

5. Règlement

Plan Local d'Urbanisme (PLU) révisé approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 15 octobre 2018



SOMMAIRE

INTRODUCTION / DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	5
ZONE UCV	13
ZONE UR.....	31
ZONE UH.....	49
ZONE UE.....	67
ZONE UAE	79
ZONE AUR	93
ZONE AUAE	107
ZONE AU.....	121
ZONE A	127
ZONE N	141
ZONE NL	157
LEXIQUE	173

INTRODUCTION / DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Portée du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

Le règlement du PLU définit les règles d'occupation du sol.

Par ailleurs le règlement national d'urbanisme est applicable en plus aux constructions et aménagements faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies. Toutefois les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un Plan Local d'Urbanisme.

Par ailleurs, sont et demeurent applicables sur le territoire communal, les articles législatifs du Code de l'urbanisme relatifs :

- aux périmètres de travaux publics,
- aux périmètres de déclaration d'utilité publique,
- à la réalisation de réseaux,
- aux routes à grande circulation.

S'ajoutent aux règles propres du PLU, les servitudes d'utilité publique qui font l'objet d'un plan et d'une notice annexés au présent dossier de PLU ainsi que les périmètres de droit de préemption urbain.

Les prescriptions prises au titre des autres législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation des sols s'ajoutent aux règles propres aux PLU.

Accessibilité des personnes handicapées

En application des dispositions de l'article L152-4 du Code de l'urbanisme, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du Plan Local d'Urbanisme pour permettre des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

Les normes de stationnement pour les personnes à mobilité réduite devront respecter les articles R.111-18 à R.111-18-7 du Code de la construction et de l'habitation

Emplacements réservés

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

Les constructions sont interdites sur les unités foncières, bâties ou non, comprises dans lesdits emplacements réservés, sauf exception prévue au Code de l'urbanisme pour les constructions à titre précaire.

Éléments bâtis et de paysage

Des éléments bâtis et de paysage à protéger sont repérés sur le plan de zonage en application des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme.

Adaptations mineures

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

Adaptations mineures en cas de travaux d'isolation permettant l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment à usage d'habitation

Une majoration de 15 % des règles d'emprise au sol sera accordée pour les constructions existantes à usage d'habitation à la date d'approbation du PLU (15/10/2018) et uniquement pour les travaux d'amélioration de l'isolation dans les zones : UCV, UR, UH.

Les travaux d'isolation permettant l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment, réalisés sur une construction existante à la date d'application du présent règlement du PLU (15/10/2018) sont autorisés en saillie de 0,30 m maximum par rapport à la marge de retrait définie aux articles 2.1-b, 2.1-c et 2.1-d dans les zones UCV, UR, UH, A et N.

Bâtiments détruits ou démolis

Au titre de l'article L111-15 du Code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé 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.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L 111-23, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Les linéaires où la diversité commerciale doit être maintenue au titre de l'article L 151-16 du Code de l'urbanisme

Ils sont repérés sur le document graphique et font l'objet de dispositions particulières dans le chapitre I des zones concernées.

Prévention du risque inondation

Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation des cours d'eau de l'Orge et de la Sallemouille a été approuvé par arrêté inter-préfectoral le 16 juin 2017. Il constitue une servitude qui s'impose aux autorisations du droit des sols.

Dans les secteurs concernés par un risque inondation identifiés sur le plan de zonage, au titre des articles R111-2, R151-31 et R.151-34 du Code de l'urbanisme, les constructions ou installations de toute nature peuvent être interdites ou soumises à des conditions spéciales afin de tenir compte du risque inondation.

Les constructeurs dont les projets seront situés dans les zones concernées par un risque d'inondations (Cf. annexes servitudes du PLU) devront prendre toutes les dispositions nécessaires leur permettant de s'assurer de la stabilité des constructions et autres occupations du sol autorisées et mettre en œuvre les prescriptions émises par les services de la DDT 91.

Prévention du risque technologique

Dans les secteurs concernés par un risque technologique identifiés sur le plan de zonage, au titre des articles R111-2, R151-31 et R.151-34 du Code de l'urbanisme, les constructions ou installations de toute nature peuvent être interdites ou soumises à des conditions spéciales afin de tenir compte du risque technologique.

Prévention du risque de retrait-gonflement des argiles / remontées de nappes

Dans les zones concernées par ces risques, dont les cartes sont annexées au PLU, les constructions doivent respecter les dispositions suivantes :

Dans les zones d'aléa fort (rouge) ou de sensibilité très élevée (bleu), nappes sub-affleurantes :

- l'infiltration des eaux pluviales à l'unité foncière est interdite.
- la réalisation de cave est interdite.

Dans toutes les zones, si les caractéristiques du sol ne le permettent pas, l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle pourra être limitée. Le constructeur doit :

- prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées,
- respecter les précautions particulières rappelées dans la fiche technique annexée au PLU (7.3) pour terrasser et fonder un ouvrage.

Entretien et gestion à proximité des cours d'eau

L'entretien et la gestion du milieu doivent être conformes à l'article L.215-14 du Code de l'environnement. « [...] Le propriétaire riverain est tenu à un entretien régulier du cours d'eau. L'entretien régulier a pour objet de maintenir le cours d'eau dans son profil d'équilibre, de permettre l'écoulement naturel des eaux et de contribuer à son bon état écologique ou, le cas échéant, à son bon potentiel écologique, notamment par l'enlèvement des embâcles, débris et atterrissements, flottants ou non, par élagage ou recépage de la végétation des rives. [...] »

Selon l'article L. 215-18 du Code de l'environnement, les propriétaires sont tenus de laisser passer sur leurs terrains les fonctionnaires et les agents chargés de la surveillance, les entrepreneurs ou ouvriers, ainsi que les engins mécaniques strictement nécessaires à la réalisation de travaux, dans la limite d'une largeur de six m de part et d'autre des cours d'eau. Ces espaces sont matérialisés par des bandes enherbées inconstructibles.

Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme

Le plan de zonage du PLU identifie des continuités écologiques à protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme.

Éléments du paysage, sites ou secteurs à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme pour des motifs d'ordre paysager ou écologique :

Pour les espaces répertoriés comme éléments du paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à déclaration préalable. Il pourra être fait opposition à ces travaux, s'ils sont de nature à porter une atteinte irréversible à la qualité des paysages et à la qualité écologique du site.

Les zones humides avérées repérées sur le document graphique et les zones vulnérables (zone humide probable) identifiées dans la carte des zones humides annexée au PLU (7.3.o)

Tout ouvrage portant atteinte à la zone humide, et à son alimentation en eau est proscrié. L'occupation du sol ne peut être que naturelle.

Sont interdits :

- Tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides
- Les affouillements, exhaussements
- La création de plans d'eau artificiels, le pompage
- Le drainage, le remblaiement les dépôts divers ou le comblement
- L'imperméabilisation des sols
- La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

Le pétitionnaire devra :

- 1- Chercher à éviter le dommage causé aux zones humides (mesures d'évitement)
- 2- Chercher à réduire l'impact sur les zones humides, leurs fonctionnalités et leurs services rendus (mesures correctrices)
- 3- S'il subsiste des impacts résiduels, ensuite et seulement, compenser le dommage résiduel identifié.

Les mesures compensatoires doivent obtenir un gain équivalent en termes de biodiversité (présence d'espèces remarquables, rôle de frayère à brochets, ...) et de fonctions hydrauliques (rétention d'eau en période de crue, soutien d'étiages, fonctions d'épuration, rétention du carbone, ...) en priorité dans le bassin versant impacté et en dernier ressort à une échelle plus large. A cet effet, elles prévoient l'amélioration et la pérennisation des zones humides encore fonctionnelles (restauration, reconnections, valorisation, meilleure gestion, ...) ou la création d'une zone humide équivalente sur le plan fonctionnel et de la biodiversité, d'une surface au moins égale à la surface dégradée et en priorité sur la même masse d'eau. A défaut, les mesures compensatoires prévoient la création d'une zone humide à hauteur de 150% de la surface perdue.

Espaces boisés classés

Le Plan Local d'Urbanisme classe comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Ce classement entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par le code forestier.

Les espaces boisés classés sont reportés sur le document graphique et sont soumis aux dispositions des articles L 113-1 et L.113-2 du Code de l'urbanisme.

Limite de protection des massifs boisés de plus de 100 hectares

La limite de la lisière est reportée sur les documents graphiques du PLU.

Hors site urbain constitué

En application du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF), toute nouvelle urbanisation à moins de 50 m des lisières des bois et forêts de plus de 100 hectares est interdite en dehors des sites urbains constitués. Un site urbain constitué est un espace bâti, doté d'une trame viaire et présentant une densité, un taux d'occupation des sols, une volumétrie que l'on rencontre dans les zones agglomérées.

Les constructions nécessaires à l'activité agricole sont autorisées dans la lisière.

En site urbain constitué

Toute nouvelle urbanisation à moins de 10 m des lisières des bois et forêts de plus de 100 hectares est interdite en site urbain constitué. Un site urbain constitué est un espace bâti, doté d'une trame viaire et présentant une densité, un taux d'occupation des sols, une volumétrie que l'on rencontre dans les zones agglomérées.

Les constructions nécessaires à l'activité agricole sont autorisées dans la lisière.

Archéologie préventive

Au titre de la réglementation sur l'archéologie préventive, toute découverte fortuite de vestiges susceptibles de présenter un caractère archéologique doit faire l'objet d'une déclaration immédiate au maire.

Permis de démolir

Par délibération du Conseil municipal, le permis de démolir a été institué sur l'ensemble du territoire communal, en application de l'article R. 421-27 du code de l'Urbanisme.

Clôture

En application de la délibération du Conseil municipal, l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

Ravalement

Les travaux de ravalement sont soumis à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire.

Isolation phonique

Les projets d'habitation doivent respecter les règles d'isolation phonique édictées par le code de l'habitation et de la construction ainsi que les arrêtés préfectoraux pris en application.

Application de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont l'unité foncière d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots issus de la division.

Cette disposition ne s'applique pas aux unités foncières identifiées dans les périmètres d'orientation d'aménagement et de programmation.

Cour commune

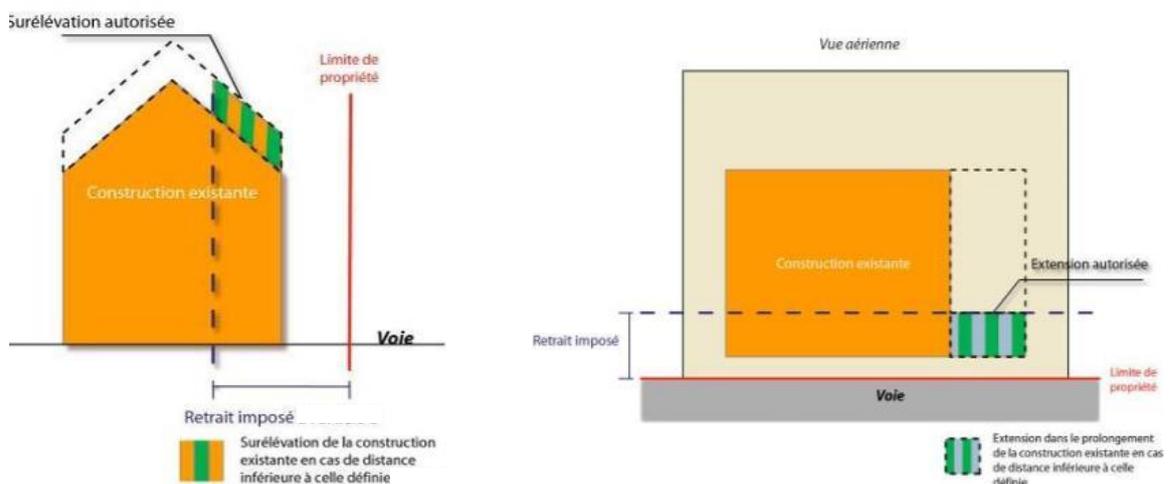
Les règles générales imposées pour l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des différentes zones peuvent ne pas s'appliquer entre unités foncières liées par une servitude de cour commune. Dans ce cas, les règles de *retrait* applicables seront celles régissant l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Travaux sur les constructions existantes

Sauf dans les cas où le règlement de la zone prévoit des dispositions particulières, toute demande de permis de construire portant sur une construction existante non-conforme aux règles d'urbanisme, ne peut être accordée que pour des travaux qui :

- soit ont pour objet ou pour effet d'améliorer la conformité de cette construction avec lesdites règles ;
- soit sont sans effet sur la non-conformité.

En cas d'extension d'une construction existante édifée dans la marge de retrait par rapport aux voies et aux limites séparatives, l'extension pourra être réalisée à l'intérieur de la marge de retrait, en prolongement de la construction existante en hauteur et/ou en longueur.



Sont admis dans la marge de retrait par rapport aux voies et aux limites séparatives, les aménagements des constructions existantes de type perron, marquise, auvent ouvert à condition qu'il s'agisse d'aménagement des abords de la porte d'entrée de la construction.

Sont admis, dans la marge de retrait imposée, les travaux de réhabilitation, modification de façades des constructions existantes.

En toutes zones, dans le cas d'une construction existante régulièrement autorisée à la date d'approbation du PLU (15/10/2018) présentant une hauteur supérieure à la hauteur maximale autorisée, la hauteur maximale des extensions est fixée à la hauteur de la construction existante.

Les performances énergétiques et environnementales applicables en toute zone :

Tout programme de construction à destination d'habitation de plus de 3 logements en zone AUR et de plus de 10 logements dans les autres zones devra respecter une réduction de la consommation énergétique de 10 % par rapport aux objectifs de consommation énergétique fixée par la réglementation thermique 2012. Une certification NF HQE sera exigée.

Tout programme de construction à destination de bureaux de plus de 1 000 m² de surface de plancher devra respecter une réduction de la consommation énergétique de 20 % par rapport aux objectifs de consommation énergétique fixée par la réglementation thermique 2012. Une certification HQE, LEED ou BREEAM sera exigée.

Recommandations :

L'installation de système de production d'énergie renouvelable est préconisée à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction.

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

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale de la toiture.

- Protection contre les vents : le choix de l'emplacement des murs, claustras et des plantations doit tendre à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs.

- L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables est privilégiée.

Collecte des déchets

Les constructions devront respecter les réglementations en vigueur en matière de collecte des déchets.

Assainissement collectif

Les constructions devront respecter les réglementations en vigueur en matière de rejet des eaux usées et de la gestion des eaux pluviales.

Les sentes, ruelles et chemins à préserver au titre de l'article L.151-38 du Code de l'urbanisme

L'édification de dispositif de fermeture visant à clore l'accès aux sentes, chemins, ruelles, identifiés sur le document graphique comme liaison à préserver est interdite.

Les zones non aedificandi en application de l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme

En dehors des zones urbanisées, une zone non aedificandi de 75 m de part et d'autre de l'axe de la RD 116 s'applique. Ces zones sont reportées sur le plan de zonage en zones A et N

Travaux d'affouillement et d'exhaussement du sol

Les travaux d'affouillement et d'exhaussement sont interdits hormis ceux liés et nécessaires à l'exécution d'un permis de construire.

Règles applicables aux ouvrages de transport d'électricité

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité HT (50 000 volts) faisant l'objet d'un report dans les annexes graphiques du PLU et mentionnés dans la liste des servitudes (7.1).

Les ouvrages de Transport d'électricité « HTB » sont admis en toute zone.

Le gestionnaire « RTE » a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles ou/et techniques.

Projet à proximité d'une plateforme ferroviaire

Le gestionnaire « SNCF » doit être consulté au préalable dès lors qu'un projet de construction se situe à proximité de la plateforme ferroviaire.

Projet à proximité des ouvrages de gaz

Le gestionnaire « GRT gaz » doit être consulté au préalable dès lors qu'un projet de construction se situe à proximité des ouvrages de gaz, dès le stade d'avant-projet sommaire.

ZONE UCV

La zone UCV correspond au Centre Village ancien traditionnel.

CHAPITRE I : USAGE DES SOLS, DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET NATURE D'ACTIVITES, MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Constructions nouvelles, extension de constructions existantes, changements de destination autorisés, interdits ou soumis à condition en fonction de l'usage auquel elles sont destinées.

Les destinations	Sous-destinations	Constructions interdites	Constructions autorisées sans condition	Constructions autorisées sous conditions particulières
Habitation	Logement		x	
	Hébergement		x	
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail		x	
	Restauration		x	
	Commerce de gros	x		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		x	
	Hébergement hôtelier et touristique		x	
	Cinéma	x		
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie			est autorisé l'artisanat rattaché à la destination industrie dont la surface de plancher n'excède pas 150 m ² sous réserve qu'il n'induisse pas de nuisance visuelle, sonore excessive à l'égard des constructions existantes
	Entrepôt	x		
	Bureau		x	
	Centre de congrès et d'exposition	x		
Equipements d'intérêt	Locaux et bureaux des administrations		x	

Les destinations	Sous-destinations	Constructions interdites	Constructions autorisées sans condition	Constructions autorisées sous conditions particulières
collectif et services publics	publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		x	
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale		x	
	Salles d'art et de spectacles		x	
	Equipements sportifs		x	
	Autres équipements recevant du public		x	
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole	x		
	Exploitation forestière	x		

Dans les linéaires de diversité commerciale au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme, les changements de destination des rez-de-chaussée des commerces et activités de services en habitation sont interdits.

CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Formes urbaines : hauteurs, volumes, modalités d'implantation par rapport à la rue et sur la parcelle ; aspect esthétique des constructions, traitement des espaces libres (cours, jardins, plantations), qualité environnementale (économies d'énergies, énergies renouvelables, bio diversité)

2-1 : volumétrie et implantation des constructions

2-1-a L'emprise au sol des constructions

- L'emprise au sol maximale des constructions est fixée de manière dégressive selon la surface de l'unité foncière :
 - Pour la tranche comprise entre 0 et 300 m² de terrain, elle est fixée à 80 %
 - Au-delà des premiers 300 m² de terrain, elle est fixée à 60 % du reste de l'unité foncière.
- Dans toute la zone, il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs autorisés en application des dispositions du chapitre I.

2-1-b L'implantation des constructions par rapport aux voies et par rapport aux emprises publiques

Les dispositions du présent article s'appliquent pour l'implantation des constructions par rapport à toutes les voies et chemins, publics ou privés et aux emprises publiques.

Les nouvelles constructions doivent être implantées en retrait de 5 m minimum par rapport aux voies et emprises publiques.

Toutefois, lorsque la construction est implantée sur un alignement obligatoire identifié sur le document graphique. Les constructions doivent être implantées à l'alignement.

Les dispositions figurant ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les modalités de fonctionnement de ceux-ci l'imposent.

Article 2-1-c L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées sur les deux limites séparatives latérales ou en retrait. En cas d'implantation en retrait, la marge de retrait par rapport aux limites séparatives latérales est fixée à 8 m minimum si la construction comporte des ouvertures générant des vues et 2,5 m minimum dans les autres cas.

En cas d'implantation en retrait, la marge de retrait par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle est fixée à 8 m minimum si la construction comporte des ouvertures générant des vues et 4 m minimum dans les autres cas.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions annexes (hormis les piscines) qui peuvent être implantées :

- Sur une limite séparative latérale ou en retrait,
- En limite de fond de parcelle ou en retrait.

En cas de retrait, la marge minimale à respecter est fixée à :

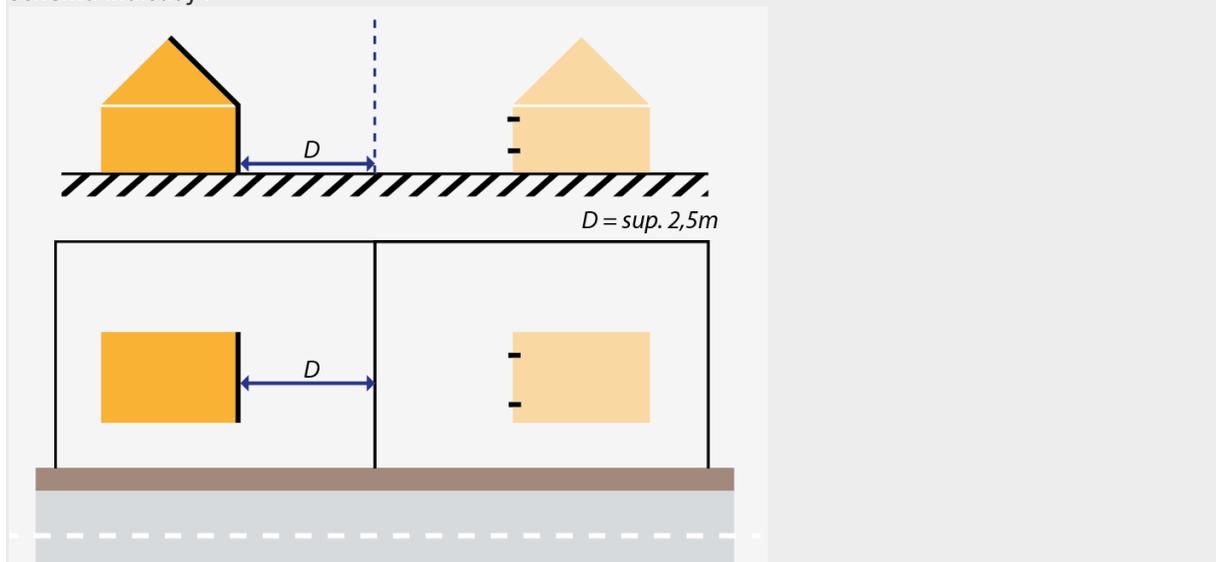
- 8 m, lorsque la façade comporte une ou plusieurs ouvertures générant des vues
- 2,5 m dans les autres cas pour les annexes dont la surface de plancher est supérieure à 20 m².

Les piscines doivent être implantées en retrait de 4 m minimum de toutes les limites séparatives.

Recommandations :

Il est fortement recommandé de privilégier un retrait supérieur à 2,5 m (dans la mesure du possible d'au moins 8 m) dans le cas où une construction présente une façade ne comportant pas d'ouverture générant des vues en vis-à-vis d'une construction existante dont la façade comporte des ouvertures générant des vues.

Schéma indicatif :



2-1-d L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à :

- 12 m si l'une au moins des façades comporte des ouvertures générant des vues
- 6 m si aucune des façades ne comporte d'ouvertures générant des vues

Dans toute la zone, il n'est pas fixé de distance minimale entre la construction principale et les constructions annexes et/ou les ouvrages techniques.

2-1-e La hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 m à l'égout et 13 m au faîtage. La hauteur des constructions annexes est fixée à 4 m au faîtage.

2-2: Aspect extérieur : qualité architecturale des constructions

Règles générales :

Rappel : l'autorisation de bâtir pourra être refusée si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, ou ne contribuent pas à une meilleure cohérence du paysage urbain environnant.

Les constructions, par leur situation, leur volume, leur aspect, le rythme ou la coloration des façades, doivent être conçues de manière à assurer une bonne insertion dans leur environnement naturel ou urbain, et cela quel que soit le type d'architecture (traditionnelle ou moderne) utilisé.

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 ou à l'harmonie des paysages.

2-2 a – Qualité architecturale

Dispositions générales

Toute construction ou extension de construction, doit s'intégrer dans l'espace architectural qui l'environne et respecter la continuité visuelle et la trame volumétrique des constructions voisines.

Par leur implantation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect, les annexes ou constructions isolées du bâti existant devront s'intégrer au paysage urbain et rural qu'il convient de préserver.

D'une manière générale et sauf indications spécifiques, l'ensemble des dispositions présentées ci-dessous ne s'appliquent pas aux éléments de construction ou annexes tels que les pergolas, les vérandas, les toitures de piscines, les abris de voiture, les serres, les kiosques, les galeries...Il s'agira par contre d'assurer une cohérence des volumes et une composition d'ensemble avec le volume principal qu'elles prolongent, afin d'éviter tout effet de juxtaposition.

Tous les travaux exécutés sur une construction ou un ensemble bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19° du Code de l'urbanisme doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt architectural et historique. La destruction de tout ou partie d'une construction ou de l'ensemble identifié au titre de l'article L.151-19° du Code de l'urbanisme et notamment des éléments architecturaux ou décoratifs caractéristiques des façades peut être interdite. En cas de démolition partielle, d'un ou plusieurs volumes de l'ensemble bâti, les nouveaux volumes construits devront respecter et valoriser les parties conservées.

L'ensemble des règles définies ci-après ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

Volume des constructions principales et des annexes

D'une manière générale, le volume de la construction principale projetée sera simple.

Sont interdits : les éléments ornementaux à caractère monumental, plaqués ou non sur les constructions, et présentant le cas échéant, des caractéristiques architecturales différentes de celles desdites constructions, tels que les péristyles, les colonnades, les colonnes à chapiteaux...Ces dispositions n'interdisent pas les avancées de toitures, reposant sur un ou plusieurs poteaux, réalisées dans la continuité des versants de toitures avec éventuellement une pente inférieure.

Recommandations dans le périmètre de protection des abords :

Les volumes projetés devront être articulés entre eux selon une géométrie orthogonale.

Toitures

a) *Pentes et matériaux*

En dehors de modifications et extensions de toitures existantes, pour lesquelles l'unité de matériaux pourra être exigée, en fonction des matériaux existants, les pentes et matériaux de toitures sont :

Pour les constructions principales

- Toitures à pentes

Les toitures des constructions principales à pentes sont :

- à deux pans avec une pente compatible avec le matériau employé et respectant une inclinaison comprise entre 30 et 45°. Toutefois, une pente de toiture différente pourra être autorisée dans le cas des bâtiments dont la largeur de façade est supérieure à 15 m.
- à 4 pans sous réserve de satisfaire les deux conditions suivantes :
 - que chaque pan de la toiture présente approximativement la même pente,
 - que la longueur du faitage soit au moins égale à la moitié de la longueur de la construction,

- Autres formes de toitures

Pour les architectures contemporaines, d'autres formes de toiture sont autorisées (toitures terrasses, charpentes courbes, etc.), sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles fassent l'objet d'un traitement qui, par leur volume, matériaux, couleurs et traitement de l'acrotère, garantisse une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vue plus éloignés.

Pour les constructions neuves, les surfaces de toitures terrasses dont la surface est supérieure ou égale à 100 m² doivent être fonctionnalisées sur au moins 1/3 de leur surface en mettant en place, au choix, les solutions suivantes :

- exploitation d'énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïque) ;
- Agriculture urbaine (jardin potager, ...) ;
- Végétalisation dans un objectif écologique ;

- Les vérandas devront comporter une pente supérieure à 10°.
- Les modes de couvertures des bâtiments principaux sont :
 - La tuile plate de pays de remploi ou la tuile plate petit moule de pays.
 - La tuile mécanique est autorisée à raison de 22 unités au m² au minimum.
 - Les tuiles seront choisies dans une gamme de couleurs panachées, de teinte proche de celles des toitures environnantes.
 - L'ardoise naturelle
 - Des matériaux tels que le zinc ou le cuivre dès lors que la construction présente un caractère architectural contemporain recherché et justifié soit en matériaux d'aspect similaire, à l'exception des plaques ondulées, des bacs acier, et de la toile goudronnée.
 - Les matériaux de toiture ne doivent pas avoir d'effet brillant ou réfléchissant. Les capteurs solaires seront de teinte mate et intégrés à la couverture.

Constructions annexes

- d'une hauteur à l'égout de toit inférieure ou égale à 2.50 m, la toiture devra comporter :
 - soit un versant et une pente supérieure à 10°
 - soit au moins deux versants dont la pente sera supérieure ou égale à 10°
- d'une hauteur à l'égout de toit supérieure à 2.50 m, la toiture devra comporter au moins deux versants dont la pente sera supérieure ou égale à 35°

b) Les ouvertures et capteur solaire en toitures

La pose de châssis et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée en fonction de leur impact, notamment au regard :

- de la trame des ouvertures de la façade, l'alignement vertical avec les ouvertures des façades sera recherché,
- de la recherche d'une intégration dans le plan d'organisation de la toiture afin d'éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

Les châssis de toit, de préférence installés sur les versants non visibles du domaine public, doivent être de proportion rectangulaire. Ils doivent être encastrés dans la couverture, et en nombre limité afin d'éviter « l'effet de batterie ».

Seules sont autorisées les lucarnes à deux versants, avec ou sans croupe. Maçonnées ou réalisées en bois, les lucarnes seront implantées à l'aplomb du mur de façade. Les lucarnes existantes devront être conservées et restaurées.

Les chiens assis sont interdits.

Les éléments de superstructures (souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'escalier, locaux techniques...) devront être intégrées harmonieusement par rapport à la toiture.

Les remaniements des toitures traditionnelles existantes doivent être réalisées à l'identique.

Recommandations dans le périmètre de protection des abords :

Le volume principal des constructions sera avec des toitures à 2 pentes de valeur identique d'environ 35° à 40°, couverts en tuiles en terre cuite de teinte rouge nuancé.

Les volumes secondaires des constructions pourront recevoir d'autres type de toitures : toitures terrasse ou toitures en zinc avec une pente supérieure ou égale à 10°.

Le nombre de châssis de toit sera limité afin de préserver le caractère dominant et unitaire du matériau de couverture. Les châssis de toit seront posés au nu de la couverture et seront placés dans le 1/3 inférieur du toit. Ils auront une proportion plus haute que large afin de conserver des proportions du bâti traditionnel.

La ou les lucarnes seront de type traditionnel à toiture à 2 ou 3 pans, à fenêtre plus haute que large, avec une largeur maximale de 0,80 m entre les montants latéraux.

Dans le centre bourg ou en abords d'un monument historique : les bâtiments à toiture terrasse pourront être uniquement des bâtiments de petite surface (comme des extensions) n'excédant pas une hauteur de 3,00 m, les capteurs solaires doivent être invisibles depuis l'espace public.

Les façades

a) Prescriptions applicables pour toute construction

Les nouvelles constructions feront l'objet d'une recherche, notamment dans la composition des ouvertures, de l'organisation des entrées par rapport à la parcelle et aux constructions voisines. Les façades secondaires du bâti projeté donnant sur l'Orge ou sur le domaine public doivent être traitées, comme des façades sur rue.

Les façades des constructions, autres que celles exécutées avec des matériaux comme la pierre de taille ou la brique de parement, devront être enduites. Le bardage bois est autorisé sous réserve d'une bonne intégration de l'ensemble de la façade.

L'utilisation de matériaux bruts ou précaires: carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing, plaque de ciment, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions.

Les bardages métalliques, et notamment en tôles ou plaques ondulées sont interdits pour toutes les constructions.

Les édicules et gaines techniques, conduits, installés en façade seront encastrés. Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades.

Les volets roulants sont admis sous réserve que les coffres ne soient pas apparents en façade.

b) Prescriptions complémentaires applicables pour les constructions existantes

Le ravalement des constructions vise à la fois la santé de l'immeuble et la qualité esthétique de la façade et devra prendre en compte les facteurs suivants :

- la technique et les matériaux de ravalement employés
- l'étude chromatique des façades de l'environnement du projet
- l'environnement direct du bâti concerné
- la surface des façades et leur impact dans la rue ou le quartier

De ce fait doivent être employés des matériaux et des techniques adaptés à la nature du bâti et des matériaux de construction, au caractère architectural et en rapport avec l'environnement afin de :

- maintenir et mettre en valeur les techniques d'appareillage d'origine, les éléments de décor structurels et ornementaux (chaînages, corniches, encadrements, bandeaux, soubassements, couvrements, ...)
- mettre en valeur les enduits traditionnels ou adaptés à la construction d'origine (mortier et enduit à la chaux, plâtre gros extérieur, sable local, enduit terre...)

Les ouvertures et les menuiseries

Lors de l'agrandissement, de la restauration ou de la modification de bâtiments existants, les ouvertures et leurs encadrements seront préservés. Les ouvertures nouvelles seront réalisées en prenant en compte les proportions et dispositions de celles existantes. Les menuiseries traditionnelles devront faire l'objet, autant que possible, d'une réfection ou seront remplacées à l'identique. Le projet pourra également prévoir un type de menuiseries ne modifiant pas l'aspect originel de la façade (par exemple des fenêtres en aluminium...)

Sur l'ensemble des constructions les ouvertures en façade auront une proportion nettement plus haute que large. Les porte-fenêtres seront d'une largeur maximale de 1,80 m. Les ouvertures des fenêtres et porte-fenêtres seront soit munies de volets extérieurs battants en bois peint, soit munies de modénatures réalisées en surépaisseur d'enduit lissé.

Les menuiseries bois devront être peintes de couleur couvrante claire pour les fenêtres et/ ou foncée, notamment pour les portes d'entrée et les portes de grange et de garages (les couleurs blanc pur, le marron et le bois aspect naturel sont interdits).

Le linteau des baies des portes de garages sera aligné si possible aux autres linteaux des portes ou des fenêtres de la façade.

Recommandations dans le périmètre de protection des abords :

Les portes de garage seront à lames planes en bois ou métal peint.

Les portes de garage, portes d'entrée et volets extérieurs seront peints de la même teinte.

Les clôtures

En fonction des caractéristiques de la rue les clôtures pourront être maçonnées ou réalisées en grillage et haies vives d'essences locales et variées favorables à la biodiversité

Leur aspect, leurs dimensions et leurs matériaux tiendront compte, en priorité, de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles ainsi qu'avec la construction principale.

Des clôtures différentes pourront être autorisées pour des motifs liées à la nature des constructions (ex : dispositif pare-ballon) ou pour des règles de sécurité particulières.

« Afin de maintenir les corridors écologiques au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, les clôtures situées à proximité des corridors écologiques doivent permettre le passage de la petite faune, soit par un grillage à maille lâche, soit par la création d'un passage d'une hauteur de 0,10 m au bas de la clôture. »

- Règles applicables aux clôtures sur rue et en limite séparative :

L'utilisation de matériaux bruts ou précaires : carreaux de plâtre, brique creuses, parpaings, plaque de ciment, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des clôtures.

Les piliers, poteaux, portails et portillons d'accès, seront de forme simple, sans excès de surcharges décoratives. Leur hauteur ne doit pas excéder 0,20 m de plus que la hauteur totale fixée ci-dessous.

La hauteur maximale des clôtures ci-dessous est modulable en cas d'unité foncière en pentes : le mur peut être conçu « en escalier », présentant une arase horizontale par section de 5 m, sans que la hauteur ne dépasse jamais 2 m comptée au milieu de chaque section.

- Clôtures sur rues

Elles ne devront pas dépasser une hauteur de 2 m et seront constituées :

- soit par un muret de 0,80 m de hauteur maximum, surmonté d'une grille ou de tout autre élément ajouré à l'exclusion des ajourés béton, doublé ou non d'une haie végétale
- soit par un grillage avec des piquets métalliques doublé ou non d'une haie végétale
- soit d'un mur plein maçonné traité de la même façon que les façades de la construction principale.
- soit par une haie végétale

Les clôtures constituées de panneaux de béton minces et de poteaux préfabriqués ainsi que celles faites en panneaux de bois sont interdites.

Les restaurations de clôtures existantes, doivent utiliser les mêmes matériaux, et respecter les éléments qui les constituent.

- Clôtures sur limites séparatives

Elles ne devront pas dépasser une hauteur de 2 m par rapport au niveau du terrain naturel le plus haut et seront constituées :

- soit par un muret de 0,30 m de hauteur maximum surmonté d'une grille ou d'un grillage doublé ou non d'une haie végétale,
- soit par un grillage soit par un mur plein traité de la même façon que les façades de la construction principale, doublé ou non d'une haie végétale,
- soit par des panneaux en bois ou d'aspect similaire,
- soit par des panneaux de béton et poteaux préfabriqués traités de la même façon que les façades de la construction principale,
- soit par une haie végétale

Recommandations dans le périmètre de protection des abords :

Le portail d'entrée aura une largeur maximale de 3,50 m. Il sera de forme rectangulaire avec lisse supérieure rectiligne et horizontale, et sera de hauteur similaire à celle de la clôture. Le portail sera en bois ou en métal et peint de couleur sombre.

Locaux et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, les boîtes aux lettres devront être intégrés au mieux dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tiendra compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

Les locaux techniques ou installations techniques devront être intégrés au bâti existant ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte les annexes, les constructions voisines, la végétation et les plantations à créer.

Les projets de construction d'équipements techniques liés aux différents réseaux devront s'intégrer à l'environnement, au paysage urbain et au bâti existant.

Antennes, pylônes et climatiseurs

Les antennes et climatiseurs, devront être intégrés dans le volume des constructions existantes, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, ils seront positionnés de façon à réduire leur impact. Les pylônes devront être étudiés de manière à s'insérer dans le paysage urbain existant.

Les rampes de parking

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration de l'unité foncière ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

2-3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes, les plantations supprimées à défaut doivent faire l'objet de nouvelles plantations équivalentes réalisées sur l'unité foncière avec un minimum d'un arbre par tranche entamée de 200 m² d'espaces libres.

- Pour les m² compris entre 0 et 300 m² de terrain, la proportion d'espace vert est fixée au minimum à 10 % de la surface de l'unité foncière.
- Au-delà de 300 m², cette proportion est fixée à 30 % minimum du reste de l'unité foncière.
- Dans cette part imposée :
 - 60 % des espaces verts devront être traités en espaces de pleine terre,
 - 40 % des espaces verts devront être traités soit en espaces de pleine terre, soit en espaces verts éco-aménageables en toitures ou en façades.

CHAPITRE III : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Aspects techniques et fonctionnels destinés à assurer la sécurité et le confort des futurs occupants

3-1 : condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures

Les caractéristiques des voies et des accès doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de sécurité de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

3-1 a Les voies d'accès à la parcelle : voie publique ou privée permettant d'accéder à la parcelle faisant l'objet du projet

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

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

Largeur minimale des nouvelles voies d'accès : 4 m pour les opérations comportant moins de 3 logements et 5 m pour les opérations comportant 3 logements et plus.

Rappel : toutes les voies devront respecter les normes applicables pour le déplacement des personnes à mobilité réduite.

3-1 b L'accès sur la parcelle

Les accès créés devront avoir une largeur minimale de 3,50 m.

Il est possible de regrouper plusieurs accès. Cette disposition pourra être exigée.

La création d'un accès ou d'une voie peut être refusée lorsque leur raccordement sur la voie publique peut constituer un danger pour la circulation.

3-1 c Les chemins d'accès réalisés sur la parcelle pour desservir les constructions ou les parkings

Les chemins d'accès aux constructions ou aux places de stationnement créées sur les parcelles afin de desservir les constructions, les garages ou les aires de stationnement doivent être suffisants pour que les véhicules puissent circuler dans des conditions de sécurité et de confort compte tenu des places de stationnement desservies. Leur raccordement sur la voirie existante ne doit pas constituer un danger pour la circulation.

3-2 : stationnement

Règles générales :

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux ou de création de logements supplémentaires avec ou sans création de surface de plancher, des places de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Les normes sont définies en fonction de la nature de la construction. Le nombre total de places de stationnement en cas de décimale, est arrondi au chiffre entier supérieur.

Les prescriptions en matière de stationnement motorisé :

- Normes techniques

Chaque place doit présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les préconisations ci-après.

- Longueur : 5 m,
- Largeur : 2,50 m,

Pour assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules motorisés, il est exigé :

Les destinations	Sous-destinations	Normes de stationnement	
Habitation	Logement	1 place de stationnement par logement Dans les opérations d'ensemble (lotissement, copropriété, permis groupé..), il sera exigé 1 place visiteur pour 3 logements	
	Hébergement	1 place de stationnement pour 3 chambres	
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	1 place de stationnement par tranche entamée de 60 m ² de surface de plancher.	
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	Hébergement hôtelier	1 place de stationnement pour 2 chambres	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité, proximité de la gare...).	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale		
	Salles d'art et de spectacles		
	Equipements sportifs		
	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Bureau	1 place de stationnement par tranche entamée de 55 m ² de surface de plancher à moins de 500 m de la gare	1 place de stationnement par tranche entamée de 45 m ² de surface de plancher à plus de 500 m de la gare
	Industrie	1 place de stationnement par tranche entamée de 60 m ² de surface de plancher.	

Les prescriptions en matière de stationnement pour les vélos :

Les destinations	Sous-destinations	Normes de stationnement
Habitation	Logement	comportant plus de 2 logements : il doit être créé des espaces dédiés aux vélos. Cet espace doit être couvert et éclairé. L'espace destiné au stationnement des vélos ne pourra être inférieur à 3 m ² en respectant une superficie de 0,75 m ² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales, et 1,5 m ² par logement de taille supérieure, avec une superficie minimale de 3 m ² .
	Hébergement	
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	Pour les constructions de plus de 500 m ² de surface de plancher, Il doit être réalisé au minimum 1 place de stationnement pour 150 m ² de surface de plancher
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hébergement hôtelier et touristique	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	La création d'un espace dédié aux vélos
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignement,	1 place de stationnement pour 8 à 12 élèves
	Etablissements de santé et d'action sociale	La création d'un espace dédié aux vélos
	Salles d'art et de spectacles	La création d'un espace dédié aux vélos
	Equipements sportifs	La création d'un espace dédié aux vélos
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Bureau	Il doit être créé des espaces dédiés aux vélos. Cet espace doit être couvert et éclairé. L'espace dédié au stationnement des vélos possèdera une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.
	Industrie	Pour les constructions de plus de 500 m ² de surface de plancher, Il doit être réalisé au minimum 1 place de stationnement pour 150 m ² de surface de plancher

Règle particulière applicable pour les prescriptions en matière de stationnement des véhicules motorisés :

Pour les travaux d'amélioration, d'extension ou de surélévation et les constructions réalisées sur des unités foncières sur lesquelles une construction ou un ensemble bâti est identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme comme devant être protégé : il n'est pas fixé de règle à condition qu'il ne soit pas créé plus de 30 m² de surface de plancher.

La création de place de stationnement supplémentaire n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction principale existante à destination d'habitation à la date d'application du présent règlement (15/10/2018) ne respectant pas la règle générale à condition que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements. Si cette condition n'est pas remplie, le nombre de places de stationnement total après achèvement des travaux doit respecter la règle générale ci-dessus.

La création de places de stationnement supplémentaire n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction principale existante à destination de commerces et activités de service et à destination d'autres activités des secteurs secondaires et tertiaires à condition :

- de ne pas réduire les places de stationnement existantes ;
- qu'il ne soit pas créé plus du double de la surface de plancher au sol du commerce ou de l'activité à la date d'application du présent règlement.

Cette disposition ne s'applique pas si la nature de l'activité génère des besoins spécifiques de stationnement (concessionnaire automobile, transport de personne...) dans ce cas, la règle générale s'applique.

3-3 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de communications électroniques

3-3 a- Eau et assainissement

Eau potable

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

Eaux usées

Si la parcelle est desservie par le réseau collectif d'assainissement, le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et extension des bâtiments existants. Ce branchement devra être conçu et réalisé en respectant les prescriptions du règlement d'assainissement en vigueur.

Si la parcelle n'est pas desservie par le réseau d'assainissement collectif d'eaux usées, les constructions nouvelles doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur dont le respect sera contrôlé par le service public d'assainissement non collectif (SPANC)

L'évacuation des eaux usées « autres que domestiques » est soumise à autorisation de déversement avant tout raccordement dans le réseau public.

Les eaux de piscines déversées dans le réseau public devront respecter la réglementation en vigueur.

Le rejet des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

Eaux pluviales

Les rejets d'eaux pluviales sont interdits dans les réseaux d'eaux usées.

La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de zéro rejet). L'infiltration à la parcelle doit être privilégiée. Ces eaux pluviales seront infiltrées, régulées ou traitées suivant le cas par tous dispositifs appropriés (puits ou tranchées d'infiltration, fossés, noues...). Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement, nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles seront stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'eaux pluviales. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter à au plus 1,2 l/s/ha de terrain aménagé le débit de pointe ruisselé. La capacité de stockage est établie pour limiter ce débit de restitution pour une pluie d'occurrence vingtennale et d'une durée de douze heures, soit 50 mm.

D'un point de vue qualitatif, les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur.

- La mise en place d'ouvrage de prétraitement de type débourbeurs, déshuileurs, etc. peut être imposée pour certains usages avant le rejet dans le réseau collecteur. Les techniques à mettre en œuvre doivent être conformes à la réglementation en vigueur.
- Toute installation artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.»

3-3-b Réseaux de communication électronique

Les lignes de télécommunication doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Les nouvelles constructions à destination d'habitation de plus de 3 logements devront prévoir les fourreaux permettant un raccordement au réseau très haut débit.

Les nouvelles constructions à destination d'activités devront prévoir les fourreaux permettant un raccordement au réseau très haut débit.

3-3-c Réseaux de distribution d'énergie

Les lignes de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Pour tout programme de construction à destination d'habitation de plus de 10 logements comportant au moins deux logements équipés d'un parc de stationnement ainsi que les constructions à destination de bureaux ou de commerces et activités de service équipés d'un parc de stationnement, les parcs de stationnement doivent être alimentés par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Tout ou partie des aires du parc de stationnement doit être conçu de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de charge pour la recharge normale d'un véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits devront être installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 10 % des aires destinées aux véhicules automobiles imposées avec un minimum d'une aire de stationnement. Les places desservies sont soit des places individuelles, soit un espace commun. Ce minimum de places à équiper se calcule sur la totalité des emplacements exigés.

ZONE UR

La zone UR correspond à la zone à dominante résidentielle. Elle comprend quatre secteurs :

- La zone UR1 : majoritairement occupée par des résidences d'habitat collectif. Ce secteur comprend deux OAP.
- La zone UR2 : majoritairement occupée par de l'habitat individuel groupé assez dense situé autour ou à proximité du centre-ville (ancien UG)
- La zone UR 3 : majoritairement occupée par de l'habitat individuel plus aéré, en périphérie du centre-ville (Ancien UH)
- La zone UR 4 : majoritairement occupée par de l'habitat individuel ancien, plus éloigné du centre-ville, des équipements et des services (Ancien UH)

CHAPITRE I : USAGE DES SOLS, DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET NATURE D'ACTIVITÉS, MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Constructions nouvelles, extension de constructions existantes, changements de destination autorisés, interdits ou soumis à condition en fonction de l'usage auquel elles sont destinées.

Les destinations	Sous-destinations	Constructions interdites	Constructions autorisées sans condition	Constructions autorisées sous conditions particulières
Habitation	Logement		x	
	Hébergement		x	
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail			Est autorisé l'artisanat dont la surface de plancher n'excède pas 150 m ² qui n'induisent pas de nuisance visuelle, sonore excessive à l'égard des constructions existantes
	Restauration	x		
	Commerce de gros	x		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			Sont autorisées les activités de services dont la surface de plancher n'excèdent pas 150 m ² qui n'induisent pas de nuisance visuelle, sonore excessive à l'égard des constructions existantes et qu'elles respectent la vocation dominante d'habitation de la zone
	Hébergement hôtelier et touristique			Est autorisé l'hébergement hôtelier et touristique uniquement lié à l'habitation, dans le volume existant
	Cinéma		x	

Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie			Est autorisé l'artisanat rattaché à la destination industrie dont la surface de plancher n'excède pas 150 m ² sous réserve qu'il n'induit pas de nuisance visuelle, sonore excessive à l'égard des constructions existantes et qu'il respecte la vocation dominante d'habitation de la zone
	Entrepôt	x		
	Bureau			Sont autorisés les bureaux qui n'induisent pas de nuisance visuelle, sonore excessive à l'égard des constructions existantes et qu'ils respectent la vocation dominante d'habitation de la zone
	Centre de congrès et d'exposition	x		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		x	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		x	
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale		x	
	Salles d'art et de spectacles		x	
	Equipements sportifs		x	
	Autres équipements recevant du public		x	

Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole		x	
	Exploitation forestière	x		

CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Formes urbaines : hauteurs, volumes, modalités d'implantation par rapport à la rue et sur la parcelle ; aspect esthétique des constructions, traitement des espaces libres (cours, jardins, plantations), qualité environnementale (économies d'énergies, énergies renouvelables, bio diversité)

2-1 : volumétrie et implantation des constructions

2-1-a L'emprise au sol des constructions

Règles générales :

- Dans toute la zone, il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs autorisés en application des dispositions du chapitre I.
- En zone UR1 et UR3, l'emprise au sol des constructions est fixée à 30 % de l'unité foncière ;
- En zone UR 2, l'emprise au sol des constructions est fixée à 35 % de l'unité foncière ;
- En zone UR 4, l'emprise au sol des constructions est fixée à 25 % de l'unité foncière ;
- L'emprise au sol maximale par bâtiment destiné à des constructions à usage d'habitation ne devra pas excéder 250 m². Si l'emprise au sol autorisée dépasse 250 m² elle devra être scindée en plusieurs constructions séparées les unes des autres dont aucune n'excédera 250 m² d'emprise au sol. Cette disposition ne s'applique pas aux secteurs concernés par une OAP, en zone UR1.
- L'emprise au sol de l'ensemble des annexes ne pourra pas excéder 30 % de l'emprise au sol de la construction principale.

2-1-b L'implantation des constructions par rapport aux voies et par rapport aux emprises publiques

Les dispositions du présent article s'appliquent pour l'implantation des constructions par rapport à toutes les voies et chemins, publics ou privés et aux emprises publiques

- Dans toute la zone :

Les nouvelles constructions doivent être implantées en retrait de 5 m minimum par rapport aux voies et emprises publiques.

Les dispositions figurant ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les modalités de fonctionnement de ceux-ci l'imposent.

Les constructions peuvent être implantées différemment de la règle générale lorsqu'il s'agit de construction annexe exclusivement destinée au stationnement et n'excédant pas plus de deux places.

2-1-c L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règles générales :

En UR 1,

- les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives latérales et de fond de parcelle.
 - La marge minimale à respecter est fixée à 8 m, lorsque la façade comporte une ou plusieurs ouvertures générant des vues et 5 m dans les autres cas.

En UR 2,

- les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales ou en retrait par rapport aux limites séparatives latérales. Par rapport aux limites de fond de parcelle, elles doivent être implantées en retrait.
 - En cas de retrait par rapport aux limites séparatives latérales, la marge minimale à respecter est fixée à 8 m, lorsque la façade comporte une ou plusieurs ouvertures générant des vues et 2,5 m dans les autres cas.
 - Par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle, la marge minimale à respecter est fixée à 8 m, lorsque la façade comporte une ou plusieurs ouvertures générant des vues et 4 m dans les autres cas.

En UR 3,

- dans une bande de 25 m mesurée de manière parallèle à la limite entre les unités foncières privées et les voies publiques, les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative latérale ou en retrait par rapport aux limites séparatives latérales. Par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle elles doivent être implantées en retrait.
 - En cas de retrait par rapport aux limites séparatives latérales, la marge minimale à respecter est fixée à 8 m, lorsque la façade comporte une ou plusieurs ouvertures générant des vues et 2,5 m dans les autres cas.
 - Par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle, la marge minimale à respecter est fixée à 8 m.
- Au-delà d'une bande de 25 m mesurée de manière parallèle à la limite entre les unités foncières privées et les voies publiques, les constructions doivent être implantées en retrait de toutes limites séparatives
 - Par rapport aux limites séparatives latérales, la marge minimale à respecter est fixée à 8 m, lorsque la façade comporte une ou plusieurs ouvertures générant des vues et 2,5 m dans les autres cas.
 - Par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle, la marge minimale à respecter est fixée à 12 m.
- Les dispositions figurant ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les modalités de fonctionnement de ceux-ci l'imposent.

En UR 4,

- les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à toutes les limites séparatives
 - Par rapport aux limites séparatives latérales, la marge minimale à respecter est fixée à 8 m, lorsque la façade comporte une ou plusieurs ouvertures générant des vues et 2,5 m dans les autres cas.
 - Par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle, la marge minimale à respecter est fixée à 12 m.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions annexes (hormis les piscines) qui peuvent être implantées :

- Sur une limite séparative latérale ou en retrait,
- En limite de fond de parcelle ou en retrait.

En cas de retrait la marge minimale à respecter est fixée à :

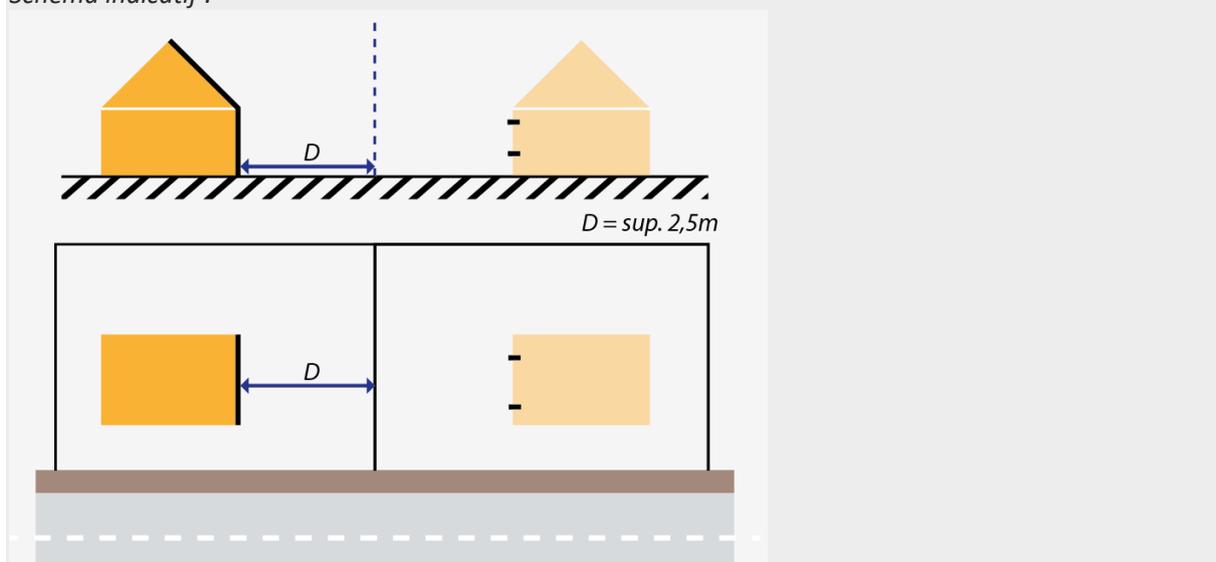
- 8 m, lorsque la façade comporte une ou plusieurs ouvertures générant des vues
- 2,5 m dans les autres cas pour les annexes dont la surface de plancher est supérieure à 20 m².

Les piscines doivent être implantées en retrait de 4 m minimum de toutes les limites séparatives.

Recommandations :

Il est fortement recommandé de privilégier un retrait supérieur à 2,5 ou 4 m suivant les cas (dans la mesure du possible d'au moins 8 m) dans le cas où une construction présente une façade ne comportant pas d'ouverture générant des vues en vis-à-vis d'une construction existante dont la façade comporte des ouvertures générant des vues.

Schéma indicatif :



2-1-d L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Champ d'application :

La distance séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à :

- 16 m minimum si au moins l'une des deux façades comporte des ouvertures générant des vues,
- 8 m si aucune des façades ne comporte d'ouvertures générant des vues.

Dans toute la zone, il n'est pas fixé de distance minimale entre la construction principale et les constructions annexes et/ou les ouvrages techniques.

En zone UR3, les dispositions figurant ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les modalités de fonctionnement de ceux-ci l'imposent.

2-1-e La hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

En UR 1,

- 12 m au faîtage ou à l'acrotère. Toutefois, dans les zones UR1 faisant l'objet d'une OAP, la hauteur maximale est de 6 m à l'égout et 9 m au faîtage, conformément à l'OAP.

En UR2,3 et 4,

- En cas de toitures à pentes : 6 m à l'égout et 9 m au faîtage
- En cas de toiture terrasse : 6 m à l'acrotère
- La hauteur maximale des constructions annexes est fixée à 4 m au faîtage.

En zone UR 2 et UR 3, les dispositions figurant ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les modalités de fonctionnement de ceux-ci l'imposent.

2-2: Aspect extérieur : qualité architecturale des constructions

Règles générales :

Rappel : l'autorisation de bâtir pourra être refusée si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, ou ne contribuent pas à une meilleure cohérence du paysage urbain environnant.

Les constructions, par leur situation, leur volume, leur aspect, le rythme ou la coloration des façades, doivent être conçues de manière à assurer une bonne insertion dans leur environnement naturel ou urbain, et cela quel que soit le type d'architecture (traditionnelle ou moderne) utilisé.

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 ou à l'harmonie des paysages.

2-2 a – Qualité architecturale

Dispositions générales

Toute construction ou extension de construction, doit s'intégrer dans l'espace architectural qui l'environne et respecter la continuité visuelle et la trame volumétrique des constructions voisines.

Par leur implantation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect, les annexes ou constructions isolées du bâti existant devront s'intégrer au paysage urbain et rural qu'il convient de préserver.

D'une manière générale et sauf indications spécifiques, l'ensemble des dispositions présentées ci-dessous ne s'appliquent pas aux éléments de construction ou annexes tels que les pergolas, les vérandas, les toitures de piscines, les abris de voiture, les serres, les kiosques, les galeries...Il s'agira par contre d'assurer une cohérence des volumes et une composition d'ensemble avec le volume principal qu'elles prolongent, afin d'éviter tout effet de juxtaposition.

Tous les travaux exécutés sur une construction ou un ensemble bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19° du Code de l'urbanisme doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt architectural et historique. La destruction de tout ou partie d'une

construction ou de l'ensemble identifié au titre de l'article L.151-19° du Code de l'urbanisme et notamment des éléments architecturaux ou décoratifs caractéristiques des façades peut être interdite. En cas de démolition partielle, d'un ou plusieurs volumes de l'ensemble bâti, les nouveaux volumes construits devront respecter et valoriser les parties conservées.

L'ensemble des règles définies ci-après ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

Volume des constructions principales et des annexes

D'une manière générale, le volume de la construction principale projetée sera simple.

Sont interdits : les éléments ornementaux à caractère monumental, plaqués ou non sur les constructions, et présentant le cas échéant, des caractéristiques architecturales différentes de celles desdites constructions, tels que les péristyles, les colonnades, les colonnes à chapiteaux... Ces dispositions n'interdisent pas les avancées de toitures, reposant sur un ou plusieurs poteaux, réalisées dans la continuité des versants de toitures avec éventuellement une pente inférieure.

Toitures

a) Pentés et matériaux

En dehors de modifications et extensions de toitures existantes, pour lesquelles l'unité de matériaux pourra être exigée, en fonction des matériaux existants, les pentes et matériaux de toitures sont :

Pour les constructions principales

- Toitures à pentes

Les toitures des constructions principales à pentes sont :

- à deux pans avec une pente compatible avec le matériau employé et respectant une inclinaison comprise entre 30 et 45°. Toutefois, une pente de toiture différente pourra être autorisée dans le cas des bâtiments dont la largeur de façade est supérieure à 15 m.
- à 4 pans sous réserve de satisfaire les deux conditions suivantes :
 - que chaque pan de la toiture présente approximativement la même pente,
 - que la longueur du faîtage soit au moins égale à la moitié de la longueur de la construction,

- Autres formes de toitures

Pour les architectures contemporaines, d'autres formes de toiture sont autorisées (toitures terrasses, charpentes courbes, etc.), sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles fassent l'objet d'un traitement qui, par leur volume, matériaux, couleurs et traitement de l'acrotère, garantisse une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vue plus éloignés.

Pour les constructions neuves, les surfaces de toitures terrasses dont la surface est supérieure ou égale à 100 m² doivent être fonctionnalisées sur au moins 1/3 de leur surface en mettant en place, au choix, les solutions suivantes :

- exploitation d'énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïque) ;
- Agriculture urbaine (jardin potager, ...) ;
- Végétalisation dans un objectif écologique ;

- Les vérandas devront comporter une pente supérieure à 10°.
- Les modes de couvertures des bâtiments principaux sont :
 - La tuile plate de pays de remploi ou la tuile plate petit moule de pays.
 - La tuile mécanique est autorisée à raison de 22 unités au m² au minimum.
 - Les tuiles seront choisies dans une gamme de couleurs panachées, de teinte proche de celles des toitures environnantes.
 - L'ardoise naturelle ou artificielle teintée dans la masse de format rectangulaire
 - Des matériaux tels que le zinc ou le cuivre dès lors que la construction présente un caractère architectural contemporain recherché et justifié soit en matériaux d'aspect similaire, à l'exception des plaques ondulées, des bacs acier, et de la toile goudronnée.
 - Les matériaux de toiture ne doivent pas avoir d'effet brillant ou réfléchissant. Les capteurs solaires seront de teinte mate et intégrés à la couverture.

Constructions annexes

- d'une hauteur à l'égout de toit inférieure ou égale à 2.50 m, la toiture devra comporter :
 - soit un versant et une pente supérieure à 10°
 - soit au moins deux versants dont la pente sera supérieure ou égale à 10°
- d'une hauteur à l'égout de toit supérieure à 2.50 m, la toiture devra comporter au moins deux versants dont la pente sera supérieure ou égale à 35°

b) Les ouvertures et capteur solaire en toitures

La pose de châssis et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée en fonction de leur impact, notamment au regard :

- de la trame des ouvertures de la façade, l'alignement vertical avec les ouvertures des façades sera recherché,
- de la recherche d'une intégration dans le plan d'organisation de la toiture afin d'éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

Les châssis de toit, de préférence installés sur les versants non visibles du domaine public, doivent être de proportion rectangulaire. Ils doivent être encastrés dans la couverture, et en nombre limité afin d'éviter « l'effet de batterie ».

Seules sont autorisées les lucarnes à deux versants, avec ou sans croupe. Maçonnées ou réalisées en bois, les lucarnes seront implantées à l'aplomb du mur de façade. Les lucarnes existantes devront être conservées et restaurées.

Les chiens assis sont interdits.

Les éléments de superstructures (souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'escalier, locaux techniques...) devront être intégrées harmonieusement par rapport à la toiture.

Les remaniements des toitures traditionnelles existantes doivent être réalisés à l'identique.

Les façades

a) Prescriptions applicables pour toute construction

Les nouvelles constructions feront l'objet d'une recherche, notamment dans la composition des ouvertures, de l'organisation des entrées par rapport à la parcelle et aux constructions voisines. Les façades secondaires du bâti projeté donnant sur l'Orge ou sur le domaine public doivent être traitées, comme des façades sur rue.

Les façades des constructions, autres que celles exécutées avec des matériaux comme la pierre de taille ou la brique de parement, devront être enduites. Le bardage bois est autorisé sous réserve d'une bonne intégration de l'ensemble de la façade.

L'utilisation de matériaux bruts ou précaires: carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing, plaque de ciment, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions.

Les bardages métalliques, et notamment en tôles ou plaques ondulées sont interdits pour toutes les constructions.

Les édicules et gaines techniques, conduits, installés en façade seront encastrés. Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades.

Les volets roulants sont admis sous réserve que les coffres ne soient pas apparents en façade.

b) Prescriptions complémentaires applicables pour les constructions existantes

Le ravalement des constructions vise à la fois la santé de l'immeuble et la qualité esthétique de la façade et devra prendre en compte les facteurs suivants :

- la technique et les matériaux de ravalement employés
- l'étude chromatique des façades de l'environnement du projet
- l'environnement direct du bâti concerné
- la surface des façades et leur impact dans la rue ou le quartier

De ce fait doivent être employés des matériaux et des techniques adaptés à la nature du bâti et des matériaux de construction, au caractère architectural et en rapport avec l'environnement afin de :

- maintenir et mettre en valeur les techniques d'appareillage d'origine, les éléments de décor structurels et ornementaux (chaînages, corniches, encadrements, bandeaux, soubassements, couvrements, ...)
- mettre en valeur les enduits traditionnels ou adaptés à la construction d'origine (mortier et enduit à la chaux, plâtre gros extérieur, sable local, enduit terre...)

Les ouvertures et les menuiseries

Lors de l'agrandissement, de la restauration ou de la modification de bâtiments existants, les ouvertures et leurs encadrements seront préservés. Les ouvertures nouvelles seront réalisées en prenant en compte les proportions et dispositions de celles existantes. Les menuiseries traditionnelles devront faire l'objet, autant que possible, d'une réfection ou seront remplacées à l'identique. Le projet pourra également prévoir un type de menuiseries ne modifiant pas l'aspect originel de la façade (par exemple des fenêtres en aluminium...)

Sur le bâti traditionnel, les ouvertures doivent être plus hautes que larges.

Les menuiseries bois devront être peintes de couleur couvrante claire pour les fenêtres et/ ou foncée, notamment pour les portes d'entrée et les portes de grange et de garages (les couleurs blanc pur, le marron et le bois aspect naturel sont interdits).

Le linteau des baies des portes de garages sera aligné si possible aux autres linteaux des portes ou des fenêtres de la façade.

Les clôtures

En fonction des caractéristiques de la rue les clôtures pourront être maçonnées ou réalisées en grillage et haies vives d'essences locales et variées favorables à la biodiversité

Leur aspect, leurs dimensions et leurs matériaux tiendront compte, en priorité, de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles ainsi qu'avec la construction principale.

Des clôtures différentes pourront être autorisées pour des motifs liées à la nature des constructions (ex : dispositif pare-ballon) ou pour des règles de sécurité particulières.

Afin de maintenir les corridors écologiques au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, les clôtures situées à proximité des corridors écologiques doivent permettre le passage de la petite faune, soit par un grillage à maille lâche, soit par la création d'un passage d'une hauteur de 0,10 m au bas de la clôture.

- Règles applicables aux clôtures sur rue et en limite séparative :

L'utilisation de matériaux bruts ou précaires : carreaux de plâtre, brique creuses, parpaings, plaque de ciment, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des clôtures.

Les piliers, poteaux, portails et portillons d'accès, seront de forme simple, sans excès de surcharges décoratives. Leur hauteur ne doit pas excéder 0,20 m de plus que la hauteur totale fixée ci-dessous.

La hauteur maximale des clôtures ci-dessous est modulable en cas d'unité foncière en pentes : le mur peut être conçu « en escalier », présentant une arase horizontale par section de 5 m, sans que la hauteur ne dépasse jamais 2 m comptée au milieu de chaque section.

- Clôtures sur rues

Elles ne devront pas dépasser une hauteur de 2 m et seront constituées :

- soit par un muret de 0,80 m de hauteur maximum, surmonté d'une grille ou de tout autre élément ajouré à l'exclusion des ajourés béton, doublé ou non d'une haie végétale
- soit par un grillage avec des piquets métalliques doublé ou non d'une haie végétale
- soit d'un mur plein maçonné traité de la même façon que les façades de la construction principale.
- soit par une haie végétale

Les clôtures constituées de panneaux de béton minces et de poteaux préfabriqués ainsi que celles faites en panneaux de bois sont interdites.

Les restaurations de clôtures existantes, doivent utiliser les mêmes matériaux, et respecter les éléments qui les constituent.

- Clôtures sur limites séparatives

Elles ne devront pas dépasser une hauteur de 2 m par rapport au niveau du terrain naturel le plus haut et seront constituées :

- soit par un muret de 0,30 m de hauteur maximum surmonté d'une grille ou d'un grillage doublé ou non d'une haie végétale,
- soit par un grillage soit par un mur plein traité de la même façon que les façades de la construction principale, doublé ou non d'une haie végétale,
- soit par des panneaux en bois ou d'aspect similaire,
- soit par des panneaux de béton et poteaux préfabriqués traités de la même façon que les façades de la construction principale,
- soit par une haie végétale

Recommandations dans le périmètre de protection des abords :

Le portail d'entrée aura une largeur maximale de 3,50 m. Il sera de forme rectangulaire avec lisse supérieure rectiligne et horizontale, et sera de hauteur similaire à celle de la clôture. Le portail sera en bois ou en métal et peint de couleur sombre.

Locaux et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, les boîtes aux lettres devront être intégrés au mieux dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tiendra compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

Les locaux techniques ou installations techniques devront être intégrés au bâti existant ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte les annexes, les constructions voisines, la végétation et les plantations à créer.

Les projets de construction d'équipements techniques liés aux différents réseaux devront s'intégrer à l'environnement, au paysage urbain et au bâti existant.

Antennes, pylônes et climatiseurs

Les antennes et climatiseurs, devront être intégrés dans le volume des constructions existantes, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, ils seront positionnés de façon à réduire leur impact. Les pylônes devront être étudiés de manière à s'insérer dans le paysage urbain existant.

Les rampes de parking

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration de l'unité foncière ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

2-3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes, les plantations supprimées à défaut doivent faire l'objet de nouvelles plantations équivalentes réalisées sur l'unité foncière avec un minimum d'un arbre par tranche entamée de 200 m² d'espaces libres.

La proportion d'espace vert est fixée au minimum à 30 % de la surface de l'unité foncière. Toutefois, dans les secteurs concernés par une OAP, cette proportion peut être majorée.

- Dans cette part imposée :
 - 60 % des espaces verts devront être traités en espaces de pleine terre,
 - 40 % des espaces verts devront être traités soit en espaces de pleine terre, soit en espaces verts éco-aménageables en toitures ou en façades.

CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Aspects techniques et fonctionnels destinés à assurer la sécurité et le confort des futurs occupants

3-1 : condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures

Les caractéristiques des voies et des accès doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de sécurité de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

En zone UR3, Les dispositions figurant ci-après ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les modalités de fonctionnement de ceux-ci l'imposent.

3-1 a Les voies d'accès à la parcelle : voie publique ou privée permettant d'accéder à la parcelle faisant l'objet du projet

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

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

Largeur minimale des nouvelles voies d'accès : 4 m pour les opérations comportant moins de 3 logements et 6 m pour les opérations comportant 3 logements et plus.

Rappel : toutes les voies devront respecter les normes applicables pour le déplacement des personnes à mobilité réduite.

3-1 b L'accès sur la parcelle

Les accès créés devront avoir une largeur minimale de 3,50 m.

Il est possible de regrouper plusieurs accès. Cette disposition pourra être exigée.

La création d'un accès ou d'une voie peut être refusée lorsque leur raccordement sur la voie publique peut constituer un danger pour la circulation.

3-1 c Les chemins d'accès réalisés sur la parcelle pour desservir les constructions ou les parkings

Les chemins d'accès aux constructions ou aux places de stationnement créées sur les parcelles afin de desservir les constructions, les garages ou les aires de stationnement doivent être suffisants pour que les véhicules puissent circuler dans des conditions de sécurité et de confort compte tenu des places de stationnement desservies. Leur raccordement sur la voirie existante ne doit pas constituer un danger pour la circulation.

3-2 : stationnement

Règles générales :

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux ou de création de logements supplémentaires avec ou sans création de surface de plancher, des places de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Les normes sont définies en fonction de la nature de la construction. Le nombre total de places de stationnement en cas de décimale, est arrondi au chiffre entier supérieur.

Les prescriptions en matière de stationnement motorisé :

- Normes techniques

Chaque place doit présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les préconisations ci-après.

- Longueur : 5 m,
- Largeur : 2,50 m,

Pour assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules motorisés, il est exigé :

Les destinations	Sous-destinations	Normes de stationnement
Habitation	Logement	2 places de stationnement par logement Dans les opérations d'ensemble (lotissement, copropriété, permis groupé..), il sera exigé 1 place visiteur pour 3 logements
	Hébergement	1 place de stationnement pour 3 chambres
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	1 place de stationnement par tranche entamée de 60 m ² de surface de plancher.
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hébergement hôtelier	1 place de stationnement pour 2 chambres

Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité, proximité de la gare...).	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale		
	Salles d'art et de spectacles		
	Equipements sportifs		
	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Bureau	1 place de stationnement par tranche entamée de 55 m ² de surface de plancher à moins de 500 m de la gare	1 place de stationnement par tranche entamée de 45 m ² de surface de plancher à plus de 500 m de la gare
	Industrie	1 place de stationnement par tranche entamée de 60 m ² de surface de plancher.	
Exploitations agricoles et forestière	Exploitation agricole	Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'activité, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs.	

Les prescriptions en matière de stationnement pour les vélos :

Les destinations	Sous-destinations	Normes de stationnement
Habitation	Logement	comportant plus de 2 logements : il doit être créé des espaces dédiés aux vélos. Cet espace doit être couvert et éclairé. L'espace destiné au stationnement des vélos ne pourra être inférieur à 3 m ² en respectant une superficie de 0,75 m ² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales, et 1,5 m ² par logement de taille supérieure, avec une superficie minimale de 3 m ² .
	Hébergement	
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	Pour les constructions de plus de 500 m ² de surface de plancher, Il doit être réalisé au minimum 1 place de stationnement pour 150 m ² de surface de plancher
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hébergement hôtelier et touristique	

Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	La création d'un espace dédié aux vélos
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignement,	1 place de stationnement pour 8 à 12 élèves
	Etablissements de santé et d'action sociale	La création d'un espace dédié aux vélos
	Salles d'art et de spectacles	La création d'un espace dédié aux vélos
	Equipements sportifs	La création d'un espace dédié aux vélos
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Bureau	Il doit être créé des espaces dédiés aux vélos. Cet espace doit être couvert et éclairé. L'espace dédié au stationnement des vélos possèdera une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.
	Industrie	Pour les constructions de plus de 500 m ² de surface de plancher, Il doit être réalisé au minimum 1 place de stationnement pour 150 m ² de surface de plancher
Exploitations agricoles et forestière	Exploitation agricole	La création d'un espace dédié aux vélos

Règle particulière applicable pour les prescriptions en matière de stationnement des véhicules motorisés :

Pour les travaux d'amélioration, d'extension ou de surélévation et les constructions réalisées sur des unités foncières sur lesquelles une construction ou un ensemble bâti est identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme comme devant être protégé : il n'est pas fixé de règle à condition qu'il ne soit pas créé plus de 30 m² de surface de plancher.

La création de place de stationnement supplémentaire n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction principale existante à destination d'habitation à la date d'application du présent règlement (15/10/2018) ne respectant pas la règle générale à condition que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements. Si cette condition n'est pas remplie, le nombre de places de stationnement total après achèvement des travaux doit respecter la règle générale ci-dessus.

La création de places de stationnement supplémentaire n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction principale existante à destination de commerces et activités de service et à destination d'autres activités des secteurs secondaires et tertiaires à condition :

- de ne pas réduire les places de stationnement existantes ;

- qu'il ne soit pas créé plus du double de la surface de plancher au sol du commerce ou de l'activité à la date d'application du présent règlement.

Cette disposition ne s'applique pas si la nature de l'activité génère des besoins spécifiques de stationnement (concessionnaire automobile, transport de personne...) dans ce cas, la règle générale s'applique.

3-3 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de communications électroniques

3-3 a- Eau et assainissement

Eau potable

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

Eaux usées

Si la parcelle est desservie par le réseau collectif d'assainissement, le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et extension des bâtiments existants. Ce branchement devra être conçu et réalisé en respectant les prescriptions du règlement d'assainissement en vigueur.

Si la parcelle n'est pas desservie par le réseau d'assainissement collectif d'eaux usées, les constructions nouvelles doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur dont le respect sera contrôlé par le service public d'assainissement non collectif (SPANC)

L'évacuation des eaux usées « autres que domestiques » est soumise à autorisation de déversement avant tout raccordement dans le réseau public.

Les eaux de piscines déversées dans le réseau public devront respecter la réglementation en vigueur.

Le rejet des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

Eaux pluviales

Les rejets d'eaux pluviales sont interdits dans les réseaux d'eaux usées.

La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de zéro rejet). L'infiltration à la parcelle doit être privilégiée. Ces eaux pluviales seront infiltrées, régulées ou traitées suivant le cas par tous dispositifs appropriés (puits ou tranchées d'infiltration, fossés, noues...). Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement, nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles seront stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'eaux pluviales. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter à au plus 1,2 l/s/ha de terrain aménagé le débit de pointe ruisselé. La capacité de stockage est établie pour limiter ce débit de restitution pour une pluie d'occurrence vingtennale et d'une durée de douze heures, soit 50 mm.

D'un point de vue qualitatif, les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur.

- La mise en place d'ouvrage de prétraitement de type débourbeurs, déshuileurs, etc. peut être imposée pour certains usages avant le rejet dans le réseau collecteur. Les techniques à mettre en œuvre doivent être conformes à la réglementation en vigueur.
- Toute installation artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.»

3-3-b Réseaux de communication électronique

Les lignes de télécommunication doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Les nouvelles constructions à destination d'habitation de plus de 3 logements devront prévoir les fourreaux permettant un raccordement au réseau très haut débit.

Les nouvelles constructions à destination d'activités devront prévoir les fourreaux permettant un raccordement au réseau très haut débit.

3-3-c Réseaux de distribution d'énergie

Les lignes de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Pour tout programme de construction à destination d'habitation de plus de 10 logements comportant au moins deux logements équipés d'un parc de stationnement ainsi que les constructions à destination de bureaux ou de commerces et activités de service équipés d'un parc de stationnement, les parcs de stationnement doivent être alimentés par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Tout ou partie des aires du parc de stationnement doit être conçu de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de charge pour la recharge normale d'un véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits devront être installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 10 % des aires destinées aux véhicules automobiles imposées avec un minimum d'une aire de stationnement. Les places desservies sont soit des places individuelles, soit un espace commun. Ce minimum de places à équiper se calcule sur la totalité des emplacements exigés.

ZONE UH

La zone UH correspond aux différents hameaux à dominante résidentielle.

CHAPITRE I : USAGE DES SOLS, DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET NATURE D'ACTIVITÉS, MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Constructions nouvelles, extension de constructions existantes, changements de destination autorisés, interdits ou soumis à condition en fonction de l'usage auquel elles sont destinées.

Les destinations	Sous-destinations	Constructions interdites	Constructions autorisées sans condition	Constructions autorisées sous conditions particulières
Habitation	Logement		x	
	Hébergement	x		
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail			Est autorisé uniquement l'artisanat qui n'induit pas de nuisance visuelle, sonore excessive à l'égard des constructions existantes, dans la limite de 150 m ² de surface de plancher et qu'il respecte la vocation principale d'habitation de la zone
	Restauration	x		
	Commerce de gros	x		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			Sont autorisées les activités de services qui n'induisent pas de nuisance visuelle, sonore excessive à l'égard des constructions existantes, dans la limite de 150 m ² de surface de plancher et qu'elles respectent la vocation principale d'habitation de la zone
	Hébergement hôtelier et touristique			Est autorisé l'hébergement hôtelier et touristique uniquement lié à l'habitation et dans le volume existant

Les destinations	Sous-destinations	Constructions interdites	Constructions autorisées sans condition	Constructions autorisées sous conditions particulières
	Cinéma	X		
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie			Est autorisé uniquement l'artisanat rattaché à la destination industrie qui n'induit pas de nuisance visuelle, sonore excessive à l'égard des constructions existantes, dans la limite de 150 m ² de surface de plancher et qu'il respecte la vocation principale d'habitation de la zone
	Entrepôt	x		
	Bureau			Sont autorisés les bureaux qui n'induisent pas de nuisance sonore, visuelle excessive à l'égard des constructions existantes et qu'ils respectent la vocation dominante d'habitation de la zone
	Centre de congrès et d'exposition	x		

Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	x		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		x	
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	x		
	Salles d'art et de spectacles	x		
	Equipements sportifs	x		
	Autres équipements recevant du public	x		
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole	x		
	Exploitation forestière		x	

CHAPITRE II : CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Formes urbaines : hauteurs, volumes, modalités d'implantation par rapport à la rue et sur la parcelle ; aspect esthétique des constructions, traitement des espaces libres (cours, jardins, plantations), qualité environnementale (économies d'énergies, énergies renouvelables, bio diversité)

2-1 : volumétrie et implantation des constructions

2-1-a L'emprise au sol des constructions

- Dans toute la zone, il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs autorisés en application des dispositions du chapitre I.
- L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 25 % de la surface de l'unité foncière
- L'emprise au sol maximale par bâtiment destiné à des constructions à usage d'habitation ne devra pas excéder 250 m². Si l'emprise au sol autorisée dépasse 250 m² elle devra être scindée en plusieurs constructions séparées les unes des autres dont aucune n'excédera 250 m² d'emprise au sol.
- L'emprise au sol de l'ensemble des annexes ne pourra pas excéder 30 % de l'emprise au sol de la construction principale.

2-1-b L'implantation des constructions par rapport aux voies et par rapport aux emprises publiques

Les dispositions du présent article s'appliquent pour l'implantation des constructions par rapport à toutes les voies et chemins, publics ou privés et aux emprises publiques

Les nouvelles constructions doivent être implantées en retrait de 5 m minimum par rapport aux voies et emprises publiques.

Les dispositions figurant ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les modalités de fonctionnement de ceux-ci l'imposent.

Les constructions peuvent être implantées différemment de la règle générale lorsqu'il s'agit de construction annexe exclusivement destinée au stationnement et n'excédant pas plus de deux places.

2-1-c L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Dans une bande de 25 m mesurée de manière parallèle à la limite entre les unités foncières privées et les voies publiques, les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative latérale ou en retrait par rapport aux limites séparatives latérales. Par rapport aux autres limites, elles doivent être implantées en retrait.
 - En cas de retrait par rapport aux limites séparatives latérales, la marge minimale à respecter est fixée à 8 m, lorsque la façade comporte une ou plusieurs ouvertures générant des vues et 2,5 m dans les autres cas.
 - Par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle, la marge minimale à respecter est fixée à 12 m.
- Au-delà d'une bande de 25 m mesurée de manière parallèle à la limite entre les unités foncières privées et les voies publiques, toute construction est interdite hormis les constructions annexes

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions annexes (hormis les piscines) qui peuvent être implantées :

- Sur une limite séparative latérale ou en retrait,
- En limite de fond de parcelle ou en retrait.

En cas de retrait la marge minimale à respecter est fixée à :

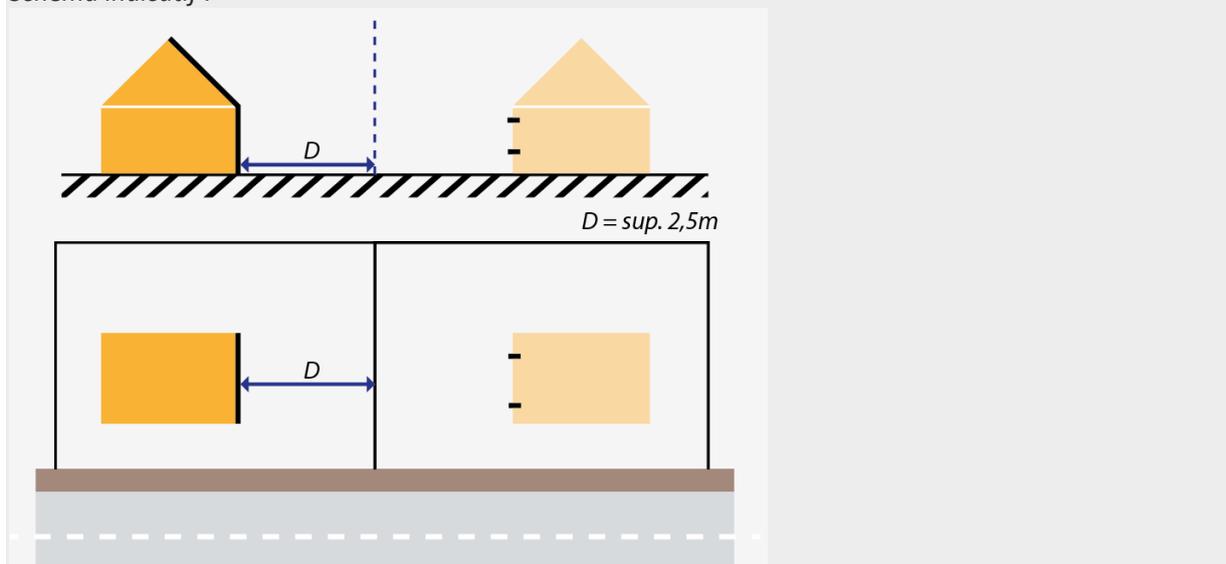
- 8 m, lorsque la façade comporte une ou plusieurs ouvertures générant des vues
- 2,5 m dans les autres cas pour les annexes dont la surface de plancher est supérieure à 20 m².

Les piscines doivent être implantées en retrait de 4 m minimum de toutes les limites séparatives.

Recommandations :

Il est fortement recommandé de privilégier un retrait supérieur à 2,5 m (dans la mesure du possible d'au moins 8 m) dans le cas où une construction présente une façade ne comportant pas d'ouverture générant des vues en vis-à-vis d'une construction existante dont la façade comporte des ouvertures générant des vues.

Schéma indicatif :



2-1-d L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à :

- 16 m minimum si au moins l'une des deux façades comporte des ouvertures générant des vues,
- 8 m si aucune des façades ne comporte d'ouvertures générant des vues.

Dans toute la zone, il n'est pas fixé de distance minimale entre la construction principale et les constructions annexes et/ou les ouvrages techniques.

2-1-e La hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 m à l'égout ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse et 9 m au faîtage

La hauteur maximale des constructions annexes est fixée à 4 m au faîtage.

Les dispositions figurant ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les modalités de fonctionnement de ceux-ci l'imposent.

2-2: Aspect extérieur : qualité architecturale des constructions

Règles générales :

Rappel : l'autorisation de bâtir pourra être refusée si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, ou ne contribuent pas à une meilleure cohérence du paysage urbain environnant.

Les constructions, par leur situation, leur volume, leur aspect, le rythme ou la coloration des façades, doivent être conçues de manière à assurer une bonne insertion dans leur environnement naturel ou urbain, et cela quel que soit le type d'architecture (traditionnelle ou moderne) utilisé.

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 ou à l'harmonie des paysages.

2-2 a – Qualité architecturale

Dispositions générales

Toute construction ou extension de construction, doit s'intégrer dans l'espace architectural qui l'environne et respecter la continuité visuelle et la trame volumétrique des constructions voisines.

Par leur implantation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect, les annexes ou constructions isolées du bâti existant devront s'intégrer au paysage urbain et rural qu'il convient de préserver.

D'une manière générale et sauf indications spécifiques, l'ensemble des dispositions présentées ci-dessous ne s'appliquent pas aux éléments de construction ou annexes tels que les pergolas, les vérandas, les toitures de piscines, les abris de voiture, les serres, les kiosques, les galeries...Il s'agira par contre d'assurer une cohérence des volumes et une composition d'ensemble avec le volume principal qu'elles prolongent, afin d'éviter tout effet de juxtaposition.

Tous les travaux exécutés sur une construction ou un ensemble bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19° du Code de l'urbanisme doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt architectural et historique. La destruction de tout ou partie d'une construction ou de l'ensemble identifié au titre de l'article L.151-19° du Code de l'urbanisme et notamment des éléments architecturaux ou décoratifs caractéristiques des façades peut être interdite. En cas de démolition partielle, d'un ou plusieurs volumes de l'ensemble bâti, les nouveaux volumes construits devront respecter et valoriser les parties conservées.

L'ensemble des règles définies ci-après ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

Volume des constructions principales et des annexes

D'une manière générale, le volume de la construction principale projetée sera simple.

Sont interdits : les éléments ornementaux à caractère monumental, plaqués ou non sur les constructions, et présentant le cas échéant, des caractéristiques architecturales différentes de celles desdites constructions, tels que les péristyles, les colonnades, les colonnes à chapiteaux... Ces dispositions n'interdisent pas les avancées de toitures, reposant sur un ou plusieurs poteaux, réalisées dans la continuité des versants de toitures avec éventuellement une pente inférieure.

Toitures

a) Pentes et matériaux

En dehors de modifications et extensions de toitures existantes, pour lesquelles l'unité de matériaux pourra être exigée, en fonction des matériaux existants, les pentes et matériaux de toitures sont :

Pour les constructions principales

- Toitures à pentes

Les toitures des constructions principales à pentes sont :

- à deux pans avec une pente compatible avec le matériau employé et respectant une inclinaison comprise entre 30 et 45°. Toutefois, une pente de toiture différente pourra être autorisée dans le cas des bâtiments dont la largeur de façade est supérieure à 15 m.
- à 4 pans sous réserve de satisfaire les deux conditions suivantes :
 - que chaque pan de la toiture présente approximativement la même pente,
 - que la longueur du faîtage soit au moins égale à la moitié de la longueur de la construction,

- Autres formes de toitures

Pour les architectures contemporaines, d'autres formes de toiture sont autorisées (toitures terrasses, charpentes courbes, etc.), sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles fassent l'objet d'un traitement qui, par leur volume, matériaux, couleurs et traitement de l'acrotère, garantisse une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vue plus éloignés.

Pour les constructions neuves, les surfaces de toitures terrasses dont la surface est supérieure ou égale à 100 m² doivent être fonctionnalisées sur au moins 1/3 de leur surface en mettant en place, au choix, les solutions suivantes :

- exploitation d'énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïque) ;
- Agriculture urbaine (jardin potager, ...) ;
- Végétalisation dans un objectif écologique ;

- Les vérandas devront comporter une pente supérieure à 10°.
- Les modes de couvertures des bâtiments principaux sont :
 - La tuile plate de pays de remploi ou la tuile plate petit moule de pays.
 - La tuile mécanique est autorisée à raison de 22 unités au m² au minimum.

- Les tuiles seront choisies dans une gamme de couleurs panachées, de teinte proche de celles des toitures environnantes.
- L'ardoise naturelle ou artificielle teintée dans la masse de format rectangulaire
- Des matériaux tels que le zinc ou le cuivre dès lors que la construction présente un caractère architectural contemporain recherché et justifié soit en matériaux d'aspect similaire, à l'exception des plaques ondulées, des bacs acier, et de la toile goudronnée.
- Les matériaux de toiture ne doivent pas avoir d'effet brillant ou réfléchissant. Les capteurs solaires seront de teinte mate et intégrés à la couverture.

Constructions annexes

- d'une hauteur à l'égout de toit inférieure ou égale à 2.50 m, la toiture devra comporter :
 - soit un versant et une pente supérieure à 10°
 - soit au moins deux versants dont la pente sera supérieure ou égale à 10°
- d'une hauteur à l'égout de toit supérieure à 2.50 m, la toiture devra comporter au moins deux versants dont la pente sera supérieure ou égale à 35°

b) Les ouvertures et capteur solaire en toitures

La pose de châssis et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée en fonction de leur impact, notamment au regard :

- de la trame des ouvertures de la façade, l'alignement vertical avec les ouvertures des façades sera recherché,
- de la recherche d'une intégration dans le plan d'organisation de la toiture afin d'éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

Les châssis de toit, de préférence installés sur les versants non visibles du domaine public, doivent être de proportion rectangulaire. Ils doivent être encastrés dans la couverture, et en nombre limité afin d'éviter « l'effet de batterie ».

Seules sont autorisées les lucarnes à deux versants, avec ou sans croupe. Maçonnées ou réalisées en bois, les lucarnes seront implantées à l'aplomb du mur de façade. Les lucarnes existantes devront être conservées et restaurées.

Les chiens assis sont interdits.

Les éléments de superstructures (souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'escalier, locaux techniques...) devront être intégrées harmonieusement par rapport à la toiture.

Les remaniements des toitures traditionnelles existantes doivent être réalisées à l'identique.

Les façades

a) Prescriptions applicables pour toute construction

Les nouvelles constructions feront l'objet d'une recherche, notamment dans la composition des ouvertures, de l'organisation des entrées par rapport à la parcelle et aux constructions voisines. Les façades secondaires du bâti projeté donnant sur l'Orge ou sur le domaine public doivent être traitées, comme des façades sur rue.

Les façades des constructions, autres que celles exécutées avec des matériaux comme la pierre de taille ou la brique de parement, devront être enduites. Le bardage bois est autorisé sous réserve d'une bonne intégration de l'ensemble de la façade.

L'utilisation de matériaux bruts ou précaires: carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing, plaque de ciment, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions.

Les bardages métalliques, et notamment en tôles ou plaques ondulées sont interdits pour toutes les constructions.

Les édicules et gaines techniques, conduits, installés en façade seront encastrés. Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades.

Les volets roulants sont admis sous réserve que les coffres ne soient pas apparents en façade.

b) Prescriptions complémentaires applicables pour les constructions existantes

Le ravalement des constructions vise à la fois la santé de l'immeuble et la qualité esthétique de la façade et devra prendre en compte les facteurs suivants :

- la technique et les matériaux de ravalement employés
- l'étude chromatique des façades de l'environnement du projet
- l'environnement direct du bâti concerné
- la surface des façades et leur impact dans la rue ou le quartier

De ce fait doivent être employés des matériaux et des techniques adaptés à la nature du bâti et des matériaux de construction, au caractère architectural et en rapport avec l'environnement afin de :

- maintenir et mettre en valeur les techniques d'appareillage d'origine, les éléments de décor structurels et ornementaux (chaînages, corniches, encadrements, bandeaux, soubassements, couvrements, ...)
- mettre en valeur les enduits traditionnels ou adaptés à la construction d'origine (mortier et enduit à la chaux, plâtre gros extérieur, sable local, enduit terre...)

Les ouvertures et les menuiseries

Lors de l'agrandissement, de la restauration ou de la modification de bâtiments existants, les ouvertures et leurs encadrements seront préservés. Les ouvertures nouvelles seront réalisées en prenant en compte les proportions et dispositions de celles existantes. Les menuiseries traditionnelles devront faire l'objet, autant que possible, d'une réfection ou seront remplacées à l'identique. Le projet pourra également prévoir un type de menuiseries ne modifiant pas l'aspect originel de la façade (par exemple des fenêtres en aluminium...)

Sur le bâti traditionnel, les ouvertures doivent être plus hautes que larges.

Les menuiseries bois devront être peintes de couleur couvrante claire pour les fenêtres et/ ou foncée, notamment pour les portes d'entrée et les portes de grange et de garages (les couleurs blanc pur, le marron et le bois aspect naturel sont interdits).

Le linteau des baies des portes de garages sera aligné si possible aux autres linteaux des portes ou des fenêtres de la façade.

Les clôtures

En fonction des caractéristiques de la rue les clôtures pourront être maçonnées ou réalisées en grillage et haies vives d'essences locales et variées favorables à la biodiversité

Leur aspect, leurs dimensions et leurs matériaux tiendront compte, en priorité, de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles ainsi qu'avec la construction principale.

Des clôtures différentes pourront être autorisées pour des motifs liées à la nature des constructions (ex : dispositif pare-ballon) ou pour des règles de sécurité particulières.

Afin de maintenir les corridors écologiques au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, les clôtures situées à proximité des corridors écologiques doivent permettre le passage de la petite faune, soit par un grillage à maille lâche, soit par la création d'un passage d'une hauteur de 0,10 m au bas de la clôture.

- Règles applicables aux clôtures sur rue et en limite séparative :

L'utilisation de matériaux bruts ou précaires : carreaux de plâtre, brique creuses, parpaings, plaque de ciment, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des clôtures.

Les piliers, poteaux, portails et portillons d'accès, seront de forme simple, sans excès de surcharges décoratives. Leur hauteur ne doit pas excéder 0,20 m de plus que la hauteur totale fixée ci-dessous.

La hauteur maximale des clôtures ci-dessous est modulable en cas d'unité foncière en pentes : le mur peut être conçu « en escalier », présentant une arase horizontale par section de 5 m, sans que la hauteur ne dépasse jamais 2 m comptée au milieu de chaque section.

- Clôtures sur rues

Elles ne devront pas dépasser une hauteur de 2 m et seront constituées :

- soit par un muret de 0,80 m de hauteur maximum, surmonté d'une grille ou de tout autre élément ajouré à l'exclusion des ajourés béton, doublé ou non d'une haie végétale
- soit par un grillage avec des piquets métalliques doublé ou non d'une haie végétale
- soit d'un mur plein maçonné traité de la même façon que les façades de la construction principale.
- soit par une haie végétale

Les clôtures constituées de panneaux de béton minces et de poteaux préfabriqués ainsi que celles faites en panneaux de bois sont interdites.

Les restaurations de clôtures existantes, doivent utiliser les mêmes matériaux, et respecter les éléments qui les constituent.

- Clôtures sur limites séparatives

Elles ne devront pas dépasser une hauteur de 2 m par rapport au niveau du terrain naturel le plus haut et seront constituées :

- soit par un muret de 0,30 m de hauteur maximum surmonté d'une grille ou d'un grillage doublé ou non d'une haie végétale,

- soit par un grillage soit par un mur plein traité de la même façon que les façades de la construction principale, doublé ou non d'une haie végétale,
- soit par des panneaux en bois ou d'aspect similaire,
- soit par des panneaux de béton et poteaux préfabriqués traités de la même façon que les façades de la construction principale,
- soit par une haie végétale

Recommandations dans le périmètre de protection des abords :

Le portail d'entrée aura une largeur maximale de 3,50 m. Il sera de forme rectangulaire avec lisse supérieure rectiligne et horizontale, et sera de hauteur similaire à celle de la clôture. Le portail sera en bois ou en métal et peint de couleur sombre.

Locaux et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, les boîtes aux lettres devront être intégrés au mieux dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tiendra compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

Les locaux techniques ou installations techniques devront être intégrés au bâti existant ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte les annexes, les constructions voisines, la végétation et les plantations à créer.

Les projets de construction d'équipements techniques liés aux différents réseaux devront s'intégrer à l'environnement, au paysage urbain et au bâti existant.

Antennes, pylônes et climatiseurs

Les antennes et climatiseurs, devront être intégrés dans le volume des constructions existantes, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, ils seront positionnés de façon à réduire leur impact. Les pylônes devront être étudiés de manière à s'insérer dans le paysage urbain existant.

Les rampes de parking

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration de l'unité foncière ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

2-3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes, les plantations supprimées à défaut doivent faire l'objet de nouvelles plantations équivalentes réalisées sur l'unité foncière avec un minimum d'un arbre par tranche entamée de 200 m² d'espaces libres.

- La proportion d'espace vert est fixée au minimum à 40 % de la surface de l'unité foncière.
- Dans cette part imposée :
 - 70 % des espaces verts devront être traités en espaces de pleine terre,
 - 30 % des espaces verts devront être traités soit en espaces de pleine terre, soit en espaces verts éco-aménageables en toitures ou en façades.

CHAPITRE III : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**Aspects techniques et fonctionnels destinés à assurer la sécurité et le confort des futurs occupants****3-1 : condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures**

Les caractéristiques des voies et des accès doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de sécurité de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

3-1 a Les voies d'accès à la parcelle : voie publique ou privée permettant d'accéder à la parcelle faisant l'objet du projet

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

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

Largeur minimale des nouvelles voies d'accès : 4 m pour les opérations comportant moins de 3 logements et 6 m pour les opérations comportant 3 logements et plus.

Rappel : toutes les voies devront respecter les normes applicables pour le déplacement des personnes à mobilité réduite.

3-1 b L'accès sur la parcelle

Les accès créés devront avoir une largeur minimale de 3,50 m.

Il est possible de regrouper plusieurs accès. Cette disposition pourra être exigée.

La création d'un accès ou d'une voie peut être refusée lorsque leur raccordement sur la voie publique peut constituer un danger pour la circulation.

3-1 c Les chemins d'accès réalisés sur la parcelle pour desservir les constructions ou les parkings

Les chemins d'accès aux constructions ou aux places de stationnement créées sur les parcelles afin de desservir les constructions, les garages ou les aires de stationnement doivent être suffisants pour que les véhicules puissent circuler dans des conditions de sécurité et de confort compte tenu des places de stationnement desservies. Leur raccordement sur la voirie existante ne doit pas constituer un danger pour la circulation.

3-2 : stationnement

Règles générales :

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux ou de création de logements supplémentaires avec ou sans création de surface de plancher, des places de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Les normes sont définies en fonction de la nature de la construction. Le nombre total de places de stationnement en cas de décimale, est arrondi au chiffre entier supérieur.

Les prescriptions en matière de stationnement motorisé :

- Normes techniques

Chaque place doit présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les préconisations ci-après.

- Longueur : 5 m,
- Largeur : 2,50 m,

Pour assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules motorisés, il est exigé :

Les destinations	Sous-destinations	Normes de stationnement
Habitation	Logement	3 places de stationnement par logement Dans les opérations d'ensemble (lotissement, copropriété, permis groupé..), il sera exigé 1 place visiteur pour 3 logements
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	1 place de stationnement par tranche entamée de 60 m ² de surface de plancher.
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hébergement hôtelier	1 place de stationnement par chambre
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Bureau	1 place de stationnement par tranche entamée de 45 m ² de surface de plancher
	Industrie	1 place de stationnement par tranche entamée de 60 m ² de surface de plancher.
Exploitations agricoles et forestière	Exploitation agricole	Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'activité, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs.

Les prescriptions en matière de stationnement pour les vélos :

Les destinations	Sous-destinations	Normes de stationnement
Habitation	Logement	comportant plus de 2 logements : il doit être créé des espaces dédiés aux vélos. Cet espace doit être couvert et éclairé. L'espace destiné au stationnement des vélos ne pourra être inférieur à 3 m ² en respectant une superficie de 0,75 m ² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales, et 1,5 m ² par logement de taille supérieure, avec une superficie minimale de 3 m ² .
	Artisanat et commerce de détail	Pour les constructions de plus de 500 m ² de surface de plancher, Il doit être réalisé au minimum 1 place de stationnement pour 150 m ² de surface de plancher
Commerces et activités de services	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hébergement hôtelier et touristique	
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Bureau	Il doit être créé des espaces dédiés aux vélos. Cet espace doit être couvert et éclairé. L'espace dédié au stationnement des vélos possèdera une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.
	Industrie	Pour les constructions de plus de 500 m ² de surface de plancher, Il doit être réalisé au minimum 1 place de stationnement pour 150 m ² de surface de plancher
Exploitations agricoles et forestière	Exploitation agricole	La création d'un espace dédié aux vélos

Règle particulière applicable pour les prescriptions en matière de stationnement des véhicules motorisés :

Pour les travaux d'amélioration, d'extension ou de surélévation et les constructions réalisées sur des unités foncières sur lesquelles une construction ou un ensemble bâti est identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme comme devant être protégé : il n'est pas fixé de règle à condition qu'il ne soit pas créé plus de 30 m² de surface de plancher.

La création de place de stationnement supplémentaire n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction principale existante à destination d'habitation à la date d'application du présent règlement (15/10/2018) ne respectant pas la règle générale à condition que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements. Si cette condition n'est pas remplie, le nombre de places de stationnement total après achèvement des travaux doit respecter la règle générale ci-dessus.

La création de places de stationnement supplémentaire n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction principale existante à destination de

commerces et activités de service et à destination d'autres activités des secteurs secondaires et tertiaires à condition :

- de ne pas réduire les places de stationnement existantes ;
- qu'il ne soit pas créé plus du double de la surface de plancher au sol du commerce ou de l'activité à la date d'application du présent règlement.

Cette disposition ne s'applique pas si la nature de l'activité génère des besoins spécifiques de stationnement (concessionnaire automobile, transport de personne...) dans ce cas, la règle générale s'applique.

3-3 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de communications électroniques

3-3 a- Eau et assainissement

Eau potable

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

Eaux usées

Si la parcelle est desservie par le réseau collectif d'assainissement, le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et extension des bâtiments existants. Ce branchement devra être conçu et réalisé en respectant les prescriptions du règlement d'assainissement en vigueur.

Si la parcelle n'est pas desservie par le réseau d'assainissement collectif d'eaux usées, les constructions nouvelles doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur dont le respect sera contrôlé par le service public d'assainissement non collectif (SPANC)

L'évacuation des eaux usées « autres que domestiques » est soumise à autorisation de déversement avant tout raccordement dans le réseau public.

Les eaux de piscines déversées dans le réseau public devront respecter la réglementation en vigueur.

Le rejet des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

Eaux pluviales

Les rejets d'eaux pluviales sont interdits dans les réseaux d'eaux usées.

La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de zéro rejet). L'infiltration à la parcelle doit être privilégiée. Ces eaux pluviales seront infiltrées, régulées ou traitées suivant le cas par tous dispositifs appropriés (puits ou tranchées d'infiltration, fossés, noues...). Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement, nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles seront stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'eaux pluviales. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter à au plus 1,2 l/s/ha de terrain aménagé le débit de pointe ruisselé. La capacité de stockage est établie pour limiter ce débit de restitution pour une pluie d'occurrence vingtennale et d'une durée de douze heures, soit 50 mm.

D'un point de vue qualitatif, les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur.

- La mise en place d'ouvrage de prétraitement de type débourbeurs, déshuileurs, etc. peut être imposée pour certains usages avant le rejet dans le réseau collecteur. Les techniques à mettre en œuvre doivent être conformes à la réglementation en vigueur.
- Toute installation artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.»

3-3-b Réseaux de communication électronique

Les lignes de télécommunication doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Les nouvelles constructions à destination d'habitation de plus de 3 logements devront prévoir les fourreaux permettant un raccordement au réseau très haut débit.

Les nouvelles constructions à destination d'activités devront prévoir les fourreaux permettant un raccordement au réseau très haut débit.

3-3-c Réseaux de distribution d'énergie

Les lignes de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Pour tout programme de construction à destination d'habitation de plus de 10 logements comportant au moins deux logements équipés d'un parc de stationnement ainsi que les constructions à destination de bureaux ou de commerces et activités de service équipés d'un parc de stationnement, les parcs de stationnement doivent être alimentés par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Tout ou partie des aires du parc de stationnement doit être conçu de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de charge pour la recharge normale d'un véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits devront être installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 10 % des aires destinées aux véhicules automobiles imposées avec un minimum d'une aire de stationnement. Les places desservies sont soit des places individuelles, soit un espace commun. Ce minimum de places à équiper se calcule sur la totalité des emplacements exigés.

ZONE UE

La zone UE correspond à la zone accueillant ou destinée à accueillir des équipements collectifs.

CHAPITRE I : USAGE DES SOLS, DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET NATURE D'ACTIVITÉS, MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Les destinations	Sous-destinations	Constructions interdites	Constructions autorisées sans condition	Constructions autorisées sous conditions particulières
Habitation	Logement			Sont autorisés les logements de fonction et/ou logement de gardien
	Hébergement	x		
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	x		
	Restauration	x		
	Commerce de gros	x		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	x		
	Hébergement hôtelier et touristique	x		
	Cinéma	x		
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie	x		
	Entrepôt	x		
	Bureau	x		
	Centre de congrès et d'exposition	x		

Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		x	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		x	
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale		x	
	Salles d'art et de spectacles		x	
	Equipements sportifs		x	
	Autres équipements recevant du public		x	
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole	x		
	Exploitation forestière	x		

CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2-1 : volumétrie et implantation des constructions

2-1-a L'emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

2-1-b L'implantation des constructions par rapport aux voies et par rapport aux emprises publiques

Il n'est pas fixé de règle.

2-1-c L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en retrait de 4 m minimum par rapport aux limites séparatives.

2-1-d L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

2-1-e La hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 m au faîtage ou 12 m à l'acrotère en cas de toiture terrasse.

2-2: Aspect extérieur : qualité architecturale des constructions

Règles générales :

Rappel : l'autorisation de bâtir pourra être refusée si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, ou ne contribuent pas à une meilleure cohérence du paysage urbain environnant.

Les constructions, par leur situation, leur volume, leur aspect, le rythme ou la coloration des façades, doivent être conçues de manière à assurer une bonne insertion dans leur environnement naturel ou urbain, et cela quel que soit le type d'architecture (traditionnelle ou moderne) utilisé.

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 ou à l'harmonie des paysages.

2-2 a – Qualité architecturale

Dispositions générales

Toute construction ou extension de construction, doit s'intégrer dans l'espace architectural qui l'environne et respecter la continuité visuelle et la trame volumétrique des constructions voisines.

Par leur implantation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect, les annexes ou constructions isolées du bâti existant devront s'intégrer au paysage urbain et rural qu'il convient de préserver.

D'une manière générale et sauf indications spécifiques, l'ensemble des dispositions présentées ci-dessous ne s'appliquent pas aux éléments de construction ou annexes tels que les pergolas, les abris de voiture, les serres, les kiosques, les galeries... Il s'agira par contre d'assurer une cohérence des volumes et une composition d'ensemble avec le volume principal qu'elles prolongent, afin d'éviter tout effet de juxtaposition.

Volume des constructions principales et des annexes

D'une manière générale, le volume de la construction principale projetée sera simple.

Toitures

a) forme de toiture

Les toitures devront présenter une simplicité de volume et de conception.

Pour les architectures contemporaines, d'autres formes de toiture sont autorisées (toitures terrasses, charpentes courbes, etc.), sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles fassent l'objet d'un traitement qui, par leur volume, matériaux, couleurs et traitement de l'acrotère, garantisse une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vue plus éloignés.

Pour les constructions neuves, les surfaces de toitures terrasses dont la surface est supérieure ou égale à 100 m² doivent être fonctionnalisées sur au moins 1/3 de leur surface en mettant en place, au choix, les solutions suivantes :

- exploitation d'énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïque) ;
- Agriculture urbaine (jardin potager, ...) ;
- Végétalisation dans un objectif écologique ;

b) Les ouvertures et capteur solaire en toitures

La pose de châssis et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée en fonction de leur impact, notamment au regard :

- de la trame des ouvertures de la façade, l'alignement vertical avec les ouvertures des façades sera recherché,
- de la recherche d'une intégration dans le plan d'organisation de la toiture afin d'éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

Les éléments de superstructures (souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'escalier, locaux techniques...) devront être intégrées harmonieusement par rapport à la toiture.

Les façades*a) Prescriptions applicables pour toute construction*

Les nouvelles constructions feront l'objet d'une recherche, notamment dans la composition des ouvertures, de l'organisation des entrées par rapport à la parcelle et aux constructions voisines. Les façades secondaires du bâti projeté donnant sur l'Orge ou sur le domaine public doivent être traitées, comme des façades sur rue.

Les façades des constructions, autres que celles exécutées avec des matériaux comme la pierre de taille ou la brique de parement, devront être enduites. Le bardage bois est autorisé sous réserve d'une bonne intégration de l'ensemble de la façade.

L'utilisation de matériaux bruts ou précaires: carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing, plaque de ciment, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions.

Les bardages métalliques sont autorisés à l'exclusion des tôles ou plaques ondulées.

Les édicules et gaines techniques, conduits, installés en façade seront encastrés. Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades.

Les volets roulants sont admis sous réserve que les coffres ne soient pas apparents en façade.

b) Prescriptions complémentaires applicables pour les constructions existantes

Le ravalement des constructions vise à la fois la santé de l'immeuble et la qualité esthétique de la façade et devra prendre en compte les facteurs suivants :

- la technique et les matériaux de ravalement employés
- l'étude chromatique des façades de l'environnement du projet
- l'environnement direct du bâti concerné
- la surface des façades et leur impact dans la rue ou le quartier

Les clôtures

En fonction des caractéristiques de la rue les clôtures pourront être maçonnées ou réalisées en grillage et haies vives d'essences locales et variées favorables à la biodiversité

Leur aspect, leurs dimensions et leurs matériaux tiendront compte, en priorité, de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles ainsi qu'avec la construction principale.

Des clôtures différentes pourront être autorisées pour des motifs liées à la nature des constructions (ex : dispositif pare-ballon) ou pour des règles de sécurité particulières.

Afin de maintenir les corridors écologiques au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, les clôtures situées à proximité des corridors écologiques doivent permettre le passage de la petite faune, soit par un grillage à maille lâche, soit par la création d'un passage d'une hauteur de 0,10 m au bas de la clôture.

- Règles applicables aux clôtures sur rue et en limite séparative :

L'utilisation de matériaux bruts ou précaires : carreaux de plâtre, brique creuses, parpaings, plaque de ciment, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des clôtures.

Les piliers, poteaux, portails et portillons d'accès, seront de forme simple, sans excès de surcharges décoratives. Leur hauteur ne doit pas excéder 0,20 m de plus que la hauteur totale fixée ci-dessous.

La hauteur maximale des clôtures ci-dessous est modulable en cas d'unité foncière en pentes : le mur peut être conçu « en escalier », présentant une arase horizontale par section de 5 m, sans que la hauteur ne dépasse jamais 2,50 m comptée au milieu de chaque section.

- Clôtures sur rue

Elles ne devront pas dépasser une hauteur de 2,5 m et seront constituées :

- soit par un muret de 0,80 m de hauteur maximum, surmonté d'une grille ou de tout autre élément ajouré à l'exclusion des ajourés béton, doublé d'une haie végétale
- soit par un grillage avec des piquets métalliques doublé d'une haie végétale
- soit d'un mur plein maçonné traité de la même façon que les façades de la construction principale.
- soit par une haie végétale

Les clôtures constituées de panneaux de béton minces et de poteaux préfabriqués ainsi que celles faites en panneaux de bois sont interdites.

Les restaurations de clôtures existantes, doivent utiliser les mêmes matériaux, et respecter les éléments qui les constituent.

- Clôtures sur limites séparatives

L'utilisation de matériaux bruts ou précaires : carreaux de plâtre, brique creuses, parpaings, plaque de ciment, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des clôtures.

Les piliers, poteaux, portails et portillons d'accès, seront de forme simple, sans excès de surcharges décoratives. Leur hauteur ne doit pas excéder 0,20 m de plus que la hauteur totale fixée ci-dessous.

La hauteur maximale des clôtures ci-dessous est modulable en cas d'unité foncière en pentes : le mur peut être conçu « en escalier », présentant une arase horizontale par section de 5 m, sans que la hauteur ne dépasse jamais 2,50 m comptée au milieu de chaque section.

Elles ne devront pas dépasser une hauteur de 2,5 m par rapport au niveau du terrain naturel le plus haut et seront constituées :

- soit par un muret de 0,30 m de hauteur maximum surmonté d'une grille ou d'un grillage doublé d'une haie végétale,

- soit par un grillage soit par un mur plein traité de la même façon que les façades de la construction principale, doublé d'une haie végétale,
- soit par des panneaux de béton et poteaux préfabriqués traité de la même façon que les façades de la construction principale,
- soit par une haie végétale

Locaux et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, les boîtes aux lettres devront être intégrés au mieux dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tiendra compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

Les locaux techniques ou installations techniques devront être intégrés au bâti existant ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte les annexes, les constructions voisines, la végétation et les plantations à créer.

Les projets de construction d'équipements techniques liés aux différents réseaux devront s'intégrer à l'environnement, au paysage urbain et au bâti existant.

Antennes, pylônes et climatiseurs

Les antennes et climatiseurs, devront être intégrés dans le volume des constructions existantes, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, ils seront positionnés de façon à réduire leur impact. Les pylônes devront être étudiés de manière à s'insérer dans le paysage urbain existant.

Les rampes de parking

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration de l'unité foncière ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

2-3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes, les plantations supprimées à défaut doivent faire l'objet de nouvelles plantations équivalentes réalisées sur l'unité foncière avec un minimum d'un arbre par tranche entamée de 200 m² d'espaces libres.

Il n'est pas fixé de règle sauf en **UE1** où La proportion d'espace vert de pleine terre est fixée au minimum à 10 % de la surface de l'unité foncière.

CHAPITRE III : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3-1 : condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures

Les caractéristiques des voies et des accès doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de sécurité de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

3-1 a Les voies d'accès à la parcelle : voie publique ou privée permettant d'accéder à la parcelle faisant l'objet du projet

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

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

Largeur minimale des nouvelles voies d'accès : 4 m

Rappel : toutes les voies devront respecter les normes applicables pour le déplacement des personnes à mobilité réduite.

3-1 b L'accès sur la parcelle

Les accès créés devront avoir une largeur minimale de 3,50 m.
Il est possible de regrouper plusieurs accès. Cette disposition pourra être exigée.

La création d'un accès ou d'une voie peut être refusée lorsque leur raccordement sur la voie publique peut constituer un danger pour la circulation.

3-1 c Les chemins d'accès réalisés sur la parcelle pour desservir les constructions ou les parkings

Les chemins d'accès aux constructions ou aux places de stationnement créées sur les parcelles afin de desservir les constructions, les garages ou les aires de stationnement doivent être suffisants pour que les véhicules puissent circuler dans des conditions de sécurité et de confort compte tenu des places de stationnement desservies. Leur raccordement sur la voirie existante ne doit pas constituer un danger pour la circulation.

3-2 : stationnement

Règles générales :

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux ou de création de logements supplémentaires avec ou sans création de surface de plancher, des places de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Les normes sont définies en fonction de la nature de la construction. Le nombre total de places de stationnement en cas de décimale, est arrondi au chiffre entier supérieur.

Les prescriptions en matière de stationnement motorisé

- Normes techniques

Chaque place doit présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les préconisations ci-après.

- Longueur : 5 m,
- Largeur : 2,50 m,

Pour assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules motorisés, il est exigé :

Les destinations	Sous-destinations	Normes de stationnement
Habitation	Logement	1 place de stationnement par logement
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité, proximité de la gare...).
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	

Les prescriptions en matière de stationnement pour les vélos :

Les destinations	Sous-destinations	Normes de stationnement
Habitation	Logement	comportant plus de 2 logements : il doit être créé des espaces dédiés aux vélos. Cet espace doit être couvert et éclairé. L'espace destiné au stationnement des vélos ne pourra être inférieur à 3 m ² en respectant une superficie de 0,75 m ² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales, et 1,5 m ² par logement de taille supérieure, avec une superficie minimale de 3 m ² .
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	La création d'un espace dédié aux vélos
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignement,	1 place de stationnement pour 8 à 12 élèves
	Etablissements de santé et d'action sociale	La création d'un espace dédié aux vélos
	Salles d'art et de spectacles	La création d'un espace dédié aux vélos
	Equipements sportifs	La création d'un espace dédié aux vélos
	Autres équipements recevant du public	

Règle particulière applicable pour les prescriptions en matière de stationnement des véhicules motorisés :

Pour les travaux d'amélioration, d'extension ou de surélévation et les constructions réalisées sur des unités foncières sur lesquelles une construction ou un ensemble bâti est identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme comme devant être protégé : il n'est pas fixé de règle à condition qu'il ne soit pas créé plus de 30 m² de surface de plancher.

La création de place de stationnement supplémentaire n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction principale existante à destination d'habitation à la date d'application du présent règlement (15/10/2018) ne respectant pas la règle générale à condition que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements. Si cette condition n'est pas remplie, le nombre de places de stationnement total après achèvement des travaux doit respecter la règle générale ci-dessus.

3-3 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de communications électroniques

3-3 a- Eau et assainissement

Eau potable

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

Eaux usées

Si la parcelle est desservie par le réseau collectif d'assainissement, le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et extension des bâtiments existants. Ce branchement devra être conçu et réalisé en respectant les prescriptions du règlement d'assainissement en vigueur.

Si la parcelle n'est pas desservie par le réseau d'assainissement collectif d'eaux usées, les constructions nouvelles doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur dont le respect sera contrôlé par le service public d'assainissement non collectif (SPANC)

L'évacuation des eaux usées « autres que domestiques » est soumise à autorisation de déversement avant tout raccordement dans le réseau public.

Les eaux de piscines déversées dans le réseau public devront respecter la réglementation en vigueur.

Le rejet des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

Eaux pluviales

Les rejets d'eaux pluviales sont interdits dans les réseaux d'eaux usées.

La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de zéro rejet). L'infiltration à la parcelle doit être privilégiée. Ces eaux pluviales seront infiltrées, régulées ou traitées suivant le cas par tous dispositifs appropriés (puits ou tranchées d'infiltration, fossés, noues...). Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement, nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles seront stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'eaux pluviales. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter à au plus 1,2 l/s/ha de terrain aménagé le débit de pointe ruisselé. La capacité de stockage est établie pour limiter ce débit de restitution pour une pluie d'occurrence vingtennale et d'une durée de douze heures, soit 50 mm.

D'un point de vue qualitatif, les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur.

- La mise en place d'ouvrage de prétraitement de type déboueurs, déshuileurs, etc. peut être imposée pour certains usages avant le rejet dans le réseau collecteur. Les techniques à mettre en œuvre doivent être conformes à la réglementation en vigueur.
- Toute installation artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.»

3-3-b Réseaux de communication électronique

Les lignes de télécommunication doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques ou économiques le permettent.

Les nouvelles constructions devront prévoir les fourreaux permettant un raccordement au réseau très haut débit.

3-3-c Réseaux de distribution d'énergie

Les lignes de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques ou économiques le permettent.

Pour tout programme de construction, les parcs de stationnement bâtis doivent être alimentés par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Tout ou partie des aires du parc de stationnement doit être conçu de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de charge pour la recharge normale d'un véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits devront être installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 10 % des aires destinées aux véhicules automobiles imposées avec un minimum d'une aire de stationnement. Les places desservies sont soit des places individuelles, soit un espace commun. Ce minimum de places à équiper se calcule sur la totalité des emplacements exigés.

ZONE UAE

La zone UAE correspond à la zone accueillant ou destinée à accueillir des activités économiques.

UAE1 : correspond à la zone d'activités économiques de la Juinière

UAE2 : correspond à la zone d'activités économiques située Rue R. Vian

UAE3 : correspond à la zone d'activités économiques située entre la voie ferrée et l'avenue de Dourdan

UAE 4 : correspond à la zone d'activités économiques faisant l'objet d'un PPRT

CHAPITRE I : USAGE DES SOLS, DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET NATURE D'ACTIVITÉS, MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Les destinations	Sous-destinations	Constructions interdites	Constructions autorisées sans condition	Constructions autorisées sous conditions particulières
Habitation	Logement			Logements de fonction et/ou logement de gardien
	Hébergement	x		
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	X En UAE 4	X En UAE 1-2-3	
	Restauration	x		
	Commerce de gros		X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	x		
	Hébergement hôtelier et touristique	x		
	Cinéma	x		
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie		x	
	Entrepôt		x	
	Bureau		x	
	Centre de congrès et d'exposition	x		

Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	X En UAE 4	X En UAE 1-2-3	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X En UAE 4	X En UAE 1-2-3	
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	x		
	Salles d'art et de spectacles	x		
	Equipements sportifs	x		
	Autres équipements recevant du public	x		
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole	x		
	Exploitation forestière	x		

CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2-1 : volumétrie et implantation des constructions

2-1-a L'emprise au sol des constructions

UAE1, 2 et 3 : L'emprise au sol maximum est fixée à 80 % de la surface de l'unité foncière.

UAE 4 : L'emprise au sol est limitée à l'emprise au sol des constructions existantes. Un dépassement ponctuel d'emprise au sol des constructions existantes est autorisé uniquement pour les constructions et installations nécessaires pour assurer la sécurité des installations existantes.

2-1-b L'implantation des constructions par rapport aux voies et par rapport aux emprises publiques

Les dispositions du présent article s'appliquent pour l'implantation des constructions par rapport à toutes les voies et chemins, publics ou privés et aux emprises publiques

Les constructions doivent être implantées en retrait de 10 m minimum par rapport aux voies et emprises publiques.

2-1-c L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

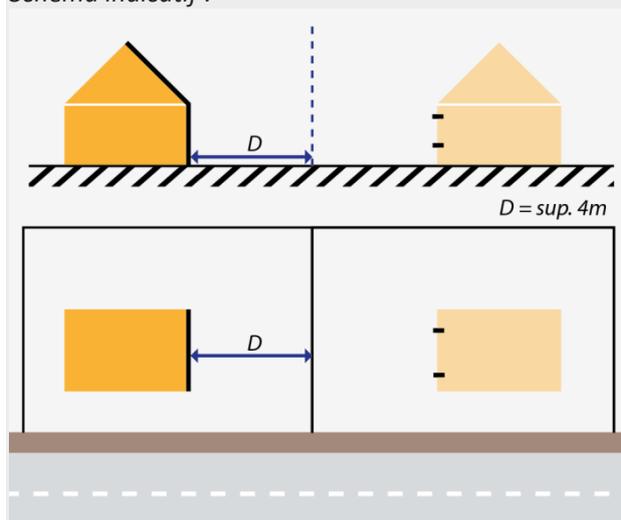
Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives.

La marge minimale à respecter est fixée à 8 m, lorsque la façade comporte une ou plusieurs ouvertures générant des vues et 4 m dans les autres cas.

Recommandations

Il est fortement recommandé de privilégier un retrait supérieur à 4 m (dans la mesure du possible d'au moins 8 m) dans le cas où une construction présente une façade ne comportant pas d'ouverture générant des vues en vis-à-vis d'une construction existante dont la façade comporte des ouvertures générant des vues.

Schéma indicatif :



2-1-d L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à 8 m.

La distance minimale entre la construction principale et les constructions annexes et/ou les ouvrages techniques est fixée à 6 m.

2-1-e La hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- UAE1 :
 - 7 m au point le plus haut pour les constructions à destination d'artisanat et commerces de détail et entrepôts
 - 9 m au point le plus haut pour les constructions à destination de bureaux
- UAE 2 :
 - 10,5 m au point le plus haut.
- UAE 3 :
 - 5 m au point le plus haut pour les constructions à destination des autres activités de secteurs secondaires et tertiaires
 - 9 m au point le plus haut pour les constructions à destination d'habitation
- UAE 4 :
 - 9 m au point le plus haut.

2-2: Aspect extérieur : qualité architecturale des constructions

Règles générales :

Rappel : l'autorisation de bâtir pourra être refusée si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, ou ne contribuent pas à une meilleure cohérence du paysage urbain environnant.

Les constructions, par leur situation, leur volume, leur aspect, le rythme ou la coloration des façades, doivent être conçues de manière à assurer une bonne insertion dans leur environnement naturel ou urbain, et cela quel que soit le type d'architecture (traditionnelle ou moderne) utilisé.

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 ou à l'harmonie des paysages.

2-2 a – Qualité architecturale

Dispositions générales

Toute construction ou extension de construction, doit s'intégrer dans l'espace architectural qui l'environne et respecter la continuité visuelle et la trame volumétrique des constructions voisines.

Par leur implantation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect, les annexes ou constructions isolées du bâti existant devront s'intégrer au paysage urbain et rural qu'il convient de préserver.

D'une manière générale et sauf indications spécifiques, l'ensemble des dispositions présentées ci-dessous ne s'appliquent pas aux éléments de construction ou annexes tels que les pergolas, les abris de voiture, les serres, les kiosques, les galeries... Il s'agira par contre d'assurer une cohérence des volumes et une composition d'ensemble avec le volume principal qu'elles prolongent, afin d'éviter tout effet de juxtaposition.

L'ensemble des règles définies ci-après ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

Volume des constructions principales et des annexes

D'une manière générale, le volume de la construction principale projetée sera simple.

Sont interdits : les éléments ornementaux à caractère monumental, plaqués ou non sur les constructions, et présentant le cas échéant, des caractéristiques architecturales différentes de celles desdites constructions, tels que les péristyles, les colonnades, les colonnes à chapiteaux... Ces dispositions n'interdisent pas les avancées de toitures, reposant sur un ou plusieurs poteaux, réalisées dans la continuité des versants de toitures avec éventuellement une pente inférieure.

Toitures

a) forme de toiture

Les toitures devront présenter une simplicité de volume et de conception.

Pour les architectures contemporaines, d'autres formes de toiture sont autorisées (toitures terrasses, charpentes courbes, etc.), sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles fassent l'objet d'un traitement qui, par leur volume, matériaux, couleurs et traitement de l'acrotère, garantisse une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vue plus éloignés.

Pour les constructions neuves, les surfaces de toitures terrasses dont la surface est supérieure ou égale à 100 m² doivent être fonctionnalisées sur au moins 1/3 de leur surface en mettant en place, au choix, les solutions suivantes :

- exploitation d'énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïque) ;
- Agriculture urbaine (jardin potager, ...) ;
- Végétalisation dans un objectif écologique ;

b) Les ouvertures et capteur solaire en toitures

La pose de châssis et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée en fonction de leur impact, notamment au regard :

- de la trame des ouvertures de la façade, l'alignement vertical avec les ouvertures des façades sera recherché,
- de la recherche d'une intégration dans le plan d'organisation de la toiture afin d'éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

Les éléments de superstructures (souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'escalier, locaux techniques...) devront être intégrées harmonieusement par rapport à la toiture.

Les façades

a) Prescriptions applicables pour toute construction

Les nouvelles constructions feront l'objet d'une recherche, notamment dans la composition des ouvertures, de l'organisation des entrées par rapport à la parcelle et aux constructions voisines. Les façades secondaires du bâti projeté donnant sur l'Orge ou sur le domaine public doivent être traitées, comme des façades sur rue.

Les façades des constructions, autres que celles exécutées avec des matériaux comme la pierre de taille ou la brique de parement, devront être enduites. Le bardage bois est autorisé sous réserve d'une bonne intégration de l'ensemble de la façade.

L'utilisation de matériaux bruts ou précaires : carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing, plaque de ciment, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions.

Les bardages métalliques sont autorisés à l'exclusion des tôles ou plaques ondulées.

Les bardages métalliques sont limités à 50 % de la surface des façades principales.

Les édicules et gaines techniques, conduits, installés en façade seront encastrés. Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades.

Les volets roulants sont admis sous réserve que les coffres ne soient pas apparents en façade.

b) Prescriptions complémentaires applicables pour les constructions existantes

Le ravalement des constructions vise à la fois la santé de l'immeuble et la qualité esthétique de la façade et devra prendre en compte les facteurs suivants :

- la technique et les matériaux de ravalement employés
- l'étude chromatique des façades de l'environnement du projet
- l'environnement direct du bâti concerné
- la surface des façades et leur impact dans la rue ou le quartier

Les clôtures

En fonction des caractéristiques de la rue les clôtures pourront être maçonnées ou réalisées en grillage et doublées de haies vives d'essences locales et variées favorables à la biodiversité, d'une épaisseur minimale de 0,80 m de largeur.

Leur aspect, leurs dimensions et leurs matériaux tiendront compte, en priorité, de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles ainsi qu'avec la construction principale.

Des clôtures différentes pourront être autorisées pour des motifs liées à la nature des constructions (ex : dispositif pare-ballon) ou pour des règles de sécurité particulières.

Un traitement qualitatif et soigné devra être porté aux clôtures situées en limite ou bordure de l'espace agricole ou forestier.

Afin de maintenir les corridors écologiques au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, les clôtures situées à proximité des corridors écologiques doivent permettre le passage de la petite faune, soit par un grillage à maille lâche, soit par la création d'un passage d'une hauteur de 0,10 m au bas de la clôture.

- Règles applicables aux clôtures sur rue et en limite séparative :

L'utilisation de matériaux bruts ou précaires : carreaux de plâtre, brique creuses, parpaings, plaque de ciment, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des clôtures.

Les piliers, poteaux, portails et portillons d'accès, seront de forme simple, sans excès de surcharges décoratives. Leur hauteur ne doit pas excéder 0,20 m de plus que la hauteur totale fixée ci-dessous.

La hauteur maximale des clôtures ci-dessous est modulable en cas d'unité foncière en pentes : le mur peut être conçu « en escalier », présentant une arase horizontale par section de 5 m, sans que la hauteur ne dépasse jamais 2,50 m comptée au milieu de chaque section.

- Clôtures sur rues

Elles ne devront pas dépasser une hauteur de 2 m et seront constituées :

- soit par un muret de 0,80 m de hauteur maximum, surmonté d'une grille ou de tout autre élément ajouré à l'exclusion des ajourés béton, doublé ou non d'une haie végétale
- soit par un grillage avec des piquets métalliques doublé ou non d'une haie végétale
- soit d'un mur plein maçonné traité de la même façon que les façades de la construction principale.
- soit par une haie végétale

Les clôtures constituées de panneaux de béton minces et de poteaux préfabriqués ainsi que celles faites en panneaux de bois sont interdites.

Les restaurations de clôtures existantes, doivent utiliser les mêmes matériaux, et respecter les éléments qui les constituent.

- Clôtures sur limites séparatives

Elles ne devront pas dépasser une hauteur de 2 m par rapport au niveau du terrain naturel le plus haut et seront constituées :

- soit par un muret de 0,30 m de hauteur maximum surmonté d'une grille ou d'un grillage doublé ou non d'une haie végétale,
- soit par un grillage soit par un mur plein traité de la même façon que les façades de la construction principale, doublé ou non d'une haie végétale,
- soit par des panneaux en bois ou d'aspect similaire,
- soit par des panneaux de béton et poteaux préfabriqués traités de la même façon que les façades de la construction principale,
- soit par une haie végétale

Locaux et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, les boîtes aux lettres devront être intégrés au mieux dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tiendra compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

Les locaux techniques ou installations techniques devront être intégrés au bâti existant ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte les annexes, les constructions voisines, la végétation et les plantations à créer.

Les projets de construction d'équipements techniques liés aux différents réseaux devront s'intégrer à l'environnement, au paysage urbain et au bâti existant.

Antennes, pylônes et climatiseurs

Les antennes et climatiseurs, devront être intégrés dans le volume des constructions existantes, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, ils seront positionnés de façon à réduire leur impact. Les pylônes devront être étudiés de manière à s'insérer dans le paysage urbain existant.

Les rampes de parking

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration de l'unité foncière ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

2-3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes, les plantations supprimées à défaut doivent faire l'objet de nouvelles plantations équivalentes réalisées sur l'unité foncière avec un minimum d'un arbre par tranche entamée de 200 m² d'espaces libres.

Les espaces libres doivent être paysagés sur au minimum 30 % de leur surface.

La proportion d'espace vert de pleine terre est fixée au minimum à 10 % de la surface de l'unité foncière.

CHAPITRE III : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**Aspects techniques et fonctionnels destinés à assurer la sécurité et le confort des futurs occupants****3-1 : condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures**

Les caractéristiques des voies et des accès doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de sécurité de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

3-1 a Les voies d'accès à la parcelle : voie publique ou privée permettant d'accéder à la parcelle faisant l'objet du projet

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

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

Largeur minimale des nouvelles voies d'accès : 8 m.

Rappel : toutes les voies devront respecter les normes applicables pour le déplacement des personnes à mobilité réduite.

3-1 b L'accès sur la parcelle

Les accès créés devront avoir une largeur minimale de 4 m.

Il est possible de regrouper plusieurs accès. Cette disposition pourra être exigée.

La création d'un accès ou d'une voie peut être refusée lorsque leur raccordement sur la voie publique peut constituer un danger pour la circulation.

3-1 c Les chemins d'accès réalisés sur la parcelle pour desservir les constructions ou les parkings

Les chemins d'accès aux constructions ou aux places de stationnement créées sur les parcelles afin de desservir les constructions, les garages ou les aires de stationnement doivent être suffisants pour que les véhicules puissent circuler dans des conditions de sécurité et de confort compte tenu des places de stationnement desservies. Leur raccordement sur la voirie existante ne doit pas constituer un danger pour la circulation.

3-2 : stationnement

Règles générales :

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux ou de création de logements supplémentaires avec ou sans création de surface de plancher, des places de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Les normes sont définies en fonction de la nature de la construction. Le nombre total de places de stationnement en cas de décimale, est arrondi au chiffre entier supérieur.

Les prescriptions en matière de stationnement motorisé :

- Normes techniques

Chaque place doit présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les préconisations ci-après.

- Longueur : 5 m,
- Largeur : 2,50 m,
- Dégagement : 5 m

Pour assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules motorisés, il est exigé :

Les destinations	Sous-destinations	Normes de stationnement	
Habitation	Logement	1 place de stationnement par logement	
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	1 place de stationnement par tranche entamée de 60 m ² de surface de plancher.	
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Bureau	1 place de stationnement par tranche entamée de 55 m ² de surface de plancher à moins de 500 m de la gare	1 place de stationnement par tranche entamée de 45 m ² de surface de plancher à plus de 500 m de la gare
	Industrie	Les besoins en stationnement seront définis en fonction des besoins liés à la construction (importance, fréquentation, destination) avec un minimum de 1 place de stationnement par tranche entamée de 80 m ² de surface de plancher. En outre, pour les constructions de 500 m ² et plus de surface de plancher, un emplacement nécessaire pour assurer les opérations de chargement, déchargement, livraison et manutention doit être aménagé.	
	Entrepôt		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité, proximité de la gare...).	

Les prescriptions en matière de stationnement pour les vélos :

Les destinations	Sous-destinations	Normes de stationnement
Habitation	Logement	comportant plus de 2 logements : il doit être créé des espaces dédiés aux vélos. Cet espace doit être couvert et éclairé. L'espace destiné au stationnement des vélos ne pourra être inférieur à 3 m ² en respectant une superficie de 0,75 m ² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales, et 1,5 m ² par logement de taille supérieure, avec une superficie minimale de 3 m ² .
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	Pour les constructions de plus de 500 m ² de surface de plancher, Il doit être réalisé au minimum 1 place de stationnement pour 150 m ² de surface de plancher
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	La création d'un espace dédié aux vélos
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Bureau	Il doit être créé des espaces dédiés aux vélos. Cet espace doit être couvert et éclairé. L'espace dédié au stationnement des vélos possèdera une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.
	Industrie	Pour les constructions de plus de 500 m ² de surface de plancher, Il doit être réalisé au minimum 1 place de stationnement pour 150 m ² de surface de plancher
	Entrepôt	

Règle particulière applicable pour les prescriptions en matière de stationnement des véhicules motorisés :

Pour les travaux d'amélioration, d'extension ou de surélévation et les constructions réalisées sur des unités foncières sur lesquelles une construction ou un ensemble bâti est identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme comme devant être protégé : il n'est pas fixé de règle à condition qu'il ne soit pas créé plus de 30 m² de surface de plancher.

La création de place de stationnement supplémentaire n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction principale existante à destination d'habitation à la date d'application du présent règlement (15/10/2018) ne respectant pas la règle générale à condition que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements. Si cette condition n'est pas remplie, le nombre de places de stationnement total après achèvement des travaux doit respecter la règle générale ci-dessus.

La création de places de stationnement supplémentaire n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction principale existante à destination de

commerces et activités de service et à destination d'autres activités des secteurs secondaires et tertiaires à condition :

- de ne pas réduire les places de stationnement existantes ;
- qu'il ne soit pas créé plus du double de la surface de plancher au sol du commerce ou de l'activité à la date d'application du présent règlement.

Cette disposition ne s'applique pas si la nature de l'activité génère des besoins spécifiques de stationnement (concessionnaire automobile, transport de personne...) dans ce cas, la règle générale s'applique.

3-3 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de communications électroniques

3-3 a- Eau et assainissement

Eau potable

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

Eaux usées

Si la parcelle est desservie par le réseau collectif d'assainissement, le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et extension des bâtiments existants. Ce branchement devra être conçu et réalisé en respectant les prescriptions du règlement d'assainissement en vigueur.

Si la parcelle n'est pas desservie par le réseau d'assainissement collectif d'eaux usées, les constructions nouvelles doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur dont le respect sera contrôlé par le service public d'assainissement non collectif (SPANC)

L'évacuation des eaux usées « autres que domestiques » est soumise à autorisation de déversement avant tout raccordement dans le réseau public.

Les eaux de piscines déversées dans le réseau public devront respecter la réglementation en vigueur.

Le rejet des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

Eaux pluviales

Les rejets d'eaux pluviales sont interdits dans les réseaux d'eaux usées.

La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de zéro rejet). L'infiltration à la parcelle doit être privilégiée. Ces eaux pluviales seront infiltrées, régulées ou traitées suivant le cas par tous dispositifs appropriés (puits ou tranchées d'infiltration, fossés, noues...). Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement, nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles seront stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'eaux pluviales. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter à au plus 1,2 l/s/ha de terrain aménagé le débit de pointe ruisselé. La capacité de stockage est établie pour limiter ce débit de restitution pour une pluie d'occurrence vingtennale et d'une durée de douze heures, soit 50 mm.

D'un point de vue qualitatif, les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur.

- La mise en place d'ouvrage de prétraitement de type débourbeurs, déshuileurs, etc. peut être imposée pour certains usages avant le rejet dans le réseau collecteur. Les techniques à mettre en œuvre doivent être conformes à la réglementation en vigueur.
- Toute installation artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.»

3-3-b Réseaux de communication électronique

Les lignes de télécommunication doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Les nouvelles constructions à destination d'activités devront prévoir les fourreaux permettant un raccordement au réseau très haut débit.

3-3-c Réseaux de distribution d'énergie

Les lignes de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Pour tout programme de construction équipé d'un parc de stationnement, les parcs de stationnement doivent être alimentés par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Tout ou partie des aires du parc de stationnement doit être conçu de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de charge pour la recharge normale d'un véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits devront être installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 10 % des aires destinées aux véhicules automobiles imposées avec un minimum d'une aire de stationnement. Les places desservies sont soit des places individuelles, soit un espace commun. Ce minimum de places à équiper se calcule sur la totalité des emplacements exigés.

ZONE AUR

La zone AUR correspond à la zone d'urbanisation future à destination de logements des « Prairies de la Juinière » faisant l'objet d'une OAP.

CHAPITRE I : USAGE DES SOLS, DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET NATURE D'ACTIVITÉS, MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Les destinations	Sous-destinations	Constructions interdites	Constructions autorisées sans condition	Constructions autorisées sous conditions particulières
Habitation	Logement		x	
	Hébergement	x		
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	x		
	Restauration	x		
	Commerce de gros	x		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			Sont autorisées uniquement les activités de services qui n'induisent pas de nuisance visuelle, sonore excessive à l'égard des constructions existantes, dans la limite de 150 m ² de surface de plancher liée à l'habitation et qu'elles respectent la vocation principale d'habitation de la zone
	Hébergement hôtelier et touristique	x		
	Cinéma	x		
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie	x		
	Entrepôt	x		
	Bureau	x		
	Centre de congrès et d'exposition	x		

Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	x		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	x		
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	x		
	Salles d'art et de spectacles	x		
	Equipements sportifs		x	
	Autres équipements recevant du public		x	
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole	x		
	Exploitation forestière	x		

Les destinations et sous-destinations non citées dans les destinations et sous-destinations interdites sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent dans le schéma d'aménagement prévu par l'OAP et / ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements nécessaires au bon fonctionnement de l'ensemble.

CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2-1 : volumétrie et implantation des constructions

2-1-a L'emprise au sol des constructions

Non réglementé

2-1-b L'implantation des constructions par rapport aux voies et par rapport aux emprises publiques

Les dispositions du présent article s'appliquent pour l'implantation des constructions par rapport à toutes les voies et chemins, publics ou privés et aux emprises publiques

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

2-1-c L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées en limite ou en retrait par rapport aux limites séparatives.

Les piscines doivent être implantées en retrait de 4 m minimum de toutes les limites séparatives.

2-1-d L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

2-1-e La hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à R+2+C

2-2: Aspect extérieur : qualité architecturale des constructions

Règles générales :

Rappel : l'autorisation de bâtir pourra être refusée si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, ou ne contribuent pas à une meilleure cohérence du paysage urbain environnant.

Les constructions, par leur situation, leur volume, leur aspect, le rythme ou la coloration des façades, doivent être conçues de manière à assurer une bonne insertion dans leur environnement naturel ou urbain, et cela quel que soit le type d'architecture (traditionnelle ou moderne) utilisé.

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 ou à l'harmonie des paysages.

2-2 a – Qualité architecturale

Dispositions générales

Toute construction ou extension de construction, doit s'intégrer dans l'espace architectural qui l'environne et respecter la continuité visuelle et la trame volumétrique des constructions voisines.

Par leur implantation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect, les annexes ou constructions isolées du bâti existant devront s'intégrer au paysage urbain et rural qu'il convient de préserver.

D'une manière générale et sauf indications spécifiques, l'ensemble des dispositions présentées ci-dessous ne s'appliquent pas aux éléments de construction ou annexes tels que les pergolas, les vérandas, les toitures de piscines, les abris de voiture, les serres, les kiosques, les galeries...Il s'agira par contre d'assurer une cohérence des volumes et une composition d'ensemble avec le volume principal qu'elles prolongent, afin d'éviter tout effet de juxtaposition.

L'ensemble des règles définies ci-après ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

Volume des constructions principales et des annexes

D'une manière générale, le volume de la construction principale projetée sera simple.

Sont interdits : les éléments ornementaux à caractère monumental, plaqués ou non sur les constructions, et présentant le cas échéant, des caractéristiques architecturales différentes de celles desdites constructions, tels que les péristyles, les colonnades, les colonnes à chapiteaux...Ces dispositions n'interdisent pas les avancées de toitures, reposant sur un ou plusieurs poteaux, réalisées dans la continuité des versants de toitures avec éventuellement une pente inférieure.

Toitures

a) *Pentes et matériaux*

En dehors de modifications et extensions de toitures existantes, pour lesquelles l'unité de matériaux pourra être exigée, en fonction des matériaux existants, les pentes et matériaux de toitures sont :

Pour les constructions principales

- Toitures à pentes

Les toitures des constructions principales à pentes sont :

- à deux pans avec une pente compatible avec le matériau employé et respectant une inclinaison comprise entre 30 et 45°. Toutefois, une pente de toiture différente pourra être autorisée dans le cas des bâtiments dont la largeur de façade est supérieure à 15 m.
- à 4 pans sous réserve de satisfaire les deux conditions suivantes :
 - que chaque pan de la toiture présente approximativement la même pente,
 - que la longueur du faîtage soit au moins égale à la moitié de la longueur de la construction,

- Autres formes de toitures

Pour les architectures contemporaines, d'autres formes de toiture sont autorisées (toitures terrasses, charpentes courbes, etc.), sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles fassent l'objet d'un traitement qui, par leur volume, matériaux, couleurs et traitement de l'acrotère, garantisse une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vue plus éloignés.

Pour les constructions neuves, les surfaces de toitures terrasses dont la surface est supérieure ou égale à 100 m² doivent être fonctionnalisées sur au moins 1/3 de leur surface en mettant en place, au choix, les solutions suivantes :

- exploitation d'énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïque) ;
 - Agriculture urbaine (jardin potager, ...) ;
 - Végétalisation dans un objectif écologique ;
- Les vérandas devront comporter une pente supérieure à 10°.
 - Les modes de couvertures des bâtiments principaux sont :
 - La tuile plate de pays de remploi ou la tuile plate petit moule de pays.
 - La tuile mécanique est autorisée à raison de 22 unités au m² au minimum.
 - Les tuiles seront choisies dans une gamme de couleurs panachées, de teinte proche de celles des toitures environnantes.
 - L'ardoise naturelle ou artificielle teintée dans la masse de format rectangulaire
 - Des matériaux tels que le zinc ou le cuivre dès lors que la construction présente un caractère architectural contemporain recherché et justifié soit en matériaux d'aspect similaire, à l'exception des plaques ondulées, des bacs acier, et de la toile goudronnée.
 - Les matériaux de toiture ne doivent pas avoir d'effet brillant ou réfléchissant. Les capteurs solaires seront de teinte mate et intégrés à la couverture.

Constructions annexes

- d'une hauteur à l'égout de toit inférieure ou égale à 2.50 m, la toiture devra comporter :
 - soit un versant et une pente supérieure à 10°
 - soit au moins deux versants dont la pente sera supérieure ou égale à 10°
- d'une hauteur à l'égout de toit supérieure à 2.50 m, la toiture devra comporter au moins deux versants dont la pente sera supérieure ou égale à 35°

b) Les ouvertures et capteur solaire en toitures

La pose de châssis et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée en fonction de leur impact, notamment au regard :

- de la trame des ouvertures de la façade, l'alignement vertical avec les ouvertures des façades sera recherché,
- de la recherche d'une intégration dans le plan d'organisation de la toiture afin d'éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

Les châssis de toit, de préférence installés sur les versants non visibles du domaine public, doivent être de proportion rectangulaire. Ils doivent être encastrés dans la couverture, et en nombre limité afin d'éviter « l'effet de batterie ».

Seules sont autorisées les lucarnes à deux versants, avec ou sans croupe. Maçonnées ou réalisées en bois, les lucarnes seront implantées à l'aplomb du mur de façade. Les lucarnes existantes devront être conservées et restaurées.

Les chiens assis sont interdits.

Les éléments de superstructures (souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'escalier, locaux techniques...) devront être intégrées harmonieusement par rapport à la toiture.

Les remaniements des toitures traditionnelles existantes doivent être réalisés à l'identique.

Les façades

a) *Prescriptions applicables pour toute construction*

Les nouvelles constructions feront l'objet d'une recherche, notamment dans la composition des ouvertures, de l'organisation des entrées par rapport à la parcelle et aux constructions voisines. Les façades secondaires du bâti projeté donnant sur l'Orge ou sur le domaine public doivent être traitées, comme des façades sur rue.

Les façades des constructions, autres que celles exécutées avec des matériaux comme la pierre de taille ou la brique de parement, devront être enduites. Le bardage bois est autorisé sous réserve d'une bonne intégration de l'ensemble de la façade.

L'utilisation de matériaux bruts ou précaires: carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing, plaque de ciment, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions.

Les bardages métalliques, et notamment en tôles ou plaques ondulées sont interdits pour toutes les constructions.

Les édicules et gaines techniques, conduits, installés en façade seront encastrés. Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades.

Les volets roulants sont admis sous réserve que les coffres ne soient pas apparents en façade.

b) *Prescriptions complémentaires applicables pour les constructions existantes*

Le ravalement des constructions vise à la fois la santé de l'immeuble et la qualité esthétique de la façade et devra prendre en compte les facteurs suivants :

- la technique et les matériaux de ravalement employés
- l'étude chromatique des façades de l'environnement du projet
- l'environnement direct du bâti concerné
- la surface des façades et leur impact dans la rue ou le quartier

De ce fait doivent être employés des matériaux et des techniques adaptés à la nature du bâti et des matériaux de construction, au caractère architectural et en rapport avec l'environnement afin de :

- maintenir et mettre en valeur les techniques d'appareillage d'origine, les éléments de décor structurels et ornementaux (chaînages, corniches, encadrements, bandeaux, soubassements, couvrements, ...)
- mettre en valeur les enduits traditionnels ou adaptés à la construction d'origine (mortier et enduit à la chaux, plâtre gros extérieur, sable local, enduit terre...)

Les ouvertures et les menuiseries

Lors de l'agrandissement, de la restauration ou de la modification de bâtiments existants, les ouvertures et leurs encadrements seront préservés. Les ouvertures nouvelles seront réalisées en prenant en compte les proportions et dispositions de celles existantes. Les menuiseries traditionnelles devront faire l'objet, autant que possible, d'une réfection ou seront remplacées à l'identique. Le projet pourra également prévoir un type de menuiseries ne modifiant pas l'aspect originel de la façade (par exemple des fenêtres en aluminium...)

Sur le bâti traditionnel, les ouvertures doivent être plus hautes que larges.

Les menuiseries bois devront être peintes de couleur couvrante claire pour les fenêtres et/ ou foncée, notamment pour les portes d'entrée et les portes de grange et de garages (les couleurs blanc pur, le marron et le bois aspect naturel sont interdits).

Le linteau des baies des portes de garages sera aligné si possible aux autres linteaux des portes ou des fenêtres de la façade.

Les clôtures

En fonction des caractéristiques de la rue les clôtures pourront être maçonnées ou réalisées en grillage et haies vives d'essences locales et variées favorables à la biodiversité.

Leur aspect, leurs dimensions et leurs matériaux tiendront compte, en priorité, de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles ainsi qu'avec la construction principale.

Des clôtures différentes pourront être autorisées pour des motifs liées à la nature des constructions (ex : dispositif pare-ballon) ou pour des règles de sécurité particulières.

Afin de maintenir les corridors écologiques au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, les clôtures situées à proximité des corridors écologiques doivent permettre le passage de la petite faune, soit par un grillage à maille lâche, soit par la création d'un passage d'une hauteur de 0,10 m au bas de la clôture.

- Règles applicables aux clôtures sur rue et en limite séparative :

L'utilisation de matériaux bruts ou précaires : carreaux de plâtre, brique creuses, parpaings, plaque de ciment, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des clôtures.

Les piliers, poteaux, portails et portillons d'accès, seront de forme simple, sans excès de surcharges décoratives. Leur hauteur ne doit pas excéder 0,20 m de plus que la hauteur totale fixée ci-dessous.

La hauteur maximale des clôtures ci-dessous est modulable en cas d'unité foncière en pentes : le mur peut être conçu « en escalier », présentant une arase horizontale par section de 5 m, sans que la hauteur ne dépasse jamais 2 m comptée au milieu de chaque section.

- Clôtures sur rues

Elles ne devront pas dépasser une hauteur de 2 m et seront constituées :

- soit par un muret de 0,80 m de hauteur maximum, surmonté d'une grille ou de tout autre élément ajouré à l'exclusion des ajourés béton, doublé ou non d'une haie végétale
- soit par un grillage avec des piquets métalliques doublé ou non d'une haie végétale
- soit d'un mur plein maçonné traité de la même façon que les façades de la construction principale.
- soit par une haie végétale

Les clôtures constituées de panneaux de béton minces et de poteaux préfabriqués ainsi que celles faites en panneaux de bois sont interdites.

Les restaurations de clôtures existantes, doivent utiliser les mêmes matériaux, et respecter les éléments qui les constituent.

- Clôtures sur limites séparatives

Elles ne devront pas dépasser une hauteur de 2 m par rapport au niveau du terrain naturel le plus haut et seront constituées :

- soit par un muret de 0,30 m de hauteur maximum surmonté d'une grille ou d'un grillage doublé ou non d'une haie végétale,
- soit par un grillage soit par un mur plein traité de la même façon que les façades de la construction principale, doublé ou non d'une haie végétale,
- soit par des panneaux en bois ou d'aspect similaire,
- soit par des panneaux de béton et poteaux préfabriqués traités de la même façon que les façades de la construction principale,
- soit par une haie végétale

Locaux et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, les boîtes aux lettres devront être intégrés au mieux dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tiendra compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

Les locaux techniques ou installations techniques devront être intégrés au bâti existant ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte les annexes, les constructions voisines, la végétation et les plantations à créer.

Les projets de construction d'équipements techniques liés aux différents réseaux devront s'intégrer à l'environnement, au paysage urbain et au bâti existant.

Antennes, pylônes et climatiseurs

Les antennes et climatiseurs, devront être intégrés dans le volume des constructions existantes, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, ils seront positionnés de façon à réduire leur impact. Les pylônes devront être étudiés de manière à s'insérer dans le paysage urbain existant.

Les rampes de parking

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration de l'unité foncière ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

2-3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

- La proportion d'espace vert est fixée au minimum à 30 % de la surface de l'unité foncière.
- Dans cette part imposée :
 - 40 % des espaces verts devront être traités en espaces de pleine terre,
 - 60 % des espaces verts devront être traités soit en espaces de pleine terre, soit en espaces verts éco-aménageables en toitures ou en façades.

CHAPITRE III : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**Aspects techniques et fonctionnels destinés à assurer la sécurité et le confort des futurs occupants****3-1 : condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures**

Les caractéristiques des voies et des accès doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de sécurité de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

3-1 a Les voies d'accès à la parcelle : voie publique ou privée permettant d'accéder à la parcelle faisant l'objet du projet

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

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

Rappel : toutes les voies devront respecter les normes applicables pour le déplacement des personnes à mobilité réduite.

3-1 b L'accès sur la parcelle

Les accès créés devront avoir une largeur minimale de 3,50 m. Une largeur inférieure pourra être autorisée pour les venelles.

Il est possible de regrouper plusieurs accès.

La création d'un accès ou d'une voie peut être refusée lorsque leur raccordement sur la voie publique peut constituer un danger pour la circulation.

3-1 c Les chemins d'accès réalisés sur la parcelle pour desservir les constructions ou les parkings

Les chemins d'accès aux constructions ou aux places de stationnement créées sur les parcelles afin de desservir les constructions, les garages ou les aires de stationnement doivent être suffisants pour que les véhicules puissent circuler dans des conditions de sécurité et de confort compte tenu des places de stationnement desservies. Leur raccordement sur la voirie existante ne doit pas constituer un danger pour la circulation.

3-2 : stationnement

Règles générales :

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux ou de création de logements supplémentaires avec ou sans création de surface de plancher, des places de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Les normes sont définies en fonction de la nature de la construction. Le nombre total de places de stationnement en cas de décimale, est arrondi au chiffre entier supérieur.

Les prescriptions en matière de stationnement motorisé :

- Normes techniques

Chaque place doit présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les préconisations ci-après.

- Longueur : 5 m,
- Largeur : 2,50 m,

Pour assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules motorisés, il est exigé :

Les destinations	Sous-destinations	Normes de stationnement
Habitation	Logement	1 place minimum par tranche entamée de 70 m ² de surface de plancher
Commerces et activités de services	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place de stationnement par tranche entamée de 50 m ² de surface de plancher.
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Equipements sportifs	Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité, proximité de la gare...).
	Autres équipements recevant du public	

Les prescriptions en matière de stationnement pour les vélos :

Les destinations	Sous-destinations	Normes de stationnement
Habitation	Logement	comportant plus de 2 logements : il doit être créé des espaces dédiés aux vélos. Cet espace doit être couvert et éclairé. L'espace destiné au stationnement des vélos ne pourra être inférieur à 3 m ² en respectant une superficie de 0,75 m ² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales, et 1,5 m ² par logement de taille supérieure, avec une superficie minimale de 3 m ² .
Commerces et activités de services	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	Pour les constructions de plus de 500 m ² de surface de plancher, Il doit être réalisé au minimum 1 place de stationnement pour 150 m ² de surface de plancher
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Equipements sportifs	La création d'un espace dédié aux vélos
	Autres équipements recevant du public	

Règle particulière applicable pour les prescriptions en matière de stationnement des véhicules motorisés :

La création de place de stationnement supplémentaire n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction principale existante à destination d'habitation à la date d'application du présent règlement (15/10/2018) ne respectant pas la règle générale à condition que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements. Si cette condition n'est pas remplie, le nombre de places de stationnement total après achèvement des travaux doit respecter la règle générale ci-dessus.

3-3 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de communications électroniques

3-3 a- Eau et assainissement

Eau potable

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

Eaux usées

Si la parcelle est desservie par le réseau collectif d'assainissement, le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et extension des bâtiments existants. Ce branchement devra être conçu et réalisé en respectant les prescriptions du règlement d'assainissement en vigueur.

L'évacuation des eaux usées « autres que domestiques » est soumise à autorisation de déversement avant tout raccordement dans le réseau public.

Les eaux de piscines déversées dans le réseau public devront respecter la réglementation en vigueur.

Le rejet des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

Eaux pluviales

Les rejets d'eaux pluviales sont interdits dans les réseaux d'eaux usées.

La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de zéro rejet). L'infiltration à la parcelle doit être privilégiée. Ces eaux pluviales seront infiltrées, régulées ou traitées suivant le cas par tous dispositifs appropriés (puits ou tranchées d'infiltration, fossés, noues...). Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement, nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles seront stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'eaux pluviales. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter à au plus 1,2 l/s/ha de terrain aménagé le débit de pointe ruisselé. La capacité de stockage est établie pour limiter ce débit de restitution pour une pluie d'occurrence vingtennale et d'une durée de douze heures, soit 50 mm.

D'un point de vue qualitatif, les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur.

- La mise en place d'ouvrage de prétraitement de type déboueurs, déshuileurs, etc. peut être imposée pour certains usages avant le rejet dans le réseau collecteur. Les techniques à mettre en œuvre doivent être conformes à la réglementation en vigueur.
- Toute installation artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.»

3-3-b Réseaux de communication électronique

Les lignes de télécommunication doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Les nouvelles constructions à destination d'habitation de plus de 3 logements devront prévoir les fourreaux permettant un raccordement au réseau très haut débit.

Les nouvelles constructions à destination d'activités devront prévoir les fourreaux permettant un raccordement au réseau très haut débit.

3-3-c Réseaux de distribution d'énergie

Les lignes de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Pour tout programme de construction à destination d'habitation de plus de 10 logements comportant au moins deux logements équipés d'un parc de stationnement ainsi que les constructions à destination de bureaux ou de commerces et activités de service équipés d'un parc de stationnement, les parcs de stationnement doivent être alimentés par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Tout ou partie des aires du parc de stationnement doit être conçu de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de charge pour la recharge normale d'un véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits devront être installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 10 % des aires destinées aux véhicules automobiles imposées avec un minimum d'une aire de stationnement. Les places desservies sont soit des places individuelles, soit un espace commun. Ce minimum de places à équiper se calcule sur la totalité des emplacements exigés.

ZONE AUAE

La zone AUAE correspond à la zone d'urbanisation future à destination d'activités, sur le secteur de la Juinière faisant l'objet d'une OAP.

CHAPITRE I : USAGE DES SOLS, DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET NATURE D'ACTIVITÉS, MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Les destinations	Sous-destinations	Constructions interdites	Constructions autorisées sans condition	Constructions autorisées sous conditions particulières
Habitation	Logement			Logements de fonction et/ou logement de gardien
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail		x	
	Restauration	x		
	Commerce de gros	x		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	x		
	Hébergement hôtelier et touristique	x		
	Cinéma	x		
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie		x	
	Entrepôt		x	
	Bureau		x	
	Centre de congrès et d'exposition	x		

Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		x	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		x	
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	x		
	Salles d'art et de spectacles	x		
	Equipements sportifs	x		
	Autres équipements recevant du public	x		
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole	x		
	Exploitation forestière	x		

Les destinations et sous-destinations non citées dans les destinations et sous-destinations interdites sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent dans le schéma d'aménagement prévu par l'OAP et / ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements nécessaires au bon fonctionnement de l'ensemble.

CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2-1 : volumétrie et implantation des constructions

2-1-a L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximum est fixée à 60 % de la surface de l'unité foncière.

2-1-b L'implantation des constructions par rapport aux voies et par rapport aux emprises publiques

Les dispositions du présent article s'appliquent pour l'implantation des constructions par rapport à toutes les voies et chemins, publics ou privés et aux emprises publiques

Les constructions doivent être implantées en retrait de 10 m minimum par rapport aux voies et emprises publiques.

2-1-c L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

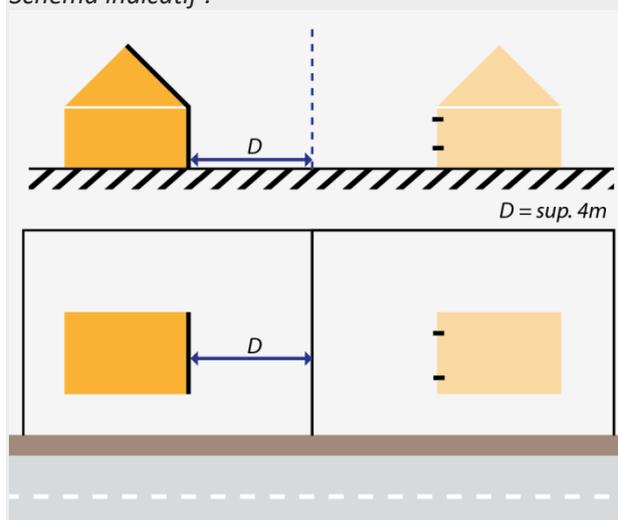
Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives.

La marge minimale à respecter est fixée à 8 m, lorsque la façade comporte une ou plusieurs ouvertures générant des vues et 4 m dans les autres cas.

Recommandations

Il est fortement recommandé de privilégier un retrait supérieur à 4 m (dans la mesure du possible d'au moins 8 m) dans le cas où une construction présente une façade ne comportant pas d'ouverture générant des vues en vis-à-vis d'une construction existante dont la façade comporte des ouvertures générant des vues.

Schéma indicatif :



2-1-d L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à 8 m.

La distance minimale entre la construction principale et les constructions annexes et/ou les ouvrages techniques est fixée à 6m.

2-1-e La hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 m au point le plus haut.

2-2: Aspect extérieur : qualité architecturale des constructions**Dispositions générales**

Toute construction ou extension de construction, doit s'intégrer dans l'espace architectural qui l'environne et respecter la continuité visuelle et la trame volumétrique des constructions voisines.

Par leur implantation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect, les annexes ou constructions isolées du bâti existant devront s'intégrer au paysage urbain et rural qu'il convient de préserver.

D'une manière générale et sauf indications spécifiques, l'ensemble des dispositions présentées ci-dessous ne s'appliquent pas aux éléments de construction ou annexes tels que les pergolas, les abris de voiture, les serres, les kiosques, les galeries...Il s'agira par contre d'assurer une cohérence des volumes et une composition d'ensemble avec le volume principal qu'elles prolongent, afin d'éviter tout effet de juxtaposition.

L'ensemble des règles définies ci-après ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

Volume des constructions principales et des annexes

D'une manière générale, le volume de la construction principale projetée sera simple.

Sont interdits : les éléments ornementaux à caractère monumental, plaqués ou non sur les constructions, et présentant le cas échéant, des caractéristiques architecturales différentes de celles desdites constructions, tels que les péristyles, les colonnades, les colonnes à chapiteaux...Ces dispositions n'interdisent pas les avancées de toitures, reposant sur un ou plusieurs poteaux, réalisées dans la continuité des versants de toitures avec éventuellement une pente inférieure.

Toitures*a) Forme de toiture*

Les toitures devront présenter une simplicité de volume et de conception.

Pour les architectures contemporaines, d'autres formes de toiture sont autorisées (toitures terrasses, charpentes courbes, etc.), sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles fassent l'objet d'un traitement qui, par leur volume, matériaux, couleurs et traitement de l'acrotère, garantisse une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vue plus éloignés.

Pour les constructions neuves, les surfaces de toitures terrasses dont la surface est supérieure ou égale à 100 m² doivent être fonctionnalisées sur au moins 1/3 de leur surface en mettant en place, au choix, les solutions suivantes :

- exploitation d'énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïque) ;
- Agriculture urbaine (jardin potager, ...) ;
- Végétalisation dans un objectif écologique ;

c) Les ouvertures et capteur solaire en toitures

La pose de châssis et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée en fonction de leur impact, notamment au regard :

- de la trame des ouvertures de la façade, l'alignement vertical avec les ouvertures des façades sera recherché,
- de la recherche d'une intégration dans le plan d'organisation de la toiture afin d'éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

Les éléments de superstructures (souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'escalier, locaux techniques...) devront être intégrées harmonieusement par rapport à la toiture.

Les façades

a) Prescriptions applicables pour toute construction

Les nouvelles constructions feront l'objet d'une recherche, notamment dans la composition des ouvertures, de l'organisation des entrées par rapport à la parcelle et aux constructions voisines. Les façades secondaires du bâti projeté donnant sur l'Orge ou sur le domaine public doivent être traitées, comme des façades sur rue.

Les façades des constructions, autres que celles exécutées avec des matériaux comme la pierre de taille ou la brique de parement, devront être enduites. Le bardage bois est autorisé sous réserve d'une bonne intégration de l'ensemble de la façade.

L'utilisation de matériaux bruts ou précaires : carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing, plaque de ciment, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions.

Les bardages métalliques sont autorisés à l'exclusion des tôles ou plaques ondulées.

Les bardages métalliques sont limités à 50 % de la surface des façades principales.

Les édicules et gaines techniques, conduits, installés en façade seront encastrés. Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades.

Les volets roulants sont admis sous réserve que les coffres ne soient pas apparents en façade.

b) Prescriptions complémentaires applicables pour les constructions existantes

Le ravalement des constructions vise à la fois la santé de l'immeuble et la qualité esthétique de la façade et devra prendre en compte les facteurs suivants :

- la technique et les matériaux de ravalement employés
- l'étude chromatique des façades de l'environnement du projet
- l'environnement direct du bâti concerné
- la surface des façades et leur impact dans la rue ou le quartier

Les clôtures

En fonction des caractéristiques de la rue les clôtures pourront être maçonnées ou réalisées en grillage et doublées de haies vives d'essences locales et variées favorables à la biodiversité, d'une épaisseur minimale de 0,80 m de largeur.

Leur aspect, leurs dimensions et leurs matériaux tiendront compte, en priorité, de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles ainsi qu'avec la construction principale.

Des clôtures différentes pourront être autorisées pour des motifs liées à la nature des constructions (ex : dispositif pare-ballon) ou pour des règles de sécurité particulières.

Un traitement qualitatif et soigné devra être porté aux clôtures situées en limite ou bordure de l'espace agricole ou forestier.

Afin de maintenir les corridors écologiques au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, les clôtures situées à proximité des corridors écologiques doivent permettre le passage de la petite faune soit par un grillage à maille lâche, soit par la création d'un passage d'une hauteur de 0,10 m au bas de la clôture.

- Règles applicables aux clôtures sur rue et en limite séparative :

L'utilisation de matériaux bruts ou précaires : carreaux de plâtre, brique creuses, parpaings, plaque de ciment, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des clôtures.

Les piliers, poteaux, portails et portillons d'accès, seront de forme simple, sans excès de surcharges décoratives. Leur hauteur ne doit pas excéder 0,20 m de plus que la hauteur totale fixée ci-dessous.

La hauteur maximale des clôtures ci-dessous est modulable en cas d'unité foncière en pentes : le mur peut être conçu « en escalier », présentant une arase horizontale par section de 5 m, sans que la hauteur ne dépasse jamais 2,50 m comptée au milieu de chaque section.

- Clôtures sur rues

Elles ne devront pas dépasser une hauteur de 2 m et seront constituées :

- soit par un muret de 0,80 m de hauteur maximum, surmonté d'une grille ou de tout autre élément ajouré à l'exclusion des ajourés béton, doublé ou non d'une haie végétale
- soit par un grillage avec des piquets métalliques doublé ou non d'une haie végétale
- soit d'un mur plein maçonné traité de la même façon que les façades de la construction principale.
- soit par une haie végétale

Les clôtures constituées de panneaux de béton minces et de poteaux préfabriqués ainsi que celles faites en panneaux de bois sont interdites.

Les restaurations de clôtures existantes, doivent utiliser les mêmes matériaux, et respecter les éléments qui les constituent.

- Clôtures sur limites séparatives

Elles ne devront pas dépasser une hauteur de 2 m par rapport au niveau du terrain naturel le plus haut et seront constituées :

- soit par un muret de 0,30 m de hauteur maximum surmonté d'une grille ou d'un grillage doublé ou non d'une haie végétale,
- soit par un grillage soit par un mur plein traité de la même façon que les façades de la construction principale, doublé ou non d'une haie végétale,
- soit par des panneaux en bois ou d'aspect similaire,
- soit par des panneaux de béton et poteaux préfabriqués traités de la même façon que les façades de la construction principale,
- soit par une haie végétale

Antennes, pylônes et climatiseurs

Les antennes et climatiseurs, devront être intégrés dans le volume des constructions existantes, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, ils seront positionnés de façon à réduire leur impact. Les pylônes devront être étudiés de manière à s'insérer dans le paysage urbain existant.

Les rampes de parking

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration de l'unité foncière ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

2-3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes, les plantations supprimées à défaut doivent faire l'objet de nouvelles plantations équivalentes réalisées sur l'unité foncière avec un minimum d'un arbre par tranche entamée de 200 m² d'espaces libres.

20 % minimum de la surface de la parcelle devra être aménagée en espace libre de pleine terre.

CHAPITRE III : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**Aspects techniques et fonctionnels destinés à assurer la sécurité et le confort des futurs occupants****3-1 : condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures**

Les caractéristiques des voies et des accès doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de sécurité de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

3-1 a Les voies d'accès à la parcelle : voie publique ou privée permettant d'accéder à la parcelle faisant l'objet du projet

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

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

Largeur minimale des nouvelles voies d'accès : 8 m.

Rappel : toutes les voies devront respecter les normes applicables pour le déplacement des personnes à mobilité réduite.

3-1 b L'accès sur la parcelle

Les accès créés devront avoir une largeur minimale de 4 m.

Il est possible de regrouper plusieurs accès. Cette disposition pourra être exigée.

La création d'un accès ou d'une voie peut être refusée lorsque leur raccordement sur la voie publique peut constituer un danger pour la circulation.

3-1 c Les chemins d'accès réalisés sur la parcelle pour desservir les constructions ou les parkings

Les chemins d'accès aux constructions ou aux places de stationnement créées sur les parcelles afin de desservir les constructions, les garages ou les aires de stationnement doivent être suffisants pour que les véhicules puissent circuler dans des conditions de sécurité et de confort compte tenu des places de stationnement desservies. Leur raccordement sur la voirie existante ne doit pas constituer un danger pour la circulation.

3-2 : stationnement

Règles générales :

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux ou de création de logements supplémentaires avec ou sans création de surface de plancher, des places de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Les normes sont définies en fonction de la nature de la construction. Le nombre total de places de stationnement en cas de décimale, est arrondi au chiffre entier supérieur.

Les prescriptions en matière de stationnement motorisé :

- Normes techniques

Chaque place doit présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les préconisations ci-après.

- Longueur : 5 m,
- Largeur : 2,50 m,
- Dégagement : 5 m

Pour assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules motorisés, il est exigé :

Les destinations	Sous-destinations	Normes de stationnement	
Habitation	Logement	1 place de stationnement par logement	
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Bureau	1 place de stationnement par tranche entamée de 55 m ² de surface de plancher à moins de 500 m de la gare	1 place de stationnement par tranche entamée de 45 m ² de surface de plancher à plus de 500 m de la gare
	Industrie	Les besoins en stationnement seront définis en fonction des besoins liés à la construction (importance, fréquentation, destination) avec un minimum de 1 place de stationnement par tranche entamée de 80 m ² de surface de plancher. En outre, pour les constructions de 500 m ² et plus de surface de plancher, un emplacement nécessaire pour assurer les opérations de chargement, déchargement, livraison et manutention doit être aménagé.	
	Entrepôt		

Les prescriptions en matière de stationnement pour les vélos :

Les destinations	Sous-destinations	Normes de stationnement
Habitation	Logement	comportant plus de 2 logements : il doit être créé des espaces dédiés aux vélos. Cet espace doit être couvert et éclairé. L'espace destiné au stationnement des vélos ne pourra être inférieur à 3 m ² en respectant une superficie de 0,75 m ² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales, et 1,5 m ² par logement de taille supérieure, avec une superficie minimale de 3 m ² .
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Bureau	Il doit être créé des espaces dédiés aux vélos. Cet espace doit être couvert et éclairé. L'espace dédié au stationnement des vélos possèdera une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.
	Industrie	Pour les constructions de plus de 500 m ² de surface de plancher, Il doit être réalisé au minimum 1 place de stationnement pour 150 m ² de surface de plancher
	Entrepôt	

Règle particulière applicable pour les prescriptions en matière de stationnement des véhicules motorisés :

La création de place de stationnement supplémentaire n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction principale existante à destination d'habitation à la date d'application du présent règlement (15/10/2018) ne respectant pas la règle générale à condition que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements. Si cette condition n'est pas remplie, le nombre de places de stationnement total après achèvement des travaux doit respecter la règle générale ci-dessus.

La création de places de stationnement supplémentaire n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction principale existante à destination de commerces et activités de service et à destination d'autres activités des secteurs secondaires et tertiaires à condition :

- de ne pas réduire les places de stationnement existantes ;
- qu'il ne soit pas créé plus du double de la surface de plancher au sol du commerce ou de l'activité à la date d'application du présent règlement.

Cette disposition ne s'applique pas si la nature de l'activité génère des besoins spécifiques de stationnement (concessionnaire automobile, transport de personne...) dans ce cas, la règle générale s'applique.

3-3 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de communications électroniques

3-3 a- Eau et assainissement

Eau potable

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

Eaux usées

Si la parcelle est desservie par le réseau collectif d'assainissement, le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et extension des bâtiments existants. Ce branchement devra être conçu et réalisé en respectant les prescriptions du règlement d'assainissement en vigueur.

L'évacuation des eaux usées « autres que domestiques » est soumise à autorisation de déversement avant tout raccordement dans le réseau public.

Les eaux de piscines déversées dans le réseau public devront respecter la réglementation en vigueur.

Le rejet des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

Eaux pluviales

Les rejets d'eaux pluviales sont interdits dans les réseaux d'eaux usées.

La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de zéro rejet). L'infiltration à la parcelle doit être privilégiée. Ces eaux pluviales seront infiltrées, régulées ou traitées suivant le cas par tous dispositifs appropriés (puits ou tranchées d'infiltration, fossés, noues...). Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement, nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles seront stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'eaux pluviales. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter à au plus 1,2 l/s/ha de terrain aménagé le débit de pointe ruisselé. La capacité de stockage est établie pour limiter ce débit de restitution pour une pluie d'occurrence vingtennale et d'une durée de douze heures, soit 50 mm.

D'un point de vue qualitatif, les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur.

- La mise en place d'ouvrage de prétraitement de type débourbeurs, déshuileurs, etc. peut être imposée pour certains usages avant le rejet dans le réseau collecteur. Les techniques à mettre en œuvre doivent être conformes à la réglementation en vigueur.
- Toute installation artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.»

3-3-b Réseaux de communication électronique

Les lignes de télécommunication doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Les nouvelles constructions à destination d'activités devront prévoir les fourreaux permettant un raccordement au réseau très haut débit.

3-3-c Réseaux de distribution d'énergie

Les lignes de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Pour tout programme de construction équipé d'un parc de stationnement, les parcs de stationnement doivent être alimentés par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Tout ou partie des aires du parc de stationnement doit être conçu de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de charge pour la recharge normale d'un véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits devront être installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 10 % des aires destinées aux véhicules automobiles imposées avec un minimum d'une aire de stationnement. Les places desservies sont soit des places individuelles, soit un espace commun. Ce minimum de places à équiper se calcule sur la totalité des emplacements exigés.

ZONE AU

La zone AU correspond à la zone d'extension à long terme de la zone agglomérée de Saint-Chéron. Elle se situe au Nord du bourg dans le secteur des Champs Carrés. Son ouverture à l'urbanisation se fera par une modification du présent dossier de PLU.

CHAPITRE I : USAGE DES SOLS, DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET NATURE D'ACTIVITÉS, MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Les destinations	Sous-destinations	Constructions interdites	Constructions autorisées sans condition	Constructions autorisées sous conditions particulières
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	x		
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	x		
	Restauration	x		
	Commerce de gros	x		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	x		
	Cinéma	x		
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie	x		
	Entrepôt	x		
	Bureau	x		
	Centre de congrès et d'exposition	x		

Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	x		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	x		
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	x		
	Salles d'art et de spectacles	x		
	Equipements sportifs	x		
	Autres équipements recevant du public	x		
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole	x		
	Exploitation forestière	x		

Les destinations et sous-destinations non citées dans les destinations et sous-destinations interdites sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent dans un schéma d'aménagement et / ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements nécessaires au bon fonctionnement de l'ensemble.

CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2-1 : volumétrie et implantation des constructions

2-1-a L'emprise au sol des constructions

Non réglementé

2-1-b L'implantation des constructions par rapport aux voies et par rapport aux emprises publiques

Non réglementé

2-1-c L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementé

2-1-d L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

2-1-e La hauteur des constructions

Non réglementé

2-2: Aspect extérieur : qualité architecturale des constructions

Non réglementé

2-3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Non réglementé

CHAPITRE III : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3-1 : condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures

3-1 a Les voies d'accès à la parcelle : voie publique ou privée permettant d'accéder à la parcelle faisant l'objet du projet

Non réglementé

3-1 b L'accès sur la parcelle

Non réglementé

3-1 c Les chemins d'accès réalisés sur la parcelle pour desservir les constructions ou les parkings

Non réglementé

3-2 : stationnement

Non réglementé

3-3 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de communications électroniques

3-3 a- Eau et assainissement

Non réglementé

3-3-b Réseaux de communication électronique

Non réglementé

3-3-c Réseaux de distribution d'énergie

Non réglementé

ZONE A

La zone A correspond à l'ensemble des espaces à vocation agricole.

CHAPITRE I : USAGE DES SOLS, DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET NATURE D'ACTIVITES, MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Constructions nouvelles, extension de constructions existantes, changements de destination autorisés, interdits ou soumis à condition en fonction de l'usage auquel elles sont destinées.

Les destinations	Sous-destinations	Constructions interdites	Constructions autorisées sans condition	Constructions autorisées sous conditions particulières
Habitation	Logement			Sont autorisées uniquement les extensions des constructions existantes
	Hébergement	x		
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	x		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	x		
	Hébergement hôtelier et touristique	x		
	Cinéma	X		
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie	x		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	x		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			Sont autorisés les locaux techniques sous réserve de ne pas porter à atteinte à l'économie générale des exploitations agricoles et forestières et à la qualité des paysages des unités agricoles et forestières. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	x		
	Salles d'art et de spectacles	x		
	Equipements sportifs	x		
	Autres équipements recevant du public			Sont autorisés les autres équipements recevant du public sous réserve de ne pas porter à atteinte à l'économie générale des exploitations agricoles et forestières et à la qualité des paysages des unités agricoles et forestières.
	Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole		x
	Exploitation forestière	x		

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sont autorisées uniquement si elles sont liées et nécessaires aux activités agricoles et si elles ne génèrent pas de nuisances.

CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Formes urbaines : hauteurs, volumes, modalités d'implantation par rapport à la rue et sur la parcelle ; aspect esthétique des constructions, traitement des espaces libres (cours, jardins, plantations), qualité environnementale (économies d'énergies, énergies renouvelables, bio diversité)

2-1 : volumétrie et implantation des constructions

L'emprise au sol maximale des extensions des constructions à destination d'habitation régulièrement édifiées à la date d'approbation du PLU (15/10/2018) est fixée à 20 % de la surface de plancher de la construction existante, avec un maximum de 20 m² de surface de plancher.

L'emprise au sol de l'ensemble des annexes ne pourra pas excéder 15 m².

Les constructions et installations liées à l'activité agricole ne sont pas assujetties à cette règle.

2-1-b L'implantation des constructions par rapport aux voies et par rapport aux emprises publiques

Les dispositions du présent article s'appliquent pour l'implantation des constructions par rapport à toutes les voies et chemins, publics ou privés et aux emprises publiques

Les constructions doivent être implantées en retrait avec un minimum de 15 m des voies et emprises publiques.

2-1-c L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en retrait avec un minimum de 15 m des limites séparatives.

2-1-d L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance séparant les constructions à usage d'habitation doit être au moins égale à la hauteur de la façade de la construction la plus haute (L=H).

- Les annexes des constructions à usage d'habitation doivent être implantées dans un rayon de 15 m de la construction principale.

- La distance entre les constructions et installations agricoles implantées sur une même propriété n'est pas réglementée.

2-1-e La hauteur des constructions

La hauteur maximale des extensions des constructions existantes régulièrement édifiées à la date d'approbation du PLU (15/10/2018) est fixée à :

- 3 m au point le plus haut pour les extensions des constructions existantes à destination d'habitation ;
- 6 m au point le plus haut pour les extensions des constructions existantes à destination d'habitation liées à l'activité agricole.
- 4 m au faîtage pour les annexes des constructions principales.

La hauteur des constructions à destination d'exploitations agricoles est fixée à 15 m au point le plus haut.

Les dispositions figurant ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les modalités de fonctionnement de ceux-ci l'imposent.

2-2: Aspect extérieur : qualité architecturale des constructions

Règles générales :

Rappel : l'autorisation de bâtir pourra être refusée si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, ou ne contribuent pas à une meilleure cohérence du paysage urbain environnant.

Les constructions, par leur situation, leur volume, leur aspect, le rythme ou la coloration des façades, doivent être conçues de manière à assurer une bonne insertion dans leur environnement naturel ou urbain, et cela quel que soit le type d'architecture (traditionnelle ou moderne) utilisé.

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 ou à l'harmonie des paysages.

2-2 a – Qualité architecturale

Dispositions générales

Toute construction ou extension de construction, doit s'intégrer dans l'espace architectural qui l'environne et respecter la continuité visuelle et la trame volumétrique des constructions voisines.

Par leur implantation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect, les annexes ou constructions isolées du bâti existant devront s'intégrer au paysage urbain et rural qu'il convient de préserver.

D'une manière générale et sauf indications spécifiques, l'ensemble des dispositions présentées ci-dessous ne s'appliquent pas aux éléments de construction ou annexes tels que les pergolas, les vérandas, les toitures de piscines, les abris de voiture, les serres, les kiosques, les galeries...Il s'agira par contre d'assurer une cohérence des volumes et une composition d'ensemble avec le volume principal qu'elles prolongent, afin d'éviter tout effet de juxtaposition.

Tous les travaux exécutés sur une construction ou un ensemble bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19° du Code de l'urbanisme doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt architectural et historique. La destruction de tout ou partie d'une construction ou de l'ensemble identifié au titre de l'article L.151-19° du Code de l'urbanisme et notamment des éléments architecturaux ou décoratifs caractéristiques des façades peut être interdite. En cas de démolition partielle, d'un ou plusieurs volumes de l'ensemble bâti, les nouveaux volumes construits devront respecter et valoriser les parties conservées.

L'ensemble des règles définies ci-après ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'exploitation agricole et aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

Volume des constructions principales et des annexes

D'une manière générale, le volume de la construction principale projetée sera simple.

Sont interdits : les éléments ornementaux à caractère monumental, plaqués ou non sur les constructions, et présentant le cas échéant, des caractéristiques architecturales différentes de celles desdites constructions, tels que les péristyles, les colonnades, les colonnes à chapiteaux... Ces dispositions n'interdisent pas les avancées de toitures, reposant sur un ou plusieurs poteaux, réalisées dans la continuité des versants de toitures avec éventuellement une pente inférieure.

Toitures

a) Pentes et matériaux

En dehors de modifications et extensions de toitures existantes, pour lesquelles l'unité de matériaux pourra être exigée, en fonction des matériaux existants, les pentes et matériaux de toitures sont :

Pour les constructions principales

- Toitures à pentes

Les toitures des constructions principales à pentes sont :

- à deux pans avec une pente compatible avec le matériau employé et respectant une inclinaison comprise entre 30 et 45°. Toutefois, une pente de toiture différente pourra être autorisée dans le cas des bâtiments dont la largeur de façade est supérieure à 15 m.
- à 4 pans sous réserve de satisfaire les deux conditions suivantes :
 - que chaque pan de la toiture présente approximativement la même pente,
 - que la longueur du faîtage soit au moins égale à la moitié de la longueur de la construction,

- Autres formes de toitures

Pour les architectures contemporaines, d'autres formes de toiture sont autorisées (toitures terrasses, charpentes courbes, etc.), sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles fassent l'objet d'un traitement qui, par leur volume, matériaux, couleurs et traitement de l'acrotère, garantisse une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vue plus éloignés.

Pour les constructions neuves, les surfaces de toitures terrasses dont la surface est supérieure ou égale à 100 m² doivent être fonctionnalisées sur au moins 1/3 de leur surface en mettant en place, au choix, les solutions suivantes :

- exploitation d'énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïque) ;
- Agriculture urbaine (jardin potager, ...) ;
- Végétalisation dans un objectif écologique ;

- Les vérandas devront comporter une pente supérieure à 10°.

- Les modes de couvertures des bâtiments principaux sont :
 - La tuile plate de pays de remploi ou la tuile plate petit moule de pays.
 - La tuile mécanique est autorisée à raison de 22 unités au m² au minimum.
 - Les tuiles seront choisies dans une gamme de couleurs panachées, de teinte proche de celles des toitures environnantes.
 - L'ardoise naturelle ou artificielle teintée dans la masse de format rectangulaire
 - Des matériaux tels que le zinc ou le cuivre dès lors que la construction présente un caractère architectural contemporain recherché et justifié soit en matériaux d'aspect similaire, à l'exception des plaques ondulées, des bacs acier, et de la toile goudronnée.
 - Les matériaux de toiture ne doivent pas avoir d'effet brillant ou réfléchissant. Les capteurs solaires seront de teinte mate et intégrés à la couverture.

Constructions annexes

- d'une hauteur à l'égout de toit inférieure ou égale à 2.50 m, la toiture devra comporter :
 - soit un versant et une pente supérieure à 10°
 - soit au moins deux versants dont la pente sera supérieure ou égale à 10°
- d'une hauteur à l'égout de toit supérieure à 2.50 m, la toiture devra comporter au moins deux versants dont la pente sera supérieure ou égale à 35°

b) Les ouvertures et capteur solaire en toitures

La pose de châssis et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée en fonction de leur impact, notamment au regard :

- de la trame des ouvertures de la façade, l'alignement vertical avec les ouvertures des façades sera recherché,
- de la recherche d'une intégration dans le plan d'organisation de la toiture afin d'éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

Les châssis de toit, de préférence installés sur les versants non visibles du domaine public, doivent être de proportion rectangulaire. Ils doivent être encastrés dans la couverture, et en nombre limité afin d'éviter « l'effet de batterie ».

Seules sont autorisées les lucarnes à deux versants, avec ou sans croupe. Maçonneries ou réalisées en bois, les lucarnes seront implantées à l'aplomb du mur de façade. Les lucarnes existantes devront être conservées et restaurées.

Les chiens assis sont interdits.

Les éléments de superstructures (souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'escalier, locaux techniques...) devront être intégrées harmonieusement par rapport à la toiture.

Les remaniements des toitures traditionnelles existantes doivent être réalisées à l'identique.

Les façades

a) Prescriptions applicables pour toute construction

Les nouvelles constructions feront l'objet d'une recherche, notamment dans la composition des ouvertures, de l'organisation des entrées par rapport à la parcelle et aux constructions voisines. Les façades secondaires du bâti projeté donnant sur l'Orge ou sur le domaine public doivent être traitées, comme des façades sur rue.

Les façades des constructions, autres que celles exécutées avec des matériaux comme la pierre de taille ou la brique de parement, devront être enduites. Le bardage bois est autorisé sous réserve d'une bonne intégration de l'ensemble de la façade.

L'utilisation de matériaux bruts ou précaires: carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing, plaque de ciment, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions.

Les bardages métalliques, et notamment en tôles ou plaques ondulées sont interdits pour toutes les constructions.

Les édicules et gaines techniques, conduits, installés en façade seront encastrés. Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades.

Les volets roulants sont admis sous réserve que les coffres ne soient pas apparents en façade.

b) Prescriptions complémentaires applicables pour les constructions existantes

Le ravalement des constructions vise à la fois la santé de l'immeuble et la qualité esthétique de la façade et devra prendre en compte les facteurs suivants :

- la technique et les matériaux de ravalement employés
- l'étude chromatique des façades de l'environnement du projet
- l'environnement direct du bâti concerné
- la surface des façades et leur impact dans la rue ou le quartier

De ce fait doivent être employés des matériaux et des techniques adaptés à la nature du bâti et des matériaux de construction, au caractère architectural et en rapport avec l'environnement afin de :

- maintenir et mettre en valeur les techniques d'appareillage d'origine, les éléments de décor structurels et ornementaux (chaînages, corniches, encadrements, bandeaux, soubassements, couvrements, ...)
- mettre en valeur les enduits traditionnels ou adaptés à la construction d'origine (mortier et enduit à la chaux, plâtre gros extérieur, sable local, enduit terre...)

Les ouvertures et les menuiseries

Lors de l'agrandissement, de la restauration ou de la modification de bâtiments existants, les ouvertures et leurs encadrements seront préservés. Les ouvertures nouvelles seront réalisées en prenant en compte les proportions et dispositions de celles existantes. Les menuiseries traditionnelles devront faire l'objet, autant que possible, d'une réfection ou seront remplacées à l'identique. Le projet pourra également prévoir un type de menuiseries ne modifiant pas l'aspect originel de la façade (par exemple des fenêtres en aluminium...)

Sur le bâti traditionnel, les ouvertures doivent être plus hautes que larges.

Les menuiseries bois devront être peintes de couleur couvrante claire pour les fenêtres et/ ou foncée, notamment pour les portes d'entrée et les portes de grange et de garages (les couleurs blanc pur, le marron et le bois aspect naturel sont interdits).

Le linteau des baies des portes de garages sera aligné si possible aux autres linteaux des portes ou des fenêtres de la façade.

Les clôtures

En fonction des caractéristiques de la rue les clôtures pourront être maçonnées ou réalisées en grillage et haies vives d'essences locales et variées favorables à la biodiversité

Leur aspect, leurs dimensions et leurs matériaux tiendront compte, en priorité, de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles ainsi qu'avec la construction principale.

Des clôtures différentes pourront être autorisées pour des motifs liées à la nature des constructions (ex : dispositif pare-ballon) ou pour des règles de sécurité particulières.

Afin de maintenir les corridors écologiques au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, les clôtures situées à proximité des corridors écologiques doivent permettre le passage de la petite faune, soit par un grillage à maille lâche, soit par la création d'un passage d'une hauteur de 0,10 m au bas de la clôture.

- Règles applicables aux clôtures sur rue et en limite séparative :

L'utilisation de matériaux bruts ou précaires : carreaux de plâtre, brique creuses, parpaings, plaque de ciment, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des clôtures.

Les piliers, poteaux, portails et portillons d'accès, seront de forme simple, sans excès de surcharges décoratives. Leur hauteur ne doit pas excéder 0,20 m de plus que la hauteur totale fixée ci-dessous.

La hauteur maximale des clôtures ci-dessous est modulable en cas d'unité foncière en pentes : le mur peut être conçu « en escalier », présentant une arase horizontale par section de 5 m, sans que la hauteur ne dépasse jamais 2 m comptée au milieu de chaque section.

- Clôtures sur rues

Elles ne devront pas dépasser une hauteur de 2 m et seront constituées :

- soit par un muret de 0,80 m de hauteur maximum, surmonté d'une grille ou de tout autre élément ajouré à l'exclusion des ajourés béton, doublé ou non d'une haie végétale
- soit par un grillage avec des piquets métalliques doublé ou non d'une haie végétale
- soit d'un mur plein maçonné traité de la même façon que les façades de la construction principale.
- soit par une haie végétale

Les clôtures constituées de panneaux de béton minces et de poteaux préfabriqués ainsi que celles faites en panneaux de bois sont interdites.

Les restaurations de clôtures existantes, doivent utiliser les mêmes matériaux, et respecter les éléments qui les constituent.

- Clôtures sur limites séparatives

Elles ne devront pas dépasser une hauteur de 2 m par rapport au niveau du terrain naturel le plus haut et seront constituées :

- soit par un muret de 0,30 m de hauteur maximum surmonté d'une grille ou d'un grillage doublé ou non d'une haie végétale,
- soit par un grillage soit par un mur plein traité de la même façon que les façades de la construction principale, doublé ou non d'une haie végétale,
- soit par des panneaux en bois ou d'aspect similaire,
- soit par des panneaux de béton et poteaux préfabriqués traités de la même façon que les façades de la construction principale,
- soit par une haie végétale

Locaux et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, les boîtes aux lettres devront être intégrés au mieux dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tiendra compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

Les locaux techniques ou installations techniques devront être intégrés au bâti existant ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte les annexes, les constructions voisines, la végétation et les plantations à créer.

Les projets de construction d'équipements techniques liés aux différents réseaux devront s'intégrer à l'environnement, au paysage urbain et au bâti existant.

Antennes, pylônes et climatiseurs

Les antennes et climatiseurs, devront être intégrés dans le volume des constructions existantes, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, ils seront positionnés de façon à réduire leur impact. Les pylônes devront être étudiés de manière à s'insérer dans le paysage urbain existant.

Les rampes de parking

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration de l'unité foncière ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

2-3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les espaces de stationnement devront être traités en espaces perméables et paysagers.

CHAPITRE III : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**Aspects techniques et fonctionnels destinés à assurer la sécurité et le confort des futurs occupants****3-1 : condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures**

Les caractéristiques des voies et des accès doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de sécurité de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

3-1 a Les voies d'accès à la parcelle : voie publique ou privée permettant d'accéder à la parcelle faisant l'objet du projet

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

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

Largeur minimale des nouvelles voies d'accès : 6 m

Rappel : toutes les voies devront respecter les normes applicables pour le déplacement des personnes à mobilité réduite.

3-1 b L'accès sur la parcelle

Les accès créés devront avoir une largeur minimale de 6 m.
Il est possible de regrouper plusieurs accès.

La création d'un accès ou d'une voie peut être refusée lorsque leur raccordement sur la voie publique peut constituer un danger pour la circulation.

3-1 c Les chemins d'accès réalisés sur la parcelle pour desservir les constructions ou les parkings

Les chemins d'accès aux constructions ou aux places de stationnement créées sur les parcelles afin de desservir les constructions, les garages ou les aires de stationnement doivent être suffisants pour que les véhicules puissent circuler dans des conditions de sécurité et de confort compte tenu des places de stationnement desservies. Leur raccordement sur la voirie existante ne doit pas constituer un danger pour la circulation.

3-2 : stationnement

Règles générales :

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux ou de création de logements supplémentaires avec ou sans création de surface de plancher, des places de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Les normes sont définies en

fonction de la nature de la construction. Le nombre total de places de stationnement en cas de décimale, est arrondi au chiffre entier supérieur.

Les prescriptions en matière de stationnement motorisé :

- Normes techniques

Chaque place doit présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les préconisations ci-après.

- Longueur : 5 m,
- Largeur : 2,50 m,

Pour assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules motorisés, il est exigé :

Les destinations	Sous-destinations	Normes de stationnement
Habitation	Logement	2 places de stationnement par logement
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité, proximité de la gare...).
	Autres équipements recevant du public	
Exploitations agricoles et forestière	Exploitation agricole	Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'activité, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs.

Les prescriptions en matière de stationnement pour les vélos :

Les destinations	Sous-destinations	Normes de stationnement
Habitation	Logement	comportant plus de 2 logements : il doit être créé des espaces dédiés aux vélos. Cet espace doit être couvert et éclairé. L'espace destiné au stationnement des vélos ne pourra être inférieur à 3 m ² en respectant une superficie de 0,75 m ² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales, et 1,5 m ² par logement de taille supérieure, avec une superficie minimale de 3 m ² .
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	La création d'un espace dédié aux vélos
	Autres équipements recevant du public	
Exploitations agricoles et forestière	Exploitation agricole	

Règle particulière applicable pour les prescriptions en matière de stationnement des véhicules motorisés :

Pour les travaux d'amélioration, d'extension ou de surélévation et les constructions réalisées sur des unités foncières sur lesquelles une construction ou un ensemble bâti est identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme comme devant être protégé : il n'est pas fixé de règle à condition qu'il ne soit pas créé plus de 30 m² de surface de plancher.

La création de place de stationnement supplémentaire n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction principale existante à destination d'habitation à la date d'application du présent règlement (15/10/2018) ne respectant pas la règle générale à condition que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements. Si cette condition n'est pas remplie, le nombre de places de stationnement total après achèvement des travaux doit respecter la règle générale ci-dessus.

3-3 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de communications électroniques

3-3 a- Eau et assainissement

Eau potable

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

Eaux usées

Si la parcelle est desservie par le réseau collectif d'assainissement, le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et extension des bâtiments existants. Ce branchement devra être conçu et réalisé en respectant les prescriptions du règlement d'assainissement en vigueur.

Si la parcelle n'est pas desservie par le réseau d'assainissement collectif d'eaux usées, les constructions nouvelles doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur dont le respect sera contrôlé par le service public d'assainissement non collectif (SPANC)

L'évacuation des eaux usées « autres que domestiques » est soumise à autorisation de déversement avant tout raccordement dans le réseau public.

Les eaux de piscines déversées dans le réseau public devront respecter la réglementation en vigueur.

Le rejet des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

Eaux pluviales

Les rejets d'eaux pluviales sont interdits dans les réseaux d'eaux usées.

La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de zéro rejet). L'infiltration à la parcelle doit être privilégiée. Ces eaux pluviales seront infiltrées, régulées ou traitées suivant le cas par tous dispositifs appropriés (puits ou tranchées d'infiltration, fossés, noues...).

Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement, nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles seront stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'eaux pluviales. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter à au plus 1,2 l/s/ha de terrain aménagé le débit de pointe ruisselé. La capacité de stockage est établie pour limiter ce débit de restitution pour une pluie d'occurrence vingtennale et d'une durée de douze heures, soit 50 mm.

D'un point de vue qualitatif, les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur.

- La mise en place d'ouvrage de prétraitement de type débourbeurs, déshuileurs, etc. peut être imposée pour certains usages avant le rejet dans le réseau collecteur. Les techniques à mettre en œuvre doivent être conformes à la réglementation en vigueur.
- Toute installation artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.»

3-3-b Réseaux de communication électronique

Les lignes de télécommunication doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

3-3-c Réseaux de distribution d'énergie

Les lignes de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

ZONE N

La zone N correspond à l'ensemble des espaces à vocation naturelle.

CHAPITRE I : USAGE DES SOLS, DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET NATURE D'ACTIVITES, MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Constructions nouvelles, extension de constructions existantes, changements de destination autorisés, interdits ou soumis à condition en fonction de l'usage auquel elles sont destinées.

Les destinations	Sous-destinations	Constructions interdites	Constructions autorisées sans condition	Constructions autorisées sous conditions particulières
Habitation	Logement			Sont autorisées uniquement les extensions des constructions existantes.
	Hébergement	x		
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	x		
	Hébergement hôtelier et touristique	x		
	Cinéma	X		
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	x		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			Sont autorisés les locaux techniques sous réserve de ne pas porter atteinte à l'économie générale des exploitations agricoles et forestières et à la qualité des paysages des unités agricoles et forestière. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	x		
	Salles d'art et de spectacles	x		
	Equipements sportifs			Sont autorisés les équipements sous réserve de ne pas porter atteinte à l'économie générale des exploitations agricoles et forestières et à la qualité des paysages des unités agricoles et forestière.
	Autres équipements recevant du public			
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole		x	
	Exploitation forestière		x	

CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Formes urbaines : hauteurs, volumes, modalités d’implantation par rapport à la rue et sur la parcelle ; aspect esthétique des constructions, traitement des espaces libres (cours, jardins, plantations), qualité environnementale (économies d’énergies, énergies renouvelables, bio diversité)

2-1 : volumétrie et implantation des constructions

L’emprise au sol maximale des extensions des constructions à destination d’habitation est fixée à 20 % de la surface de plancher de la construction existante, avec un maximum de 20 m² de surface de plancher pour les constructions régulièrement édifiées, à la date d’approbation du PLU (15/10/2018)

L’emprise au sol de l’ensemble des annexes ne pourra pas excéder 15 m².

Les constructions et installations liées à l’activité agricole et forestière ainsi que les constructions à destination d’équipements collectifs ne sont pas assujettis à cette règle.

2-1-b L’implantation des constructions par rapport aux voies et par rapport aux emprises publiques

Les dispositions du présent article s’appliquent pour l’implantation des constructions par rapport à toutes les voies et chemins, publics ou privés et aux emprises publiques

Les constructions doivent être implantées en retrait avec un minimum de 5 m des voies et emprises publiques.

2-1-c L’implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

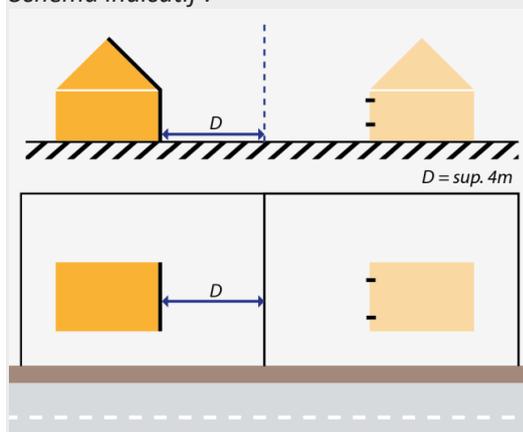
Les constructions autorisées pourront être implantées en limite ou en retrait. En cas de retrait :

- d’au moins 8,00 m si la façade comporte des ouvertures générant des vues
- d’au moins 4 m si aucune des façades ne comporte pas d’ouvertures générant des vues

Recommandations

Il est fortement recommandé de privilégier un retrait supérieur à 4 m (dans la mesure du possible d’au moins 8 m) dans le cas où une construction présente une façade ne comportant pas d’ouverture générant des vues en vis-à-vis d’une construction existante dont la façade comporte des ouvertures générant des vues.

Schéma indicatif :



2-1-d L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance séparant les constructions à usage d'habitation doit être au moins égale à la hauteur de la façade de la construction la plus haute (L=H).

- Les annexes des constructions à usage d'habitation doivent être implantées dans un rayon de 15 m de la construction principale.

- La distance entre les constructions et installations agricoles implantées sur une même propriété n'est pas réglementée.

2-1-e La hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions à destination d'habitation est fixée à 6 m à l'égout ou à l'acrotère et 9 m au faîtage.

La hauteur maximale des constructions annexes aux constructions principales est fixée à 4 m au faîtage.

La hauteur des constructions à destination d'équipements publics, d'exploitations agricoles ou forestières est fixée à 15 m au point le plus haut.

Toute autre construction est fixée à 3 m au point le plus haut.

Les dispositions figurant ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les modalités de fonctionnement de ceux-ci l'imposent.

2-2: Aspect extérieur : qualité architecturale des constructions

Règles générales :

Rappel : l'autorisation de bâtir pourra être refusée si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, ou ne contribuent pas à une meilleure cohérence du paysage urbain environnant.

Les constructions, par leur situation, leur volume, leur aspect, le rythme ou la coloration des façades, doivent être conçues de manière à assurer une bonne insertion dans leur environnement naturel ou urbain, et cela quel que soit le type d'architecture (traditionnelle ou moderne) utilisé.

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 ou à l'harmonie des paysages.

2-2 a – Qualité architecturale

Dispositions générales

Toute construction ou extension de construction, doit s'intégrer dans l'espace architectural qui l'environne et respecter la continuité visuelle et la trame volumétrique des constructions voisines.

Par leur implantation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect, les annexes ou constructions isolées du bâti existant devront s'intégrer au paysage urbain et rural qu'il convient de préserver.

D'une manière générale et sauf indications spécifiques, l'ensemble des dispositions présentées ci-dessous ne s'appliquent pas aux éléments de construction ou annexes tels que les pergolas, les vérandas, les toitures de piscines, les abris de voiture, les serres, les kiosques, les galeries...Il s'agira par contre d'assurer une cohérence des volumes et une composition d'ensemble avec le volume principal qu'elles prolongent, afin d'éviter tout effet de juxtaposition.

Tous les travaux exécutés sur une construction ou un ensemble bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19° du Code de l'urbanisme doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt architectural et historique. La destruction de tout ou partie d'une construction ou de l'ensemble identifié au titre de l'article L.151-19° du Code de l'urbanisme et notamment des éléments architecturaux ou décoratifs caractéristiques des façades peut être interdite. En cas de démolition partielle, d'un ou plusieurs volumes de l'ensemble bâti, les nouveaux volumes construits devront respecter et valoriser les parties conservées.

L'ensemble des règles définies ci-après ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'exploitation forestière, agricole et aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

Volume des constructions principales et des annexes

D'une manière générale, le volume de la construction principale projetée sera simple.

Sont interdits : les éléments ornementaux à caractère monumental, plaqués ou non sur les constructions, et présentant le cas échéant, des caractéristiques architecturales différentes de celles desdites constructions, tels que les péristyles, les colonnades, les colonnes à chapiteaux...Ces dispositions n'interdisent pas les avancées de toitures, reposant sur un ou plusieurs poteaux, réalisées dans la continuité des versants de toitures avec éventuellement une pente inférieure.

Toitures

a) Pentés et matériaux

En dehors de modifications et extensions de toitures existantes, pour lesquelles l'unité de matériaux pourra être exigée, en fonction des matériaux existants, les pentes et matériaux de toitures sont :

Pour les constructions principales

- Toitures à pentes

Les toitures des constructions principales à pentes sont :

- à deux pans avec une pente compatible avec le matériau employé et respectant une inclinaison comprise entre 30 et 45°. Toutefois, une pente de toiture différente pourra être autorisée dans le cas des bâtiments dont la largeur de façade est supérieure à 15 m.
- à 4 pans sous réserve de satisfaire les deux conditions suivantes :
 - que chaque pan de la toiture présente approximativement la même pente,
 - que la longueur du faîtage soit au moins égale à la moitié de la longueur de la construction,

- Autres formes de toitures

Pour les architectures contemporaines, d'autres formes de toiture sont autorisées (toitures terrasses, charpentes courbes, etc.), sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles fassent l'objet d'un traitement qui, par leur volume, matériaux, couleurs et traitement de l'acrotère, garantisse une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vue plus éloignés.

Pour les constructions neuves, les surfaces de toitures terrasses dont la surface est supérieure ou égale à 100 m² doivent être fonctionnalisées sur au moins 1/3 de leur surface en mettant en place, au choix, les solutions suivantes :

- exploitation d'énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïque) ;
 - Agriculture urbaine (jardin potager, ...) ;
 - Végétalisation dans un objectif écologique ;
- Les vérandas devront comporter une pente supérieure à 10°.
 - Les modes de couvertures des bâtiments principaux sont :
 - La tuile plate de pays de remploi ou la tuile plate petit moule de pays.
 - La tuile mécanique est autorisée à raison de 22 unités au m² au minimum.
 - Les tuiles seront choisies dans une gamme de couleurs panachées, de teinte proche de celles des toitures environnantes.
 - L'ardoise naturelle ou artificielle teintée dans la masse de format rectangulaire
 - Des matériaux tels que le zinc ou le cuivre dès lors que la construction présente un caractère architectural contemporain recherché et justifié soit en matériaux d'aspect similaire, à l'exception des plaques ondulées, des bacs acier, et de la toile goudronnée.
 - Les matériaux de toiture ne doivent pas avoir d'effet brillant ou réfléchissant. Les capteurs solaires seront de teinte mate et intégrés à la couverture.

Constructions annexes

- d'une hauteur à l'égout de toit inférieure ou égale à 2.50 m, la toiture devra comporter :
 - soit un versant et une pente supérieure à 10°
 - soit au moins deux versants dont la pente sera supérieure ou égale à 10°
- d'une hauteur à l'égout de toit supérieure à 2.50 m, la toiture devra comporter au moins deux versants dont la pente sera supérieure ou égale à 35°

b) Les ouvertures et capteur solaire en toitures

La pose de châssis et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée en fonction de leur impact, notamment au regard :

- de la trame des ouvertures de la façade, l'alignement vertical avec les ouvertures des façades sera recherché,
- de la recherche d'une intégration dans le plan d'organisation de la toiture afin d'éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

Les châssis de toit, de préférence installés sur les versants non visibles du domaine public, doivent être de proportion rectangulaire. Ils doivent être encastrés dans la couverture, et en nombre limité afin d'éviter « l'effet de batterie ».

Seules sont autorisées les lucarnes à deux versants, avec ou sans croupe. Maçonnées ou réalisées en bois, les lucarnes seront implantées à l'aplomb du mur de façade. Les lucarnes existantes devront être conservées et restaurées.

Les chiens assis sont interdits.

Les éléments de superstructures (souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'escalier, locaux techniques...) devront être intégrées harmonieusement par rapport à la toiture.

Les remaniements des toitures traditionnelles existantes doivent être réalisés à l'identique.

Les façades

a) Prescriptions applicables pour toute construction

Les nouvelles constructions feront l'objet d'une recherche, notamment dans la composition des ouvertures, de l'organisation des entrées par rapport à la parcelle et aux constructions voisines. Les façades secondaires du bâti projeté donnant sur l'Orge ou sur le domaine public doivent être traitées, comme des façades sur rue.

Les façades des constructions, autres que celles exécutées avec des matériaux comme la pierre de taille ou la brique de parement, devront être enduites. Le bardage bois est autorisé sous réserve d'une bonne intégration de l'ensemble de la façade.

L'utilisation de matériaux bruts ou précaires: carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing, plaque de ciment, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions.

Les bardages métalliques, et notamment en tôles ou plaques ondulées sont interdits pour toutes les constructions.

Les édicules et gaines techniques, conduits, installés en façade seront encastrés. Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades.

Les volets roulants sont admis sous réserve que les coffres ne soient pas apparents en façade.

b) Prescriptions complémentaires applicables pour les constructions existantes

Le ravalement des constructions vise à la fois la santé de l'immeuble et la qualité esthétique de la façade et devra prendre en compte les facteurs suivants :

- la technique et les matériaux de ravalement employés
- l'étude chromatique des façades de l'environnement du projet
- l'environnement direct du bâti concerné
- la surface des façades et leur impact dans la rue ou le quartier

De ce fait doivent être employés des matériaux et des techniques adaptés à la nature du bâti et des matériaux de construction, au caractère architectural et en rapport avec l'environnement afin de :

- maintenir et mettre en valeur les techniques d'appareillage d'origine, les éléments de décor structurels et ornementaux (chaînages, corniches, encadrements, bandeaux, soubassements, couvrements, ...)
- mettre en valeur les enduits traditionnels ou adaptés à la construction d'origine (mortier et enduit à la chaux, plâtre gros extérieur, sable local, enduit terre...)

Les ouvertures et les menuiseries

Lors de l'agrandissement, de la restauration ou de la modification de bâtiments existants, les ouvertures et leurs encadrements seront préservés. Les ouvertures nouvelles seront réalisées en prenant en compte les proportions et dispositions de celles existantes. Les menuiseries traditionnelles devront faire l'objet, autant que possible, d'une réfection ou seront remplacées à l'identique. Le projet pourra également prévoir un type de menuiseries ne modifiant pas l'aspect originel de la façade (par exemple des fenêtres en aluminium...)

Sur le bâti traditionnel, les ouvertures doivent être plus hautes que larges.

Les menuiseries bois devront être peintes de couleur couvrante claire pour les fenêtres et/ ou foncée, notamment pour les portes d'entrée et les portes de grange et de garages (les couleurs blanc pur, le marron et le bois aspect naturel sont interdits).

Le linteau des baies des portes de garages sera aligné si possible aux autres linteaux des portes ou des fenêtres de la façade.

Les clôtures

En fonction des caractéristiques de la rue les clôtures pourront être maçonnées ou réalisées en grillage et haies vives d'essences locales et variées favorables à la biodiversité

Leur aspect, leurs dimensions et leurs matériaux tiendront compte, en priorité, de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles ainsi qu'avec la construction principale.

Des clôtures différentes pourront être autorisées pour des motifs liées à la nature des constructions (ex : dispositif pare-ballon) ou pour des règles de sécurité particulières.

Afin de maintenir les corridors écologiques au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, les clôtures situées à proximité des corridors écologiques doivent permettre le passage de la petite faune, soit par un grillage à maille lâche, soit par la création d'un passage d'une hauteur de 0,10 m au bas de la clôture.

- Règles applicables aux clôtures sur rue et en limite séparative :

L'utilisation de matériaux bruts ou précaires : carreaux de plâtre, brique creuses, parpaings, plaque de ciment, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des clôtures.

Les piliers, poteaux, portails et portillons d'accès, seront de forme simple, sans excès de surcharges décoratives. Leur hauteur ne doit pas excéder 0,20 m de plus que la hauteur totale fixée ci-dessous.

La hauteur maximale des clôtures ci-dessous est modulable en cas d'unité foncière en pentes : le mur peut être conçu « en escalier », présentant une arase horizontale par section de 5 m, sans que la hauteur ne dépasse jamais 2 m comptée au milieu de chaque section.

- Clôtures sur rues

Elles ne devront pas dépasser une hauteur de 2 m et seront constituées :

- soit par un muret de 0,80 m de hauteur maximum, surmonté d'une grille ou de tout autre élément ajouré à l'exclusion des ajourés béton, doublé ou non d'une haie végétale

- soit par un grillage avec des piquets métalliques doublé ou non d'une haie végétale
- soit d'un mur plein maçonné traité de la même façon que les façades de la construction principale.
- soit par une haie végétale

Les clôtures constituées de panneaux de béton minces et de poteaux préfabriqués ainsi que celles faites en panneaux de bois sont interdites.

Les restaurations de clôtures existantes, doivent utiliser les mêmes matériaux, et respecter les éléments qui les constituent.

- Clôtures sur limites séparatives

Elles ne devront pas dépasser une hauteur de 2 m par rapport au niveau du terrain naturel le plus haut et seront constituées :

- soit par un muret de 0,30 m de hauteur maximum surmonté d'une grille ou d'un grillage doublé ou non d'une haie végétale,
- soit par un grillage soit par un mur plein traité de la même façon que les façades de la construction principale, doublé ou non d'une haie végétale,
- soit par des panneaux en bois ou d'aspect similaire,
- soit par des panneaux de béton et poteaux préfabriqués traités de la même façon que les façades de la construction principale,
- soit par une haie végétale

Locaux et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, les boîtes aux lettres devront être intégrés au mieux dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tiendra compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

Les locaux techniques ou installations techniques devront être intégrés au bâti existant ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte les annexes, les constructions voisines, la végétation et les plantations à créer.

Les projets de construction d'équipements techniques liés aux différents réseaux devront s'intégrer à l'environnement, au paysage urbain et au bâti existant.

Antennes, pylônes et climatiseurs

Les antennes et climatiseurs, devront être intégrés dans le volume des constructions existantes, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, ils seront positionnés de façon à réduire leur impact. Les pylônes devront être étudiés de manière à s'insérer dans le paysage urbain existant.

Les rampes de parking

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration de l'unité foncière ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

2-3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les espaces de stationnement devront être traités en espaces perméables et paysagers.

CHAPITRE III : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Aspects techniques et fonctionnels destinés à assurer la sécurité et le confort des futurs occupants

3-1 : condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures

Les caractéristiques des voies et des accès doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de sécurité de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

3-1 a Les voies d'accès à la parcelle : voie publique ou privée permettant d'accéder à la parcelle faisant l'objet du projet

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

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

Largeur minimale des nouvelles voies d'accès : 4 m

Rappel : toutes les voies devront respecter les normes applicables pour le déplacement des personnes à mobilité réduite.

3-1 b L'accès sur la parcelle

Les accès créés devront avoir une largeur minimale de 3,50 m.
Il est possible de regrouper plusieurs accès.

La création d'un accès ou d'une voie peut être refusée lorsque leur raccordement sur la voie publique peut constituer un danger pour la circulation.

3-1 c Les chemins d'accès réalisés sur la parcelle pour desservir les constructions ou les parkings

Les chemins d'accès aux constructions ou aux places de stationnement créées sur les parcelles afin de desservir les constructions, les garages ou les aires de stationnement doivent être suffisants pour que les véhicules puissent circuler dans des conditions de sécurité et de confort compte tenu des places de stationnement desservies. Leur raccordement sur la voirie existante ne doit pas constituer un danger pour la circulation.

3-2 : stationnement

Règles générales :

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux ou de création de logements supplémentaires avec ou sans création de surface de plancher, des places de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Les normes sont définies en fonction de la nature de la construction. Le nombre total de places de stationnement en cas de décimale, est arrondi au chiffre entier supérieur.

Les prescriptions en matière de stationnement motorisé :

- Normes techniques

Chaque place doit présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les préconisations ci-après.

- Longueur : 5 m,
- Largeur : 2,50 m,

Pour assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules motorisés, il est exigé :

Les destinations	Sous-destinations	Normes de stationnement
Habitation	Logement	2 places de stationnement par logement
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité, proximité de la gare...).
	Autres équipements recevant du public	
	Équipements sportifs	
Exploitations agricoles et forestière	Exploitation agricole	Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'activité, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs.
	Exploitation forestière	

Les prescriptions en matière de stationnement pour les vélos :

Les destinations	Sous-destinations	Normes de stationnement
Habitation	Logement	comportant plus de 2 logements : il doit être créé des espaces dédiés aux vélos.
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	La création d'un espace dédié aux vélos
	Autres équipements recevant du public	La création d'un espace dédié aux vélos
	Équipements sportifs	
Exploitations agricoles et forestière	Exploitation agricole	La création d'un espace dédié aux vélos
	Exploitation forestière	

Règle particulière applicable pour les prescriptions en matière de stationnement des véhicules motorisés :

La création de place de stationnement supplémentaire n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction principale existante à destination d'habitation à la date d'application du présent règlement (15/10/2018) ne respectant pas la règle générale à condition que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements. Si cette condition n'est pas remplie, le nombre de places de stationnement total après achèvement des travaux doit respecter la règle générale ci-dessus.

3-3 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de communications électroniques

3-3 a- Eau et assainissement

Eau potable

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

Eaux usées

Si la parcelle est desservie par le réseau collectif d'assainissement, le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et extension des bâtiments existants. Ce branchement devra être conçu et réalisé en respectant les prescriptions du règlement d'assainissement en vigueur.

Si la parcelle n'est pas desservie par le réseau d'assainissement collectif d'eaux usées, les constructions nouvelles doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur dont le respect sera contrôlé par le service public d'assainissement non collectif (SPANC)

L'évacuation des eaux usées « autres que domestiques » est soumise à autorisation de déversement avant tout raccordement dans le réseau public.

Les eaux de piscines déversées dans le réseau public devront respecter la réglementation en vigueur.

Le rejet des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

Eaux pluviales

Les rejets d'eaux pluviales sont interdits dans les réseaux d'eaux usées.

La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de zéro rejet). L'infiltration à la parcelle doit être privilégiée. Ces eaux pluviales seront infiltrées, régulées ou traitées suivant le cas par tous dispositifs appropriés (puits ou tranchées d'infiltration, fossés, noues...). Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement, nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles seront stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'eaux pluviales. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter à au plus 1,2 l/s/ha de terrain aménagé le débit de pointe ruisselé. La capacité de stockage est établie pour limiter ce débit de restitution pour une pluie d'occurrence vingtennale et d'une durée de douze heures, soit 50 mm.

D'un point de vue qualitatif, les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur.

- La mise en place d'ouvrage de prétraitement de type déboueurs, déshuileurs, etc. peut être imposée pour certains usages avant le rejet dans le réseau collecteur. Les techniques à mettre en œuvre doivent être conformes à la réglementation en vigueur.
- Toute installation artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.»

3-3-b Réseaux de communication électronique

Les lignes de télécommunication doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

3-3-c Réseaux de distribution d'énergie

Les lignes de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

ZONE NL

La zone NL correspond à la zone naturelle accueillant des activités de loisirs et aux hébergements touristiques. Quatre secteurs ont été identifiés,
le secteur NL1 correspondant au parc des Roches,
le secteur NL2 correspondant à Héliomonde
le secteur NL3 correspondant au parc aventure,
le secteur NL4 correspond aux constructions liées au stade municipal.

CHAPITRE I : USAGE DES SOLS, DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET NATURE D'ACTIVITES, MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Constructions nouvelles, extension de constructions existantes, changements de destination autorisés, interdits ou soumis à condition en fonction de l'usage auquel elles sont destinées.

Les destinations	Sous-destinations	Constructions interdites	Constructions autorisées sans condition	Constructions autorisées sous conditions particulières
Habitation	Logement	X NL3		uniquement dans les polygones d'implantation identifiés sur le plan de zonage, sont autorisés : En zone NL 1, NL 2 et NL 4 - les logements liés et nécessaires au gardiennage
	Hébergement	x		
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X NL4		uniquement dans les polygones d'implantation identifiés sur le plan de zonage : Sont autorisées les constructions des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle en secteur NL 1, NL 2 et NL 3 dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
	Hébergement hôtelier et touristique	X NL3 et NL4		En zone NL1 et NL2 uniquement dans les polygones d'implantation identifiés sur le plan de zonage : sont autorisés les nouvelles constructions

Les destinations	Sous-destinations	Constructions interdites	Constructions autorisées sans condition	Constructions autorisées sous conditions particulières
				Par ailleurs, sont autorisés en secteurs NL 1 et NL 2 Les hébergements légers de loisirs dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
	Cinéma	X		
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	x		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X NL1 et NL2		Dans la zone NL 3 Sont autorisés les locaux techniques sous réserve de ne pas porter atteinte à l'économie générale des exploitations agricoles et forestières et à la qualité des paysages des unités agricoles et forestière. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	x		
	Salles d'art et de spectacles	x		
	Equipements sportifs	X NL1, NL 2 et NL 3		Dans la zone NL 4 Uniquement dans le polygone d'implantation sont autorisées les nouvelles constructions

Les destinations	Sous-destinations	Constructions interdites	Constructions autorisées sans condition	Constructions autorisées sous conditions particulières
				dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
	Autres équipements recevant du public	x		
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole	x		
	Exploitation forestière	x		

CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Formes urbaines : hauteurs, volumes, modalités d'implantation par rapport à la rue et sur la parcelle ; aspect esthétique des constructions, traitement des espaces libres (cours, jardins, plantations), qualité environnementale (économies d'énergies, énergies renouvelables, bio diversité)

2-1 : volumétrie et implantation des constructions

Il n'est pas fixé de règle pour :

- Uniquement dans le polygone d'implantation en zone NL4, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou équipements d'intérêt collectif

Dans les zones NL1, NL2 et NL3, uniquement dans les polygones d'implantation identifiés sur le plan de zonage : la surface de plancher maximale autorisée par secteur pour l'ensemble des constructions du secteur (constructions existantes, extensions des constructions existantes, nouvelles constructions, annexes aux constructions principales) à destination d'hébergement touristique et d'activités de services accueillant une clientèle, est de :

pour NL 1 : 1485 m²

pour NL 2 : 2130 m²

pour NL 3 : 65 m²

2-1-b L'implantation des constructions par rapport aux voies et par rapport aux emprises publiques

Les dispositions du présent article s'appliquent pour l'implantation des constructions par rapport à toutes les voies et chemins, publics ou privés et aux emprises publiques

En zone NL 1, NL 2 et NL 3 uniquement dans les polygones d'implantation fixés sur le document graphique, et en zone NL4, les constructions doivent être implantées en retrait avec un minimum de 5 m des voies et emprises publiques.

2-1-c L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En zone NL 1, NL 2 et NL 3 uniquement dans les polygones d'implantation fixés sur le document graphique, et en zone NL4, les constructions autorisées devront être implantées en retrait des limites séparatives avec un minimum de 8,00 m.

2-1-d L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

En zone NL 1, NL 2 et NL 3 uniquement dans les polygones d'implantation fixés sur le document graphique, et en zone NL4 :

Pour les constructions à destination d'hébergement touristique et d'activités de services accueillant une clientèle :

La distance séparant les constructions doit être au moins égale à la hauteur de la façade de la construction la plus haute (L=H) avec une distance d'au moins 4 m.

Pour les autres constructions : Il n'est pas fixé de règle

2-1-e La hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions à destination d'habitation est fixée à 6 m à l'égout ou à l'acrotère et 9 m au faîtage.

La hauteur maximale des constructions annexes aux constructions principales est fixée à 4 m au faîtage.

Pour les constructions à destination d'exploitations agricoles ou forestières : la hauteur maximale des constructions est fixée à 15 m au point le plus haut.

Pour les constructions à destination d'hébergement touristique et d'activités de services accueillant une clientèle :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 3 m au point le plus haut.

Pour les autres constructions autorisées dans la zone, la hauteur maximale est fixée à 9 m au point le plus haut.

En NL3, les dispositions figurant ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les modalités de fonctionnement de ceux-ci l'imposent.

2-2: Aspect extérieur : qualité architecturale des constructions

Règles générales :

Rappel : l'autorisation de bâtir pourra être refusée si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, ou ne contribuent pas à une meilleure cohérence du paysage urbain environnant.

Les constructions, par leur situation, leur volume, leur aspect, le rythme ou la coloration des façades, doivent être conçues de manière à assurer une bonne insertion dans leur environnement naturel ou urbain, et cela quel que soit le type d'architecture (traditionnelle ou moderne) utilisé.

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 ou à l'harmonie des paysages.

2-2 a – Qualité architecturale

Dispositions générales

Toute construction ou extension de construction, doit s'intégrer dans l'espace architectural qui l'environne et respecter la continuité visuelle et la trame volumétrique des constructions voisines.

Par leur implantation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect, les annexes ou constructions isolées du bâti existant devront s'intégrer au paysage urbain et rural qu'il convient de préserver.

D'une manière générale et sauf indications spécifiques, l'ensemble des dispositions présentées ci-dessous ne s'appliquent pas aux éléments de construction ou annexes tels que les pergolas, les vérandas, les toitures de piscines, les abris de voiture, les serres, les kiosques, les galeries...Il s'agira par contre d'assurer une cohérence des volumes et une composition d'ensemble avec le volume principal qu'elles prolongent, afin d'éviter tout effet de juxtaposition.

Tous les travaux exécutés sur une construction ou un ensemble bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19° du Code de l'urbanisme doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt architectural et historique. La destruction de tout ou partie d'une construction ou de l'ensemble identifié au titre de l'article L.151-19° du Code de l'urbanisme et notamment des éléments architecturaux ou décoratifs caractéristiques des façades peut être interdite. En cas de démolition partielle, d'un ou plusieurs volumes de l'ensemble bâti, les nouveaux volumes construits devront respecter et valoriser les parties conservées.

L'ensemble des règles définies ci-après ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'exploitations agricoles et forestières et aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

Volume des constructions principales et des annexes

D'une manière générale, le volume de la construction principale projetée sera simple.

Sont interdits : les éléments ornementaux à caractère monumental, plaqués ou non sur les constructions, et présentant le cas échéant, des caractéristiques architecturales différentes de celles desdites constructions, tels que les péristyles, les colonnades, les colonnes à chapiteaux... Ces dispositions n'interdisent pas les avancées de toitures, reposant sur un ou plusieurs poteaux, réalisées dans la continuité des versants de toitures avec éventuellement une pente inférieure.

Toitures

a) Pentés et matériaux

En dehors de modifications et extensions de toitures existantes, pour lesquelles l'unité de matériaux pourra être exigée, en fonction des matériaux existants, les pentes et matériaux de toitures sont :

Pour les constructions principales

- Toitures à pentes

Les toitures des constructions principales à pentes sont :

- à deux pans avec une pente compatible avec le matériau employé et respectant une inclinaison comprise entre 30 et 45°. Toutefois, une pente de toiture différente pourra être autorisée dans le cas des bâtiments dont la largeur de façade est supérieure à 15 m.
- à 4 pans sous réserve de satisfaire les deux conditions suivantes :
 - que chaque pan de la toiture présente approximativement la même pente,
 - que la longueur du faîtage soit au moins égale à la moitié de la longueur de la construction,

- Autres formes de toitures

Pour les architectures contemporaines, d'autres formes de toiture sont autorisées (toitures terrasses, charpentes courbes, etc.), sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles fassent l'objet d'un traitement qui, par leur volume, matériaux, couleurs et traitement de l'acrotère, garantisse une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vue plus éloignés.

Pour les constructions neuves, les surfaces de toitures terrasses dont la surface est supérieure ou égale à 100 m² doivent être fonctionnalisées sur au moins 1/3 de leur surface en mettant en place, au choix, les solutions suivantes :

- exploitation d'énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïque) ;
- Agriculture urbaine (jardin potager, ...) ;
- Végétalisation dans un objectif écologique ;

- Les vérandas devront comporter une pente supérieure à 10°.

- Les modes de couvertures des bâtiments principaux sont :

- La tuile plate de pays de remploi ou la tuile plate petit moule de pays.
- La tuile mécanique est autorisée à raison de 22 unités au m² au minimum.
- Les tuiles seront choisies dans une gamme de couleurs panachées, de teinte proche de celles des toitures environnantes.
- L'ardoise naturelle ou artificielle teintée dans la masse de format rectangulaire
- Des matériaux tels que le zinc ou le cuivre dès lors que la construction présente un caractère architectural contemporain recherché et justifié soit en matériaux d'aspect similaire, à l'exception des plaques ondulées, des bacs acier, et de la toile goudronnée.
- Les matériaux de toiture ne doivent pas avoir d'effet brillant ou réfléchissant. Les capteurs solaires seront de teinte mate et intégrés à la couverture.
-

Constructions annexes

- d'une hauteur à l'égout de toit inférieure ou égale à 2.50 m, la toiture devra comporter :
 - soit un versant et une pente supérieure à 10°
 - soit au moins deux versants dont la pente sera supérieure ou égale à 10°
- d'une hauteur à l'égout de toit supérieure à 2.50 m, la toiture devra comporter au moins deux versants dont la pente sera supérieure ou égale à 35°

b) Les ouvertures et capteur solaire en toitures

La pose de châssis et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée en fonction de leur impact, notamment au regard :

- de la trame des ouvertures de la façade, l'alignement vertical avec les ouvertures des façades sera recherché,
- de la recherche d'une intégration dans le plan d'organisation de la toiture afin d'éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

Les châssis de toit, de préférence installés sur les versants non visibles du domaine public, doivent être de proportion rectangulaire. Ils doivent être encastrés dans la couverture, et en nombre limité afin d'éviter « l'effet de batterie ».

Seules sont autorisées les lucarnes à deux versants, avec ou sans croupe. Maçonneries ou réalisées en bois, les lucarnes seront implantées à l'aplomb du mur de façade. Les lucarnes existantes devront être conservées et restaurées.

Les chiens assis sont interdits.

Les éléments de superstructures (souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'escalier, locaux techniques...) devront être intégrées harmonieusement par rapport à la toiture.

Les remaniements des toitures traditionnelles existantes doivent être réalisées à l'identique.

Les façades

a) Prescriptions applicables pour toute construction

Les nouvelles constructions feront l'objet d'une recherche, notamment dans la composition des ouvertures, de l'organisation des entrées par rapport à la parcelle et aux constructions voisines. Les façades secondaires du bâti projeté donnant sur l'Orge ou sur le domaine public doivent être traitées, comme des façades sur rue.

Les façades des constructions, autres que celles exécutées avec des matériaux comme la pierre de taille ou la brique de parement, devront être enduites. Le bardage bois est autorisé sous réserve d'une bonne intégration de l'ensemble de la façade.

L'utilisation de matériaux bruts ou précaires: carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing, plaque de ciment, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions.

Les bardages métalliques, et notamment en tôles ou plaques ondulées sont interdits pour toutes les constructions.

Les édicules et gaines techniques, conduits, installés en façade seront encastrés. Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades.

Les volets roulants sont admis sous réserve que les coffres ne soient pas apparents en façade.

b) Prescriptions complémentaires applicables pour les constructions existantes

Le ravalement des constructions vise à la fois la santé de l'immeuble et la qualité esthétique de la façade et devra prendre en compte les facteurs suivants :

- la technique et les matériaux de ravalement employés
- l'étude chromatique des façades de l'environnement du projet
- l'environnement direct du bâti concerné
- la surface des façades et leur impact dans la rue ou le quartier

De ce fait doivent être employés des matériaux et des techniques adaptés à la nature du bâti et des matériaux de construction, au caractère architectural et en rapport avec l'environnement afin de :

- maintenir et mettre en valeur les techniques d'appareillage d'origine, les éléments de décor structurels et ornementaux (chaînages, corniches, encadrements, bandeaux, soubassements, couvrements, ...)
- mettre en valeur les enduits traditionnels ou adaptés à la construction d'origine (mortier et enduit à la chaux, plâtre gros extérieur, sable local, enduit terre...)

Les ouvertures et les menuiseries

Lors de l'agrandissement, de la restauration ou de la modification de bâtiments existants, les ouvertures et leurs encadrements seront préservés. Les ouvertures nouvelles seront réalisées en prenant en compte les proportions et dispositions de celles existantes. Les menuiseries traditionnelles devront faire l'objet, autant que possible, d'une réfection ou seront remplacées à l'identique. Le projet pourra également prévoir un type de menuiseries ne modifiant pas l'aspect originel de la façade (par exemple des fenêtres en aluminium...)

Sur le bâti traditionnel, les ouvertures doivent être plus hautes que larges.

Le linteau des baies des portes de garages sera aligné si possible aux autres linteaux des portes ou des fenêtres de la façade.

Les clôtures

En fonction des caractéristiques de la rue les clôtures pourront être maçonnées ou réalisées en grillage et haies vives d'essences locales et variées favorables à la biodiversité

Leur aspect, leurs dimensions et leurs matériaux tiendront compte, en priorité, de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles ainsi qu'avec la construction principale.

Des clôtures différentes pourront être autorisées pour des motifs liées à la nature des constructions (ex : dispositif pare-ballon) ou pour des règles de sécurité particulières.

Afin de maintenir les corridors écologiques au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, les clôtures situées à proximité des corridors écologiques doivent permettre le passage de la petite faune, soit par un grillage à maille lâche, soit par la création d'un passage d'une hauteur de 0,10 m au bas de la clôture.

- Règles applicables aux clôtures sur rue et en limite séparative :

L'utilisation de matériaux bruts ou précaires : carreaux de plâtre, brique creuses, parpaings, plaque de ciment, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des clôtures.

Les piliers, poteaux, portails et portillons d'accès, seront de forme simple, sans excès de surcharges décoratives. Leur hauteur ne doit pas excéder 0,20 m de plus que la hauteur totale fixée ci-dessous.

La hauteur maximale des clôtures ci-dessous est modulable en cas d'unité foncière en pentes : le mur peut être conçu « en escalier », présentant une arase horizontale par section de 5 m, sans que la hauteur ne dépasse jamais 2 m comptée au milieu de chaque section.

- Clôtures sur rues

Elles ne devront pas dépasser une hauteur de 2 m et seront constituées :

- soit par un muret de 0,80 m de hauteur maximum, surmonté d'une grille ou de tout autre élément ajouré à l'exclusion des ajourés béton, doublé ou non d'une haie végétale
- soit par un grillage avec des piquets métalliques doublé ou non d'une haie végétale
- soit d'un mur plein maçonné traité de la même façon que les façades de la construction principale.

- soit par une haie végétale

Les clôtures constituées de panneaux de béton minces et de poteaux préfabriqués ainsi que celles faites en panneaux de bois sont interdites.

Les restaurations de clôtures existantes, doivent utiliser les mêmes matériaux, et respecter les éléments qui les constituent.

- Clôtures sur limites séparatives

Elles ne devront pas dépasser une hauteur de 2 m par rapport au niveau du terrain naturel le plus haut et seront constituées :

- soit par un muret de 0,30 m de hauteur maximum surmonté d'une grille ou d'un grillage doublé ou non d'une haie végétale,
- soit par un grillage soit par un mur plein traité de la même façon que les façades de la construction principale, doublé ou non d'une haie végétale,
- soit par des panneaux en bois ou d'aspect similaire,
- soit par des panneaux de béton et poteaux préfabriqués traités de la même façon que les façades de la construction principale,
- soit par une haie végétale

Locaux et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, les boîtes aux lettres devront être intégrés au mieux dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tiendra compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

Les locaux techniques ou installations techniques devront être intégrés au bâti existant ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte les annexes, les constructions voisines, la végétation et les plantations à créer.

Les projets de construction d'équipements techniques liés aux différents réseaux devront s'intégrer à l'environnement, au paysage urbain et au bâti existant.

Antennes, pylônes et climatiseurs

Les antennes et climatiseurs, devront être intégrés dans le volume des constructions existantes, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, ils seront positionnés de façon à réduire leur impact. Les pylônes devront être étudiés de manière à s'insérer dans le paysage urbain existant.

Les rampes de parking

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration de l'unité foncière ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

2-3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les espaces de stationnement devront être traités en espaces perméables et paysagers.

CHAPITRE III : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Aspects techniques et fonctionnels destinés à assurer la sécurité et le confort des futurs occupants

3-1 : condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures

Les caractéristiques des voies et des accès doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de sécurité de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

3-1 a Les voies d'accès à la parcelle : voie publique ou privée permettant d'accéder à la parcelle faisant l'objet du projet

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

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

Largeur minimale des nouvelles voies d'accès : 4 m

Rappel : toutes les voies devront respecter les normes applicables pour le déplacement des personnes à mobilité réduite.

3-1 b L'accès sur la parcelle

Les accès créés devront avoir une largeur minimale de 3,50 m.
Il est possible de regrouper plusieurs accès.

La création d'un accès ou d'une voie peut être refusée lorsque leur raccordement sur la voie publique peut constituer un danger pour la circulation.

3-1 c Les chemins d'accès réalisés sur la parcelle pour desservir les constructions ou les parkings

Les chemins d'accès aux constructions ou aux places de stationnement créées sur les parcelles afin de desservir les constructions, les garages ou les aires de stationnement doivent être suffisants pour que les véhicules puissent circuler dans des conditions de sécurité et de confort compte tenu des places de stationnement desservies. Leur raccordement sur la voirie existante ne doit pas constituer un danger pour la circulation.

3-2 : stationnement

Règles générales :

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux ou de création de logements supplémentaires avec ou sans création de surface de plancher, des places de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Les normes sont définies en fonction de la nature de la construction. Le nombre total de places de stationnement en cas de décimale, est arrondi au chiffre entier supérieur.

Les prescriptions en matière de stationnement motorisé :

- Normes techniques

Chaque place doit présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les préconisations ci-après.

- Longueur : 5 m,
- Largeur : 2,50 m,

Pour assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules motorisés, il est exigé :

Les destinations	Sous-destinations	Normes de stationnement
Habitation	Logement	3 places de stationnement par logement
Commerces et activités de services	Hébergement hôtelier	1 place de stationnement par 3 chambres
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place de stationnement par tranche entamée de 60 m ² de surface de plancher.
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité, proximité de la gare...).
	Autres équipements recevant du public	
	Équipements sportifs	

Les prescriptions en matière de stationnement pour les vélos :

Les destinations	Sous-destinations	Normes de stationnement
Habitation	Logement	comportant plus de 2 logements : il doit être créé des espaces dédiés aux vélos. Cet espace doit être couvert et éclairé. L'espace destiné au stationnement des vélos ne pourra être inférieur à 3 m ² en respectant une superficie de 0,75 m ² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales, et 1,5 m ² par logement de taille supérieure, avec une superficie minimale de 3 m ² .
Commerces et activités de services	Hébergement hôtelier et touristique Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Pour les constructions de plus de 500 m ² de surface de plancher, Il doit être réalisé au minimum 1 place de stationnement pour 150 m ² de surface de plancher
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	La création d'un espace dédié aux vélos
	Autres équipements recevant du public	La création d'un espace dédié aux vélos
	Équipements sportifs	

3-3 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de communications électroniques

3-3 a- Eau et assainissement

Eau potable

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

Eaux usées

Si la parcelle est desservie par le réseau collectif d'assainissement, le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et extension des bâtiments existants. Ce branchement devra être conçu et réalisé en respectant les prescriptions du règlement d'assainissement en vigueur.

Si la parcelle n'est pas desservie par le réseau d'assainissement collectif d'eaux usées, les constructions nouvelles doivent être équipées d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur dont le respect sera contrôlé par le service public d'assainissement non collectif (SPANC)

L'évacuation des eaux usées « autres que domestiques » est soumise à autorisation de déversement avant tout raccordement dans le réseau public.

Les eaux de piscines déversées dans le réseau public devront respecter la réglementation en vigueur.

Le rejet des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

Eaux pluviales

Les rejets d'eaux pluviales sont interdits dans les réseaux d'eaux usées.

La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de zéro rejet). L'infiltration à la parcelle doit être privilégiée. Ces eaux pluviales seront infiltrées, régulées ou traitées suivant le cas par tous dispositifs appropriés (puits ou tranchées d'infiltration, fossés, noues...). Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement, nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles seront stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'eaux pluviales. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter à au plus 1,2 l/s/ha de terrain aménagé le débit de pointe ruisselé. La capacité de stockage est établie pour limiter ce débit de restitution pour une pluie d'occurrence vingtennale et d'une durée de douze heures, soit 50 mm.

D'un point de vue qualitatif, les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur.

- La mise en place d'ouvrage de prétraitement de type débourbeurs, déshuileurs, etc. peut être imposée pour certains usages avant le rejet dans le réseau collecteur. Les techniques à mettre en œuvre doivent être conformes à la réglementation en vigueur.
- Toute installation artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.»

3-3-b Réseaux de communication électronique

Les lignes de télécommunication doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

3-3-c Réseaux de distribution d'énergie

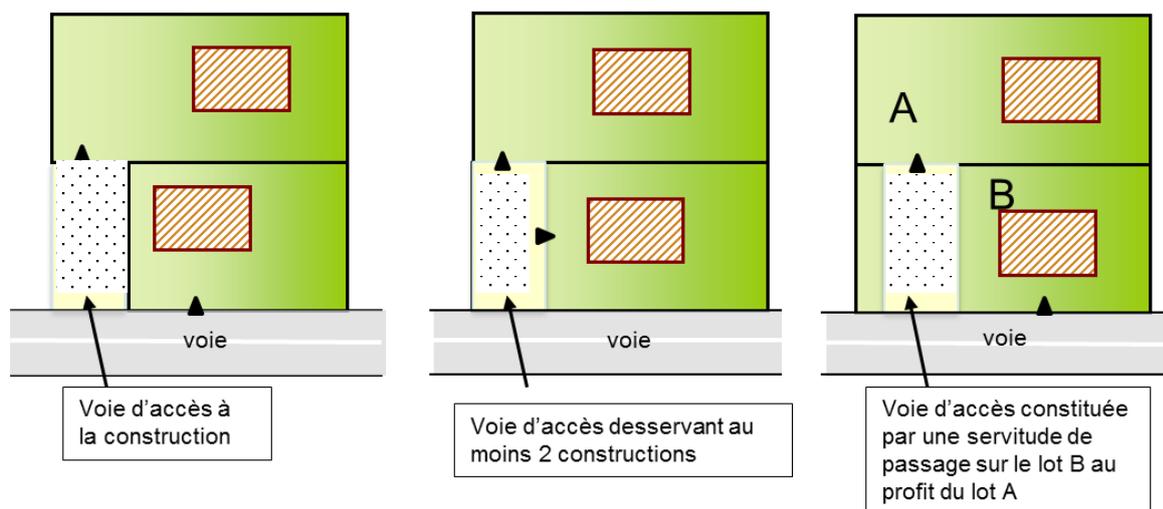
Les lignes de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

LEXIQUE

Précisions concernant la signification de certains mots ou expressions utilisés dans le présent règlement.

Accès / voie d'accès / passage sur fond d'autrui

La voie d'accès



Accès :

Limite entre l'unité foncière et la voie d'accès En cas de voie d'accès constituée par une servitude de passage sur fonds voisin, l'accès correspond à la limite entre la voie de desserte et la servitude de passage.

Les voies d'accès :

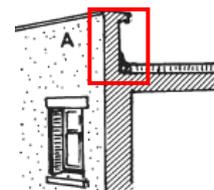
Voie publique ou privée, sente ouverte à la circulation permettant d'accéder à l'unité foncière faisant l'objet du projet. En zone AUR uniquement, les sentes piétonnes peuvent être considérées comme des voies d'accès.

Passage sur le fonds d'autrui :

Il s'agit d'un droit de passage dont peut disposer une personne sur une unité foncière qui ne lui appartient pas. Il s'agit généralement d'une servitude de droit privé établie par voie conventionnelle ou à la suite d'une décision judiciaire.

Acrotère

Il s'agit d'un couronnement situé à la périphérie d'une toiture-terrasse.



Alignement par rapport aux voies :

L'alignement désigne la limite entre l'unité foncière ou la partie privée de l'unité foncière et l'emprise de la voie publique ou privée. Lorsqu'il n'est pas prévu d'élargissement de la voie c'est « l'alignement

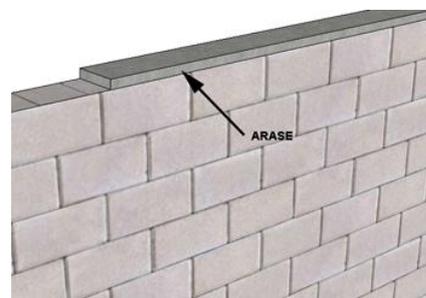
actuel » ; lorsqu'il est prévu un élargissement de la voie c'est « l'alignement futur », dans ce cas l'élargissement est figuré sur le plan de zonage et il est repris dans le tableau des emplacements réservés.

Allège

Élément mural situé entre le niveau d'un plancher et l'appui d'une baie ; l'allège a la même largeur que la baie, ou la largeur de plusieurs baies juxtaposées, si elles sont séparées par des meneaux.

Arase

Face supérieure dressée ou nivelée, d'une assise de pierres ou de briques, d'une semelle de fondations, d'un mur sans couronnement. Pierre ou élément de maçonnerie utilisé pour rectifier l'horizontalité de l'assise supérieure d'un mur

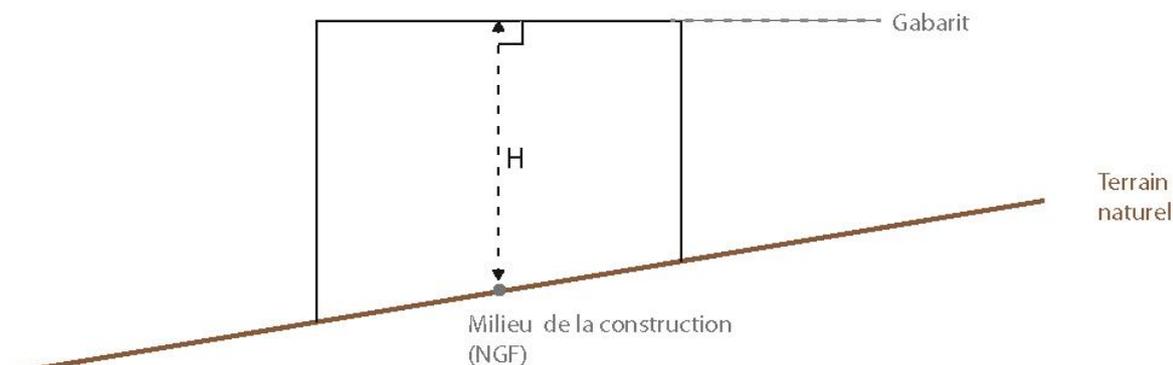


Bâtiment/ construction

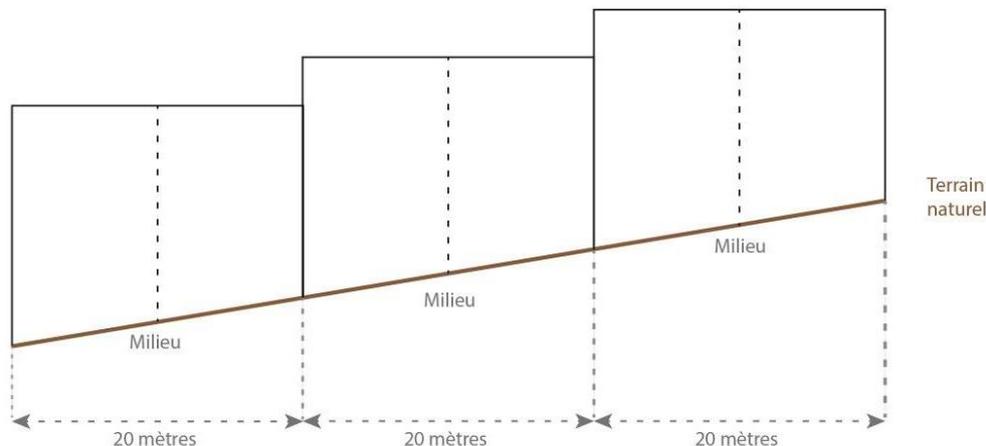
Structure verticale close ou non de mur et couverte.

Calcul de la hauteur en cas d'unité foncière en pentes

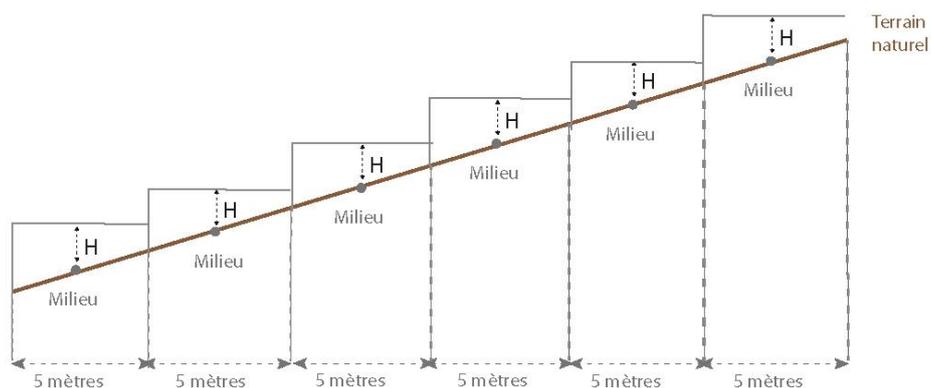
En cas d'unité foncière en pentes, la hauteur est mesurée au point moyen c'est-à-dire à la côte N.G.F (nivellement général de la France) pris au milieu de la construction (intersection des diagonales) au terrain naturel



Si le linéaire de façade est supérieur à 20 m, il est divisé en sections dont aucune n'excédera 20 m, et la hauteur sera mesurée au milieu de chaque section (voir schéma ci-dessous).



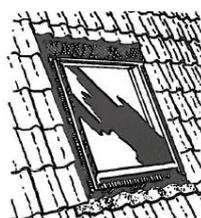
Calcul de la hauteur maximale des clôtures en cas d'unité foncière en pentes : le mur peut être conçu « en escalier », présentant une arase horizontale par section de 5 m, la hauteur sera mesurée au milieu de chaque section (voir schéma ci-dessous).



Châssis de toit/Chien-assis/Lucarne

Le châssis de toit est un châssis vitré ayant la même pente que le toit et dans lequel il est fixé. Le chien-assis est une petite lucarne de comble dont le toit est retroussé en pente inverse de celle de la toiture.

Une lucarne est une ouverture ménagée dans un pan de toiture pour donner du jour et de l'air aux locaux sous combles



Châssis de toit



Chien-assis



lucarne à deux pans dite **jacobine**, en bâtière ou à chevalet



lucarne à croupe, dite **capucine** ou "à la capucine"



lucarne à demi-croupe, dite **normande**



lucarne pendante, dite **meunière**, ou **gerbière**

Type de lucarnes

Clôture :

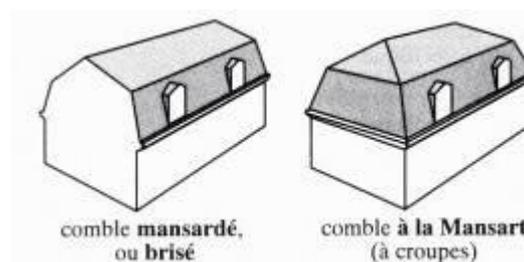
Dispositif situé entre la limite de l'unité foncière et la limite avec la voie d'une part et, d'autre part, la limite avec les unités foncières qui lui sont contiguës ayant pour fonction d'empêcher ou de limiter le libre passage.

Combles :

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

Comble à la Mansart ou toiture à la Mansart

Comble dont chaque versant est formé de deux pans, dont les pentes sont différentes, ce qui permet d'établir un étage supplémentaire dans le volume du comble.

Construction annexe :

Lorsque qu'il est fait mention de dispositions particulières relatives aux constructions annexes il s'agit d'une construction non affectée à l'habitation et qui n'est pas contiguë à la construction principale à usage d'habitation : piscine couverte, garage, abri de jardin, réserve commerciale, cellier, remise, etc.

Division d'unités foncières

Toute modification de limites d'unités foncières qui a pour effet de créer des unités foncières supplémentaires.

Edicule

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

Egout du toit :

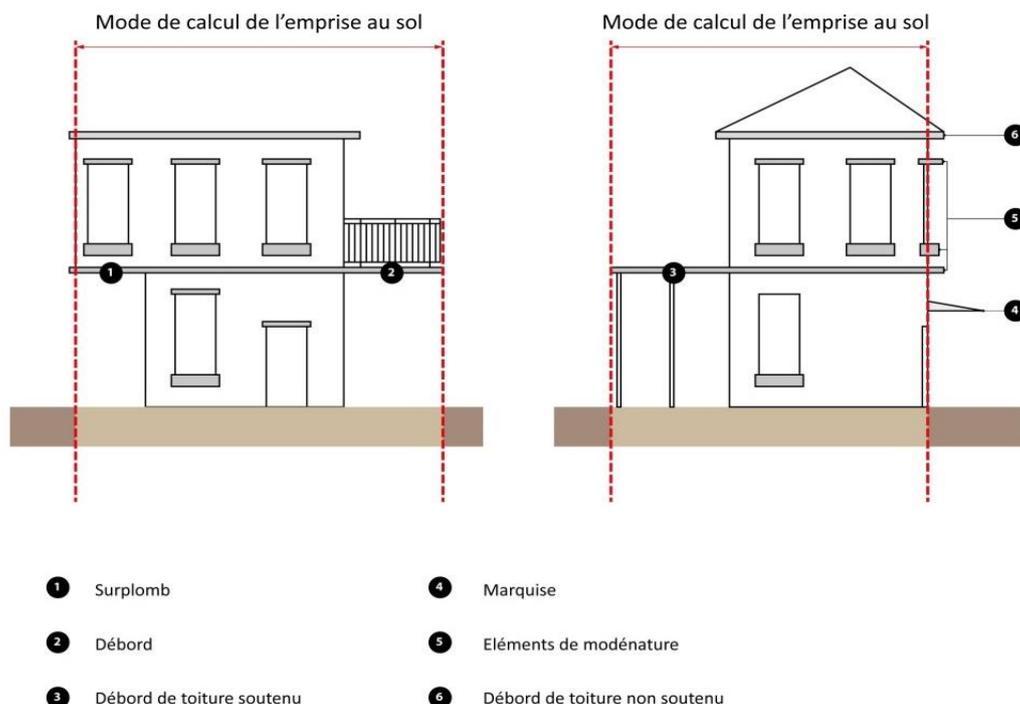
Limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie (gouttière).

Emplacements réservés :

Ce sont les emprises d'unités foncières privées qui sont réservées dans le PLU en vue de réaliser un équipement, une infrastructure publique, ou un aménagement de type voirie.

Emprise au sol :

L'emprise au sol est 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.



Espace Boisé Classé :

C'est une protection particulière instituée par l'article L113-1 du code de l'urbanisme. Elle s'applique aux espaces boisés ou à boiser et soumet les coupes et abattages d'arbres à autorisation. La construction est interdite dans ces espaces et le caractère boisé des lieux doit être maintenu. Le défrichage y est interdit.

Espace vert :

Un espace vert est considéré comme de pleine terre lorsqu'il n'existe pas d'ouvrage projeté dans les tréfonds. Les cheminements piétons semi-perméables peuvent être considérés comme des espaces verts. Les cheminements piétons imperméables ne sont pas considérés comme des espaces verts.

Espace vert éco-aménageable:

Sont compris dans les espaces verts éco-aménageables au sens du présent règlement : les espaces verts sur dalle : de parking ou de sous-sol, les toitures terrasses végétalisées, les espaces verts plantés en façade, l'évergreen.

Ne sont pas considérés comme espace vert éco-aménageable : les plantations en pot, les jardinières, les plantes grimpantes sur un mur ou une façade ou sur un fil accroché à la façade.

Dans toutes les zones, les espaces éco-aménageables devront respecter les coefficients suivants :

- Espaces verts de pleine terre : coefficient de 1
- Espaces verts sur dalle et toiture terrasse végétalisée d'une épaisseur de terre supérieure à 0,60 m, suffisante afin de garantir durablement la viabilité des plantations : coefficient de 0,50.
- Murs et façades végétalisés, l'évergreen : coefficient de 0,2

Exemple d'application pour une unité foncière de 1000 m².

Si la règle impose 30 % de la surface de l'unité foncière en espaces verts soit 300 m² dont :
60% en pleine terre soit 180 m² et 40 % en espaces éco-aménageables soit 120 m².

Si la surface en espaces éco-aménageable est réalisée en pleine terre (coef 1) : la surface est de 120 m²

Si la surface en espaces éco-aménageable est réalisée en espace vert sur dalle ou toiture terrasse végétalisée (coef 0,5) : la surface est multipliée par 2, soit 240 m²

Si la surface en espaces éco-aménageable est réalisée en evergreen (coef 0,2) : la surface est multipliée par 5, soit 600 m²

Façade :

Une façade est un mur extérieur délimitant l'enveloppe d'une construction à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère. Un pignon constitue une façade.

Faîtage :

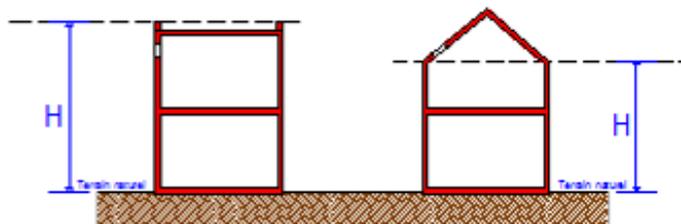
Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées. (Voir : hauteur de construction). En cas de toiture à 1 pente, le faîtage est la ligne de jonction entre la façade la plus haute et la toiture.

Hauteur de la construction

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet à la date d'application du présent règlement (15/10/2018) jusqu'à l'égout et/ou au faîtage dans le cas d'un toit en pente ou de l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse, les cheminées, antennes, ouvrages techniques et autres superstructures nécessaires au fonctionnement du bâtiment sont exclus du calcul de la hauteur.

Hauteur de la façade y compris les pignons

C'est la hauteur d'une façade ou pignon prise à l'égout du toit ou à l'acrotère, en tout point de la façade, par rapport au terrain naturel avant travaux.



Limite séparative, limite séparative latérale et limite séparative de fond de parcelle :

Limite séparative : il s'agit de toutes les limites d'une propriété autres que celles situées à l'alignement.

Elles se composent :

- des limites séparatives latérales

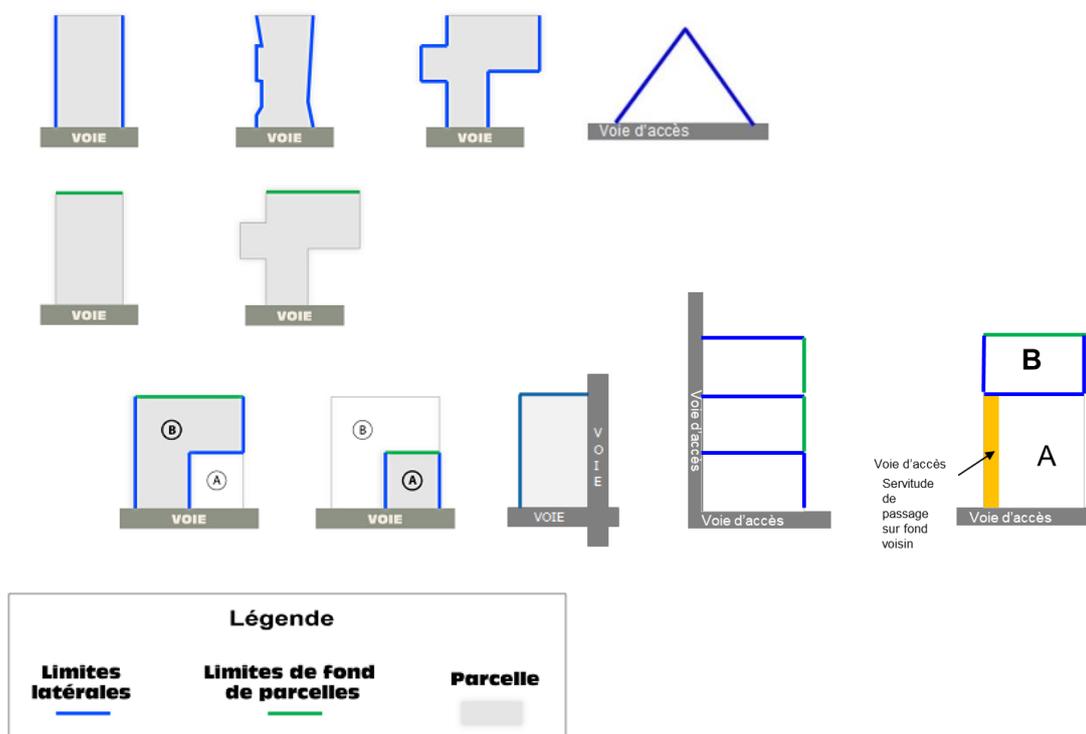
La limite entre deux propriétés situées en bordure d'une même voie doit être considérée comme une limite séparative latérale même si elle est constituée de plusieurs segments de droite faisant angle entre eux.

- des limites séparatives de fond de parcelle

Il s'agit des limites séparatives situées en fond de parcelles qui sont opposées aux voies et chemins publics ou privés et emprises publiques.

Limites latérales et de fond de parcelle selon la configuration des unités foncières

Définition des limites latérales et de fond de parcelles selon la configuration des terrains



Marge de retrait

La marge de retrait correspond au reculement imposé à une construction à édifier en bordure de voie et chemins, publics ou privés et aux emprises publiques, et résultant soit d'une indication du plan, soit d'une prescription du présent règlement. Sa largeur se mesure à partir de l'alignement actuel ou futur si un élargissement de la voie est prévu au plan.

Modénature

Proportions et disposition de l'ensemble des vides et des pleins, ainsi que des moulures et membres d'architecture qui caractérisent une *façade*.

Ouvertures créant des vues

Sont considérés comme des éléments constituant des vues au sens du présent règlement :

- les fenêtres ;
- les porte-fenêtres ;
- les ouvertures en toiture (fenêtre et châssis de toit, lucarne), dont l'allège est placée à moins de 2,20 m du plancher si elles sont situées au rez-de-chaussée et à moins de 1,90 m du plancher pour les étages supérieurs.
- les terrasses situées à plus de 0,60 m du terrain naturel ;
- les balcons ;
- les loggias ;

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

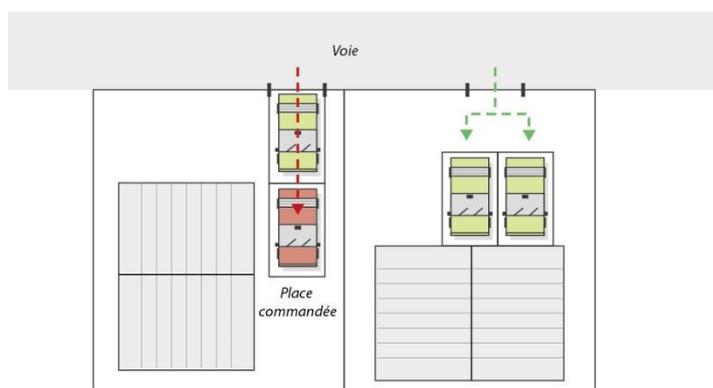
- les ouvertures en sous-sol dont la hauteur de linteau est inférieure à 0,80 m par rapport au terrain naturel,
- les portes pleines ;
- les ouvertures situées en rez-de-chaussée dont l'allège est placée à plus de 2,20 m du plancher, celles situées dans les étages supérieurs, dont l'allège est placée à plus de 1,90 m du plancher,
- les ouvertures autres que celles mentionnées ci-dessus dont les dimensions sont inférieures ou égales à 0,50m x 0,50m à condition que ces ouvertures soient isolées les unes des autres d'au moins 0,50m et que la surface totale des ouvertures de ce type n'excède pas 5% de la surface de la façade considérée ;
- les châssis fixes et verre translucide ;
- les marches et palier des escaliers extérieurs ;
- les pavés de verre ;
- les terrasses inaccessibles (absence d'ouverture de toute nature donnant sur la terrasse) ;
- les terrasses situées à moins de 0,60 m du terrain naturel ;
- la modification des ouvertures existantes créant des vues ou leur remplacement, à condition qu'il n'y ait pas d'agrandissement.

Percement

Baie ou passage percé dans un mur existant, après sa construction.

Place commandée :

Au sens du présent règlement, une place commandée est une place qui n'est pas accessible directement depuis la voie de desserte mais en passant par une autre place de stationnement.



Retrait :

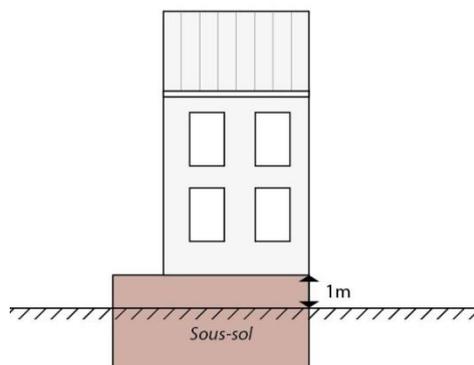
On appelle retrait, une zone non constructible, mesuré à l'horizontal, perpendiculairement au mur de la construction, jusqu'à sa rencontre avec la limite de l'unité foncière ou la façade en vis-à-vis. Elle est mesurée en tout point de la construction y compris les éléments de construction tels que les débords de toiture, corniches, balcons et garde-corps, perrons non clos...

Saillie :

On appelle saillie toute partie ou élément de construction qui dépasse le plan de façade d'une construction. La mesure est effectuée à partir du nu du mur de la façade, au-dessus du soubassement.

Sous-sol :

Partie enterrée ou semi enterrée de la construction à condition que le niveau supérieur du sous-sol n'excède pas 1 m de hauteur par rapport au terrain naturel.

Surface de plancher :

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

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- des vides et des trémies afférents aux escaliers et ascenseurs ;
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 m ;
- des surfaces de plancher aménagés en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- des surfaces de plancher des combles non aménageables ;
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- d'une surface égale à 10 % des surfaces de 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.

Unité foncière bâtie existante :

Il s'agit d'une unité foncière qui, à la date d'application du présent règlement, supporte une construction, c'est à dire un ouvrage qui, s'il était réalisé aujourd'hui, entrerait dans le champ d'application du permis de construire ou de la déclaration préalable.

Terrain naturel :

Il s'agit du terrain en l'état avant réalisation de tout projet y compris les travaux de terrassement, à la date d'application du présent règlement

Travaux sur les constructions existantes à la date d'application du présent règlement :

Sont considérés comme travaux :

- les extensions
- les surélévations
- les travaux d'amélioration de l'habitat existant

Travaux d'amélioration de l'habitat existant

Sont considérés comme travaux d'amélioration de l'habitat existant :

- des travaux lourds de réhabilitation visant à résoudre une situation de logement indigne particulièrement grave ou de dégradation très importante (logement faisant l'objet d'un arrêté d'insalubrité ou de péril),
- des travaux d'amélioration portant sur la sécurité du logement (sécurité liée au saturnisme),
- des travaux d'amélioration portant sur la salubrité du logement (traitement de l'insalubrité ou de péril ne nécessitant pas de travaux lourds...),
- des travaux d'amélioration portant sur l'adaptation du logement à la perte d'autonomie liée au vieillissement ou au handicap,
- des travaux d'amélioration de la performance énergétique du logement.

Unité foncière :

Une unité foncière est constituée par la ou les parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.