



Ville de Wissous

Plan Local d'Urbanisme

Pièce 4.1. Règlement écrit

VU POUR ÊTRE ANNEXÉ À LA DÉLIBÉRATION EN
CONSEIL MUNICIPAL DU 16 décembre 2021

LE MAIRE, FLORIAN GALLANT

REÇU EN PREFECTURE

le 23/12/2021

Application agréée E-legalite.com

21_RP-091-219106895-20211216-2021_1612_0

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES	5
I) ARTICLE 1 – CHAMPS D’APPLICATION.....	6
II) ARTICLE 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES LEGISLATIONS RELATIVES A L’OCCUPATION DES SOLS.....	6
III) ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES.....	8
IV) ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES.....	9
V) ARTICLE 5 – ELEMENTS DE PATRIMOINE PAYSAGER, URBAIN, NATUREL ET TRAME VERTE ET BLEUE.....	9
VI) ARTICLE 6 – PROTECTION, RISQUES ET NUISANCES.....	11
VII) LEXIQUE.....	12
TITRE II : ZONES URBAINES	19
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U1	20
I) DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITES.....	20
II) CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	21
III) EQUIPEMENT ET RESEAUX.....	29
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U2	32
I) DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITES.....	32
II) CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	33
III) EQUIPEMENT ET RESEAUX.....	42
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U3	44
I) DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITES.....	44
II) CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	45
III) EQUIPEMENT ET RESEAUX.....	52
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U4	55
I) DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITES.....	55
II) CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	56
III) EQUIPEMENT ET RESEAUX.....	65
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI	67
I) DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITES.....	67
II) CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	68
III) EQUIPEMENT ET RESEAUX.....	80
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL	82
I) DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITES.....	82
II) CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	83
III) EQUIPEMENT ET RESEAUX.....	89

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ	91
I) DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES.....	91
II) CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	91
III) EQUIPEMENT ET RESEAUX.....	94
 TITRE III : ZONES A URBANISER	 97
 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUN1	 98
I) DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES.....	98
II) CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	99
III) EQUIPEMENT ET RESEAUX.....	106
 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUL.....	 108
I) DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES.....	108
II) CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	109
III) EQUIPEMENT ET RESEAUX.....	114
 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUZ	 116
I) DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES.....	116
II) CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	117
III) EQUIPEMENT ET RESEAUX.....	124
 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU.....	 126
I) DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES.....	126
II) CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	126
III) EQUIPEMENT ET RESEAUX.....	127
 TITRE IV : ZONE AGRICOLE	 128
I) DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES	129
II) CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	130
III) EQUIPEMENT ET RESEAUX.....	137
 TITRE V : ZONE NATURELLE	 139
I) DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES	140
II) CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	141
III) EQUIPEMENT ET RESEAUX.....	148
 TITRE VI : ANNEXES.....	 150
I) LISTE DES ARBRES REMARQUABLES, DES ELEMENTS DE PATRIMOINE BATI ET DES EMPLACEMENTS RESERVES	151

TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

I) Article 1 – Champs d’application

- Le présent règlement s’applique à la totalité du territoire de la commune de Wissous.

II) Article 2 – Portée respective du règlement et des législations relatives à l’occupation des sols

- Conformément à l’article R.111-1 du Code de l’Urbanisme, les règles du Plan Local d’Urbanisme se substituent aux articles R.111-3, R.111-5 à R.111-19 et R.111-28 à R.111-30 du Code de l’Urbanisme.
- Restent applicables les articles R.111-2, R.111-4 et R.111-20 à R.111-27 du Code de l’Urbanisme.
 - o article R.111-2 relatif à la salubrité et à la sécurité publique,
 - o article R.111-4 relatif à la conservation ou à la mise en valeur d’un site ou d’un vestige archéologique,
 - o article R.111-20 relatif aux avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers,
 - o article R.111-21 relatif à la définition de la densité des constructions,
 - o article R.111-22 relatif à la définition de la surface de plancher,
 - o article R.111-23 relatif aux dispositifs, matériaux ou procédés favorables à la performance environnementale et énergétique ne pouvant être interdits,
 - o article R.111-24 relatif à la restriction dans certains secteurs du territoire des dispositifs, matériaux ou procédés favorables à la performance environnementale et énergétique,
 - o article R.111-25 relatif aux normes de stationnements et notamment celles applicables pour les logements financés avec un prêt de l’État,
 - o article R.111-26 relatif au respect des préoccupations d’environnement,
 - o article R.111-27 relatif au respect des lieux, sites et paysagers naturels ou urbains.
- S’ajoutent ou se substituent aux règles du Plan Local d’Urbanisme les prescriptions découlant de législations spécifiques instituant une limitation administrative au droit de propriété. Elles sont reportées, en annexes du PLU au document graphique dit « plan des servitudes ».

Reconstruction des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans

- Il est rappelé que les dispositions de l’article L.111-15 du Code de l’urbanisme demeurent applicables. Elles prévoient que lorsqu’un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démolit, sa reconstruction à l’identique est autorisée dans un délai de dix ans, nonobstant toute disposition d’urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d’urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

Clôtures

- A l’exception des clôtures nécessaires à l’activité agricole, toutes les clôtures sont soumises à déclaration préalable en application de l’article R.421-12 du Code de l’urbanisme et d’une délibération du Conseil Municipal.

Permis de démolir

- Les démolitions sont soumises à permis de démolir en application de l’article R.421-26 du Code de l’urbanisme et d’une délibération du Conseil Municipal.

Règlements des lotissements

- Les règles d'urbanisme contenues dans un règlement de lotissement de moins de 10 ans sont opposables au même titre que le présent règlement. En cas de contradiction, la plus stricte des deux règles sera applicable, sous réserve de l'application de l'article L.442-14 du Code de l'urbanisme.

Articulation avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

- Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables au projet dans le cadre d'un rapport de compatibilité et le règlement impose un rapport de conformité de tout projet.
- Les travaux, constructions et aménagements doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation afférentes.
- Dans un souci de plus grande liberté dans les choix d'aménagement, le règlement détermine des règles à l'échelle de l'ensemble de la zone (implantation, hauteur, etc), mais le projet devra toujours rester également compatible avec les différentes orientations d'aménagement et de programmation, qui modulent ponctuellement ces règles avec, le cas échéant, des variations possibles au sein du secteur.
- Les dossiers d'autorisations d'urbanisme devront justifier de cette compatibilité.

Dérogations au PLU pour la mise en œuvre d'une protection contre le rayonnement solaire, isolation thermique en façade ou surélévation des toitures existantes

- L'application des dérogations visées ci-après sont applicables aux constructions achevées depuis plus de deux ans à la date de dépôt de la demande de dérogation (article R.152-5 du Code de l'urbanisme) et sur le terrain objet de la demande.
- La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire est autorisée sur les façades dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le règlement du PLU. L'emprise au sol résultant d'un dépassement par rapport aux règles d'implantation des constructions effectué dans ces conditions pourra être supérieure à l'emprise au sol autorisée par le règlement du PLU (article R.152-6 du Code de l'urbanisme).
- La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes est autorisée dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres au-dessus de la hauteur maximale autorisée par le règlement du PLU (article R.152-7 du Code de l'urbanisme).

Dispositions générales concernant l'application du règlement dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contigües, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance

- Dans les zones U et AU, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contigües, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'apprécient au regard de chaque lot et non au regard de l'ensemble du projet (conformément à la possibilité offerte par l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme).

Gestion alternative des eaux pluviales

- La récupération et l'utilisation des eaux pluviales, ainsi que les eaux de toutes autres origines doivent respecter les exigences de la législation et de la réglementation en la matière, notamment :
 - l'arrêté du 21 août 2008, relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments, celui du 17 décembre 2008, relatif au contrôle des installations privatives de distribution d'eau potable, des ouvrages de prélèvement, puits et forages et des ouvrages de récupération des eaux de pluie et la circulaire du 9 novembre 2009, relative à la mise en œuvre du contrôle des ouvrages de prélèvement, puits et forage, des ouvrages de récupération des eaux de pluie ainsi que des installations privatives de distribution d'eau potable en application de l'arrêt du 17 décembre 2008 ;
 - les dispositions du Règlement du service du Syndicat des Eaux d'Ile-de-France en vigueur.
- En outre, les dispositions du règlement d'assainissement de Paris Saclay devront être respectées.

Bornes de recharge dédiées aux véhicules hybrides et électriques

- Les autorisations d'urbanisme devront respecter les obligations d'aménagement de bornes de recharge dédiées aux véhicules hybrides et électriques, conformément au Code de la construction et de l'habitation.

Dispositions particulières pour les lignes électriques HTB

- S'agissant des occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions
Il est précisé que les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des équipements d'intérêt collectif et services publics et entrent au sein de la sous-destination des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.
Dans l'ensemble des zones, les constructions, installations, travaux de maintenance ou de modification en lien avec les ouvrages électriques sont autorisés pour des exigences fonctionnelles et / ou techniques.
Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du réseau d'électricité.
- S'agissant des règles de hauteur des constructions
La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du réseau d'électricité ainsi que pour les travaux de maintenance ou de modification des ouvrages liés au fonctionnement de ce réseau.
- S'agissant des règles de prospect et d'implantation
Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité HTB (50 kV) faisant l'objet de servitudes d'utilité publiques (cf annexes du présent PLU). Cette disposition s'applique également en cas de travaux de maintenance ou de modification des ouvrages liés au réseau d'électricité.

III) Article 3 – Division du territoire en zones

- Le territoire couvert par le présent PLU est partagé en zones urbaines (zones U), zones à urbaniser (zones AU), zones agricoles (zones A) et zones naturelles (zones N).

IV) Article 4 – Adaptations mineures

- Les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.
- L'autorité compétente pour délivrer les autorisations d'occupation du sol est chargée de statuer sur ces adaptations.
- Aucune adaptation ne peut être motivée par la forme ou la dimension d'une parcelle créée postérieurement à la date d'approbation du présent PLU.

V) Article 5 – Éléments de patrimoine paysager, urbain, naturel et trame verte et bleue

Espaces boisés classés (EBC), au titre des articles L.113-1 et L.421-4 du Code de l'urbanisme

- Le classement en EBC interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tous matériaux imperméables : ciment, bitume, ainsi que les remblais. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable.
- Ces dispositions s'appliquent aux espaces boisés classés identifiés au document graphique.

Espaces verts à préserver ou à créer, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

- Dans les espaces verts à préserver ou à créer figurant au document graphique, un aspect naturel et végétal doit être conservé ou créé, hormis pour les zones dédiées à la circulation, aux accès et au stationnement, qui doivent être réalisées de façon à assurer la perméabilité du sol (exemples : sables, dalles alvéolées, galets, graves, etc...).
- Seuls y sont autorisés :
 - o les annexes,
 - o et les aménagements légers et installations légers liés à la valorisation de ces espaces (aires de jeux, bacs de compostage légers...).
- Ces annexes, aménagements et installations légers devront respecter l'environnement dans lequel ils s'insèrent pour une intégration harmonieuse dans le paysage.
- Il peut être dérogé aux règles d'implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives prévues dans le règlement des zones dans l'objectif de protéger et mettre en valeur les espaces verts à préserver ou à créer.

Zones humides à protéger, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

- Dans le respect de la réglementation du Code de l'environnement, toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides identifiées au document graphique est strictement interdit, notamment pour les remblaiements, affouillements, exhaussements des sols, dépôts de matériaux, assèchements et mises en eau, sauf mesures compensatoires en adéquation avec les dispositions du SAGE Bièvre, approuvé par arrêté inter-préfectoral signé le 19 avril 2017 et du SAGE Orge-Yvette, approuvé par arrêté inter-préfectoral le 4 juillet 2014.

Cours d'eau à protéger, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Les règles ci-après s'appliquent en complément ou en remplacement des règles d'implantation précisées dans le règlement des zones. La règle la plus contraignante s'impose.

- Aux abords des cours d'eau identifiés au document graphique, toutes constructions et installations ainsi que tout aménagement limitant la perméabilité des sols sont interdits à moins de :
 - o 6 mètres de l'axe du cours d'eau dans le cas d'un cours d'eau canalisé (c'est-à-dire couvert),
 - o 5 mètres de part et d'autre des berges, dans le cas d'un cours d'eau à ciel ouvert.
- Ces reculs ne s'appliquent pas dans le cas de constructions et installations :
 - o qui ont pour objet la lutte contre les inondations,
 - o qui s'inscrivent dans le cadre d'un projet de valorisation et de découverte du cours d'eau,
 - o qui sont menées dans le cadre d'opérations de restauration hydro-morphologique des cours d'eau,
 - o de types quais, ponts, passerelles, pontons, cales,
 - o qui ont pour objet le fonctionnement des réseaux d'intérêt collectif,
 - o qui sont liés à l'exploitation de l'eau.

Alignements d'arbres à protéger, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

- Les alignements d'arbres identifiés au document graphique doivent être préservés voire renforcés.
- A ce titre, les constructions, installations et aménagements susceptibles de compromettre leur conservation ne sont autorisés qu'à condition de conserver un maillage fonctionnel.

Arbres remarquables à protéger, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

- Tout abattage d'arbres repérés au document graphiques au titre des arbres remarquables est interdit, sauf en raison d'un état phytosanitaire dégradé, ou en lien avec des conditions de sécurité, ou pour des motifs d'intérêt général.

Éléments de patrimoine bâti à protéger, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

- La démolition exceptionnelle d'une partie ou de la totalité d'un élément de patrimoine bâti à protéger repéré au document graphique n'est autorisée que lorsqu'elle est rendue nécessaire pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux, ou pour permettre le bon fonctionnement des réseaux d'intérêt collectif (voirie, eau, électricité, assainissement...).
- Les travaux ayant pour effet de modifier un élément de patrimoine bâti à protéger repéré au document graphique sont autorisés dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine.
- Les extensions des bâtiments identifiés aux documents graphiques comme éléments de patrimoine bâti à protéger sont possibles si elles ne dissimulent pas des éléments essentiels d'architecture et si elles ne mettent pas en péril la lecture de la logique de composition de l'ensemble du bâtiment.
- Toute évolution des éléments de patrimoine bâti à protéger identifiés au document graphique se réalisera dans le respect de la construction existante à la date d'approbation du PLU, sans exclure un traitement contemporain, notamment dans le cadre d'extension, tout en soignant les jonctions entre parties anciennes et modernes.
- Il s'agira en tous les cas de respecter ou restaurer :

- l'orientation, l'organisation et la volumétrie d'ensemble de la construction,
- la composition des façades et des ouvertures,
- les éléments de détails architecturaux.

VI) Article 6 – Protection, risques et nuisances

Plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de Paris-Orly

- Dans les zones couvertes par le PEB, tout projet doit respecter les règles d'urbanisme définies dans le PEB annexé au présent PLU.
- Il est ainsi notamment précisé que, de manière générale, les constructions à usage d'habitation sont interdites dans les zones du PEB, sauf pour les exceptions suivantes :
 - dans les zones A et B, considérées comme des zones de bruit fort, seuls peuvent être autorisés les logements et les équipements publics ou collectifs liés à l'activité aéronautique, les logements de fonction nécessaires aux activités industrielles et commerciales admises dans la zone et les constructions nécessaires à l'activité agricole ;
 - à l'intérieur des zones C, considérées comme des zones de bruit modéré, seules les constructions individuelles non groupées sont autorisées à condition d'être situées dans un secteur déjà urbanisé et desservi par des équipements publics et dès lors qu'elles n'accroissent que faiblement la capacité d'accueil du secteur ;
 - à l'intérieur de cette même zone C, les plans d'exposition au bruit peuvent délimiter des secteurs où, pour permettre le renouvellement urbain des quartiers ou des villages existants, des opérations de réhabilitation et de réaménagement peuvent être autorisées, à condition qu'elles n'entraînent pas d'augmentation de la population soumise aux nuisances sonores : ces secteurs peuvent également être délimités postérieurement à l'approbation du PEB ;
 - dans les zones A, B et C, la rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension mesurée et la reconstruction sont admises à condition qu'elles n'impliquent pas d'accroissement de la capacité d'accueil d'habitants.

Risque de retrait-gonflement d'argiles

- La carte « retrait-gonflement » d'argiles figurant dans les annexes du présent PLU matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvement de terrain liés au retrait-gonflement des sols argileux.
- Dans ces secteurs, il importe au constructeur de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. Ces précautions sont rappelées dans le guide « retrait-gonflement des argiles » annexé au présent PLU.
- La loi ELAN (portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique) a mis en place un dispositif permettant de s'assurer que les règles de l'art soient bien mises en œuvre pour les constructions édifiées dans les zones exposées au phénomène de retrait gonflement des argiles. En application de cette loi, deux décrets ont été publiés, qu'il s'agira de respecter pour les porteurs de projet : décret n°2019495 du 22 mai 2019 et décret n°2019223 du 25 novembre 2019.

Risque d'inondation par remontée de nappes

- La carte des zones sensibles aux remontées de nappe figurant dans le diagnostic du présent PLU matérialise les secteurs géographiques du territoire communal sujets aux débordements de nappe. Dans ces secteurs, il importe aux constructeurs de prendre des précautions particulières.

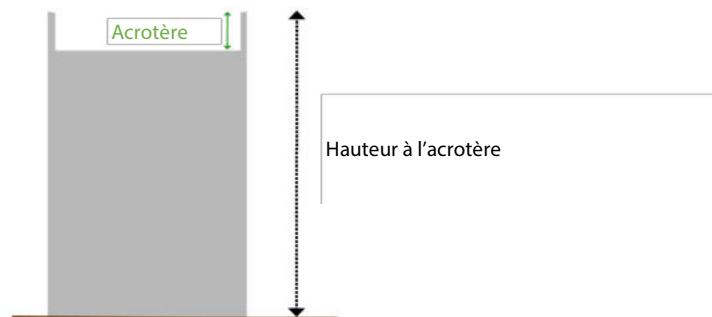
VII) Lexique

- Accès

L'accès constitue la partie de l'alignement permettant l'accès au terrain des véhicules motorisés.

- Acrotère

Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse. Il est souvent constitué d'un muret situé en bordure des toiture-terrasses pour permettre le relevé d'étanchéité et masquer la couverture.



- Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle

La sous-destination activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

Cette sous-destination s'applique à toutes les constructions où s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, médecin...) ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les « showrooms »... Les magasins de téléphonie mobile entrent également dans cette catégorie. Il est en effet considéré que la vente de forfait téléphonique constitue l'activité principale des opérateurs (et non la vente de téléphone qui est accessoire). On y trouve également les salles de sport privées, les spas...

- Affouillement

Extraction de la terre.

- Alignement

L'alignement constitue la délimitation du domaine public (y compris le domaine public maritime) ou d'une voie privée au droit des terrains riverains. Lorsqu'il n'est pas prévu un élargissement de la voie, il s'agit de l'alignement actuel. Lorsqu'il est prévu un élargissement de la voie, il s'agit de l'alignement futur. Dans ce cas, l'élargissement est figuré au document graphique et repris dans la liste des emplacements réservés.

- Annexe

Une annexe est une construction secondaire à caractère accessoire et non habitable, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale existante ou créée concomitamment, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel. Il est précisé que l'annexe est nécessairement située sur la même unité foncière que la construction principale à laquelle elle est liée fonctionnellement.

Les annexes comprennent notamment les piscines, les garages, les abris de jardin, les abris pour animaux... Les vérandas ne sont pas des annexes. Elles sont considérées comme des extensions de la construction principale.

- Artisanat et commerce de détail

La sous-destination artisanat et commerce de détail recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

Cette sous-destination recouvre tous les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandés par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile. Cette sous-destination inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure... L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 modifié par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015.

- Autres équipements recevant du public

La sous-destination autres équipements recevant du public recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination équipement d'intérêt collectif et services publics. Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

- Baie

Ouverture pratiquée dans un mur ou un toit, servant à la vue d'une construction.

- Bureau

La sous-destination bureau recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

- Centre de congrès et d'exposition

La sous-destination centre de congrès et d'exposition recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant. Elle comprend notamment les centres et parc d'exposition, les parcs d'attraction, les zéniths...

- Cinéma

La sous-destination cinéma recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

- Commerce de gros

La sous-destination commerce de gros recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

- Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface. La notion d'espace utilisable par l'Homme vise à différencier les constructions, des installations dans lesquelles l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité. Les installations techniques (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations...) et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme.

La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres...) et les constructions comprises dans la définition du bâtiment telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment...

- Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Il est précisé qu'une construction édifiée soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet, est considérée comme légalement construite.

- Construction principale

Construction ayant la fonction principale d'un ensemble de constructions ou construction ayant la plus importante surface de plancher dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

- Egout du toit

Limite ou ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

- Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

- Emprise d'une voie

L'emprise est délimitée par l'alignement. Elle comprend la plate-forme de la voie (partie utilisée pour la circulation et le stationnement des véhicules automobiles) et de ses annexes (accotements, trottoirs, fossés, talus).

- Emprises publiques

Sont considérées comme des emprises publiques toutes les surfaces faisant partie du domaine public d'une commune : places, jardins publics, chemins piétons publics... ou ayant vocation à entrer dans le domaine public : emplacements réservés pour création ou aménagements d'espaces publics.

- Espaces libres

Les espaces libres sont entendus comme étant la totalité des espaces autres que ceux inclus dans la définition de l'emprise au sol des constructions. Sont inclus notamment les espaces plantés ou non, les aires de stationnement ainsi que les voies de circulation et cheminements de toute nature.

- Espace vert de pleine terre

Espaces libres non bâtis ni en surface ni en sous-sol, à l'exception des installations nécessaires aux réseaux d'électricité, de téléphone, d'internet, d'eau potable, d'eaux usées ou pluviales (les installations autonomes de traitement des effluents sont exclues des espaces de pleine terre) permettant la libre infiltration des eaux pluviales.

- exhaussement

Remblaiement de terrain.

- Exploitation agricole / activité agricole

La sous-destination « exploitation agricole » recouvre l'ensemble des constructions et installations concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'article L.311-1 du Code rural et de la pêche maritime.

- Exploitation forestière

La sous-destination exploitation forestière recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons forestières et les scieries.

- Extension

Une extension est un agrandissement contigu d'une construction initialement existante (à la date d'approbation du PLU ou non). Les surélévations sont considérées comme des extensions. Celle-ci doit

toujours représenter une emprise au sol inférieure à celle de la construction initialement existante. Cette définition indique une taille maximale que le règlement du PLU peut d'avantage limiter.

- Entrepôt

La sous-destination entrepôt recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. Cette sous-destination inclut notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données.

- Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale

La sous-destination établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

- Equipements sportifs

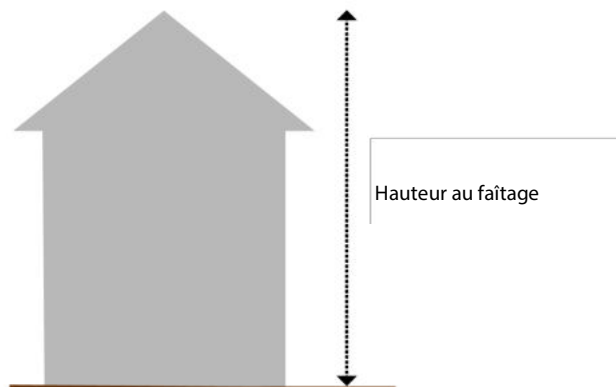
La sous-destination équipements sportifs recouvre les équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

- Façade

Est considérée comme façades toutes les faces verticales en élévation d'un bâtiment.

- Faîtage

Ligne haute horizontale qui recouvre la toiture d'un bâtiment. Elle permet de faire la liaison entre les différents versants d'un toit.



- Hébergement

La sous-destination hébergement recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

Ces structures peuvent proposer des hébergements en logement ou en chambres collectives ou individuelles.

La sous-destination recouvre également les centres d'hébergement d'urgence, des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA).

En application de l'article 141 de la loi égalité et citoyenneté adoptée en lecture définitive par l'Assemblée nationale le 22 décembre 2016, les résidences hôtelières à vocation sociale auront une double sous-destination de construction à la fois hébergement et hébergement hôtelier et touristique.

- Hébergement hôtelier et touristique

La sous-destination hébergement hôtelier et touristique recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

Cette sous-destination s'applique à tous les hôtels ainsi qu'à toutes les constructions démontables ou non destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts,

C'est-à-dire réunissant au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle.

Cette sous-destination recouvre notamment l'ensemble des constructions à vocations touristiques :

- les résidences de tourisme,
- les villages résidentiels de tourisme,
- les villages et maisons familiales de vacances
- ...

Cette sous-destination recouvre également les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de campings et, des parcs résidentiels de loisirs.

- Industrie

La sous-destination industrie recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

Cette sous-destination recouvre les constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture...). Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser. L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 modifié par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015.

- Installation classée pour la protection de l'environnement

Etablissement industriel, artisanal ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains, soumise à une réglementation stricte du code de l'environnement.

Les activités relevant de la législation des installations classées sont énumérées dans une nomenclature qui les soumet à un régime de déclaration, d'enregistrement ou d'autorisation en fonction de l'importance des risques ou des inconvénients qui peuvent être engendrés.

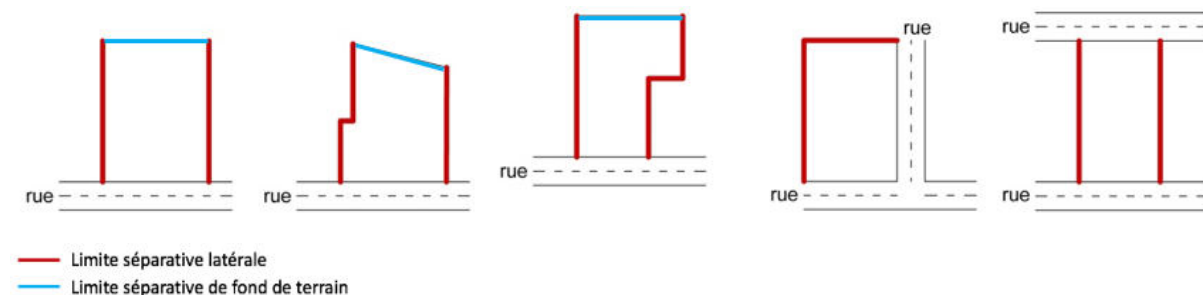
- Limites séparatives

Limites du terrain autres que l'alignement.

Peuvent être distingués deux types de limites séparatives : les limites latérales et les limites de fond de terrain.

Les limites séparatives latérales sont celles qui se recoupent avec l'alignement de la voie. Les limites séparatives de fond de terrain sont celles qui ne se recoupent pas avec l'alignement de la voie. Lorsque le règlement mentionne les limites séparatives, sans précision, la règle s'applique aux limites séparatives latérales et de fond de terrain.

Exemples :



- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés

La sous-destination locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

La sous-destination locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

- Logement

La sous-destination logement recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination hébergement. La sous-destination logement recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

Cette sous-destination intègre, sans les distinguer, tous les statuts d'occupation : propriétaire, accédant, locataire, occupant à titre gratuit, et tous les logements quel que soit leur mode de financement.

Cette sous-destination recouvre également :

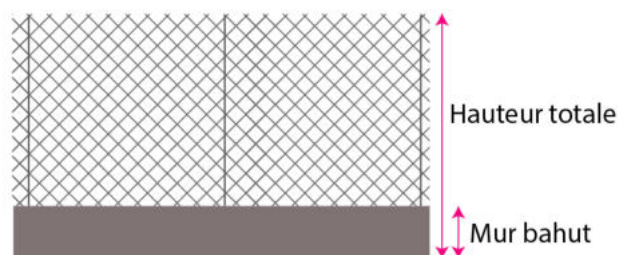
- o les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (par exemple les yourtes) ;
- o les chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes ;
- o les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Les gîtes sont considérés comme des meublés de tourisme.

- Logement locatif social

Constituent les logements locatifs sociaux les logements listés à l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation.

- Mur bahut (dans le cas d'une clôture)

Mur de faible hauteur formant soubassement.



- Opération d'aménagement d'ensemble

Réalisation conjointe de plusieurs constructions pouvant inclure la réalisation d'aménagements et d'équipements collectifs. Les opérations d'aménagement sont notamment réalisées dans le cadre de zone d'aménagement concertée (ZAC), d'un plan d'aménagement d'ensemble (PAE), de permis d'aménager, etc.

- Parcelle

Les parcelles figurent sur le cadastre ; elles sont associées à un titre de propriété identifié par un numéro.

- Restauration

La sous-destination restauration recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement.

- Retrait

Il s'agit du retrait imposé à une construction à édifier par rapport à l'alignement ou aux limites séparatives. Ce retrait est calculé en prenant en compte la distance comptée horizontalement à partir de tout point de la construction.

- Salles d'art et de spectacles

La sous-destination salles d'art et de spectacles recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

- Surface de plancher

Somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur sous plafond supérieure à 1,80 mètres calculée à partir du nu intérieur des murs. Un décret précise les conditions dans lesquelles pourront être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi qu'une part des surfaces de plancher des logements collectifs.

- Terrain (= unité foncière)

Ensemble des parcelles cadastrales d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision.

- Terrain naturel (ou sol naturel)

Altitude du sol avant tous travaux de terrassement ou de réglage des terres, c'est-à-dire n'ayant pas subi de transformation artificielle modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants.

- Toiture-terrasse

Toiture ne comportant que de légères pentes qui permettent l'écoulement des eaux. La terrasse peut être accessible ou non et la pente de la toiture sera de 9% ou 5° maximum.

- Voies

Sont considérées comme des voies, au sens des articles du présent règlement, tout passage desservant au moins 2 terrains et disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que des véhicules. Ces voies peuvent être de statut public ou privé. Les voies publiques sont des voies affectées à la circulation terrestre et appartenant au domaine public de la collectivité (Etat, commune, département) qui en est propriétaire. Les voies privées sont des voies affectées à la circulation terrestre et appartenant à une personne privée ou correspondant au domaine privé d'une collectivité.

Les espaces de circulation réalisés à l'intérieur d'un terrain et les chemins piétons ne sont pas considérés comme des voies.

- Voie en impasse

Voie qui ne comporte qu'un seul accès à partir d'une autre voie.

TITRE II : ZONES URBAINES

Dispositions applicables à la zone U1

U1

La zone U1 correspond au centre-ville de Wissous. Elle se caractérise par une diversité de fonctions (habitat, commerces...) et par la présence de patrimoine bâti ancien.

I) Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article U1-1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d'activité

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Sont interdits :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions destinées au commerce de gros ;
- Les hôtels et les autres hébergements touristiques ;
- Les entrepôts ;
- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les autres équipements recevant du public ;
- Les centres de congrès et d'expositions ;
- L'aménagement de terrains pour le camping ;
- Le stationnement isolé de caravanes/camping-cars/mobil-homes quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- Les parcs de stationnement ;
- Les dépôts de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides ainsi que les installations et constructions destinées à la casse de voitures et de transformation des matériaux de récupération.

1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Sont autorisés sous conditions :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à déclaration ou à enregistrement à condition :
 - o qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitations,
 - o et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage,
 - o et que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés :
 - o aux occupations et utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - o ou à des aménagements paysagers,
 - o ou à des aménagements hydrauliques,
 - o ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou

- d'aménagement d'espace public,
- o ou à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique,
- o ou à l'exploitation des énergies renouvelables.

Article U1-2 : Mixité fonctionnelle et sociale

2.1 Linéaires commerciaux à protéger, au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme

- Le long des voies classées comme linéaires commerciaux à protéger au document graphique, est interdit le changement de destination des locaux dédiés aux commerces et activités de service situés en rez-de-chaussée vers une autre destination.

II) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article U1-3 : Volumétrie et implantation des constructions

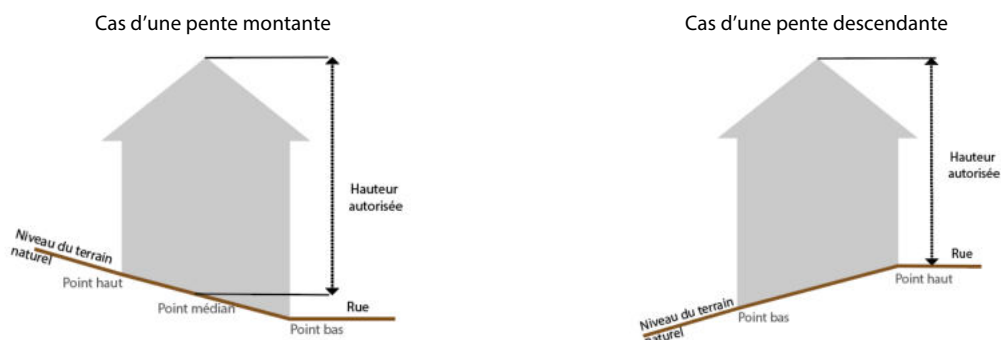
3.1 Emprise au sol des constructions

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

3.2 Hauteur des constructions

3.2.1 Modalités de calcul

- La hauteur maximale des constructions se mesure à partir du sol naturel avant travaux.
- Sont admis en dépassement des hauteurs maximales fixées :
 - o les ouvrages et installations ne constituant pas de surface de plancher, les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que cheminées, locaux techniques, garde-corps, etc...,
 - o les éléments et locaux techniques liés à la production d'énergie renouvelable ;
 - o les dispositifs permettant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite (exemple : ascenseur,...).
- Les hauteurs maximales fixées dans le présent règlement ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien, d'amélioration et de mise aux normes des constructions existantes non conformes au présent règlement.
- Pour les terrains en pente, la hauteur est mesurée :
 - o à partir de la médiane de la construction en cas de terrain en pente montante,
 - o à partir du point haut de la construction, en cas de terrain en pente descendante.
 - o Dans le cas où un terrain est bordé par deux voies, la règle la plus favorable s'applique.



3.2.2 Dispositions générales

- La hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 mètres à l'égout du toit, 10 mètres à l'acrotère et 14 mètres au faîtage.

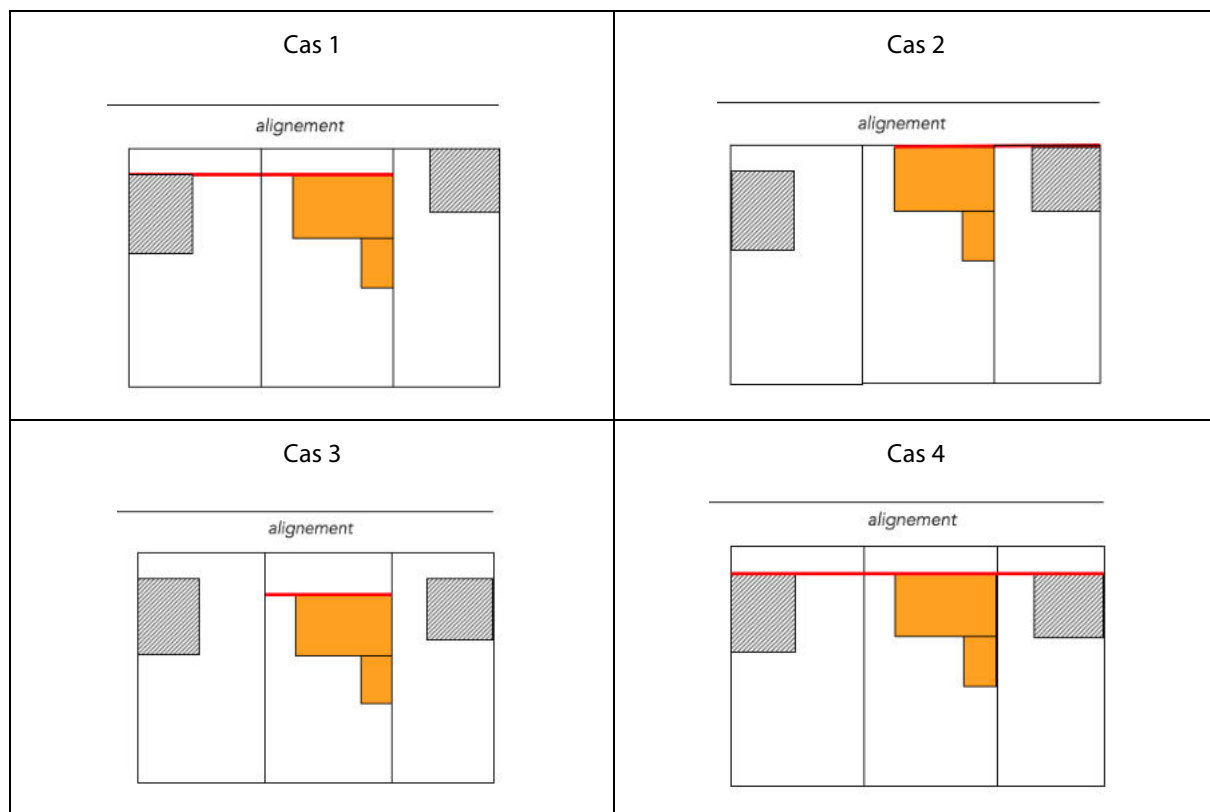
3.2.3 Dispositions particulières

- La hauteur maximale des constructions fixées au 3.2.2 peut être dépassée pour assurer une continuité des hauteurs avec une construction existante voisine, c'est-à-dire située sur la même unité foncière ou sur une unité foncière mitoyenne.
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU non conformes aux dispositions du 3.2.2 doivent être réalisées :
 - o soit dans le respect des dispositions de l'article 3.2.2,
 - o soit dans le prolongement de la construction existante.
- En cas de local destiné aux commerce et activités de services en rez-de-chaussée, la hauteur de la construction prévue au 3.2.2 pourra être majorée d'1 mètre.
- La hauteur des locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés n'est pas réglementée.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.3.1 Dispositions générales

- Afin d'assurer l'harmonie des continuités visuelles urbaines, lorsqu'elles sont en premier rang par rapport aux voies et emprises publiques, les constructions s'implanteront par référence à l'implantation des constructions principales existantes voisines, c'est-à-dire situées sur la même unité foncière ou sur une unité foncière mitoyenne.
 - o En cas d'implantation en retrait des voies et emprises publiques, une tolérance de plus ou moins 2 mètres pourra être acceptée par rapport au retrait de la (des) construction(s) principale(s) existante(s) voisine(s).



Les ouvrages suivants peuvent être réalisés en surplomb du domaine public :

- les soubassements dans la limite de 0,05 mètre ;
- les éléments décoratifs, les appuis de croisées, les barres de support, les pilastres, les ferrures, les jalousies et les volets, dans la limite de 0,10 mètre ;
- les tuyaux de descente, les ornements de devantures, les grilles de boutiques et des fenêtres du rez-de-chaussée, dans la limite de 0,16 mètre ;
- les socles de devantures et les boutiques dans la limite de 0,20 mètres ;
- les balcons sont autorisés sous réserve que leur saillie soit au plus égale à 1,20 mètres et se situer, au minimum, à 4,30 mètres au-dessus du niveau du trottoir.

3.3.2 Dispositions particulières

- L'implantation des constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.
- L'implantation des annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 25m² et dont la hauteur est inférieure à un niveau plus un toit et des piscines n'est pas réglementée.
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU non conformes aux dispositions générales doivent être réalisées :
 - soit dans le respect des dispositions générales,
 - soit dans le prolongement de la construction existante ou sans réduire le retrait existant.
- En cas d'implantation obligatoire à l'alignement, lorsque le terrain compte plusieurs limites bordées par une voie ou emprise, les dispositions de cet article ne s'applique que vis-à-vis d'une de ces limites. L'implantation vis-à-vis des autres voies est définie par la recherche de constitution d'une continuité visuelle visible depuis les voies et espaces publics.
- En cas d'implantation obligatoire à l'alignement, des retraits ponctuels peuvent être aménagés pour dynamiser le rythme de la façade.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1 Dispositions générales

- Dans une bande de 25 mètres de profondeur, comptés perpendiculairement depuis l'alignement, les constructions doivent être implantées sur ou en retrait d'une ou plusieurs limites séparatives.
- Au-delà de la bande de 25 mètres de profondeur, comptés perpendiculairement depuis l'alignement, les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.
- En cas de retrait, ce dernier (L) doit être au moins égal à :
 - la hauteur de la construction (H), avec un minimum de 5 mètres, soit $L = H \text{ min } 5 \text{ m}$, si celle-ci comporte des baies assurant l'éclairage des pièces principales d'habitation ou de travail,
 - la moitié de la hauteur de la construction (H/2) avec un minimum de 2,50 mètres, soit $L = H/2 \text{ min } 2,50 \text{ m}$, si celle-ci ne comporte pas de baies assurant l'éclairage des pièces principales d'habitation ou de travail.
- Le retrait (L) correspond à la distance comptée perpendiculairement de tout point de la construction (balcons et oriels compris) au point le plus proche de la limite séparative. En revanche, ne sont pas compris les éléments de modénature tels que corniches et débords de toiture, ni les parties enterrées des constructions.
- La hauteur des constructions (H) est mesurée de tout point du sol naturel avant travaux jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère.

3.4.2 Dispositions particulières

- L'implantation des constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.
- Les piscines doivent être implantées en retrait des limites séparatives, en respectant une distance de 2 mètres minimum depuis la limite extérieur du bassin.
- L'implantation des annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 25m² et dont la hauteur est inférieure à un niveau plus un toit n'est pas réglementée.
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU non conformes aux dispositions du 3.4.1 doivent être réalisées :
 - o soit dans le respect des dispositions de l'article 3.4.1,
 - o soit dans le prolongement de la construction existante ou sans réduire le retrait existant.

3.5 Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

- Non réglementée.

Article U1-4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

4.1 Caractéristiques des façades

4.1.1 Dispositions générales

a) Pour toutes les constructions

- L'aspect extérieur des façades (textures, couleurs) des constructions doit assurer une cohérence et une continuité avec le bâti avoisinant.
- Les différentes façades des constructions doivent faire l'objet d'un traitement soigné.
- Les pastiches d'architecture étrangère à la région sont interdits.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- L'emploi d'imitations de matériaux telles que les fausses briques, les faux pans de bois est interdit.
- L'emploi de couleurs criardes et de couleurs vives est interdit.
- Les aspects brillants ou réfléchissants doivent être limités.
- Les éléments techniques tels que les coffrets et câbles nécessaires au bon fonctionnement des réseaux ainsi que les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrés en harmonie avec la façade de la construction.

b) Pour les constructions destinées aux commerces et activités de services, en complément du a)

- Les devantures doivent respecter le style, les proportions et les rythmes architecturaux des constructions auxquels elles s'intègrent.
 - o Notamment, elles ne doivent pas masquer des éléments destinés à être vus (jambages, bardeaux, linteaux, appareillés ou enduits ...). Dans ces cas, vitrines et bardeaux enseignes doivent être placés en léger débord par rapport au nu de la façade.
- Les façades doivent être établies dans la seule hauteur du rez-de-chaussée des constructions.

- Pour les menuiseries, doivent être recherchées des couleurs douces : claires (beige, ...), ou foncées (marine, vert bouteille, ...).
- Les enseignes doivent avoir des proportions et un graphisme en harmonie avec les dimensions et les couleurs de la façade du bâtiment. Elles ne doivent pas dépasser le sommet de l'acrotère ou de la ligne d'égout du toit. Elles doivent être limitées à la signalétique de l'activité implantée dans la construction.
- Les enseignes en « drapeau » doivent être implantées à 3,5 mètres au minimum au-dessus de l'espace public et leur dimension ne pas dépasser 50 cm en surplomb.

4.1.2 Dispositions particulières

- Les annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 25m² et dont la hauteur est inférieure à un niveau plus un toit ne sont pas réglementées.
- Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas réglementées.
- Les modifications, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes au 4.1.1 sont autorisées à condition de conserver une harmonie de composition et d'aspect.

4.2 Caractéristiques des percements

- Pour les constructions existantes : le percement de nouvelles ouvertures doit respecter le caractère architectural et les rythmes de la façade.
- Pour toutes les constructions : les couleurs des menuiseries des baies doivent être proches voire identiques ; idem pour les volets.

4.3 Caractéristiques des toitures

4.3.1 Dispositions générales

- L'aspect extérieur des toitures (textures, couleurs) doit assurer une cohérence avec le bâti avoisinant.
- Les toitures des constructions doivent présenter des pentes de 30° minimum.
- Les ouvertures dans un pan de toiture sont autorisées sous forme de lucarnes, chien-assis, fenêtres de toit ou ouvrages en saillie, dès lors que leur dimension est proportionnée à la construction et à sa toiture.
- Une harmonie d'aspect doit être recherchée entre les lucarnes et la toiture.
- Les ouvertures en saillie doivent avoir la forme de lucarnes traditionnelles et leur longueur ne doit pas excéder un tiers de la longueur du pan de toiture concerné.
- Les panneaux photovoltaïques doivent s'intégrer dans la toiture, exception faite des toitures terrasses où ils pourront être posés en surépaisseur. Dans ce cas précis, ils devront faire l'objet d'une intégration urbaine soignée.
 - o Une harmonie d'aspect doit être recherchée entre les panneaux photovoltaïques et la toiture.

4.3.2 Dispositions particulières

- Des pentes de toitures différentes de celles fixées au 4.3.1 sont autorisées pour les toitures mansardées dès lors qu'elles ne nuisent ni à la qualité du projet architectural ni à la qualité urbaine des lieux.
- Les toitures-terrasses sont autorisées à condition :
 - o de ne représenter, au maximum, que 50% maximum de l'emprise au sol de la construction,
 - o et de faire l'objet d'un traitement assurant leur bonne intégration à l'environnement urbain,
 - o et sous réserve que 50% minimum de la superficie des toitures terrasses soit végétalisée avec une

épaisseur de substrat d'au moins 10 centimètres (couche drainante non comprise) permettant une capacité de rétention d'eau.

- Les toitures des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas réglementées.
- Les annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 25m² et dont la hauteur est inférieure à un niveau plus un toit ne sont pas réglementées.
- Les modifications, transformations ou extensions des constructions existantes ne respectant pas les dispositions générales du 4.3.1 sont autorisées à condition de conserver une harmonie de composition et d'aspect.

4.4 Caractéristiques des clôtures

4.4.1 Dispositions générales

- La conception et la réalisation des clôtures doivent faire l'objet d'une attention particulière. Les clôtures doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain et le site environnant.
- Les deux faces des clôtures doivent être traitées avec la même attention particulière.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- Les clôtures, portails et portillons compris, ne peuvent excéder 2 mètres de hauteur.
- Les clôtures sur voies et emprises publiques doivent être composées :
 - o soit d'un mur d'une hauteur maximale de 2 mètres qui constitue le seul dispositif de clôture plein autorisé (les dispositifs par plaques sont interdits) ;
 - o soit d'un mur bahut, d'une hauteur maximale de 1 mètre, surmonté d'un dispositif ajouré (grillage, lisse, etc...), éventuellement doublé d'une haie composée d'essences diversifiées qui favorisent la biodiversité ;
 - o soit d'un mur bahut, d'une hauteur maximale de 1 mètre, surmonté d'une haie composée d'essences diversifiées qui favorisent la biodiversité.
- Les clôtures composées de murs en pierres existants doivent être conservés et restaurés, dans la mesure du possible.

4.4.2 Dispositions particulières

- Les clôtures des constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas réglementées.
- La hauteur des clôtures sur voies et emprises publiques prévue au 4.4.1 peut être dépassée en cas de reconstruction d'un mur existant à la date d'approbation du PLU et doté d'une qualité patrimoniale, démoli après sinistre ou pour des motifs d'intérêt général. La hauteur de la clôture devra être, au maximum, celle du mur démoli.

4.5 Obligations en matière de performance énergétique

- Pour toute construction principale, la recherche en matière d'énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :
 - o une performance énergétique,
 - o un impact environnemental positif,
 - o une pérennité de la solution retenue.
- Toutefois l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.

- En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie une adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique.

Article U1-5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1 Traitement des espaces libres

- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

5.2 Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

5.2.1 Dispositions générales

- Au moins 15% de la superficie du terrain seront traités en espaces verts de pleine terre.
 - o Les accès des véhicules motorisés ne sont pas inclus dans le calcul de la superficie en espaces verts de pleine terre.
- Un arbre de haute tige doit être planté par 200 m² de terrain libre (calcul par tranche échue).
- Les aires de stationnement extérieures doivent être traitées en aménagement paysager comprenant des plantations.

5.2.2 Dispositions particulières

- La règle du 5.2.1 ne s'applique pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Article U1-6 : Stationnement

6.1 Modalités d'application des normes de stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.
- En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération ou sur un autre terrain situé dans son environnement immédiat le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations, en justifiant, conformément au Code de l'urbanisme :
 - o soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
 - o soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.
- Lorsque le projet comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations ou sous-destinations, au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher ou du nombre de logements.
- Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de surface de plancher, le calcul se fait par tranche entière entamée.
 - o Exemple : lorsqu'il est exigé une place par tranche de 45 m² de surface de plancher, pour une construction de 50 m² de surface de plancher, le calcul par tranche entamée impose la réalisation de 2 places de stationnement.

6.2 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

- Les normes de stationnement sont applicables aux nouvelles constructions principales.
- En cas de division de logement et/ou de modification de la typologie d'un logement : le nombre de places doit être adapté aux nombre et typologies de logements finaux.
- En cas de division foncière : le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenu.
- En cas de changement de destination : il est exigé la réalisation de places de stationnement.
- L'espace destiné au stationnement sécurisé des véhicules motorisés possède les caractéristiques suivantes :

Destinations / sous-destinations	Normes
Habitation	Logement : au minimum, 1 place par 70 m ² de surface de plancher, avec un minimum de 2 places par logement. Hébergement : Non réglementé.
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle : au minimum, 2 places par local. Hébergement hôtelier et touristique : au minimum, 1 place pour 5 chambres. Cinéma : l'espace de stationnement doit correspondre aux besoins.
Equipements d'intérêt collectif et services publics	L'espace de stationnement doit correspondre aux besoins.
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie : l'espace de stationnement doit correspondre aux besoins. Bureau : au minimum, 1 place pour 60 m ² de surface de plancher.

- Les dimensions des places de stationnement doivent être aux normes NF P91-120, avec les minimums fixés ci-dessous :
 - o longueur = 5 mètres,
 - o largeur utile = 2,30 mètres,
 - o dégagement = 5,50 mètres.
- Concernant les rampes d'accès :
 - o Leur largeur (hors chasses-roues) minimum doit être de :
 - 3,50 mètres en cas de sens unique,
 - 4,50 mètres en cas de double sens desservant jusqu'à 30 voitures,
 - 6 mètres ou 3,50 mètres (avec, dans ce cas, utilisation de feux de signalisation tricolores alternés), en cas de double sens desservant plus de 30 voitures.
 - o Elles ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir.
 - o Leur pente, dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement, ne doit pas excéder 5%, sauf dans les hypothèses d'impossibilité technique et de construction de pavillons ; dans ce dernier cas, la pente de la rampe peut atteindre une valeur maximale de 15%.

6.3 Normes de stationnement des cycles non motorisés et cycles à assistance électrique

- Les normes de stationnement sont applicables aux nouvelles constructions principales.

U1

- L'espace destiné au stationnement sécurisé possède, au minimum, les caractéristiques suivantes :

Destinations / sous-destinations	Normes
Habitation	Habitation comprenant plus de deux logements, l'espace de stationnement doit correspondre : <ul style="list-style-type: none"> - à 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales, - à 1,5 m² par logement dans les autres cas, - dans tous les cas, l'espace de stationnement vélo doit disposer d'une superficie minimale de 3 m².
Bureaux	L'espace dédié au stationnement vélos correspond, au minimum, à une superficie de 1,5 m ² par tranche entamée de 100 m ² .
Industrie	L'espace de stationnement doit correspondre à 1 place pour 10 employés.
Commerce et activités de services	Pour les constructions d'au moins 500 m ² de surface de plancher, l'espace de stationnement doit correspondre à 1 place pour 10 employés.
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Pour les établissements scolaires, l'espace de stationnement doit correspondre à 1 place pour 10 élèves.

- L'espace de stationnement pour les deux roues non motorisés ou à cycle à assistance électrique peut être constitué de plusieurs emplacements.
- Les surfaces prises en compte dans le calcul des aires de stationnement sont celles des planchers mais aussi des surfaces verticales (mezzanines, racks...) spécialement aménagées à cet effet.

III) Equipement et réseaux

Article U1-7 : Desserte par les voies publiques ou privées

7.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès ainsi que les moyens d'approches permettant une lutte efficace contre l'incendie.

7.1.1 Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.
- Chaque terrain doit disposer d'un accès minimal de 3,50 mètres.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, sécurité routière, etc.

7.1.2 Voirie

- Les voies à créer doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l'importance du trafic, la nature et les conditions de circulation.
- Les voies à créer doivent présenter une largeur minimale de 3,50 mètres (emprise totale de la voie, tous modes) ou 6 mètres lorsque leur longueur est supérieure à 50 mètres.
- Les voies à créer en impasse ne peuvent avoir une longueur supérieure à 50 mètres. Elles doivent être aménagées pour permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics ou d'intérêt collectif de faire demi-tour, lorsque l'importance de l'urbanisation du secteur desservi le justifie.

7.2 Conditions de bonne desserte par les services publics de collecte des déchets

- Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements et constructions nécessaires à la collecte des déchets urbains, y compris en cas de changement de destination.
- Il sera créé, à l'occasion de toute construction un ou plusieurs locaux ou emplacements destinés à recevoir les déchets.
 - o En cas de construction ou opération comprenant plus de deux logements, il s'agira de locaux dimensionnés de façon à recevoir des containers à raison de 1 m² minimum par logement pour les déchets ménagers et le stockage des déchets encombrants avec un minimum de 4 m².

Article U1-8 : Desserte par les réseaux

8.1 Eau potable

- Toute construction nouvelle qui nécessite un raccordement doit obligatoirement être raccordée au réseau public.
- A défaut de réseau public, l'alimentation en eau potable doit assurer sa conformité avec la réglementation en vigueur.

8.2 Eaux usées

- Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe est obligatoire pour toute construction nouvelle qui génère des eaux usées.
- En cas d'absence de réseau public d'assainissement ou de conditions de raccordement difficiles définies par le règlement de service de l'assainissement, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectifs conformes aux prescriptions en vigueur sur le territoire de la collectivité. La mise en œuvre de ces dispositifs doit être conçue de telle sorte à faciliter le raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement si sa mise en place est prévue par le zonage d'assainissement.

8.3 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols / débits eaux pluviales

- Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux.
- Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (stockage/évacuation – stockage/infiltration) doivent être mises en œuvre prioritairement quelque soit la taille du projet.
- Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées, dont l'apport au milieu naturel risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement avant rejet au réseau.

8.4 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Toute nouvelle construction principale doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.
- Quel que soit le réseau considéré (distribution électrique, gaz, réseau numérique, etc.), il doit être réalisé en souterrain.

U1

Dispositions applicables à la zone U2

U2

La zone U2 correspond à des espaces à dominante résidentielle, notamment situés dans le quartier Saint-Eloi et l'impasse du Château Gaillard. Elle se caractérise par la présence de bâti d'habitat collectif. La zone U2 comprend un secteur U2a, correspondant à un secteur de renouvellement urbain situé route d'Antony et un secteur U2b, correspondant à un secteur de renouvellement urbain situé rue du Générale de Gressot.

I) Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article U2-1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d'activité

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Sont interdits :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions destinées au commerce de gros ;
- Les hôtels et les autres hébergements touristiques ;
- Les autres équipements recevant du public ;
- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les entrepôts ;
- Les centres de congrès et d'expositions ;
- L'aménagement de terrains pour le camping ;
- Le stationnement isolé de caravanes/camping-cars/mobil-homes quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- Les parcs de stationnement ;
- Les dépôts de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides ainsi que les installations et constructions destinées à la casse de voitures et de transformation des matériaux de récupération.

1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Sont autorisés sous conditions :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à déclaration ou à enregistrement à condition :
 - o qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitations,
 - o et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage,
 - o et que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés :
 - o aux occupations et utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - o ou à des aménagements paysagers,

- ou à des aménagements hydrauliques,
- ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
- ou à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique,
- ou à l'exploitation des énergies renouvelables.
- Les constructions à destination de commerce et activités de services (hors celles interdites à l'article U2-1), à condition d'être compatibles avec le voisinage, tant du point de vue des nuisances que de l'intégration dans l'environnement.
- Les constructions à destination de bureau à condition d'être compatibles avec le voisinage, tant du point de vue des nuisances que de l'intégration dans l'environnement.

Article U2-2 : Mixité fonctionnelle et sociale

2.1 Linéaires commerciaux à protéger, au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme

- Le long des voies classées comme linéaires commerciaux à protéger au document graphique, est interdit le changement de destination des locaux dédiés aux commerces et activités de service situés en rez-de-chaussée vers une autre destination.

II) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article U2-3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 Emprise au sol des constructions

3.1.1 Dans la zone U2, hors secteurs U2a et U2b

a) Dispositions générales

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie du terrain.

b) Dispositions générales

- L'emprise au sol des constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

3.1.2 Dans les secteurs U2a et U2b

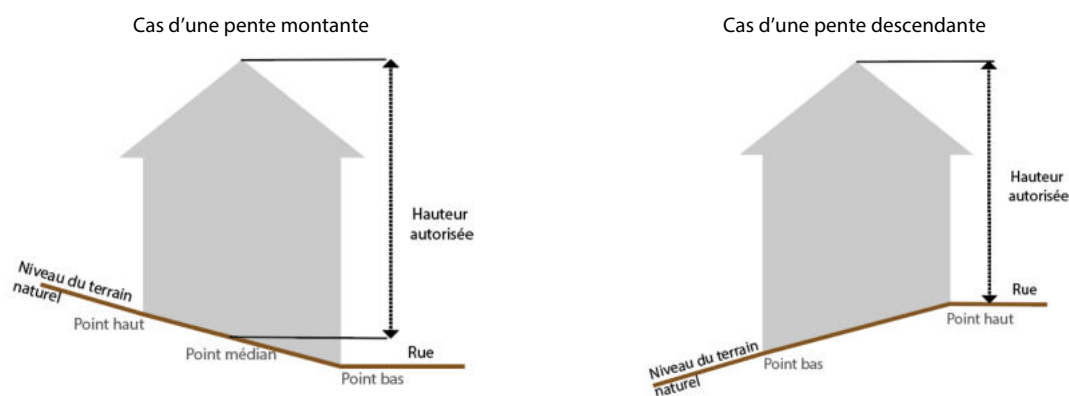
- Non réglementée.

3.2 Hauteur des constructions

3.2.1 Modalités de calcul

- La hauteur maximale des constructions se mesure à partir du sol naturel avant travaux.
- Sont admis en dépassement des hauteurs maximales fixées :
 - les ouvrages et installations ne constituant pas de surface de plancher, les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que cheminées, locaux techniques, garde-corps, etc...,
 - les éléments et locaux techniques liés à la production d'énergie renouvelable ;

- les dispositifs permettant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite (exemple : ascenseur,...).
- Les hauteurs maximales fixées dans le présent règlement ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien, d'amélioration et de mise aux normes des constructions existantes non conformes au présent règlement.
- Pour les terrains en pente, la hauteur est mesurée :
 - à partir de la médiane de la construction en cas de terrain en pente montante,
 - à partir du point haut de la construction, en cas de terrain en pente descendante.
 - Dans le cas où un terrain est bordé par deux voies, la règle la plus favorable s'applique.



3.2.2 Dans la zone U2, hors secteurs U2a et U2b

a) Dispositions générales

- La hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 mètres à l'égout du toit, 11 mètres à l'acrotère et 18 mètres au faîtage.

b) Dispositions particulières

- La hauteur maximale des constructions fixées au 3.2.2a) peut être dépassée pour assurer une continuité des hauteurs avec une construction existante voisine, c'est-à-dire située sur la même unité foncière ou sur une unité foncière mitoyenne.
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU non conformes aux dispositions du 3.2.2a) doivent être réalisées :
 - soit dans le respect des dispositions de l'article 3.2.2a),
 - soit dans le prolongement de la construction existante.
- La hauteur des locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés n'est pas réglementée.

3.2.3 Dans les secteurs U2a et U2b

a) Dispositions générales

- Dans une bande de 35 mètres de profondeur comptés perpendiculairement depuis l'alignement : la hauteur des constructions ne doit pas excéder 16 mètres à l'égout du toit, 17 mètres à l'acrotère et 18 mètres au faîtage.
- Au-delà de la bande de 35 mètres de profondeur comptés perpendiculairement depuis l'alignement : la hauteur des constructions ne doit pas excéder 13 mètres à l'égout du toit et 15 mètres à l'acrotère.

b) Dispositions particulières

- La hauteur maximale des constructions fixées au 3.2.3a) peut être dépassée pour assurer une continuité des hauteurs avec une construction existante voisine, c'est-à-dire située sur la même unité foncière ou sur une unité foncière mitoyenne.
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU non conformes aux dispositions du 3.2.3a) doivent être réalisées :
 - o soit dans le respect des dispositions de l'article 3.2.3a),
 - o soit dans le prolongement de la construction existante.
- En cas de local destiné aux commerce et activités de services en rez-de-chaussée, la hauteur de la construction prévue au 3.2.3a) pourra être majorée d'1 mètre.
- La hauteur des locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés n'est pas réglementée.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.3.1 Dans la zone U2, hors secteurs U2a et U2b

a) Dispositions générales

- Les constructions doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum depuis l'alignement.
- Les linéaires de façades sur voies et emprise publiques ne pourront dépasser 60 mètres de longueur. Sont considérés comme rupture de linéaire les décrochés de façade au moins égale à 1 mètre.

b) Dispositions particulières

- Une implantation différente de celles des dispositions générales est autorisée pour assurer une continuité d'implantation avec une construction existante voisine (hors annexe), c'est-à-dire située sur la même unité foncière ou sur une unité foncière mitoyenne.
- L'implantation des constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.
- L'implantation des annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 25m² et dont la hauteur est inférieure à un niveau plus un toit et des piscines n'est pas réglementée.
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU non conformes aux dispositions générales doivent être réalisées :
 - o soit dans le respect des dispositions générales,
 - o soit dans le prolongement de la construction existante ou sans réduire le retrait existant.

3.3.2 Dans les secteurs U2a et U2b

- Non réglementée

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1 Dans la zone U2, hors secteurs U2a et U2b

a) Dispositions générales

- Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.
- Ce retrait (L) doit être au moins égal à :

- la hauteur de la construction (H), avec un minimum de 8 mètres, soit $L = H \text{ min } 8 \text{ m}$, si celle-ci comporte des baies assurant l'éclairage des pièces principales d'habitation ou de travail,
 - la moitié de la hauteur de la construction (H/2) avec un minimum de 4 mètres, soit $L = H/2 \text{ min } 4 \text{ m}$, si celle-ci ne comporte pas de baies assurant l'éclairage des pièces principales d'habitation ou de travail.
- Le retrait (L) correspond à la distance comptée perpendiculairement de tout point de la construction (balcons et oriels compris) au point le plus proche de la limite séparative. En revanche, ne sont pas compris les éléments de modénature tels que corniches et débords de toiture, ni les parties enterrées des constructions.
 - La hauteur des constructions (H) est mesurée de tout point du sol naturel avant travaux jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère.

b) Dispositions particulières

- L'implantation des constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.
- Les piscines doivent être implantées en retrait des limites séparatives, en respectant une distance de 2 mètres minimum depuis la limite extérieur du bassin.
- L'implantation des annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 25m^2 et dont la hauteur est inférieure à un niveau plus un toit n'est pas réglementée.
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU non conformes aux dispositions du 3.4.1a) doivent être réalisées :
 - soit dans le respect des dispositions de l'article 3.4.1a),
 - soit dans le prolongement de la construction existante ou sans réduire le retrait existant.

3.4.2 Dans les secteurs U2a et U2b

a) Dispositions générales

- Les constructions doivent être implantées sur ou en retrait d'une ou plusieurs limites séparatives.
- En cas de retrait, ce dernier (L) doit être au moins égal à :
 - la hauteur de la construction (H), avec un minimum de 8 mètres, soit $L = H \text{ min } 8 \text{ m}$, si celle-ci comporte des baies assurant l'éclairage des pièces principales d'habitation ou de travail,
 - la moitié de la hauteur de la construction (H/2) avec un minimum de 4 mètres, soit $L = H/2 \text{ min } 4 \text{ m}$, si celle-ci ne comporte pas de baies assurant l'éclairage des pièces principales d'habitation ou de travail.
- Le retrait (L) correspond à la distance comptée perpendiculairement de tout point de la construction (balcons et oriels compris) au point le plus proche de la limite séparative. En revanche, ne sont pas compris les éléments de modénature tels que corniches et débords de toiture, ni les parties enterrées des constructions.
- La hauteur des constructions (H) est mesurée de tout point du sol naturel avant travaux jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère.

b) Dispositions particulières

- L'implantation des constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.
- Les piscines doivent être implantées en retrait des limites séparatives, en respectant une distance de 2 mètres minimum depuis la limite extérieur du bassin.

- L'implantation des annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 25m² et dont la hauteur est inférieure à un niveau plus un toit n'est pas réglementée.
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU non conformes aux dispositions du 3.4.2a) doivent être réalisées :
 - o soit dans le respect des dispositions de l'article 3.4.2a),
 - o soit dans le prolongement de la construction existante ou sans réduire le retrait existant.

3.5 Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

3.5.1 Dans la zone U2, hors secteurs U2a et U2b

- Les constructions doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales des habitations ne soient masquées par aucune partie d'immeuble, qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.
- Cette disposition s'applique aux deux constructions en vis-à-vis.

3.5.2 Dans les secteurs U2a et U2b

- Non réglementée.

Article U2-4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

4.1 Caractéristiques des façades

4.1.1 Dispositions générales

- Les différentes façades des constructions doivent faire l'objet d'un traitement soigné.
- Les pastiches d'architecture étrangère à la région sont interdits.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- L'emploi de couleurs criardes et de couleurs vives est interdit.
- Les aspects brillants ou réfléchissants doivent être limités.
- Les éléments techniques tels que les coffrets et câbles nécessaires au bon fonctionnement des réseaux ainsi que les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrés en harmonie avec la façade de la construction.
- Les saillies sur emprises publiques doivent faire l'objet d'une autorisation auprès du gestionnaire du domaine concerné ; toutefois elles ne peuvent être situées à moins de 5,50 m du sol et avoir plus de 1,20 m de profondeur.

Elles ne sont autorisées que sur les emprises publiques d'une largeur supérieure à 8 m.

4.1.2 Dispositions particulières

- Les annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 25m² et dont la hauteur est inférieure à un niveau plus un toit ne sont pas réglementées.
- Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas réglementées.

- Les modifications, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes au 4.1.1 sont autorisées à condition de conserver une harmonie de composition et d'aspect.

4.2 Caractéristiques des percements

- Pour les constructions existantes : le percement de nouvelles ouvertures doit respecter le caractère architectural et les rythmes de la façade.
- Pour toutes les constructions : les couleurs des menuiseries des baies doivent être proches voire identiques ; idem pour les volets.

4.3 Caractéristiques des toitures

4.3.1 Dispositions générales

- Les panneaux photovoltaïques doivent s'intégrer dans la toiture, exception faite des toitures terrasses où ils pourront être posés en surépaisseur. Dans ce cas précis, ils devront faire l'objet d'une intégration urbaine soignée.
 - o Une harmonie d'aspect doit être recherchée entre les panneaux photovoltaïques et la toiture.
- Les toitures-terrasses sont autorisées à condition :
 - o de ne représenter, au maximum, que 50% maximum de l'emprise au sol de la construction,
 - o et de faire l'objet d'un traitement assurant leur bonne intégration à l'environnement urbain,
 - o et sous réserve que 50% minimum de la superficie des toitures terrasses soit végétalisée avec une épaisseur de substrat d'au moins 10 centimètres (couche drainante non comprise) permettant une capacité de rétention d'eau.

4.3.2 Dispositions particulières

- Les toitures des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas réglementées.
- Les annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 25m² et dont la hauteur est inférieure à un niveau plus un toit ne sont pas réglementées.
- Les modifications, transformations ou extensions des constructions existantes ne respectant pas les dispositions générales du 4.3.1 sont autorisées à condition de conserver une harmonie de composition et d'aspect.

4.4 Caractéristiques des clôtures

4.4.1 Dispositions générales

- La conception et la réalisation des clôtures doivent faire l'objet d'une attention particulière. Les clôtures doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain et le site environnant.
- Les deux faces des clôtures doivent être traitées avec la même attention particulière.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- Les clôtures, portails et portillons compris, ne peuvent excéder 2 mètres de hauteur.
- Les clôtures sur voies et emprises publiques doivent être composées :
 - o soit d'un mur d'une hauteur maximale de 1,20 mètre qui constitue le seul dispositif de clôture plein autorisé (les dispositifs par plaques sont interdits) ;
 - o soit d'un mur bahut, d'une hauteur maximale de 1 mètre, surmonté d'un dispositif ajouré (grillage, lisse, etc...), éventuellement doublé d'une haie composée d'essences diversifiées qui favorisent la

biodiversité ;

- soit d'un mur bahut, d'une hauteur maximale de 1 mètre, surmonté d'une haie composée d'essences diversifiées qui favorisent la biodiversité.

4.4.2 Dispositions particulières

- Les clôtures des constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas réglementées.

4.5 Obligations en matière de performance énergétique

- Pour toute construction principale, la recherche en matière d'énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :
 - une performance énergétique,
 - un impact environnemental positif,
 - une pérennité de la solution retenue.
- Toutefois l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.
- En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie une adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique.

Article U2-5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1 Traitement des espaces libres

- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

5.2 Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

5.2.1 Dispositions générales

- Au moins 30% de la superficie du terrain seront traités en espaces verts de pleine terre.
 - Les accès des véhicules motorisés ne sont pas inclus dans le calcul de la superficie en espaces verts de pleine terre.
- Un arbre de haute tige doit être planté par 200 m² de terrain libre (calcul par tranche échue).
- Les aires de stationnement extérieures doivent être traitées en aménagement paysager comprenant des plantations.

5.2.2 Dispositions particulières

- La règle du 5.2.1 ne s'applique pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Article U2-6 : Stationnement

6.1 Modalités d'application des normes de stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.
- En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération ou sur un autre terrain situé dans son environnement immédiat le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations, en justifiant, conformément au Code de l'urbanisme :
 - o soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
 - o soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.
- Lorsque le projet comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations ou sous-destinations, au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher ou du nombre de logements.
- Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de surface de plancher, le calcul se fait par tranche entière entamée.
 - o Exemple : lorsqu'il est exigé une place par tranche de 45 m² de surface de plancher, pour une construction de 50 m² de surface de plancher, le calcul par tranche entamée impose la réalisation de 2 places de stationnement.

6.2 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

- Les normes de stationnement sont applicables aux nouvelles constructions principales.
- En cas de division de logement et/ou de modification de la typologie d'un logement : le nombre de places doit être adapté aux nombre et typologies de logements finaux.
- En cas de division foncière : le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenu.
- En cas de changement de destination : il est exigé la réalisation de places de stationnement.
- L'espace destiné au stationnement sécurisé des véhicules motorisés possède les caractéristiques suivantes :

Destinations / sous-destinations	Normes
Habitation	Logement : au minimum, 1 place par 70 m ² de surface de plancher, avec un minimum de 2 places par logement dans la zone U2 et le secteur U2a. Ce minimum est fixé à 1,5 place par logement dans le secteur U2b. Hébergement : Non réglementé.
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle : au minimum, 2 places par local. Cinéma : l'espace de stationnement doit correspondre aux besoins.
Equipements d'intérêt collectif et services publics	L'espace de stationnement doit correspondre aux besoins.

Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Bureau : au minimum, 1 place pour 60 m ² de surface de plancher.
---	---

- Les dimensions des places de stationnement doivent être aux normes NF P91-120, avec les minimums fixés ci-dessous :
 - o longueur = 5 mètres,
 - o largeur utile = 2,30 mètres,
 - o dégagement = 5,50 mètres.
- Concernant les rampes d'accès :
 - o Leur largeur (hors chasses-roues) minimum doit être de :
 - 3,50 mètres en cas de sens unique,
 - 3,50 mètres en cas de double sens desservant jusqu'à 30 voitures,
 - 6 mètres ou 3,50 mètres (avec, dans ce cas, utilisation de feux de signalisation tricolores alternés), en cas de double sens desservant plus de 30 voitures.
 - o Elles ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir.
 - o Leur pente, dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement, ne doit pas excéder 5%, sauf dans les hypothèses d'impossibilité technique et de construction de pavillons ; dans ce dernier cas, la pente de la rampe peut atteindre une valeur maximale de 15%.

6.3 Normes de stationnement des cycles non motorisés et cycles à assistance électrique

- Les normes de stationnement sont applicables aux nouvelles constructions principales.
- L'espace destiné au stationnement sécurisé possède, au minimum, les caractéristiques suivantes :

Destinations / sous-destinations	Normes
Habitation	Habitation comprenant plus de deux logements, l'espace de stationnement doit correspondre : <ul style="list-style-type: none"> - à 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales, - à 1,5 m² par logement dans les autres cas, - dans tous les cas, l'espace de stationnement vélo doit disposer d'une superficie minimale de 3 m².
Bureaux	L'espace dédié au stationnement vélos correspond, au minimum, à une superficie de 1,5 m ² par tranche entamée de 100 m ² .
Commerce et activités de services	Pour les constructions d'au moins 500 m ² de surface de plancher, l'espace de stationnement doit correspondre à 1 place pour 10 employés.
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Pour les établissements scolaires, l'espace de stationnement doit correspondre à 1 place pour 10 élèves.

- L'espace de stationnement pour les deux roues non motorisés ou à cycle à assistance électrique peut être constitué de plusieurs emplacements.
- Les surfaces prises en compte dans le calcul des aires de stationnement sont celles des planchers mais aussi des surfaces verticales (mezzanines, racks...) spécialement aménagées à cet effet.

III) Equipement et réseaux

U2

Article U2-7 : Desserte par les voies publiques ou privées

7.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès ainsi que les moyens d'approches permettant une lutte efficace contre l'incendie.

7.1.1 Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.
- Chaque terrain doit disposer d'un accès minimal de 3,50 mètres.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, sécurité routière, etc.

7.1.2 Voirie

- Les voies à créer doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l'importance du trafic, la nature et les conditions de circulation.
- Les voies à créer doivent présenter une largeur minimale de 3,50 mètres (emprise totale de la voie, tous modes) ou 6 mètres lorsque leur longueur est supérieure à 50 mètres.
- Les voies à créer en impasse ne peuvent avoir une longueur supérieure à 50 mètres. Elles doivent être aménagées pour permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics ou d'intérêt collectif de faire demi-tour, lorsque l'importance de l'urbanisation du secteur desservi le justifie.

7.2 Conditions de bonne desserte par les services publics de collecte des déchets

- Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements et constructions nécessaires à la collecte des déchets urbains.
- Il sera créé, à l'occasion de toute construction un ou plusieurs locaux ou emplacements destinés à recevoir les déchets.
 - o En cas de construction ou opération comprenant plus de deux logements, il s'agira de locaux dimensionnés de façon à recevoir des containers à raison de 1 m² minimum par logement pour les déchets ménagers et le stockage des déchets encombrants.

Article U2-8 : Desserte par les réseaux

8.1 Eau potable

- Toute construction nouvelle qui nécessite un raccordement doit obligatoirement être raccordée au réseau public.
- A défaut de réseau public, l'alimentation en eau potable doit assurer sa conformité avec la réglementation en vigueur.

8.2 Eaux usées

- Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe est obligatoire pour toute construction nouvelle qui génère des eaux usées.
- En cas d'absence de réseau public d'assainissement ou de conditions de raccordement difficiles définies par le règlement de service de l'assainissement, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectifs conformes aux prescriptions en vigueur sur le territoire de la collectivité. La mise en œuvre de ces dispositifs doit être conçue de telle sorte à faciliter le raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement si sa mise en place est prévue par le zonage d'assainissement.

8.3 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols / débits eaux pluviales

- Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux.
- Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (stockage/évacuation – stockage/infiltration) doivent être mises en œuvre prioritairement quelque soit la taille du projet.
- Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées, dont l'apport au milieu naturel risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement avant rejet au réseau.

8.4 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Toute nouvelle construction principale doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.
- Quel que soit le réseau considéré (distribution électrique, gaz, réseau numérique, etc.), il doit être réalisé en souterrain.

Dispositions applicables à la zone U3

U3

La zone U3 correspond à des espaces à dominante résidentielle, situés dans le quartier Saint-Eloi et route de Montjean. Elle se caractérise par la présence de bâti d'habitat individuel groupé.

I) Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article U3-1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d'activité

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Sont interdits :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions destinées au commerce de gros ;
- Les hôtels et les autres hébergements touristiques ;
- Les autres équipements recevant du public ;
- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les entrepôts ;
- Les centres de congrès et d'expositions ;
- L'aménagement de terrains pour le camping ;
- Le stationnement isolé de caravanes/camping-cars/mobil-homes quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- Les parcs de stationnement ;
- Les dépôts de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides ainsi que les installations et constructions destinées à la casse de voitures et de transformation des matériaux de récupération.

1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Sont autorisés sous conditions :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à déclaration ou à enregistrement à condition :
 - o qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitations,
 - o et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage,
 - o et que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés :
 - o aux occupations et utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - o ou à des aménagements paysagers,
 - o ou à des aménagements hydrauliques,

- ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
- ou à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique,
- ou à l'exploitation des énergies renouvelables.
- Les constructions à destination de commerce et activités de services (hors celles interdites à l'article U3-1), à condition d'être compatibles avec le voisinage, tant du point de vue des nuisances que de l'intégration dans l'environnement.
- Les constructions à destination de bureau à condition d'être compatibles avec le voisinage, tant du point de vue des nuisances que de l'intégration dans l'environnement.

Article U3-2 : Mixité fonctionnelle et sociale

- Non réglementé.

II) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article U3-3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 Emprise au sol des constructions

3.1.1 Dispositions générales

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie du terrain.

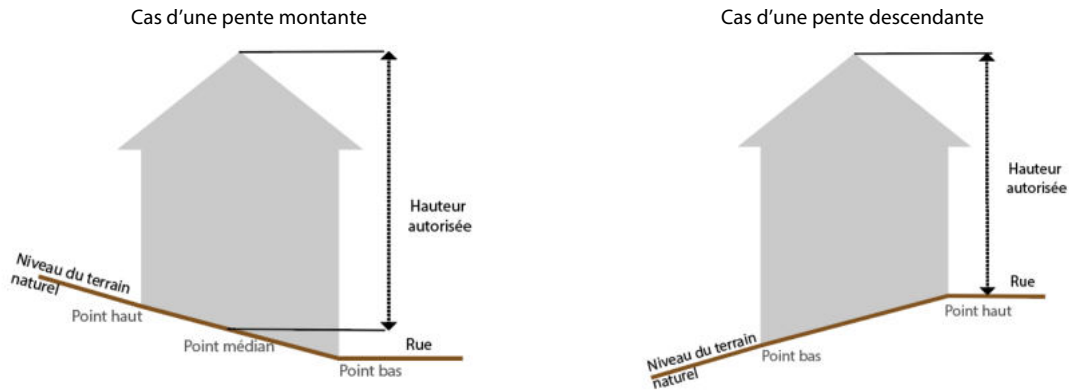
3.1.2 Dispositions particulières

- L'emprise au sol des constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

3.2 Hauteur des constructions

3.2.1 Modalités de calcul

- La hauteur maximale des constructions se mesure à partir du sol naturel avant travaux.
- Sont admis en dépassement des hauteurs maximales fixées :
 - les ouvrages et installations ne constituant pas de surface de plancher, les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que cheminées, locaux techniques, garde-corps, etc...,
 - les éléments et locaux techniques liés à la production d'énergie renouvelable ;
 - les dispositifs permettant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite (exemple : ascenseur,...).
- Les hauteurs maximales fixées dans le présent règlement ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien, d'amélioration et de mise aux normes des constructions existantes non conformes au présent règlement.
- Pour les terrains en pente, la hauteur est mesurée :
 - à partir de la médiane de la construction en cas de terrain en pente montante,
 - à partir du point haut de la construction, en cas de terrain en pente descendante.
 - Dans e cas où un terrain est bordé par deux voies, la règle la plus favorable s'applique.



3.2.2 Dispositions générales

- La hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 mètres à l'éégout du toit, 10 mètres à l'acrotère et 14 mètres au faîtage.

3.2.3 Dispositions particulières

- La hauteur maximale des constructions fixées au 3.2.2 peut être dépassée pour assurer une continuité des hauteurs avec une construction existante voisine, c'est-à-dire située sur la même unité foncière ou sur une unité foncière mitoyenne.
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU non conformes aux dispositions du 3.2.2 doivent être réalisées :
 - o soit dans le respect des dispositions de l'article 3.2.2,
 - o soit dans le prolongement de la construction existante.
- La hauteur des locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés n'est pas réglementée.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.3.1 Le long des voies classées à grande circulation

- En dehors des espaces urbanisés de la commune, le long des autoroutes A6, A6B et A10, les constructions et installations doivent respecter un retrait de 100 mètres minimum de part et d'autre des axes des voies.
- Le retrait ci-avant ne s'applique pas :
 - o aux constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
 - o aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
 - o aux bâtiments d'exploitation agricole,
 - o aux réseaux d'intérêt public,
 - o à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

3.3.2 Dans les autres cas

a) Dispositions générales

- Les constructions doivent être implantées en retrait de 3 mètres minimum depuis l'alignement.

b) Dispositions particulières

- Une implantation différente de celles des dispositions générales est autorisée pour assurer une continuité d'implantation avec une construction existante voisine (hors annexe), c'est-à-dire située sur la même unité foncière ou sur une unité foncière mitoyenne.
- L'implantation des constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.
- L'implantation des annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 25m² et dont la hauteur est inférieure à un niveau plus un toit et des piscines n'est pas réglementée.
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU non conformes aux dispositions générales doivent être réalisées :
 - o soit dans le respect des dispositions générales,
 - o soit dans le prolongement de la construction existante ou sans réduire le retrait existant.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1 Dispositions générales

- Les constructions doivent être implantées sur ou en retrait d'une ou plusieurs limites séparatives latérales.
- Les constructions doivent être implantées en retrait de la limite de fond de terrain.
- En cas de retrait, ce dernier (L) doit être au moins égal à :
 - o la hauteur de la construction (H), avec un minimum de 5 mètres, soit $L = H \text{ min } 5 \text{ m}$, si celle-ci comporte des baies assurant l'éclairage des pièces principales d'habitation ou de travail,
 - o la moitié de la hauteur de la construction (H/2) avec un minimum de 2,50 mètres, soit $L = H/2 \text{ min } 2,50 \text{ m}$, si celle-ci ne comporte pas de baies assurant l'éclairage des pièces principales d'habitation ou de travail.
- Le retrait (L) correspond à la distance comptée perpendiculairement de tout point de la construction (balcons et oriels compris) au point le plus proche de la limite séparative. En revanche, ne sont pas compris les éléments de modénature tels que corniches et débords de toiture, ni les parties enterrées des constructions.
- La hauteur des constructions (H) est mesurée de tout point du sol naturel avant travaux jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère.

3.4.2 Dispositions particulières

- L'implantation des constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.
- Les piscines doivent être implantées en retrait des limites séparatives, en respectant une distance de 2 mètres minimum depuis la limite extérieure du bassin.
- L'implantation des annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 25m² et dont la hauteur est inférieure à un niveau plus un toit n'est pas réglementée.
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU non conformes aux dispositions du 3.4.1 doivent être réalisées :
 - o soit dans le respect des dispositions de l'article 3.4.1,
 - o soit dans le prolongement de la construction existante ou sans réduire le retrait existant.

3.5 Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

- Non réglementée.

Article U3-4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

4.1 Caractéristiques des façades

4.1.1 Dispositions générales

- Les différentes façades des constructions doivent faire l'objet d'un traitement soigné.
- Les pastiches d'architecture étrangère à la région sont interdits.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- L'emploi de couleurs criardes et de couleurs vives est interdit.
- Les aspects brillants ou réfléchissants doivent être limités.
- Les éléments techniques tels que les coffrets et câbles nécessaires au bon fonctionnement des réseaux ainsi que les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrés en harmonie avec la façade de la construction.
- Les saillies sur emprises publiques doivent faire l'objet d'une autorisation auprès du gestionnaire du domaine concerné ; toutefois elles ne peuvent être situées à moins de 5,50 m du sol et avoir plus de 1,20 m de profondeur.

Elles ne sont autorisées que sur les emprises publiques d'une largeur supérieure à 8 m.

4.1.2 Dispositions particulières

- Les annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 25m² et dont la hauteur est inférieure à un niveau plus un toit ne sont pas réglementées.
- Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas réglementées.
- Les modifications, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes au 4.1.1 sont autorisées à condition de conserver une harmonie de composition et d'aspect.

4.2 Caractéristiques des percements

- Pour les constructions existantes : le percement de nouvelles ouvertures doit respecter le caractère architectural et les rythmes de la façade.
- Pour toutes les constructions : les couleurs des menuiseries des baies doivent être proches voire identiques ; idem pour les volets.

4.3 Caractéristiques des toitures

4.3.1 Dispositions générales

- Les toitures des constructions doivent présenter des pentes de 30° minimum.
- Les panneaux photovoltaïques doivent s'intégrer dans la toiture, exception faite des toitures terrasses où ils pourront être posés en surépaisseur. Dans ce cas précis, ils devront faire l'objet d'une intégration urbaine soignée.
 - o Une harmonie d'aspect doit être recherchée entre les panneaux photovoltaïques et la toiture.

4.3.2 Dispositions particulières

- Des pentes de toitures différentes de celles fixées au 4.3.1 sont autorisées pour les toitures mansardées dès lors qu'elles ne nuisent ni à la qualité du projet architectural ni à la qualité urbaine des lieux.
- Les toitures-terrasses sont autorisées à condition :
 - o de ne représenter, au maximum, que 50% maximum de l'emprise au sol de la construction,
 - o et de faire l'objet d'un traitement assurant leur bonne intégration à l'environnement urbain,
 - o et sous réserve que 50% minimum de la superficie des toitures terrasses soit végétalisée avec une épaisseur de substrat d'au moins 10 centimètres (couche drainante non comprise) permettant une capacité de rétention d'eau.
- Les toitures des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas réglementées.
- Les annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 25m² et dont la hauteur est inférieure à un niveau plus un toit ne sont pas réglementées.
- Les modifications, transformations ou extensions des constructions existantes ne respectant pas les dispositions générales du 4.3.1 sont autorisées à condition de conserver une harmonie de composition et d'aspect.

4.4 Caractéristiques des clôtures

4.4.1 Dispositions générales

- La conception et la réalisation des clôtures doivent faire l'objet d'une attention particulière. Les clôtures doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain et le site environnant.
- Les deux faces des clôtures doivent être traitées avec la même attention particulière.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- Les clôtures, portails et portillons compris, ne peuvent excéder 2 mètres de hauteur.
- Les clôtures sur voies et emprises publiques doivent être composées :
 - o soit d'un mur d'une hauteur maximale de 1,20 mètre qui constitue le seul dispositif de clôture plein autorisé (les dispositifs par plaques sont interdits) ;
 - o soit d'un mur bahut, d'une hauteur maximale de 1 mètre, surmonté d'un dispositif ajouré (grillage, lisse, etc...), éventuellement doublé d'une haie composée d'essences diversifiées qui favorisent la biodiversité ;
 - o soit d'un mur bahut, d'une hauteur maximale de 1 mètre, surmonté d'une haie composée d'essences diversifiées qui favorisent la biodiversité.

4.4.2 Dispositions particulières

- Les clôtures des constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas réglementées.

4.5 Obligations en matière de performance énergétique

- Pour toute construction principale, la recherche en matière d'énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :
 - o une performance énergétique,
 - o un impact environnemental positif,
 - o une pérennité de la solution retenue.

- Toutefois l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.
- En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie une adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique.

Article U3-5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1 Traitement des espaces libres

- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

5.2 Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

5.2.1 Dispositions générales

- Au moins 30% de la superficie du terrain seront traités en espaces verts de pleine terre.
 - o Les accès des véhicules motorisés ne sont pas inclus dans le calcul de la superficie en espaces verts de pleine terre.
- Un arbre de haute tige doit être planté par 200 m² de terrain libre (calcul par tranche échue).
- Les aires de stationnement extérieures doivent être traitées en aménagement paysager comprenant des plantations.

5.2.2 Dispositions particulières

- La règle du 5.2.1 ne s'applique pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Article U3-6 : Stationnement

6.1 Modalités d'application des normes de stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.
- En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération ou sur un autre terrain situé dans son environnement immédiat le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations, en justifiant, conformément au Code de l'urbanisme :
 - o soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
 - o soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.
- Lorsque le projet comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations ou sous-destinations, au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher ou du nombre de logements.
- Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de surface de plancher, le calcul se fait par tranche entière entamée.
 - o Exemple : lorsqu'il est exigé une place par tranche de 45 m² de surface de plancher, pour une construction de 50 m² de surface de plancher, le calcul par tranche entamée impose la réalisation de

2 places de stationnement.

U3

6.2 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

- Les normes de stationnement sont applicables aux nouvelles constructions principales.
- En cas de division de logement et/ou de modification de la typologie d'un logement : le nombre de places doit être adapté aux nombre et typologies de logements finaux.
- En cas de division foncière : le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenu.
- En cas de changement de destination : il est exigé la réalisation de places de stationnement.
- L'espace destiné au stationnement sécurisé des véhicules motorisés possède les caractéristiques suivantes :

Destinations / sous-destinations	Normes
Habitation	Logement : au minimum, 1 place par 70 m ² de surface de plancher, avec un minimum de 2 places par logement. Hébergement : Non réglementé.
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle : au minimum, 2 places par local. Cinéma : l'espace de stationnement doit correspondre aux besoins.
Equipements d'intérêt collectif et services publics	L'espace de stationnement doit correspondre aux besoins.
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Bureau : au minimum, 1 place pour 60 m ² de surface de plancher.

- Les dimensions des places de stationnement doivent être aux normes NF P91-120, avec les minimums fixés ci-dessous :
 - o longueur = 5 mètres,
 - o largeur utile = 2,30 mètres,
 - o dégagement = 5,50 mètres.
- Concernant les rampes d'accès :
 - o Leur largeur (hors chasses-roues) minimum doit être de :
 - 3,50 mètres en cas de sens unique,
 - 3,50 mètres en cas de double sens desservant jusqu'à 30 voitures,
 - 6 mètres ou 3,50 mètres (avec, dans ce cas, utilisation de feux de signalisation tricolores alternés), en cas de double sens desservant plus de 30 voitures.
 - o Elles ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir.
 - o Leur pente, dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement, ne doit pas excéder 5%, sauf dans les hypothèses d'impossibilité technique et de construction de pavillons ; dans ce dernier cas, la pente de la rampe peut atteindre une valeur maximale de 15%.

6.3 Normes de stationnement des cycles non motorisés et cycles à assistance électrique

- Les normes de stationnement sont applicables aux nouvelles constructions principales.
- L'espace destiné au stationnement sécurisé possède, au minimum, les caractéristiques suivantes :

Destinations / sous-destinations	Normes
Habitation	Habitation comprenant plus de deux logements, l'espace de stationnement doit correspondre : <ul style="list-style-type: none"> - à 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales, - à 1,5 m² par logement dans les autres cas, - dans tous les cas, l'espace de stationnement vélo doit disposer d'une superficie minimale de 3 m².
Bureaux	L'espace dédié au stationnement vélos correspond, au minimum, à une superficie de 1,5 m ² par tranche entamée de 100 m ² .
Commerce et activités de services	Pour les constructions d'au moins 500 m ² de surface de plancher, l'espace de stationnement doit correspondre à 1 place pour 10 employés.
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Pour les établissements scolaires, l'espace de stationnement doit correspondre à 1 place pour 10 élèves.

- L'espace de stationnement pour les deux roues non motorisés ou à cycle à assistance électrique peut être constitué de plusieurs emplacements.
- Les surfaces prises en compte dans le calcul des aires de stationnement sont celles des planchers mais aussi des surfaces verticales (mezzanines, racks...) spécialement aménagées à cet effet.

III) Equipement et réseaux

Article U3-7 : Desserte par les voies publiques ou privées

7.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès ainsi que les moyens d'approches permettant une lutte efficace contre l'incendie.

7.1.1 Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.
- Chaque terrain doit disposer d'un accès minimal de 3,50 mètres.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, sécurité routière, etc.

7.1.2 Voirie

- Les voies à créer doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l'importance du trafic, la nature et les conditions de circulation.
- Les voies à créer doivent présenter une largeur minimale de 3,50 mètres (emprise totale de la voie, tous modes) ou 6 mètres lorsque leur longueur est supérieure à 50 mètres.
- Les voies à créer en impasse ne peuvent avoir une longueur supérieure à 50 mètres. Elles doivent être aménagées pour permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics ou d'intérêt collectif de faire demi-tour, lorsque l'importance de l'urbanisation du secteur desservi le justifie.

7.2 Conditions de bonne desserte par les services publics de collecte des déchets

- Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements et constructions nécessaires à la collecte des déchets urbains.
- Il sera créé, à l'occasion de toute construction un ou plusieurs locaux ou emplacements destinés à recevoir les déchets.
 - o En cas de construction ou opération comprenant plus de deux logements, il s'agira de locaux dimensionnés de façon à recevoir des containers à raison de 1 m² minimum par logement pour les déchets ménagers et le stockage des déchets encombrants.

Article U3-8 : Desserte par les réseaux

8.1 Eau potable

- Toute construction nouvelle qui nécessite un raccordement doit obligatoirement être raccordée au réseau public.
- A défaut de réseau public, l'alimentation en eau potable doit assurer sa conformité avec la réglementation en vigueur.

8.2 Eaux usées

- Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe est obligatoire pour toute construction nouvelle qui génère des eaux usées.
- En cas d'absence de réseau public d'assainissement ou de conditions de raccordement difficiles définies par le règlement de service de l'assainissement, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectifs conformes aux prescriptions en vigueur sur le territoire de la collectivité. La mise en œuvre de ces dispositifs doit être conçue de telle sorte à faciliter le raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement si sa mise en place est prévue par le zonage d'assainissement.

8.3 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols / débits eaux pluviales

- Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux.
- Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (stockage/évacuation – stockage/infiltration) doivent être mises en œuvre prioritairement quelque soit la taille du projet.
- Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées, dont l'apport au milieu naturel risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement avant rejet au réseau.

8.4 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Toute nouvelle construction principale doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.
- Quel que soit le réseau considéré (distribution électrique, gaz, réseau numérique, etc.), il doit être réalisé en souterrain.



Dispositions applicables à la zone U4

U4

La zone U4 recouvre des espaces à dominante résidentielle correspondant aux tissus d'habitat individuel de la commune. Elle comprend un secteur, U4a, lié à la présence d'une activité commerciale située chemin de la Vallée.

I) Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article U4-1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d'activité

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Sont interdits :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions destinées au commerce de gros ;
- Les hôtels et les autres hébergements touristiques ;
- Les autres équipements recevant du public ;
- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les entrepôts ;
- Les centres de congrès et d'expositions ;
- L'aménagement de terrains pour le camping ;
- Le stationnement isolé de caravanes/camping-cars/mobil-homes quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- Les parcs de stationnement ;
- Les dépôts de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides ainsi que les installations et constructions destinées à la casse de voitures et de transformation des matériaux de récupération.

1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Sont autorisés sous conditions :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à déclaration ou à enregistrement à condition :
 - o qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitations,
 - o et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage,
 - o et que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- Les dispositions ci-avant ne s'appliquent pas aux installations liées aux emprises ferroviaires et aux installations nécessaires à la réalisation du réseau de transport du Grand Paris.
- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés :
 - o aux occupations et utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - o ou à des aménagements paysagers,

- ou à des aménagements hydrauliques,
- ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
- ou à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique,
- ou à l'exploitation des énergies renouvelables.
- Les constructions à destination de commerce et activités de services (hors celles interdites à l'article U4-1), à condition d'être compatibles avec le voisinage, tant du point de vue des nuisances que de l'intégration dans l'environnement.
- Les constructions à destination de bureau à condition d'être compatibles avec le voisinage, tant du point de vue des nuisances que de l'intégration dans l'environnement.

Article U4-2 : Mixité fonctionnelle et sociale

- Non réglementé.

II) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article U4-3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 Emprise au sol des constructions

3.1.1 Dans la zone U4, hors secteur U4a

a) Dispositions générales

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la superficie du terrain.

b) Dispositions générales

- L'emprise au sol des constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

3.1.2 Dans le secteur U4a

a) Dispositions générales

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

b) Dispositions générales

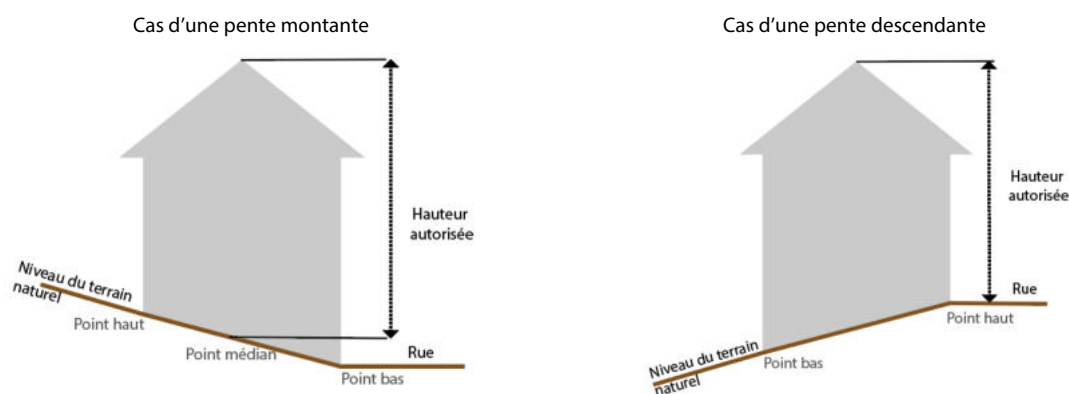
- L'emprise au sol des constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

3.2 Hauteur des constructions

3.2.1 Modalités de calcul

- La hauteur maximale des constructions se mesure à partir du sol naturel avant travaux.
- Sont admis en dépassement des hauteurs maximales fixées :

- les ouvrages et installations ne constituant pas de surface de plancher, les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que cheminées, locaux techniques, garde-corps, etc...,
- les éléments et locaux techniques liés à la production d'énergie renouvelable ;
- les dispositifs permettant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite (exemple : ascenseur,...).
- Les hauteurs maximales fixées dans le présent règlement ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien, d'amélioration et de mise aux normes des constructions existantes non conformes au présent règlement.
- Pour les terrains en pente, la hauteur est mesurée :
 - à partir de la médiane de la construction en cas de terrain en pente montante,
 - à partir du point haut de la construction, en cas de terrain en pente descendante.
 - Dans le cas où un terrain est bordé par deux voies, la règle la plus favorable s'applique.



3.2.2 Dans la zone U4, hors secteur U4a

a) Dispositions générales

- La hauteur des constructions ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout du toit, 7 mètres à l'acrotère et 11 mètres au faîtage.

b) Dispositions particulières

- La hauteur maximale des constructions fixées au 3.2.2a) peut être dépassée pour assurer une continuité des hauteurs avec une construction existante voisine, c'est-à-dire située sur la même unité foncière ou sur une unité foncière mitoyenne.
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU non conformes aux dispositions du 3.2.2a) doivent être réalisées :
 - soit dans le respect des dispositions de l'article 3.2.2a),
 - soit dans le prolongement de la construction existante.
- La hauteur des locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés n'est pas réglementée.

3.2.3 Dans le secteur U4a

a) Dispositions générales

- La hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 15 mètres au faîtage.

b) Dispositions particulières

- La hauteur maximale des constructions fixées au 3.2.3a) peut être dépassée pour assurer une continuité des hauteurs avec une construction existante voisine, c'est-à-dire située sur la même unité foncière ou sur une unité foncière mitoyenne.
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU non conformes aux dispositions du 3.2.3a) doivent être réalisées :
 - o soit dans le respect des dispositions de l'article 3.2.3a),
 - o soit dans le prolongement de la construction existante.
- La hauteur des locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés n'est pas réglementée.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.3.1 Le long des voies classées à grande circulation

- En dehors des espaces urbanisés de la commune, le long des autoroutes A6, A6B et A10, les constructions et installations doivent respecter un retrait de 100 mètres minimum de part et d'autre des axes des voies.
- Le retrait ci-avant ne s'applique pas :
 - o aux constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
 - o aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
 - o aux bâtiments d'exploitation agricole,
 - o aux réseaux d'intérêt public,
 - o à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

3.3.2 Dans les autres cas

a) Dans la zone U4 hors secteur U4a

Dispositions générales

- Les constructions doivent être implantées en retrait de 3 mètres minimum depuis l'alignement.

Dispositions particulières

- Une implantation différente de celles des dispositions générales est autorisée pour assurer une continuité d'implantation avec une construction existante voisine (hors annexe), c'est-à-dire située sur la même unité foncière ou sur une unité foncière mitoyenne.
- L'implantation des constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.
- L'implantation des annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 25m² et dont la hauteur est inférieure à un niveau plus un toit et des piscines n'est pas réglementée.
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU non conformes aux dispositions générales doivent être réalisées :
 - o soit dans le respect des dispositions générales,
 - o soit dans le prolongement de la construction existante ou sans réduire le retrait existant.

b) Dans le secteur U4a

- Non réglementée

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1 Dispositions générales

- Dans le cas d'un terrain d'une largeur inférieure ou égale à 12 mètres : les constructions doivent être implantées sur ou en retrait des limites séparatives latérales.
- Dans le cas d'un terrain d'une largeur supérieure à 12 mètres : les constructions doivent être implantées soit en retrait des limites séparatives latérales soit sur une limite séparative latérale au maximum.
- Dans tous les cas, les constructions doivent être implantées en retrait des limites de fond de terrain.
- En cas de retrait, ce dernier (L) doit être au moins égal à :
 - o la hauteur de la construction (H), avec un minimum de 5 mètres, soit $L = H \text{ min } 5 \text{ m}$, si celle-ci comporte des baies assurant l'éclairage des pièces principales d'habitation ou de travail,
 - o la moitié de la hauteur de la construction (H/2) avec un minimum de 2,50 mètres, soit $L = H/2 \text{ min } 2,50 \text{ m}$, si celle-ci ne comporte pas de baies assurant l'éclairage des pièces principales d'habitation ou de travail.
- Le retrait (L) correspond à la distance comptée perpendiculairement de tout point de la construction (balcons et oriels compris) au point le plus proche de la limite séparative. En revanche, ne sont pas compris les éléments de modénature tels que corniches et débords de toiture, ni les parties enterrées des constructions.
- La hauteur des constructions (H) est mesurée de tout point du sol naturel avant travaux jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère.

3.4.2 Dispositions particulières

- L'implantation des constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.
- Les piscines doivent être implantées en retrait des limites séparatives, en respectant une distance de 2 mètres minimum depuis la limite extérieure du bassin.
- L'implantation des annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 25m² et dont la hauteur est inférieure à un niveau plus un toit n'est pas réglementée.
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU non conformes aux dispositions du 3.4.1 doivent être réalisées :
 - o soit dans le respect des dispositions de l'article 3.4.1,
 - o soit dans le prolongement de la construction existante ou sans réduire le retrait existant.

3.5 Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

- Non réglementée.

Article U4-4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

4.1 Caractéristiques des façades

4.1.1 Dispositions générales

- Les différentes façades des constructions doivent faire l'objet d'un traitement soigné.
- Les pastiches d'architecture étrangère à la région sont interdits.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- L'emploi de couleurs criardes et de couleurs vives est interdit.
- Les aspects brillants ou réfléchissants doivent être limités.
- Les éléments techniques tels que les coffrets et câbles nécessaires au bon fonctionnement des réseaux ainsi que les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrés en harmonie avec la façade de la construction.
- Les saillies sur emprises publiques doivent faire l'objet d'une autorisation auprès du gestionnaire du domaine concerné ; toutefois elles ne peuvent être situées à moins de 5,50 m du sol et avoir plus de 1,20 m de profondeur.

Elles ne sont autorisées que sur les emprises publiques d'une largeur supérieure à 8 m.

4.1.2 Dispositions particulières

- Les annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 25m² et dont la hauteur est inférieure à un niveau plus un toit ne sont pas réglementées.
- Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas réglementées.
- Les modifications, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes au 4.1.1 sont autorisées à condition de conserver une harmonie de composition et d'aspect.

4.2 Caractéristiques des percements

- Pour les constructions existantes : le percement de nouvelles ouvertures doit respecter le caractère architectural et les rythmes de la façade.
- Pour toutes les constructions : les couleurs des menuiseries des baies doivent être proches voire identiques ; idem pour les volets.

4.3 Caractéristiques des toitures

4.3.1 Dispositions générales

- Les toitures des constructions doivent présenter des pentes de 30° minimum.
- Les ouvertures dans un pan de toiture sont autorisées sous forme de lucarnes, chien-assis, fenêtres de toit ou ouvrages en saillie, dès lors que leur dimension est proportionnée à la construction et à sa toiture.
- Les ouvertures en saillie doivent avoir la forme de lucarnes traditionnelles et leur longueur ne doit pas excéder un tiers de la longueur du pan de toiture concerné.
- Les panneaux photovoltaïques doivent s'intégrer dans la toiture, exception faite des toitures terrasses où ils pourront être posés en surépaisseur. Dans ce cas précis, ils devront faire l'objet d'une intégration urbaine soignée.
 - o Une harmonie d'aspect doit être recherchée entre les panneaux photovoltaïques et la toiture.

4.3.2 Dispositions particulières

- Des pentes de toitures différentes de celles fixées au 4.3.1 sont autorisées pour les toitures mansardées dès lors qu'elles ne nuisent ni à la qualité du projet architectural ni à la qualité urbaine des lieux.

- Les toitures-terrasses sont autorisées à condition :
 - o de ne représenter, au maximum, que 50% maximum de l'emprise au sol de la construction,
 - o et de faire l'objet d'un traitement assurant leur bonne intégration à l'environnement urbain,
 - o et sous réserve que 50% minimum de la superficie des toitures terrasses soit végétalisée avec une épaisseur de substrat d'au moins 10 centimètres (couche drainante non comprise) permettant une capacité de rétention d'eau.
- Les toitures des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas réglementées.
- Les annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 25m² et dont la hauteur est inférieure à un niveau plus un toit ne sont pas réglementées.
- Les modifications, transformations ou extensions des constructions existantes ne respectant pas les dispositions générales du 4.3.1 sont autorisées à condition de conserver une harmonie de composition et d'aspect.

4.4 Caractéristiques des clôtures

4.4.1 Dispositions générales

- La conception et la réalisation des clôtures doivent faire l'objet d'une attention particulière. Les clôtures doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain et le site environnant.
- Les deux faces des clôtures doivent être traitées avec la même attention particulière.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- Les clôtures, portails et portillons compris, ne peuvent excéder 2 mètres de hauteur.
- Les clôtures sur voies et emprises publiques doivent être composées :
 - o soit d'un mur d'une hauteur maximale de 1,20 mètre qui constitue le seul dispositif de clôture plein autorisé (les dispositifs par plaques sont interdits) ;
 - o soit d'un mur bahut, d'une hauteur maximale de 1 mètre, surmonté d'un dispositif ajouré (grillage, lisse, etc...) ;
 - o soit s'un grillage éventuellement doublé d'une haie composée d'essences diversifiées qui favorisent la biodiversité ;
 - o soit d'une haie composée d'essences diversifiées qui favorisent la biodiversité.

4.4.2 Dispositions particulières

- Les clôtures des constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas réglementées.
- La hauteur des écrans anti-bruit le long des emprises ferroviaires ne pourra dépasser 5 mètres.

4.5 Obligations en matière de performance énergétique

- Pour toute construction principale, la recherche en matière d'énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :
 - o une performance énergétique,
 - o un impact environnemental positif,
 - o une pérennité de la solution retenue.
- Toutefois l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.

- En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie une adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique.

Article U4-5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1 Traitement des espaces libres

- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

5.2 Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

5.2.1 Dans la zone U4 hors secteur U4a

a) Dispositions générales

- Au moins 40% de la superficie du terrain seront traités en espaces verts de pleine terre.
 - o Les accès des véhicules motorisés ne sont pas inclus dans le calcul de la superficie en espaces verts de pleine terre.
- Un arbre de haute tige doit être planté par 200 m² de terrain libre (calcul par tranche échue).
- Les aires de stationnement extérieures doivent être traitées en aménagement paysager comprenant des plantations.

b) Dispositions particulières

- La règle du 5.2.1 a) ne s'applique pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

5.2.2 Dans le secteur U4a

a) Dispositions générales

- Les aires de stationnement extérieures doivent être traitées en aménagement paysager comprenant des plantations.

b) Dispositions particulières

- La règle du 5.2.2 a) ne s'applique pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Article U4-6 : Stationnement

6.1 Modalités d'application des normes de stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.
- En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération ou sur un autre terrain situé dans son environnement immédiat le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations, en justifiant, conformément au Code de l'urbanisme :
 - o soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,

- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.
- Lorsque le projet comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations ou sous-destinations, au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher ou du nombre de logements.
- Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de surface de plancher, le calcul se fait par tranche entière entamée.
 - Exemple : lorsqu'il est exigé une place par tranche de 45 m² de surface de plancher, pour une construction de 50 m² de surface de plancher, le calcul par tranche entamée impose la réalisation de 2 places de stationnement.

6.2 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

- Les normes de stationnement sont applicables aux nouvelles constructions principales.
- En cas de division de logement et/ou de modification de la typologie d'un logement : le nombre de places doit être adapté aux nombre et typologies de logements finaux.
- En cas de division foncière : le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenu.
- En cas de changement de destination : il est exigé la réalisation de places de stationnement.
- L'espace destiné au stationnement sécurisé des véhicules motorisés possède les caractéristiques suivantes :

Destinations / sous-destinations	Normes
Habitation	<p><u>Dans le périmètre de 500 mètres aux abords des gares RER</u></p> <p>Logement : au minimum, 1 place par logement.</p> <p>Hébergement : Non réglementé.</p> <p><u>Au-delà du périmètre de 500 mètres aux abords des gares RER</u></p> <p>Logement : au minimum, 1 place par 70 m² de surface de plancher, avec un minimum de 2 places par logement.</p> <p>Hébergement : Non réglementé.</p>
Commerce et activités de services	<p>Artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle : au minimum, 2 places par local.</p> <p>Cinéma : l'espace de stationnement doit correspondre aux besoins.</p>
Equipements d'intérêt collectif et services publics	<p>L'espace de stationnement doit correspondre aux besoins.</p>
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	<p><u>Dans le périmètre de 500 mètres aux abords des gares RER et dans le périmètre de 500 mètres aux abords de la future gare d'Antony Pôle</u></p> <p>Bureau : au maximum, 1 place pour 45 m² de surface de plancher.</p> <p><u>Au-delà du périmètre de 500 mètres aux abords des gares RER et du périmètre de 500 mètres aux abords de la future gare d'Antony Pôle</u></p> <p>Bureau : au minimum, 1 place pour 60 m² de surface de plancher.</p>

- Les dimensions des places de stationnement doivent être aux normes NF P91-120, avec les minimums fixés ci-dessous :
 - o longueur = 5 mètres,
 - o largeur utile = 2,30 mètres,
 - o dégagement = 5,50 mètres.
- Concernant les rampes d'accès :
 - o Leur largeur (hors chasses-roues) minimum doit être de :
 - 3,50 mètres en cas de sens unique,
 - 3,50 mètres en cas de double sens desservant jusqu'à 30 voitures,
 - 6 mètres ou 3,50 mètres (avec, dans ce cas, utilisation de feux de signalisation tricolores alternés), en cas de double sens desservant plus de 30 voitures.
 - o Elles ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir.
 - o Leur pente, dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement, ne doit pas excéder 5%, sauf dans les hypothèses d'impossibilité technique et de construction de pavillons ; dans ce dernier cas, la pente de la rampe peut atteindre une valeur maximale de 15%.

6.3 Normes de stationnement des cycles non motorisés et cycles à assistance électrique

- Les normes de stationnement sont applicables aux nouvelles constructions principales.
- L'espace destiné au stationnement sécurisé possède, au minimum, les caractéristiques suivantes :

Destinations / sous-destinations	Normes
Habitation	Habitation comprenant plus de deux logements, l'espace de stationnement doit correspondre : <ul style="list-style-type: none"> - à 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales, - à 1,5 m² par logement dans les autres cas, - dans tous les cas, l'espace de stationnement vélo doit disposer d'une superficie minimale de 3 m².
Bureaux	L'espace dédié au stationnement vélos correspond, au minimum, à une superficie de 1,5 m ² par tranche entamée de 100 m ² .
Commerce et activités de services	Pour les constructions d'au moins 500 m ² de surface de plancher, l'espace de stationnement doit correspondre à 1 place pour 10 employés.
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Pour les établissements scolaires, l'espace de stationnement doit correspondre à 1 place pour 10 élèves.

- L'espace de stationnement pour les deux roues non motorisés ou à cycle à assistance électrique peut être constitué de plusieurs emplacements.
- Les surfaces prises en compte dans le calcul des aires de stationnement sont celles des planchers mais aussi des surfaces verticales (mezzanines, racks...) spécialement aménagées à cet effet.

III) Equipement et réseaux

U4

Article U4-7 : Desserte par les voies publiques ou privées

7.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès ainsi que les moyens d'approches permettant une lutte efficace contre l'incendie.

7.1.1 Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.
- Chaque terrain doit disposer d'un accès minimal de 3,50 mètres.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, sécurité routière, etc.

7.1.2 Voirie

- Les voies à créer doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l'importance du trafic, la nature et les conditions de circulation.
- Les voies à créer doivent présenter une largeur minimale de 3,50 mètres (emprise totale de la voie, tous modes) ou 6 mètres lorsque leur longueur est supérieure à 50 mètres.
- Les voies à créer en impasse ne peuvent avoir une longueur supérieure à 50 mètres. Elles doivent être aménagées pour permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics ou d'intérêt collectif de faire demi-tour, lorsque l'importance de l'urbanisation du secteur desservi le justifie.

7.2 Conditions de bonne desserte par les services publics de collecte des déchets

- Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements et constructions nécessaires à la collecte des déchets urbains.
- Il sera créé, à l'occasion de toute construction un ou plusieurs locaux ou emplacements destinés à recevoir les déchets.
 - o En cas de construction ou opération comprenant plus de deux logements, il s'agira de locaux dimensionnés de façon à recevoir des containers à raison de 1 m² minimum par logement pour les déchets ménagers et le stockage des déchets encombrants.
- Les ouvrages annexes du réseau de transport public du Grand Paris ne sont pas soumis aux dispositions précédentes.

Article U4-8 : Desserte par les réseaux

8.1 Eau potable

- Toute construction nouvelle qui nécessite un raccordement doit obligatoirement être raccordée au réseau public.
- A défaut de réseau public, l'alimentation en eau potable doit assurer sa conformité avec la réglementation en vigueur.

8.2 Eaux usées

- Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe est obligatoire pour toute construction nouvelle qui génère des eaux usées.
- En cas d'absence de réseau public d'assainissement ou de conditions de raccordement difficiles définies par le règlement de service de l'assainissement, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectifs conformes aux prescriptions en vigueur sur le territoire de la collectivité. La mise en œuvre de ces dispositifs doit être conçue de telle sorte à faciliter le raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement si sa mise en place est prévue par le zonage d'assainissement.

8.3 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols / débits eaux pluviales

- Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux.
- Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (stockage/évacuation – stockage/infiltration) doivent être mises en œuvre prioritairement quelque soit la taille du projet.
- Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées, dont l'apport au milieu naturel risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement avant rejet au réseau.

8.4 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Toute nouvelle construction principale doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.
- Quel que soit le réseau considéré (distribution électrique, gaz, réseau numérique, etc.), il doit être réalisé en souterrain.

Dispositions applicables à la zone UI

UI

La zone UI correspond aux zones d'activités économiques de Wissous. Elle comprend deux secteurs (UIw et UIwa) liés à la ZAC des Hauts de Wissous II.

I) Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article UI-1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d'activité

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Sont interdits :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- Les bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques ;
- Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ;
- Les salles d'art et de spectacles,
- Les équipements sportifs,
- Les autres équipements recevant du public ;
- L'aménagement de terrains pour le camping ;
- Le stationnement isolé de caravanes/camping-cars/mobil-homes quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- Les parcs de stationnement ;
- Les dépôts de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides ainsi que les installations et constructions destinées à la casse de voitures et de transformation des matériaux de récupération.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à enregistrement.

1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

1.2.1 Dans la zone UI

Sont autorisés sous conditions :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration à condition :
 - o qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitations,
 - o et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage,
 - o et que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- Les dispositions ci-avant ne s'appliquent pas aux installations liées aux emprises ferroviaires.
- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés :
 - o aux occupations et utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - o ou à des aménagements paysagers,

- ou à des aménagements hydrauliques,
- ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
- ou à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique,
- ou à l'exploitation des énergies renouvelables.
- Les constructions destinées à l'habitation, à condition :
 - qu'elle soient intégrées dans le volume d'un bâtiment ayant une vocation principale autorisée dans la zone,
 - et que l'habitation n'occupe pas plus de 50% de la surface de plancher totale du bâtiment,
 - et qu'elle soit destinée aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des activités autorisées dans la zone.

1.2.2 Dans les secteurs Ulw et Ulwa, en complément du 1.2.1

- Les constructions à destination d'entrepôts à condition :
 - d'être associées, sur la même unité foncière, à une construction ayant une destination autorisée dans la zone,
 - d'être indispensables à l'activité principale,
 - et qu'elles soient compatibles avec le voisinage, tant du point de vue des nuisances que de l'intégration dans l'environnement.

1.2.3 Dans le secteur Ulwa, en complément du 1.2.1 et du 1.2.2

- Les constructions à destination d'industrie à condition :
 - d'être associées, sur la même unité foncière, à une construction ayant une destination autorisée dans la zone,
 - d'être indispensables à l'activité principale,
 - et qu'elles soient compatibles avec le voisinage, tant du point de vue des nuisances que de l'intégration dans l'environnement.

Article UI-2 : Mixité fonctionnelle et sociale

- Non réglementée.

II) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UI-3 : Volumétrie et implantation des constructions

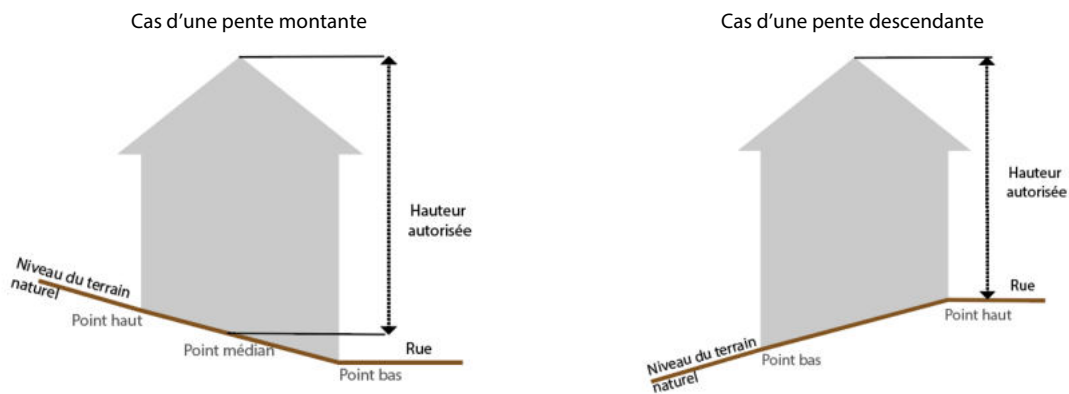
3.1 Emprise au sol des constructions

- Non réglementée.

3.2 Hauteur des constructions

3.2.1 Modalités de calcul

- La hauteur maximale des constructions se mesure à partir du sol naturel avant travaux.
- Sont admis en dépassement des hauteurs maximales fixées :
 - o les ouvrages et installations ne constituant pas de surface de plancher, les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que cheminées, locaux techniques, garde-corps, etc...,
 - o les éléments et locaux techniques liés à la production d'énergie renouvelable ;
 - o les dispositifs permettant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite (exemple : ascenseur,...).
- Les hauteurs maximales fixées dans le présent règlement ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien, d'amélioration et de mise aux normes des constructions existantes non conformes au présent règlement.
- Pour les terrains en pente, la hauteur est mesurée :
 - o à partir de la médiane de la construction en cas de terrain en pente montante,
 - o à partir du point haut de la construction, en cas de terrain en pente descendante.
 - o Dans le cas où un terrain est bordé par deux voies, la règle la plus favorable s'applique.



3.2.2 Dans la zone UI, hors secteurs Ulw et Ulwa

a) Dispositions générales

- La hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 m l'égout du toit ou à l'acrotère.

b) Dispositions particulières

- La hauteur maximale des constructions fixées au 3.2.2a) peut être dépassée pour assurer une continuité des hauteurs avec une construction existante voisine, c'est-à-dire située sur la même unité foncière ou sur une unité foncière mitoyenne.
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU non conformes aux dispositions du 3.2.2a) doivent être réalisées :
 - o soit dans le respect des dispositions de l'article 3.2.2a),
 - o soit dans le prolongement de la construction existante.
- La hauteur des locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés n'est pas réglementée.

- La hauteur maximale des constructions fixées au 3.2.3a) peut être dépassée pour assurer une continuité des hauteurs avec une construction existante voisine, c'est-à-dire située sur la même unité foncière ou sur une unité foncière mitoyenne.
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU non conformes aux dispositions du 3.2.3a) doivent être réalisées :
 - o soit dans le respect des dispositions de l'article 3.2.3a),
 - o soit dans le prolongement de la construction existante.
- La hauteur des locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés n'est pas réglementée.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.3.1 Le long des voies classées à grande circulation

a) Dans la zone UI, hors secteurs Ulw et Ulwa

- En dehors des espaces urbanisés de la commune, le long des autoroutes A6, A6B et A10, les constructions et installations doivent respecter un retrait de 100 mètres minimum de part et d'autre des axes des voies.
- Le retrait ci-avant ne s'applique pas :
 - o aux constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
 - o aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
 - o aux bâtiments d'exploitation agricole,
 - o aux réseaux d'intérêt public,
 - o à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

b) Dans les secteurs Ulw et Ulwa

- En dehors des espaces urbanisés de la commune, le long des autoroutes A6, A6B et A10, les constructions et installations doivent respecter un retrait de 50 mètres minimum de part et d'autre des axes des voies.
- Le retrait ci-avant ne s'applique pas :
 - o aux constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
 - o aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
 - o aux bâtiments d'exploitation agricole,
 - o aux réseaux d'intérêt public,
 - o à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

3.3.2 Dans les autres cas

a) Dans la zone UI hors secteurs Ulw et Ulwa

Dispositions générales

- Les constructions doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum depuis l'alignement.

Dispositions particulières

- Une implantation différente de celles des dispositions générales est autorisée pour assurer une continuité d'implantation avec une construction existante voisine (hors annexe), c'est-à-dire située sur la même unité foncière ou sur une unité foncière mitoyenne.

- L'implantation des constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU non conformes aux dispositions générales doivent être réalisées :
 - o soit dans le respect des dispositions générales,
 - o soit dans le prolongement de la construction existante ou sans réduire le retrait existant.

b) Dans les secteurs Ulw et Ulwa

Dispositions générales

- Le long de voies tertiaires qui seraient créées afin de compléter le réseau viaire général du document d'orientation, les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou avec un retrait au moins égal à 6,5 mètres.
- Le long de l'avenue Charles Lindbergh et le long de l'avenue Jeanne Garnerin, uniquement dans la partie en prolongement de l'avenue Charles Lindbergh : un linéaire de façade au moins égal à 10 mètres doit être implanté à 6,50 mètres de l'alignement.

Dispositions particulières

- Une implantation différente de celles des dispositions générales est autorisée pour assurer une continuité d'implantation avec une construction existante voisine (hors annexe), c'est-à-dire située sur la même unité foncière ou sur une unité foncière mitoyenne.
- L'implantation des constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU non conformes aux dispositions générales doivent être réalisées :
 - o soit dans le respect des dispositions générales,
 - o soit dans le prolongement de la construction existante ou sans réduire le retrait existant.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1 Dans la zone UI hors secteurs Ulw et Ulwa

a) Dispositions générales

- Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait de 5 mètres minimum depuis les limites séparatives.
 - o Le retrait correspond à la distance comptée perpendiculairement de tout point de la construction (balcons et oriels compris) au point le plus proche de la limite séparative. En revanche, ne sont pas compris les éléments de modénature tels que corniches et débords de toiture, ni les parties enterrées des constructions.

b) Dispositions particulières

- L'implantation des constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU non conformes aux dispositions du 3.4.1a) doivent être réalisées :
 - o soit dans le respect des dispositions de l'article 3.4.1a),
 - o soit dans le prolongement de la construction existante ou sans réduire le retrait existant.

3.4.2 Dans les secteurs Ulw et Ulwa

a) Dispositions générales

- Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait de 4 mètres minimum depuis les limites séparatives.
 - o Le retrait correspond à la distance comptée perpendiculairement de tout point de la construction (balcons et oriels compris) au point le plus proche de la limite séparative. En revanche, ne sont pas compris les éléments de modénature tels que corniches et débords de toiture, ni les parties enterrées des constructions.

b) Dispositions particulières

- L'implantation des constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU non conformes aux dispositions du 3.4.2a) doivent être réalisées :
 - o soit dans le respect des dispositions de l'article 3.4.2a),
 - o soit dans le prolongement de la construction existante ou sans réduire le retrait existant.

3.5 Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

3.5.1 Dans la zone UI hors secteurs Ulw et Ulwa

- Non réglementée.

3.5.2 Dans les secteurs Ulw et Ulwa

a) Dispositions générales

- L'implantation de plusieurs constructions sur une même propriété est autorisée à condition que la distance horizontale comptée en tout point de la construction soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée, avec un minimum de :
 - o 5 mètres si aucune des façades concernées ne comportent de baie assurant l'éclairage de pièces principales d'habitation ou de travail ;
 - o 8 mètres si une ou plusieurs façades concernées comportent des baies assurant l'éclairage de pièces principales d'habitation ou de travail.

b) Dispositions particulières

- L'implantation des constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU non conformes aux dispositions du 3.5.2a) doivent être réalisées :
 - o soit dans le respect des dispositions de l'article 3.5.2a),
 - o soit dans le prolongement de la construction existante ou sans réduire le retrait existant.

Article UI-4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur

aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.



4.1 Caractéristiques des façades

4.1.1 Dans la zone UI

a) Dispositions générales

- Les différentes façades des constructions doivent faire l'objet d'un traitement soigné.
- L'animation des façades des constructions, par la diversité des matériaux et du vocabulaire architectural, doit être recherchée.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- L'emploi de couleurs criardes et de couleurs vives est interdit.
- Les aspects brillants ou réfléchissants doivent être limités.
- Les façades des constructions doivent être de teintes mates.
- Les saillies sur emprises publiques doivent faire l'objet d'une autorisation auprès du gestionnaire du domaine concerné ; toutefois elles ne peuvent être situées à moins de 5,50 m du sol et avoir plus de 1,20 m de profondeur.

Elles ne sont autorisées que sur les emprises publiques d'une largeur supérieure à 8 m.

b) Dispositions particulières

- Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas réglementées.
- Les modifications, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes au 4.1.1a) sont autorisées à condition de conserver une harmonie de composition et d'aspect.

4.1.2 Dans les secteurs Ulw et Ulwa, en complément du 4.1.1

a) Dispositions générales

- Les vitrages réfléchissants et les vitrages opaques pour les baies sont interdits.
- Les couleurs vives (blanc pur, rouge vermillon...) sont interdites sauf si elles sont limitées à des lignes ou à des éléments ponctuels des constructions ou à la signalétique.
- En cas d'utilisation de couleurs, les gammes de vert ou brun sont à privilégier, ainsi que les couleurs naturelles.
- En outre, dans le seul secteur Ulwa, la composition des façades doit être organisée en rythmes horizontaux afin d'optimiser la perception de l'architecture depuis l'A10, confrontée à la vitesse.

b) Dispositions particulières

- Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas réglementées.
- Les modifications, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes au 4.1.2a) sont autorisées à condition de conserver une harmonie de composition et d'aspect.

4.2 Caractéristiques des toitures

4.2.1 Dispositions générales

- Les aspects brillants et réfléchissants sont interdits.
- Les panneaux photovoltaïques doivent s'intégrer dans la toiture, exception faite des toitures terrasses où ils pourront être posés en surépaisseur. Dans ce cas précis, ils devront faire l'objet d'une intégration urbaine soignée.
 - o Une harmonie d'aspect doit être recherchée entre les panneaux photovoltaïques et la toiture.

4.2.2 Dispositions particulières

- Les toitures des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas réglementées.
- Les modifications, transformations ou extensions des constructions existantes ne respectant pas les dispositions générales du 4.2.1 sont autorisées à condition de conserver une harmonie de composition et d'aspect.

4.3 Caractéristiques des clôtures

4.3.1 Dans la zone UI, hors secteurs Ulw et Ulwa

a) Dispositions générales

- La conception et la réalisation des clôtures doivent faire l'objet d'une attention particulière. Les clôtures doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain et le site environnant.
- Les deux faces des clôtures doivent être traitées avec la même attention particulière.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- Les clôtures, portails et portillons compris, ne peuvent excéder 2 mètres de hauteur.
- Les clôtures sur voies et emprises publiques doivent être composées de dispositifs à claire-voie doublés ou non de haies.
- Les clôtures sur limites séparatives doivent être composées :
 - o soit de murs maçonnés ou enduits,
 - o soit de dispositifs à claire-voie (grille ou grillage vert) doublés ou non de haie,
 - o soit d'éléments préfabriqués.

b) Dispositions particulières

- Les clôtures des constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas réglementées.

4.3.2 Dans les secteurs Ulw et Ulwa

a) Dispositions générales

- La conception et la réalisation des clôtures doivent faire l'objet d'une attention particulière. Les clôtures doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain et le site environnant.
- Les deux faces des clôtures doivent être traitées avec la même attention particulière.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- Les clôtures, portails et portillons compris, ne peuvent excéder 2 mètres de hauteur.

- Les clôtures doivent être constituées de dispositifs à claire-voie doublés ou non de haies. En cas de soubassements pleins, leur hauteur ne devra pas dépasser 40 centimètres.
- Les clôtures doivent suivre les déclivités du terrain.
- Les portails et portillons doivent être constitués d'un cadre en profilé métallique en U et d'un remplissage en grillage de simple ou double épaisseur identique à celui de la clôture dans laquelle ils s'insèrent. Les portails et portillons doivent être coulissants, à un vantail ou deux vantaux.

b) Dispositions particulières

- Les clôtures des constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas réglementées.

4.4 Obligations en matière de performance énergétique

- Pour toute construction principale, la recherche en matière d'énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :
 - o une performance énergétique,
 - o un impact environnemental positif,
 - o une pérennité de la solution retenue.
- Toutefois l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.
- En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie une adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique.

Article UI-5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1 Traitement des espaces libres

- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

5.2 Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

5.2.1 Dans la zone UI, hors secteurs Ulw et Ulwa

a) Dispositions générales

- Au moins 5% de la superficie du terrain seront traités en espaces verts de pleine terre.
 - o Les accès des véhicules motorisés ne sont pas inclus dans le calcul de la superficie en espaces verts de pleine terre.
- Les marges de reculement par rapport aux voies et emprises publiques doivent être végétalisées.
- Un arbre de haute tige doit être planté par 200 m² de terrain libre (calcul par tranche échue).
- Les aires de stationnement extérieures doivent être traitées en aménagement paysager comprenant des plantations.
- Un traitement paysager de qualité comprenant des arbres de haute tige est exigé en limite séparative avec les terrains contigus situés en zones U1, U2, U3 ou U4.

b) Dispositions particulières

- La règle du 5.2.1 a) ne s'applique pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

5.2.2 Dans les secteurs Ulw et Ulwa

a) Dispositions générales

- Les mails établissant la structure paysagère interne aux îlots et accompagnant les ouvrages collectifs de recueil des eaux pluviales doivent être plantés d'essences hygrophiles à croissance rapide.
- Les marges de reculement par rapport aux voies et emprises publiques doivent être végétalisées.
- Les surfaces non bâties et non occupées par des aires de stationnement ou par des aires d'évolution des véhicules doivent être engazonnées.
- Les arbres à feuillage persistants sont interdits.
- Si des arbres sont plantés à l'alignement, la direction de l'alignement est parallèle à la direction de la structure paysagère.
- En outre, dans le secteur Ulwa, le long de l'A10, sur une profondeur de 25 mètres par rapport à la limite de la ZAC, la moitié au moins de la superficie doit être traitée en espace vert engazonné.

b) Dispositions particulières

- La règle du 5.2.2 a) ne s'applique pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Article UI-6 : Stationnement

6.1 Modalités d'application des normes de stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.
- En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération ou sur un autre terrain situé dans son environnement immédiat le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations, en justifiant, conformément au Code de l'urbanisme :
 - o soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
 - o soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.
- Lorsque le projet comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations ou sous-destinations, au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher ou du nombre de logements.
- Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de surface de plancher, le calcul se fait par tranche entière entamée.
 - o Exemple : lorsqu'il est exigé une place par tranche de 45 m² de surface de plancher, pour une construction de 50 m² de surface de plancher, le calcul par tranche entamée impose la réalisation de 2 places de stationnement.

6.2 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

- Les normes de stationnement sont applicables aux nouvelles constructions principales.



- En cas de division de logement et/ou de modification de la typologie d'un logement : le nombre de places doit être adapté aux nombre et typologies de logements finaux.
- En cas de division foncière : le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenu.
- En cas de changement de destination : il est exigé la réalisation de places de stationnement.
- L'espace destiné au stationnement sécurisé des véhicules motorisés possède les caractéristiques suivantes :

Destinations / sous-destinations	Normes
Habitation	<p><u>Dans le périmètre de 500 mètres aux abords de la gare RER C « Rungis La Fraternelle »</u></p> <p>Logement : au minimum, 1 place par logement. Hébergement : Non réglementé.</p> <p><u>Au-delà du périmètre de 500 mètres aux abords de la gare RER C « Rungis La Fraternelle »</u></p> <p>Logement : au minimum, 2 places par logement. Hébergement : Non réglementé.</p>
Commerce et activités de services	<p>Artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle : au minimum, 60% de la superficie de plancher avec 2 places minimum par local.</p> <p>Commerce de gros : l'espace de stationnement doit correspondre aux besoins.</p> <p>Hébergement hôtelier et touristique : au minimum 1 place pour 5 chambres.</p> <p>Cinéma : l'espace de stationnement doit correspondre aux besoins.</p>
Equipements d'intérêt collectif et services publics	L'espace de stationnement doit correspondre aux besoins.
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	<p><u>Dans le périmètre de 500 mètres aux abords de la gare RER C « Rungis La Fraternelle » et dans le périmètre de 500 mètres aux abords de la future gare d'Antony Pôle</u></p> <p>Bureau : au maximum, 1 place pour 45 m² de surface de plancher.</p> <p><u>Au-delà du périmètre de 500 mètres aux abords de la gare RER C « Rungis La Fraternelle » et du périmètre de 500 mètres aux abords de la future gare d'Antony Pôle</u></p> <p>Bureau : au minimum, 1 place pour 60 m² de surface de plancher.</p> <p><u>Dans tous les cas</u></p> <p>Industrie : au minimum, 10% de la surface de plancher.</p> <p>Entrepôt : au minimum, 10% de la surface de plancher.</p> <p>Centre de congrès et d'exposition : l'espace de stationnement doit correspondre aux besoins.</p>

- Les dimensions des places de stationnement doivent être aux normes NF P91-120, avec les minimums fixés ci-dessous :
 - o longueur = 5 mètres,



- largeur utile = 2,30 mètres,
- dégagement = 5,50 mètres.
- Concernant les rampes d'accès :
 - Leur largeur (hors chasses-roues) minimum doit être de :
 - 3,50 mètres en cas de sens unique,
 - 3,50 mètres en cas de double sens desservant jusqu'à 30 voitures,
 - 6 mètres ou 3,50 mètres (avec, dans ce cas, utilisation de feux de signalisation tricolores alternés), en cas de double sens desservant plus de 30 voitures.
 - Elles ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir.
 - Leur pente, dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement, ne doit pas excéder 5%, sauf dans les hypothèses d'impossibilité technique et de construction de pavillons ; dans ce dernier cas, la pente de la rampe peut atteindre une valeur maximale de 15%.

6.3 Normes de stationnement des cycles non motorisés et des cycles à assistance électrique

- Les normes de stationnement sont applicables aux nouvelles constructions principales.
- L'espace destiné au stationnement sécurisé possède, au minimum, les caractéristiques suivantes :

Destinations / sous-destinations	Normes
Habitation	Habitation comprenant plus de deux logements, l'espace de stationnement doit correspondre : <ul style="list-style-type: none"> - à 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales, - à 1,5 m² par logement dans les autres cas, - dans tous les cas, l'espace de stationnement vélo doit disposer d'une superficie minimale de 3 m².
Bureaux	L'espace dédié au stationnement vélos correspond, au minimum, à une superficie de 1,5 m ² par tranche entamée de 100 m ² .
Commerce et activités de services	Pour les constructions d'au moins 500 m ² de surface de plancher, l'espace de stationnement doit correspondre à 1 place pour 10 employés.
Industrie et entrepôt	L'espace de stationnement doit correspondre à 1 place pour 10 employés.
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Pour les établissements scolaires, l'espace de stationnement doit correspondre à 1 place pour 10 élèves.

- L'espace de stationnement pour les deux roues non motorisés ou à cycle à assistance électrique peut être constitué de plusieurs emplacements.
- Les surfaces prises en compte dans le calcul des aires de stationnement sont celles des planchers mais aussi des surfaces verticales (mezzanines, racks...) spécialement aménagées à cet effet.

III) Equipement et réseaux

UI

Article UI-7 : Desserte par les voies publiques ou privées

7.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès ainsi que les moyens d'approches permettant une lutte efficace contre l'incendie.

7.1.1 Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.
- Chaque terrain doit disposer d'un accès minimal de 3,50 mètres.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, sécurité routière, etc.

7.1.2 Voirie

- Les voies à créer doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l'importance du trafic, la nature et les conditions de circulation.
- Les voies à créer doivent présenter une largeur minimale de 3,50 mètres (emprise totale de la voie, tous modes) ou 6 mètres lorsque leur longueur est supérieure à 50 mètres.
- Les voies à créer en impasse ne peuvent avoir une longueur supérieure à 50 mètres. Elles doivent être aménagées pour permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics ou d'intérêt collectif de faire demi-tour, lorsque l'importance de l'urbanisation du secteur desservi le justifie.

7.2 Conditions de bonne desserte par les services publics de collecte des déchets

- Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements et constructions nécessaires à la collecte des déchets urbains.
- Il sera créé, à l'occasion de toute construction un ou plusieurs locaux ou emplacements destinés à recevoir les déchets.
 - o En cas de construction ou opération comprenant plus de deux logements, il s'agira de locaux dimensionnés de façon à recevoir des containers à raison de 1 m² minimum par logement pour les déchets ménagers et le stockage des déchets encombrants.

Article UI-8 : Desserte par les réseaux

8.1 Eau potable

- Toute construction nouvelle qui nécessite un raccordement doit obligatoirement être raccordée au réseau public.
- A défaut de réseau public, l'alimentation en eau potable doit assurer sa conformité avec la réglementation en vigueur.

8.2 Eaux usées

- Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe est obligatoire pour toute construction nouvelle qui génère des eaux usées.

- En cas d'absence de réseau public d'assainissement ou de conditions de raccordement difficiles définies par le règlement de service de l'assainissement, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectifs conformes aux prescriptions en vigueur sur le territoire de la collectivité. La mise en œuvre de ces dispositifs doit être conçue de telle sorte à faciliter le raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement si sa mise en place est prévue par le zonage d'assainissement.

8.3 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols / débits eaux pluviales

- Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux.
- Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (stockage/évacuation – stockage/infiltration) doivent être mises en œuvre prioritairement quelque soit la taille du projet.
- Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées, dont l'apport au milieu naturel risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement avant rejet au réseau.

8.4 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Toute nouvelle construction principale doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.
- Quel que soit le réseau considéré (distribution électrique, gaz, réseau numérique, etc.), il doit être réalisé en souterrain.

Dispositions applicables à la zone UL

UL

La zone UL correspond aux espaces à dominante d'équipements de la commune. Elle comprend en outre un secteur ULa.

I) Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article UL-1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d'activité

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

1.1.1 Dans la zone UL

Sont interdits :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions destinées au commerce et activités de service ;
- Les autres équipements recevant du public ;
- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ;
- L'aménagement de terrains pour le camping ;
- Le stationnement isolé de caravanes/camping-cars/mobil-homes quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- Les parcs de stationnement ;
- Les dépôts de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides ainsi que les installations et constructions destinées à la casse de voitures et de transformation des matériaux de récupération.

1.1.2 Dans le secteur ULa, en complément des dispositions du 1.1.1

Sont interdits :

- Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ;
- Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ;
- Les salles d'art et de spectacle.

1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

1.2.1 Dans la zone UL

Sont autorisés sous conditions :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à déclaration ou à enregistrement à condition :
 - o qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitations,
 - o et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage,
 - o et que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.

- Les dispositions ci-avant ne s'appliquent pas aux installations liées aux emprises ferroviaires et aux installations nécessaires à la réalisation du réseau de transport du Grand Paris.
- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés :
 - o aux occupations et utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - o ou à des aménagements paysagers,
 - o ou à des aménagements hydrauliques,
 - o ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
 - o ou à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique,
 - o ou à l'exploitation des énergies renouvelables.

1.2.2 Dans la zone UL, hors secteur ULa, en complément des dispositions du 1.2.1

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions destinées à l'habitation, à condition :
 - o qu'elle soient intégrées dans le volume d'un bâtiment ayant une vocation principale autorisée dans la zone,
 - o et que l'habitation n'occupe pas plus de 50% de la surface de plancher totale du bâtiment,
 - o et qu'elle soit destinée aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des activités autorisées dans la zone.

Article UL-2 : Mixité fonctionnelle et sociale

- Non réglementée.

II) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UL-3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 Emprise au sol des constructions

3.3.1 Dans la zone UL, hors secteur ULa

- Non réglementée.

3.3.2 Dans le secteur ULa

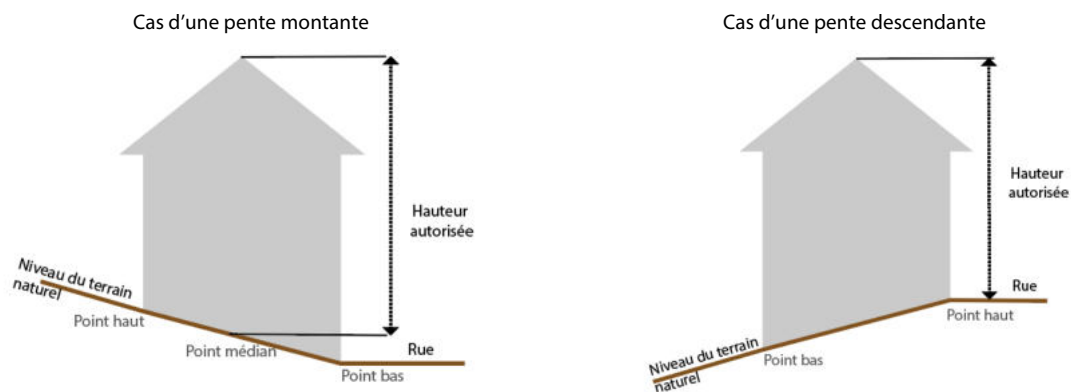
- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 10% de la superficie du terrain.

3.2 Hauteur des constructions

3.2.1 Modalités de calcul

- La hauteur maximale des constructions se mesure à partir du sol naturel avant travaux.
- Sont admis en dépassement des hauteurs maximales fixées :
 - o les ouvrages et installations ne constituant pas de surface de plancher, les ouvrages indispensables

- et de faible emprise tels que cheminées, locaux techniques, garde-corps, etc...,
- o les éléments et locaux techniques liés à la production d'énergie renouvelable ;
- o les dispositifs permettant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite (exemple : ascenseur,...).
- Les hauteurs maximales fixées dans le présent règlement ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien, d'amélioration et de mise aux normes des constructions existantes non conformes au présent règlement.
- Pour les terrains en pente, la hauteur est mesurée :
 - o à partir de la médiane de la construction en cas de terrain en pente montante,
 - o à partir du point haut de la construction, en cas de terrain en pente descendante.
 - o Dans le cas où un terrain est bordé par deux voies, la règle la plus favorable s'applique.



3.2.2 Dispositions générales

- La hauteur des constructions ne doit pas excéder 14 m à l'acrotère ou faitage.

3.2.3 Dispositions particulières

- La hauteur maximale des constructions fixées au 3.2.2 peut être dépassée pour assurer une continuité des hauteurs avec une construction existante voisine, c'est-à-dire située sur la même unité foncière ou sur une unité foncière mitoyenne.
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU non conformes aux dispositions du 3.2.2 doivent être réalisées :
 - o soit dans le respect des dispositions de l'article 3.2.2,
 - o soit dans le prolongement de la construction existante.
- La hauteur des locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés n'est pas réglementée.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.3.1 Le long des voies classées à grande circulation

- Le long des autoroutes A6, A6B et A10, les constructions et installations doivent respecter un retrait de 100 mètres minimum de part et d'autre des axes des voies.
- Le retrait ci-avant ne s'applique pas :
 - o aux constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
 - o aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
 - o aux bâtiments d'exploitation agricole,

- aux réseaux d'intérêt public,
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

3.3.2 Dans les autres cas

a) Dispositions générales

- Les constructions doivent être implantées en retrait des voies et emprises publiques, en restant une distance au moins égale à :
 - 12 mètres par rapport à l'axe de la voie,
 - 8 mètres par rapport à l'alignement.

b) Dispositions particulières

- Une implantation différente de celles des dispositions générales est autorisée pour assurer une continuité d'implantation avec une construction existante voisine (hors annexe), c'est-à-dire située sur la même unité foncière ou sur une unité foncière mitoyenne.
- L'implantation des locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés n'est pas réglementée.
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU non conformes aux dispositions générales doivent être réalisées :
 - soit dans le respect des dispositions générales,
 - soit dans le prolongement de la construction existante ou sans réduire le retrait existant.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1 Dispositions générales

- Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait de 8 mètres minimum depuis les limites séparatives.
 - Le retrait correspond à la distance comptée perpendiculairement de tout point de la construction (balcons et oriels compris) au point le plus proche de la limite séparative. En revanche, ne sont pas compris les éléments de modénature tels que corniches et débords de toiture, ni les parties enterrées des constructions.

3.4.2 Dispositions particulières

- L'implantation des locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés n'est pas réglementée.
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU non conformes aux dispositions du 3.4.1 doivent être réalisées :
 - soit dans le respect des dispositions de l'article 3.4.1),
 - soit dans le prolongement de la construction existante ou sans réduire le retrait existant.

3.5 Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

- Non réglementée.

Article UL-4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

4.1 Caractéristiques des façades

4.1.1 Dispositions générales

- Les différentes façades des constructions doivent faire l'objet d'un traitement soigné.
- L'animation des façades des constructions, par la diversité des matériaux et du vocabulaire architectural, doit être recherchée.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- L'emploi de couleurs criardes est interdit.
- Les aspects brillants ou réfléchissants doivent être limités.
- Les saillies sur emprises publiques doivent faire l'objet d'une autorisation auprès du gestionnaire du domaine concerné ; toutefois elles ne peuvent être situées à moins de 5,50 m du sol et avoir plus de 1,20 m de profondeur.

Elles ne sont autorisées que sur les emprises publiques d'une largeur supérieure à 8 m.

4.1.2 Dispositions particulières

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés ne sont pas réglementés.
- Les modifications, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes au 4.1.1 sont autorisées à condition de conserver une harmonie de composition et d'aspect.

4.2 Caractéristiques des toitures

- Les panneaux photovoltaïques doivent s'intégrer dans la toiture, exception faite des toitures terrasses où ils pourront être posés en surépaisseur. Dans ce cas précis, ils devront faire l'objet d'une intégration urbaine soignée.
 - o Une harmonie d'aspect doit être recherchée entre les panneaux photovoltaïques et la toiture.

4.3 Caractéristiques des clôtures

- Non réglementée.

4.4 Obligations en matière de performance énergétique

- Pour toute construction principale, la recherche en matière d'énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :
 - o une performance énergétique,
 - o un impact environnemental positif,
 - o une pérennité de la solution retenue.
- Toutefois l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.

- En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie une adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique.

Article UL-5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1 Traitement des espaces libres

- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

5.2 Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

- Non réglementée

Article UL-6 : Stationnement

6.1 Modalités d'application des normes de stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.
- En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération ou sur un autre terrain situé dans son environnement immédiat le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations, en justifiant, conformément au Code de l'urbanisme :
 - o soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
 - o soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.
- Lorsque le projet comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations ou sous-destinations, au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher, ou du nombre de logements.
- Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de surface de plancher, le calcul se fait par tranche entière entamée.
 - o Exemple : lorsqu'il est exigé une place par tranche de 45 m² de surface de plancher, pour une construction de 50 m² de surface de plancher, le calcul par tranche entamée impose la réalisation de 2 places de stationnement.

6.2 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

- Les normes de stationnement sont applicables aux nouvelles constructions principales.
- En cas de division de logement et/ou de modification de la typologie d'un logement : le nombre de places doit être adapté aux nombre et typologies de logements finaux.
- En cas de division foncière : le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenu.
- En cas de changement de destination : il est exigé la réalisation de places de stationnement.



- L'espace destiné au stationnement sécurisé des véhicules motorisés possède les caractéristiques suivantes :

Destinations / sous-destinations	Normes
Habitation	Logement : au minimum, 1 place par 70 m ² de surface de plancher, avec un minimum de 2 places par logement. Hébergement : Non réglementé.
Equipements d'intérêt collectif et services publics	L'espace de stationnement doit correspondre aux besoins.

- Les dimensions des places de stationnement doivent être aux normes NF P91-120, avec les minimums fixés ci-dessous :
 - o longueur = 5 mètres,
 - o largeur utile = 2,30 mètres,
 - o dégagement = 5,50 mètres.
- Concernant les rampes d'accès :
 - o Leur largeur (hors chasses-roues) minimum doit être de :
 - 3,50 mètres en cas de sens unique,
 - 3,50 mètres en cas de double sens desservant jusqu'à 30 voitures,
 - 6 mètres ou 3,50 mètres (avec, dans ce cas, utilisation de feux de signalisation tricolores alternés), en cas de double sens desservant plus de 30 voitures.
 - o Elles ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir.
 - o Leur pente, dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement, ne doit pas excéder 5%, sauf dans les hypothèses d'impossibilité technique et de construction de pavillons ; dans ce dernier cas, la pente de la rampe peut atteindre une valeur maximale de 15%.

6.3 Normes de stationnement des cycles non motorisés ou des cycles à assistance électrique

- Les normes de stationnement sont applicables aux nouvelles constructions principales.
- L'espace destiné au stationnement sécurisé, au minimum, les caractéristiques suivantes :

Destinations / sous-destinations	Normes
Habitation	Habitation comprenant plus de deux logements, l'espace de stationnement doit correspondre : <ul style="list-style-type: none"> - à 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales, - à 1,5 m² par logement dans les autres cas, - dans tous les cas, l'espace de stationnement vélo doit disposer d'une superficie minimale de 3 m².
Bureaux	L'espace dédié au stationnement vélos correspond, au minimum, à une superficie de 1,5 m ² par tranche entamée de 100 m ² .

Equipements collectif et publics	d'intérêt et services	Pour les établissements scolaires, l'espace de stationnement doit correspondre à 1 place pour 10 élèves.
----------------------------------	-----------------------	--



- L'espace de stationnement pour les deux roues non motorisés ou à cycle à assistance électrique peut être constitué de plusieurs emplacements.
- Les surfaces prises en compte dans le calcul des aires de stationnement sont celles des planchers mais aussi des surfaces verticales (mezzanines, racks...) spécialement aménagées à cet effet.

III) Equipement et réseaux

Article UL-7 : Desserte par les voies publiques ou privées

7.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès ainsi que les moyens d'approches permettant une lutte efficace contre l'incendie.

7.1.1 Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.
- Chaque terrain doit disposer d'un accès minimal de 3,50 mètres.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, sécurité routière, etc.

7.1.2 Voirie

- Les voies à créer doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l'importance du trafic, la nature et les conditions de circulation.
- Les voies à créer doivent présenter une largeur minimale de 3,50 mètres (emprise totale de la voie, tous modes) ou 6 mètres lorsque leur longueur est supérieure à 50 mètres.
- Les voies à créer en impasse ne peuvent avoir une longueur supérieure à 50 mètres. Elles doivent être aménagées pour permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics ou d'intérêt collectif de faire demi-tour, lorsque l'importance de l'urbanisation du secteur desservi le justifie.

7.2 Conditions de bonne desserte par les services publics de collecte des déchets

- Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements et constructions nécessaires à la collecte des déchets urbains.
- Il sera créé, à l'occasion de toute construction un ou plusieurs locaux ou emplacements destinés à recevoir les déchets.
 - o En cas de construction ou opération comprenant plus de deux logements, il s'agira de locaux dimensionnés de façon à recevoir des containers à raison de 1 m² minimum par logement pour les déchets ménagers et le stockage des déchets encombrants.
- Les ouvrages annexes du réseau de transport public du Grand Paris ne sont pas soumis aux dispositions précédentes.

Article UL-8 : Desserte par les réseaux

8.1 Eau potable

- Toute construction nouvelle qui nécessite un raccordement doit obligatoirement être raccordée au réseau public.
- A défaut de réseau public, l'alimentation en eau potable doit assurer sa conformité avec la réglementation en vigueur.

8.2 Eaux usées

- Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe est obligatoire pour toute construction nouvelle qui génère des eaux usées.
- En cas d'absence de réseau public d'assainissement ou de conditions de raccordement difficiles définies par le règlement de service de l'assainissement, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectifs conformes aux prescriptions en vigueur sur le territoire de la collectivité. La mise en œuvre de ces dispositifs doit être conçue de telle sorte à faciliter le raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement si sa mise en place est prévue par le zonage d'assainissement.

8.3 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols / débits eaux pluviales

- Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux.
- Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (stockage/évacuation – stockage/infiltration) doivent être mises en œuvre prioritairement quelque soit la taille du projet.
- Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées, dont l'apport au milieu naturel risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement avant rejet au réseau.

8.4 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Toute nouvelle construction principale doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.
- Quel que soit le réseau considéré (distribution électrique, gaz, réseau numérique, etc.), il doit être réalisé en souterrain.

Dispositions applicables à la zone UZ

UZ

La zone UZ correspond aux espaces de la plateforme aéroportuaire d'Orly.

I) Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article UZ-1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d'activité

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

- Sont interdits tous les usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations autres que ceux mentionnés à l'article 1.2.

1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

- Sont autorisés tous les usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations à condition d'être liées et nécessaires aux activités aéroportuaires.

Article UZ-2 : Mixité fonctionnelle et sociale

- Non réglementée.

II) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UZ-3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 Emprise au sol des constructions

- Non réglementée.

3.2 Hauteur des constructions

3.2.1 Modalités de calcul

- La hauteur des constructions est exprimée en niveau NGF, par référence au plan de servitude de dégagement aéronautique. Sont inclus dans les hauteurs limites tous les obstacles à la navigation aérienne : les antennes, garde-corps en toiture, cheminées, cages d'ascenseurs, et autres installations jugées indispensables pour le fonctionnement de l'activité et des constructions.

3.2.2 Dispositions générales

- La hauteur d'une construction ne doit pas excéder celle du plan horizontal du plan de servitude aérienne (PSA).

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.3.1 Dispositions générales

- Les constructions doivent être implantées en retrait d'1,50 mètres minimum des voies et emprises publiques.

3.3.2 Dispositions particulières

- L'implantation des locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés n'est pas réglementée.
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU non conformes aux dispositions générales doivent être réalisées :
 - o soit dans le respect des dispositions générales,
 - o soit dans le prolongement de la construction existante ou sans réduire le retrait existant.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions doivent être implantées de manière à assurer le libre accès des moyens de lutte contre l'incendie.

3.5 Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

- Non réglementée.

Article UZ-4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

4.1 Caractéristiques des façades

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- Les parkings en étage et leurs façades doivent participer de façon qualitative à la composition architecturale de la construction. Ainsi, les véhicules situés dans ces espaces ne doivent pas être visibles de la voie. Par ailleurs, les rampes doivent être intégrées à la construction.
- L'éclairage doit participer à la composition de l'espace et à la mise en valeur, selon les besoins du projet, des volumes, éléments d'architecture ou de végétation.
- Les saillies sur emprises publiques doivent faire l'objet d'une autorisation auprès du gestionnaire du domaine concerné ; toutefois elles ne peuvent être situées à moins de 5,50 m du sol et avoir plus de 1,20 m de profondeur.

Elles ne sont autorisées que sur les emprises publiques d'une largeur supérieure à 8 m.

4.2 Caractéristiques des toitures

- Les panneaux photovoltaïques doivent s'intégrer dans la toiture, exception faite des toitures terrasses où ils pourront être posés en surépaisseur. Dans ce cas précis, ils devront faire l'objet d'une intégration urbaine soignée.
 - o Une harmonie d'aspect doit être recherchée entre les panneaux photovoltaïques et la toiture.

4.3 Caractéristiques des clôtures

- Non réglementée.

4.4 Obligations en matière de performance énergétique

- Non réglementée.

Article UZ-5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1 Traitement des espaces libres

- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

5.2 Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

- Non réglementée

Article UZ-6 : Stationnement

6.1 Modalités d'application des normes de stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.
- En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération ou sur un autre terrain situé dans son environnement immédiat le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations, en justifiant, conformément au Code de l'urbanisme :
 - o soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
 - o soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

6.2 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

- Les normes de stationnement sont applicables aux nouvelles constructions principales.
- En cas de division de logement et/ou de modification de la typologie d'un logement : le nombre de places doit être adapté aux nombre et typologies de logements finaux.
- En cas de division foncière : le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenu.
- En cas de changement de destination : il est exigé la réalisation de places de stationnement.
- Les dimensions des places de stationnement doivent être aux normes NF P91-120, avec les minimums fixés ci-dessous :
 - o longueur = 5 mètres,
 - o largeur utile = 2,30 mètres,
 - o dégagement = 5,50 mètres.
- Concernant les rampes d'accès :

- Leur largeur (hors chasses-roues) minimum doit être de :
 - 3,50 mètres en cas de sens unique,
 - 3,50 mètres en cas de double sens desservant jusqu'à 30 voitures,
 - 6 mètres ou 3,50 mètres (avec, dans ce cas, utilisation de feux de signalisation tricolores alternés), en cas de double sens desservant plus de 30 voitures.
- Elles ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir.
- Leur pente, dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement, ne doit pas excéder 5%, sauf dans les hypothèses d'impossibilité technique et de construction de pavillons ; dans ce dernier cas, la pente de la rampe peut atteindre une valeur maximale de 15%.
- L'espace dédié au stationnement doit correspondre aux besoins.

6.3 Normes de stationnement des cycles non motorisés et des cycles à assistance électrique pour les nouvelles constructions principales uniquement

- Les normes de stationnement sont applicables aux nouvelles constructions principales.
- L'espace dédié au stationnement doit correspondre aux besoins.
 - Pour les constructions destinées au bureau, l'espace dédié au stationnement vélos correspond, au minimum, à une superficie de 1,5 m² par tranche entamée de 100 m².
 - Pour les commerces et activités de services : pour les constructions d'au moins 500 m² de surface de plancher, l'espace de stationnement doit correspondre à 1 place pour 10 employés.
 - Pour les constructions destinées à l'industrie et les entrepôts : l'espace de stationnement doit correspondre à 1 place pour 10 employés.
 - Pour les établissements scolaires secondaires, l'espace de stationnement doit correspondre à 1 place pour 10 élèves.

III) Equipement et réseaux

Article UZ-7 : Desserte par les voies publiques ou privées

7.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès ainsi que les moyens d'approches permettant une lutte efficace contre l'incendie.

7.1.1 Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.
- Chaque terrain doit disposer d'un accès minimal de 3,50 mètres.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, sécurité routière, etc.

7.1.2 Voirie

- Les voies à créer doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l'importance du trafic, la nature et les conditions de circulation.

7.2 Conditions de bonne desserte par les services publics de collecte des déchets

- Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements et constructions nécessaires à la collecte des déchets urbains.
- Il sera créé, à l'occasion de toute construction un ou plusieurs locaux ou emplacements destinés à recevoir les déchets.
 - o En cas de construction ou opération comprenant plus de deux logements, il s'agira de locaux dimensionnés de façon à recevoir des containers à raison de 1 m² minimum par logement pour les déchets ménagers et le stockage des déchets encombrants.

Article UZ-8 : Desserte par les réseaux

8.1 Eau potable

- Toute construction nouvelle qui nécessite un raccordement doit obligatoirement être raccordée au réseau public ou au réseau de la plateforme aéroportuaire.
- A défaut de réseau public, l'alimentation en eau potable doit assurer sa conformité avec la réglementation en vigueur.

8.2 Eaux usées

- Le branchement sur un réseau d'assainissement public ou de la plate-forme est obligatoire pour toute construction nouvelle. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.
- Les réseaux d'eaux usées devront être équipés si nécessaire de dispositifs empêchant le reflux des eaux (clapets anti-retour).
- En cas d'absence de réseau, public ou de la plate-forme, d'assainissement ou de conditions de raccordement difficiles définies par le règlement de service de l'assainissement, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectifs conformes aux prescriptions en vigueur sur le territoire de la collectivité. La mise en œuvre de ces dispositifs doit être conçue de telle sorte à faciliter le raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement si sa mise en place est prévue par le zonage d'assainissement.

8.3 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols / débits eaux pluviales

- Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales (public ou de la plate-forme) quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux.
- Les eaux transitant sur la voirie doivent subir un traitement à l'aide d'un débourbeur-déshuileur pour atteindre une qualité de classe 1B avant le rejet dans le réseau public.
- Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (stockage/évacuation – stockage/infiltration) doivent être mises en œuvre prioritairement quelque soit la taille du projet.
- Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées, dont l'apport au milieu naturel risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement avant rejet au réseau.

8.4 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Non réglementée.

UZ

TITRE III : ZONES A URBANISER

Dispositions applicables à la zone 1AUN1

1AUN1

La zone 1AUN1 correspond au secteur situé aux abords de l'avenue de la Gare.

I) Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article 1AUN1-1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d'activité

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Sont interdits :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions destinées au commerce de gros ;
- Les autres équipements recevant du public ;
- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les entrepôts ;
- Les centres de congrès et d'expositions ;
- L'aménagement de terrains pour le camping ;
- Le stationnement isolé de caravanes/camping-cars/mobil-homes quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- Les parcs de stationnement ;
- Les dépôts de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides ainsi que les installations et constructions destinées à la casse de voitures et de transformation des matériaux de récupération.

1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Dès lors que les conditions cumulatives suivantes sont remplies :

- Les conditions de réalisation de tous les équipements nécessaires sont assurées, conformément aux prescriptions du Code de l'urbanisme.
- L'aménagement de la zone est réalisé sous forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

Sont autorisés sous conditions :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à déclaration ou à enregistrement à condition :
 - o et qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitations,
 - o et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage,
 - o et que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux emprises ferroviaires.
- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés :

- aux occupations et utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - ou à des aménagements paysagers,
 - ou à des aménagements hydrauliques,
 - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
 - ou à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique,
 - ou à l'exploitation des énergies renouvelables.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux locaux et bureaux ainsi qu'aux locaux techniques et industriels relatifs à l'activité ferroviaire.

Article 1AUN1-2 : Mixité fonctionnelle et sociale

- Non réglementée.

II) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 1AUN1-3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 Emprise au sol des constructions

3.1.1 Dispositions générales

- Non réglementée.

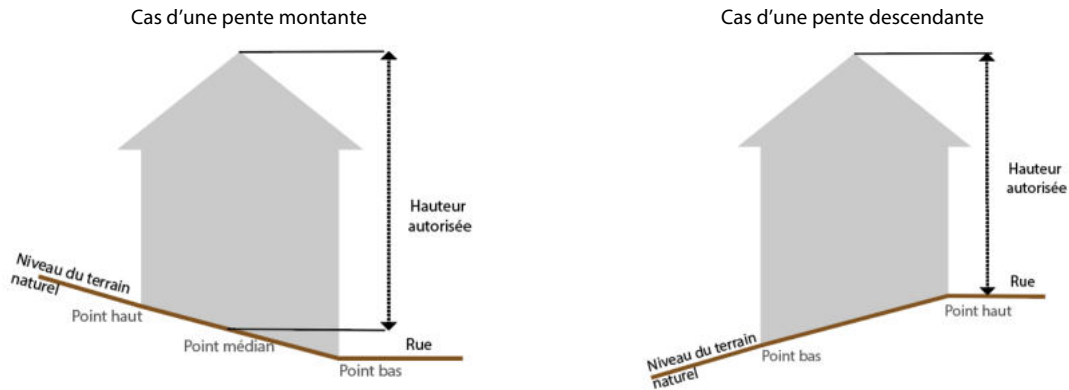
3.1.2 Dispositions particulières

- L'emprise au sol des constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

3.2 Hauteur des constructions

3.2.1 Modalités de calcul

- La hauteur maximale des constructions se mesure à partir du sol naturel avant travaux.
- Sont admis en dépassement des hauteurs maximales fixées :
 - les ouvrages et installations ne constituant pas de surface de plancher, les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que cheminées, locaux techniques, garde-corps, etc...,
 - les éléments et locaux techniques liés à la production d'énergie renouvelable ;
 - les dispositifs permettant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite (exemple : ascenseur,...).
- Les hauteurs maximales fixées dans le présent règlement ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien, d'amélioration et de mise aux normes des constructions existantes non conformes au présent règlement.
- Pour les terrains en pente, la hauteur est mesurée :
 - à partir de la médiane de la construction en cas de terrain en pente montante,
 - à partir du point haut de la construction, en cas de terrain en pente descendante.
 - Dans le cas où un terrain est bordé par deux voies, la règle la plus favorable s'applique.



3.2.2 Dispositions générales

- La hauteur des constructions ne doit pas excéder 13 mètres à l'égout du toit.

3.2.3 Dispositions particulières

- La hauteur des locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés n'est pas réglementée.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Non réglementée

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1 Dispositions générales

- Les constructions doivent être implantées sur ou en retrait d'une ou plusieurs limites séparatives.
- En cas de retrait, ce dernier (L) doit être au moins égal à :
 - o la hauteur de la construction (H), avec un minimum de 8 mètres, soit $L = H \text{ min } 8 \text{ m}$, si celle-ci comporte des baies assurant l'éclairage des pièces principales d'habitation ou de travail,
 - o la moitié de la hauteur de la construction (H/2) avec un minimum de 4 mètres, soit $L = H/2 \text{ min } 4 \text{ m}$, si celle-ci ne comporte pas de baies assurant l'éclairage des pièces principales d'habitation ou de travail.
- Le retrait (L) correspond à la distance comptée perpendiculairement de tout point de la construction (balcons et oriels compris) au point le plus proche de la limite séparative. En revanche, ne sont pas compris les éléments de modénature tels que corniches et débords de toiture, ni les parties enterrées des constructions.
- La hauteur des constructions (H) est mesurée de tout point du sol naturel avant travaux jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère.

3.4.2 Dispositions particulières

- L'implantation des constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.
- Les piscines doivent être implantées en retrait des limites séparatives, en respectant une distance de 2 mètres minimum depuis la limite extérieure du bassin.

- L'implantation des annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 25m² et dont la hauteur est inférieure à un niveau plus un toit n'est pas réglementée.

3.5 Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

- Non réglementée.

Article 1AUN1-4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

4.1 Caractéristiques des façades

4.1.1 Dispositions générales

- Les différentes façades des constructions doivent faire l'objet d'un traitement soigné.
- L'animation des façades des constructions, par la diversité des matériaux et du vocabulaire architectural, doit être recherchée.
- Les pastiches d'architecture étrangère à la région sont interdits.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- L'emploi de couleurs criardes et de couleurs vives est interdit.
- Les aspects brillants ou réfléchissants doivent être limités.
- Les éléments techniques tels que les coffrets et câbles nécessaires au bon fonctionnement des réseaux ainsi que les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrés en harmonie avec la façade de la construction.
- Les saillies sur emprises publiques doivent faire l'objet d'une autorisation auprès du gestionnaire du domaine concerné ; toutefois elles ne peuvent être situées à moins de 5,50 m du sol et avoir plus de 1,20 m de profondeur.

Elles ne sont autorisées que sur les emprises publiques d'une largeur supérieure à 8 m.

4.1.2 Dispositions particulières

- Les annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 25m² et dont la hauteur est inférieure à un niveau plus un toit ne sont pas réglementées.
- Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas réglementées.

4.2 Caractéristiques des percements

- Pour les constructions existantes : le percement de nouvelles ouvertures doit respecter le caractère architectural et les rythmes de la façade.
- Pour toutes les constructions : les couleurs des menuiseries des baies doivent être proches voire identiques ; idem pour les volets.

4.3 Caractéristiques des toitures

4.3.1 Dispositions générales

- Les toitures des constructions doivent présenter des pentes de 30° minimum.
- Les débords de toiture doivent être étudiés afin d'éviter les effets de ruissellement.
- Les ouvrages autorisés à saillir des toitures, tels que souches de cheminées, prisés d'aération,...et les chéneaux doivent être en harmonie avec les toitures.
- Les édicules et locaux techniques en toitures sont autorisés à condition que leur hauteur soit inférieure à 3 mètres et que la distance mesurée à la façade soit supérieure ou égale à leur hauteur.
- Les panneaux photovoltaïques doivent s'intégrer dans la toiture, exception faite des toitures terrasses où ils pourront être posés en surépaisseur. Dans ce cas précis, ils devront faire l'objet d'une intégration urbaine soignée.
 - o Une harmonie d'aspect doit être recherchée entre les panneaux photovoltaïques et la toiture.

4.3.2 Dispositions particulières

- Des pentes de toitures différentes de celles fixées au 4.3.1 sont autorisées pour les toitures mansardées dès lors qu'elles ne nuisent ni à la qualité du projet architectural ni à la qualité urbaine des lieux.
 - o Dans le cas des toitures à la Mansard, les terrassons doivent avoir une pente minimum de 30%. La pente du brisis doit aboutir au niveau de la façade et non en porte à faux extérieur.
- Les toitures-terrasses sont autorisées à condition :
 - o de ne représenter, au maximum, que 50% maximum de l'emprise au sol de la construction,
 - o et de faire l'objet d'un traitement assurant leur bonne intégration à l'environnement urbain,
 - o et sous réserve que 50% minimum de la superficie des toitures terrasses soit végétalisée avec une épaisseur de substrat d'au moins 10 centimètres (couche drainante non comprise) permettant une capacité de rétention d'eau.
- Les toitures des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas réglementées.
- Les annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 25m² et dont la hauteur est inférieure à un niveau plus un toit ne sont pas réglementées.

4.4 Caractéristiques des clôtures

4.4.1 Dispositions générales

- La conception et la réalisation des clôtures doivent faire l'objet d'une attention particulière. Les clôtures doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain et le site environnant.
- Les deux faces des clôtures doivent être traitées avec la même attention particulière.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- Les clôtures, portails et portillons compris, ne peuvent excéder 2 mètres de hauteur.
- Les clôtures sur voies et emprises publiques doivent être composées :
 - o soit d'un mur d'une hauteur maximale de 1,20 mètre qui constitue le seul dispositif de clôture plein autorisé (les dispositifs par plaques sont interdits) ;
 - o soit d'un mur bahut, d'une hauteur maximale de 1 mètre, surmonté d'un dispositif ajouré (grillage, lisse, etc...), éventuellement doublé d'une haie composée d'essences diversifiées qui favorisent la biodiversité ;
 - o soit d'un mur bahut, d'une hauteur maximale de 1 mètre, surmonté d'une haie composée d'essences

diversifiées qui favorisent la biodiversité.

4.4.2 Dispositions particulières

- Les clôtures des constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas réglementées.
- La hauteur des écrans anti-bruit le long des emprises ferroviaires ne pourra dépasser 5 mètres.

4.5 Obligations en matière de performance énergétique

- Pour toute construction principale, la recherche en matière d'énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :
 - o une performance énergétique,
 - o un impact environnemental positif,
 - o une pérennité de la solution retenue.
- Toutefois l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.
- En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie une adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique.

Article 1AUN1-5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1 Traitement des espaces libres

- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

5.2 Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

5.2.1 Dispositions générales

- Au moins 30% de la superficie du terrain seront traités en espaces verts de pleine terre.
 - o Les accès des véhicules motorisés ne sont pas inclus dans le calcul de la superficie en espaces verts de pleine terre.
- Un arbre de haute tige doit être planté par 200 m² de terrain libre (calcul par tranche échue).
- Les aires de stationnement extérieures doivent être traitées en aménagement paysager comprenant des plantations.
- Les dalles de couverture des parcs de stationnements souterrains doivent être réalisés de manière à supporter un aménagement végétalisé implanté dans un substrat d'une hauteur minimale de 40 centimètres.

5.2.2 Dispositions particulières

- La règle du 5.2.1 ne s'applique pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Article 1AUN1-6 : Stationnement

6.1 Modalités d'application des normes de stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.
- En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération ou sur un autre terrain situé dans son environnement immédiat le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations, en justifiant, conformément au Code de l'urbanisme :
 - o soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
 - o soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.
- Lorsque le projet comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations ou sous-destinations, au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher ou du nombre de logements.
- Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de surface de plancher, le calcul se fait par tranche entière entamée.
 - o Exemple : lorsqu'il est exigé une place par tranche de 45 m² de surface de plancher, pour une construction de 50 m² de surface de plancher, le calcul par tranche entamée impose la réalisation de 2 places de stationnement.

6.2 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

- Les normes de stationnement sont applicables aux nouvelles constructions principales.
- En cas de division de logement et/ou de modification de la typologie d'un logement : le nombre de places doit être adapté aux nombre et typologies de logements finaux.
- En cas de division foncière : le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenu.
- En cas de changement de destination : il est exigé la réalisation de places de stationnement.
- L'espace destiné au stationnement sécurisé des véhicules motorisés possède les caractéristiques suivantes :

Destinations / sous-destinations	Normes
Habitation	Logement : au minimum, 1 place par 70 m ² de surface de plancher, avec un minimum de 2 places par logement. Hébergement : Non réglementé.
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle : au minimum, 2 places par local. Hébergement hôtelier : au minimum, 1 place pour 5 chambres. Cinéma : l'espace de stationnement doit correspondre aux besoins.
Equipements d'intérêt collectif et services publics	L'espace de stationnement doit correspondre aux besoins.

Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Bureau : au minimum, 1 place pour 60 m ² de surface de plancher.
---	---

- Les dimensions des places de stationnement doivent être aux normes NF P91-120, avec les minimums fixés ci-dessous :
 - o longueur = 5 mètres,
 - o largeur utile = 2,30 mètres,
 - o dégagement = 5,50 mètres.
- Concernant les rampes d'accès :
 - o Leur largeur (hors chasses-roues) minimum doit être de :
 - 3,50 mètres en cas de sens unique,
 - 3,50 mètres en cas de double sens desservant jusqu'à 30 voitures,
 - 6 mètres ou 3,50 mètres (avec, dans ce cas, utilisation de feux de signalisation tricolores alternés), en cas de double sens desservant plus de 30 voitures.
 - o Elles ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir.
 - o Leur pente, dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement, ne doit pas excéder 5%, sauf dans les hypothèses d'impossibilité technique et de construction de pavillons ; dans ce dernier cas, la pente de la rampe peut atteindre une valeur maximale de 15%.

6.3 Normes de stationnement des cycles non motorisés et des cycles à assistance électrique

- Les normes de stationnement sont applicables aux nouvelles constructions principales.
- L'espace destiné au stationnement sécurisé possède, au minimum, les caractéristiques suivantes :

Destinations / sous-destinations	Normes
Habitation	Habitation comprenant plus de deux logements, l'espace de stationnement doit correspondre : <ul style="list-style-type: none"> - à 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales, - à 1,5 m² par logement dans les autres cas, - dans tous les cas, l'espace de stationnement vélo doit disposer d'une superficie minimale de 3 m².
Bureaux	L'espace dédié au stationnement vélos correspond, au minimum, à une superficie de 1,5 m ² par tranche entamée de 100 m ² .
Commerce et activités de services	Pour les constructions d'au moins 500 m ² de surface de plancher, l'espace de stationnement doit correspondre à 1 place pour 10 employés.
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Pour les établissements scolaires, l'espace de stationnement doit correspondre à 1 place pour 10 élèves.

- L'espace de stationnement pour les deux roues non motorisés ou à cycle à assistance électrique peut être constitué de plusieurs emplacements.
- Les surfaces prises en compte dans le calcul des aires de stationnement sont celles des planchers mais aussi des surfaces verticales (mezzanines, racks...) spécialement aménagées à cet effet.

III) Equipement et réseaux

1AUN1

Article 1AUN1-7 : Desserte par les voies publiques ou privées

7.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès ainsi que les moyens d'approches permettant une lutte efficace contre l'incendie.

7.1.1 Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.
- Chaque terrain doit disposer d'un accès minimal de 3,50 mètres.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, sécurité routière, etc.

7.1.2 Voirie

- Les voies à créer doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l'importance du trafic, la nature et les conditions de circulation.
- Les voies à créer doivent présenter une largeur minimale de 3,50 mètres (emprise totale de la voie, tous modes) ou 6 mètres lorsque leur longueur est supérieure à 50 mètres.
- Les voies à créer en impasse ne peuvent avoir une longueur supérieure à 50 mètres. Elles doivent être aménagées pour permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics ou d'intérêt collectif de faire demi-tour, lorsque l'importance de l'urbanisation du secteur desservi le justifie.

7.2 Conditions de bonne desserte par les services publics de collecte des déchets

- Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements et constructions nécessaires à la collecte des déchets urbains.
- Il sera créé, à l'occasion de toute construction un ou plusieurs locaux ou emplacements destinés à recevoir les déchets.
 - o En cas de construction ou opération comprenant plus de deux logements, il s'agira de locaux dimensionnés de façon à recevoir des containers à raison de 1 m² minimum par logement pour les déchets ménagers et le stockage des déchets encombrants.

Article 1AUN1-8 : Desserte par les réseaux

8.1 Eau potable

- Toute construction nouvelle qui nécessite un raccordement doit obligatoirement être raccordée au réseau public.
- A défaut de réseau public, l'alimentation en eau potable doit assurer sa conformité avec la réglementation en vigueur.

8.2 Eaux usées

- Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe est obligatoire pour toute construction nouvelle qui génère des eaux usées.
- En cas d'absence de réseau public d'assainissement ou de conditions de raccordement difficiles définies par le règlement de service de l'assainissement, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectifs conformes aux prescriptions en vigueur sur le territoire de la collectivité. La mise en œuvre de ces dispositifs doit être conçue de telle sorte à faciliter le raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement si sa mise en place est prévue par le zonage d'assainissement.

8.3 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols / débits eaux pluviales

- Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux.
- Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (stockage/évacuation – stockage/infiltration) doivent être mises en œuvre prioritairement quelque soit la taille du projet.
- Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées, dont l'apport au milieu naturel risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement avant rejet au réseau.

8.4 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Toute nouvelle construction principale doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.
- Quel que soit le réseau considéré (distribution électrique, gaz, réseau numérique, etc.), il doit être réalisé en souterrain.

Dispositions applicables à la zone 1AUL

1AUL

La zone 1AUL correspond à une zone à urbaniser visant le renforcement de l'offre en équipement et aménagements à l'échelle de la commune, située boulevard de l'Europe.

I) Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article 1AUL-1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d'activité

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Sont interdits :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions destinées au commerce et activités de service ;
- Les autres équipements recevant du public ;
- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ;
- L'aménagement de terrains pour le camping ;
- Le stationnement isolé de caravanes/camping-cars/mobil-homes quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- Les parcs de stationnement ;
- Les dépôts de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides ainsi que les installations et constructions destinées à la casse de voitures et de transformation des matériaux de récupération.

1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions 1.2.1 Dans la zone UI

Dès lors que les conditions suivantes cumulées sont remplies :

- Les conditions de réalisation de tous les équipements nécessaires sont assurées, conformément aux prescriptions du Code de l'urbanisme.
- L'aménagement de la zone est réalisé sous forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

Sont autorisés sous conditions :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à déclaration ou à enregistrement à condition :
 - o qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitations,
 - o et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage,
 - o et que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés :
 - o aux occupations et utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - o ou à des aménagements paysagers,

- ou à des aménagements hydrauliques,
- ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
- ou à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique,
- ou à l'exploitation des énergies renouvelables.
- Les constructions destinées à l'habitation, à condition :
 - qu'elle soient intégrées dans le volume d'un bâtiment ayant une vocation principale autorisée dans la zone,
 - et que l'habitation n'occupe pas plus de 50% de la surface de plancher totale du bâtiment,
 - et qu'elle soit destinée aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des activités autorisées dans la zone.

Article 1AUL-2 : Mixité fonctionnelle et sociale

- Non réglementée.

II) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 1AUL-3 : Volumétrie et implantation des constructions

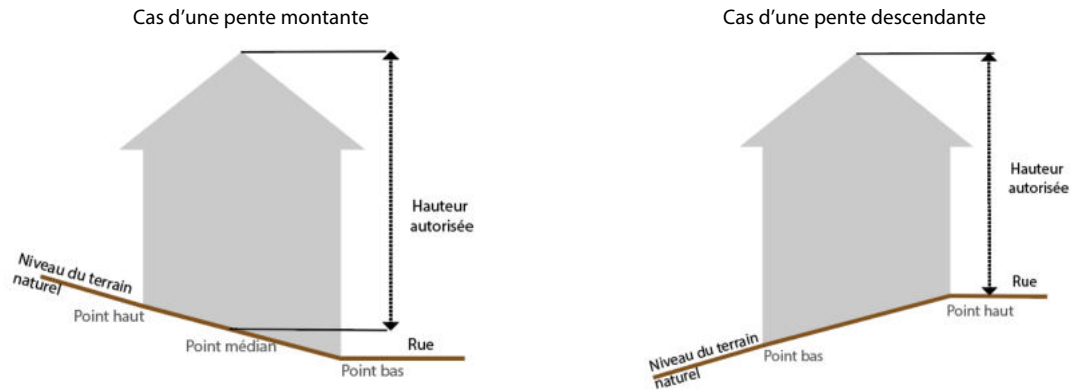
3.1 Emprise au sol des constructions

- Non réglementée.

3.2 Hauteur des constructions

3.2.1 Modalités de calcul

- La hauteur maximale des constructions se mesure à partir du sol naturel avant travaux.
- Sont admis en dépassement des hauteurs maximales fixées :
 - les ouvrages et installations ne constituant pas de surface de plancher, les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que cheminées, locaux techniques, garde-corps, etc...,
 - les éléments et locaux techniques liés à la production d'énergie renouvelable ;
 - les dispositifs permettant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite (exemple : ascenseur,...).
- Les hauteurs maximales fixées dans le présent règlement ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien, d'amélioration et de mise aux normes des constructions existantes non conformes au présent règlement.
- Pour les terrains en pente, la hauteur est mesurée :
 - à partir de la médiane de la construction en cas de terrain en pente montante,
 - à partir du point haut de la construction, en cas de terrain en pente descendante.
 - Dans le cas où un terrain est bordé par deux voies, la règle la plus favorable s'applique.



3.2.2 Dispositions générales

- La hauteur des constructions ne doit pas excéder 14 m à l'acrotère ou faîtage.

3.2.3 Dispositions particulières

- La hauteur maximale des constructions fixées au 3.2.2 peut être dépassée pour assurer une continuité des hauteurs avec une construction existante voisine, c'est-à-dire située sur la même unité foncière ou sur une unité foncière mitoyenne.
- La hauteur des locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés n'est pas réglementée.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.3.1 Dispositions générales

- Les constructions doivent être implantées en retrait des voies et emprises publiques, en restant une distance au moins égale à :
 - o 12 mètres par rapport à l'axe de la voie,
 - o 8 mètres par rapport à l'alignement.

b) Dispositions particulières

- Une implantation différente de celles des dispositions générales est autorisée pour assurer une continuité d'implantation avec une construction existante voisine (hors annexe), c'est-à-dire située sur la même unité foncière ou sur une unité foncière mitoyenne.
- L'implantation des locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés n'est pas réglementée.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1 Dispositions générales

- Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait de 8 mètres minimum depuis les limites séparatives.
 - o Le retrait correspond à la distance comptée perpendiculairement de tout point de la construction (balcons et oriels compris) au point le plus proche de la limite séparative. En revanche, ne sont pas compris les éléments de modénature tels que corniches et débords de toiture, ni les parties enterrées des constructions.

3.4.2 Dispositions particulières

- L'implantation des locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés n'est pas réglementée.

3.5 Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

- Non réglementée.

Article 1AUL-4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

4.1 Caractéristiques des façades

4.1.1 Dispositions générales

- Les différentes façades des constructions doivent faire l'objet d'un traitement soigné.
- L'animation des façades des constructions, par la diversité des matériaux et du vocabulaire architectural, doit être recherchée.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- L'emploi de couleurs criardes est interdit.
- Les aspects brillants ou réfléchissants doivent être limités.
- Les saillies sur emprises publiques doivent faire l'objet d'une autorisation auprès du gestionnaire du domaine concerné ; toutefois elles ne peuvent être situées à moins de 5,50 m du sol et avoir plus de 1,20 m de profondeur.

Elles ne sont autorisées que sur les emprises publiques d'une largeur supérieure à 8 m.

4.1.2 Dispositions particulières

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés ne sont pas réglementés.

4.2 Caractéristiques des toitures

- Les panneaux photovoltaïques doivent s'intégrer dans la toiture, exception faite des toitures terrasses où ils pourront être posés en surépaisseur. Dans ce cas précis, ils devront faire l'objet d'une intégration urbaine soignée.
 - o Une harmonie d'aspect doit être recherchée entre les panneaux photovoltaïques et la toiture.

4.3 Caractéristiques des clôtures

- Non réglementée.

4.4 Obligations en matière de performance énergétique

- Pour toute construction principale, la recherche en matière d'énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :

- une performance énergétique,
 - un impact environnemental positif,
 - une pérennité de la solution retenue.
- Toutefois l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.
 - En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie une adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique.

Article 1AUL-5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1 Traitement des espaces libres

- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

5.2 Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

- Non réglementée

Article 1AUL-6 : Stationnement

6.1 Modalités d'application des normes de stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.
- En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération ou sur un autre terrain situé dans son environnement immédiat le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations, en justifiant, conformément au Code de l'urbanisme :
 - soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
 - soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.
- Lorsque le projet comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations ou sous-destinations, au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher ou du nombre de logements.
- Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de surface de plancher, le calcul se fait par tranche entière entamée.
 - Exemple : lorsqu'il est exigé une place par tranche de 45 m² de surface de plancher, pour une construction de 50 m² de surface de plancher, le calcul par tranche entamée impose la réalisation de 2 places de stationnement.

6.2 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

- Les normes de stationnement sont applicables aux nouvelles constructions principales.
- En cas de division de logement et/ou de modification de la typologie d'un logement : le nombre de places doit être adapté aux nombre et typologies de logements finaux.

- En cas de division foncière : le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenu.
- En cas de changement de destination : il est exigé la réalisation de places de stationnement.
- L'espace destiné au stationnement sécurisé des véhicules motorisés possède les caractéristiques suivantes :

Destinations / sous-destinations	Normes
Habitation	Logement : au minimum, 1 place par 70 m ² de surface de plancher, avec un minimum de 2 places par logement. Hébergement : Non réglementé.
Equipements d'intérêt collectif et services publics	L'espace de stationnement doit correspondre aux besoins.

- Les dimensions des places de stationnement doivent être aux normes NF P91-120, avec les minimums fixés ci-dessous :
 - o longueur = 5 mètres,
 - o largeur utile = 2,30 mètres,
 - o dégagement = 5,50 mètres.
- Concernant les rampes d'accès :
 - o Leur largeur (hors chasses-roues) minimum doit être de :
 - 3,50 mètres en cas de sens unique,
 - 3,50 mètres en cas de double sens desservant jusqu'à 30 voitures,
 - 6 mètres ou 3,50 mètres (avec, dans ce cas, utilisation de feux de signalisation tricolores alternés), en cas de double sens desservant plus de 30 voitures.
 - o Elles ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir.
 - o Leur pente, dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement, ne doit pas excéder 5%, sauf dans les hypothèses d'impossibilité technique et de construction de pavillons ; dans ce dernier cas, la pente de la rampe peut atteindre une valeur maximale de 15%.

6.3 Normes de stationnement des cycles non motorisés et des cycles à assistance électrique

- Les normes de stationnement sont applicables aux nouvelles constructions principales.
- L'espace destiné au stationnement sécurisé possède, au minimum, les caractéristiques suivantes :

Destinations / sous-destinations	Normes
Habitation	Habitation comprenant plus de deux logements, l'espace de stationnement doit correspondre : <ul style="list-style-type: none"> - à 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales, - à 1,5 m² par logement dans les autres cas, - dans tous les cas, l'espace de stationnement vélo doit disposer d'une superficie minimale de 3 m².

Bureaux	L'espace dédié au stationnement vélos correspond, au minimum, à une superficie de 1,5 m ² par tranche entamée de 100 m ² .
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Pour les établissements scolaires, l'espace de stationnement doit correspondre à 1 place pour 10 élèves.

- L'espace de stationnement pour les deux roues non motorisés ou à cycle à assistance électrique peut être constitué de plusieurs emplacements.

Les surfaces prises en compte dans le calcul des aires de stationnement sont celles des planchers mais aussi des surfaces verticales (mezzanines, racks . . .) spécialement aménagées à cet effet.

III) Equipement et réseaux

Article 1AUL-7 : Desserte par les voies publiques ou privées

7.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès ainsi que les moyens d'approches permettant une lutte efficace contre l'incendie.

7.1.1 Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.
- Chaque terrain doit disposer d'un accès minimal de 3,50 mètres.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, sécurité routière, etc.

7.1.2 Voirie

- Les voies à créer doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l'importance du trafic, la nature et les conditions de circulation.
- Les voies à créer doivent présenter une largeur minimale de 3,50 mètres (emprise totale de la voie, tous modes) ou 6 mètres lorsque leur longueur est supérieure à 50 mètres.
- Les voies à créer en impasse ne peuvent avoir une longueur supérieure à 50 mètres. Elles doivent être aménagées pour permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics ou d'intérêt collectif de faire demi-tour, lorsque l'importance de l'urbanisation du secteur desservi le justifie.

7.2 Conditions de bonne desserte par les services publics de collecte des déchets

- Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements et constructions nécessaires à la collecte des déchets urbains.
- Il sera créé, à l'occasion de toute construction un ou plusieurs locaux ou emplacements destinés à recevoir les déchets.
 - o En cas de construction ou opération comprenant plus de deux logements, il s'agira de locaux dimensionnés de façon à recevoir des containers à raison de 1 m² minimum par logement pour les déchets ménagers et le stockage des déchets encombrants.

Article 1AUL-8 : Desserte par les réseaux

8.1 Eau potable

- Toute construction nouvelle qui nécessite un raccordement doit obligatoirement être raccordée au réseau public.
- A défaut de réseau public, l'alimentation en eau potable doit assurer sa conformité avec la réglementation en vigueur.

8.2 Eaux usées

- Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe est obligatoire pour toute construction nouvelle qui génère des eaux usées.
- En cas d'absence de réseau public d'assainissement ou de conditions de raccordement difficiles définies par le règlement de service de l'assainissement, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectifs conformes aux prescriptions en vigueur sur le territoire de la collectivité. La mise en œuvre de ces dispositifs doit être conçue de telle sorte à faciliter le raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement si sa mise en place est prévue par le zonage d'assainissement.

8.3 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols / débits eaux pluviales

- Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux.
- Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (stockage/évacuation – stockage/infiltration) doivent être mises en œuvre prioritairement quelque soit la taille du projet.
- Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées, dont l'apport au milieu naturel risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement avant rejet au réseau.

8.4 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Toute nouvelle construction principale doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.
- Quel que soit le réseau considéré (distribution électrique, gaz, réseau numérique, etc.), il doit être réalisé en souterrain.

Dispositions applicables à la zone 1AUZ

1AUZ

La zone 1AUZ correspond à une zone à urbaniser située aux abords des emprises de la plateforme aéroportuaire.

I) Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article 1AUZ-1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d'activité

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Sont interdits :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions destinées à l'habitation ;
- Les cinémas,
- Les bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques ;
- Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ;
- Les salles d'art et de spectacles,
- Les équipements sportifs,
- Les autres équipements recevant du public ;
- L'aménagement de terrains pour le camping ;
- Le stationnement isolé de caravanes/camping-cars/mobil-homes quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- Les parcs de stationnement ;
- Les dépôts de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides ainsi que les installations et constructions destinées à la casse de voitures et de transformation des matériaux de récupération.

1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

- Les types d'activités, destinations et sous-destinations sont autorisés :
 - o dans la mesure où les conditions de réalisation de tous les équipements nécessaires sont assurées, conformément aux prescriptions du Code de l'urbanisme,
 - o et dans la mesure où ils sont réalisés sous forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

En outre, sont autorisés sous conditions :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à déclaration ou à enregistrement à condition :
 - o qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitations,
 - o et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage,
 - o et que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.

- Les dispositions ci-avant ne s'appliquent pas aux constructions et installations du réseau de transport du Grand Paris, y compris les installations classées nécessaires à sa réalisation.
- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés :
 - o aux occupations et utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - o ou à des aménagements paysagers,
 - o ou à des aménagements hydrauliques,
 - o ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
 - o ou à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique,
 - o ou à l'exploitation des énergies renouvelables.

Article 1AUZ-2 : Mixité fonctionnelle et sociale

- Non réglementée.

II) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 1AUZ-3 : Volumétrie et implantation des constructions

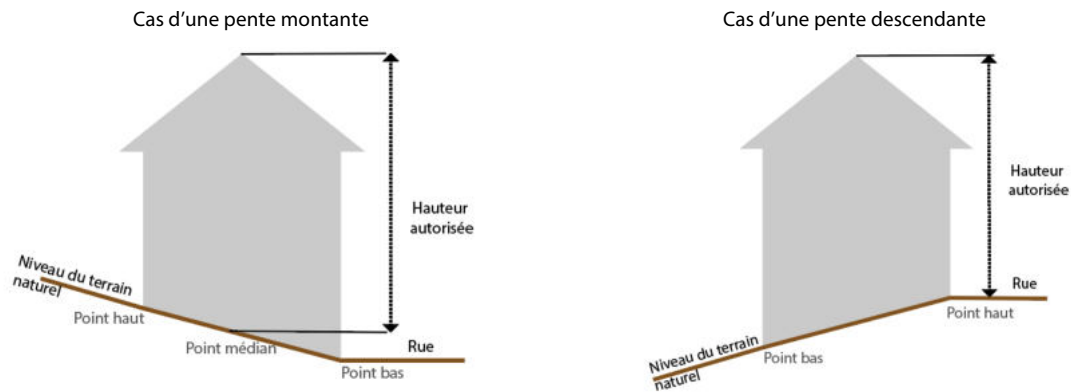
3.1 Emprise au sol des constructions

- Non réglementée.

3.2 Hauteur des constructions

3.2.1 Modalités de calcul

- La hauteur maximale des constructions se mesure à partir du sol naturel avant travaux.
- Sont admis en dépassement des hauteurs maximales fixées :
 - o les ouvrages et installations ne constituant pas de surface de plancher, les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que cheminées, locaux techniques, garde-corps, etc...,
 - o les éléments et locaux techniques liés à la production d'énergie renouvelable ;
 - o les dispositifs permettant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite (exemple : ascenseur,...).
- Les hauteurs maximales fixées dans le présent règlement ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien, d'amélioration et de mise aux normes des constructions existantes non conformes au présent règlement.
- Pour les terrains en pente, la hauteur est mesurée :
 - o à partir de la médiane de la construction en cas de terrain en pente montante,
 - o à partir du point haut de la construction, en cas de terrain en pente descendante.
 - o Dans le cas où un terrain est bordé par deux voies, la règle la plus favorable s'applique.



3.2.2 Dispositions générales

- La hauteur des constructions ne doit pas excéder 13 m l'égout du toit ou à l'acrotère.

3.2.3 Dispositions particulières

- La hauteur maximale des constructions fixées au 3.2.2a) peut être dépassée pour assurer une continuité des hauteurs avec une construction existante voisine, c'est-à-dire située sur la même unité foncière ou sur une unité foncière mitoyenne.
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU non conformes aux dispositions du 3.2.2 doivent être réalisées :
 - o soit dans le respect des dispositions de l'article 3.2.2,
 - o soit dans le prolongement de la construction existante.
- La hauteur des locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés n'est pas réglementée.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.3.1 Dispositions générales

- Les constructions doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum depuis l'alignement.

3.3.2 Dispositions particulières

- Une implantation différente de celles des dispositions générales est autorisée pour assurer une continuité d'implantation avec une construction existante voisine (hors annexe), c'est-à-dire située sur la même unité foncière ou sur une unité foncière mitoyenne.
- L'implantation des constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU non conformes aux dispositions générales doivent être réalisées :
 - o soit dans le respect des dispositions générales,
 - o soit dans le prolongement de la construction existante ou sans réduire le retrait existant.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1 Dispositions générales

- Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait de 5 mètres minimum depuis les limites séparatives.
 - o Le retrait correspond à la distance comptée perpendiculairement de tout point de la construction (balcons et oriels compris) au point le plus proche de la limite séparative. En revanche, ne sont pas compris les éléments de modénature tels que corniches et débords de toiture, ni les parties enterrées des constructions.

3.4.2 Dispositions particulières

- L'implantation des constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU non conformes aux dispositions du 3.4.1 doivent être réalisées :
 - o soit dans le respect des dispositions de l'article 3.4.1,
 - o soit dans le prolongement de la construction existante ou sans réduire le retrait existant.

3.5 Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

- Non réglementée.

Article 1AUZ-4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

4.1 Caractéristiques des façades

4.1.1 Dispositions générales

- Les différentes façades des constructions doivent faire l'objet d'un traitement soigné.
- L'animation des façades des constructions, par la diversité des matériaux et du vocabulaire architectural, doit être recherchée.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- L'emploi de couleurs criardes et de couleurs vives est interdit.
- Les aspects brillants ou réfléchissants doivent être limités.
- Les façades des constructions doivent être de teintes mates.
- Les saillies sur emprises publiques doivent faire l'objet d'une autorisation auprès du gestionnaire du domaine concerné ; toutefois elles ne peuvent être situées à moins de 5,50 m du sol et avoir plus de 1,20 m de profondeur.

Elles ne sont autorisées que sur les emprises publiques d'une largeur supérieure à 8 m.

b) Dispositions particulières

- Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas réglementées.
- Les modifications, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes au 4.1.1 sont autorisées à condition de conserver une harmonie de composition et d'aspect.

4.2 Caractéristiques des toitures

4.2.1 Dispositions générales

- Les aspects brillants et réfléchissants sont interdits.
- Les panneaux photovoltaïques doivent s'intégrer dans la toiture, exception faite des toitures terrasses où ils pourront être posés en surépaisseur. Dans ce cas précis, ils devront faire l'objet d'une intégration urbaine soignée.
 - o Une harmonie d'aspect doit être recherchée entre les panneaux photovoltaïques et la toiture.

4.2.2 Dispositions particulières

- Les toitures des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas réglementées.
- Les modifications, transformations ou extensions des constructions existantes ne respectant pas les dispositions générales du 4.2.1 sont autorisées à condition de conserver une harmonie de composition et d'aspect.

4.3 Caractéristiques des clôtures

4.3.1 Dispositions générales

- La conception et la réalisation des clôtures doivent faire l'objet d'une attention particulière. Les clôtures doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain et le site environnant.
- Les deux faces des clôtures doivent être traitées avec la même attention particulière.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- Les clôtures, portails et portillons compris, ne peuvent excéder 2 mètres de hauteur.
- Les clôtures sur voies et emprises publiques doivent être composées de dispositifs à claire-voie doublés ou non de haies.
- Les clôtures sur limites séparatives doivent être composées :
 - o soit de murs maçonnées ou enduits,
 - o soit de dispositifs à claire-voie (grille ou grillage vert) doublés ou non de haie,
 - o soit en éléments préfabriqués.

4.3.2 Dispositions particulières

- Les clôtures des constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas réglementées.

4.4 Obligations en matière de performance énergétique

- Pour toute construction principale, la recherche en matière d'énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :

- une performance énergétique,
- un impact environnemental positif,
- une pérennité de la solution retenue.
- Toutefois l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.
- En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie une adaptation au système constructif d'origine, ainsi que leur esthétique.

Article 1AUZ-5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1 Traitement des espaces libres

- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

5.2 Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

5.2.1 Dispositions générales

- Au moins 5% de la superficie du terrain seront traités en espaces verts de pleine terre.
 - Les accès des véhicules motorisés ne sont pas inclus dans le calcul de la superficie en espaces verts de pleine terre.
- Les marges de reculement par rapport aux voies et emprises publiques doivent être végétalisées.
- Un arbre de haute tige doit être planté par 200 m² de terrain libre (calcul par tranche échue).
- Les aires de stationnement extérieures doivent être traitées en aménagement paysager comprenant des plantations.
- Un traitement paysager de qualité comprenant des arbres de haute tige est exigé en limite séparative avec les terrains contigus situés en zones U1, U2, U3 ou U4.

5.2.2 Dispositions particulières

- La règle du 5.2.1 ne s'applique pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Article 1AUZ-6 : Stationnement

6.1 Modalités d'application des normes de stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.
- En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération ou sur un autre terrain situé dans son environnement immédiat le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations, en justifiant, conformément au Code de l'urbanisme :
 - soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
 - soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

- Lorsque le projet comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations ou sous-destinations, au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher ou du nombre de logements.
- Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de surface de plancher, le calcul se fait par tranche entière entamée.
 - o Exemple : lorsqu'il est exigé une place par tranche de 45 m² de surface de plancher, pour une construction de 50 m² de surface de plancher, le calcul par tranche entamée impose la réalisation de 2 places de stationnement.

6.2 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

- Les normes de stationnement sont applicables aux nouvelles constructions principales.
- En cas de division de logement et/ou de modification de la typologie d'un logement : le nombre de places doit être adapté aux nombre et typologies de logements finaux.
- En cas de division foncière : le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenu.
- En cas de changement de destination : il est exigé la réalisation de places de stationnement.
- L'espace destiné au stationnement sécurisé des véhicules motorisés possède les caractéristiques suivantes :

Destinations / sous-destinations	Normes
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle : au minimum, 60% de la superficie de plancher avec 2 places minimum par local. Commerce de gros : l'espace de stationnement doit correspondre aux besoins. Hébergement hôtelier et touristique : au minimum 1 place pour 5 chambres. Cinéma : l'espace de stationnement doit correspondre aux besoins.
Equipements d'intérêt collectif et services publics	L'espace de stationnement doit correspondre aux besoins.
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	<u>Dans le périmètre de 500 mètres aux abords de la gare RER C « Rungis La Fraternelle »</u> Bureau : au maximum, 1 place pour 45 m ² de surface de plancher. <u>Au-delà du périmètre de 500 mètres aux abords de la gare RER C « Rungis La Fraternelle »</u> Bureau : au minimum, 1 place pour 60 m ² de surface de plancher. <u>Dans tous les cas</u> Industrie : au minimum, 10% de la surface de plancher. Entrepôt : au minimum, 10% de la surface de plancher. Centre de congrès et d'exposition : l'espace de stationnement doit correspondre aux besoins.

- Les dimensions des places de stationnement doivent être aux normes NF P91-120, avec les minimums fixés ci-dessous :
 - o longueur = 5 mètres,
 - o largeur utile = 2,30 mètres,
 - o dégagement = 5,50 mètres.
- Concernant les rampes d'accès :
 - o Leur largeur (hors chasses-roues) minimum doit être de :
 - 3,50 mètres en cas de sens unique,
 - 3,50 mètres en cas de double sens desservant jusqu'à 30 voitures,
 - 6 mètres ou 3,50 mètres (avec, dans ce cas, utilisation de feux de signalisation tricolores alternés), en cas de double sens desservant plus de 30 voitures.
 - o Elles ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir.
 - o Leur pente, dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement, ne doit pas excéder 5%, sauf dans les hypothèses d'impossibilité technique et de construction de pavillons ; dans ce dernier cas, la pente de la rampe peut atteindre une valeur maximale de 15%.

6.3 Normes de stationnement des cycles non motorisés et des cycles à assistance électrique

- Les normes de stationnement sont applicables aux nouvelles constructions principales.
- L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés possède, au minimum, les caractéristiques suivantes :

Destinations / sous-destinations	Normes
Habitation	Habitation comprenant plus de deux logements, l'espace de stationnement doit correspondre : <ul style="list-style-type: none"> - à 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales, - à 1,5 m² par logement dans les autres cas, - dans tous les cas, l'espace de stationnement vélo doit disposer d'une superficie minimale de 3 m².
Commerce et activités de services	Pour les constructions d'au moins 500 m ² de surface de plancher, l'espace de stationnement doit correspondre à 1 place pour 10 employés.
Bureau	L'espace dédié au stationnement vélos correspond, au minimum, à une superficie de 1,5 m ² par tranche entamée de 100 m ² .
Industrie et entrepôt	L'espace de stationnement doit correspondre à 1 place pour 10 employés.
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Pour les établissements scolaires secondaires, l'espace de stationnement doit correspondre à 1 place pour 10 élèves.

- L'espace de stationnement pour les deux roues non motorisés peut être constitué de plusieurs emplacements.
- Les surfaces prises en compte dans le calcul des aires de stationnement pour les deux roues non motorisés sont celles des planchers mais aussi des surfaces verticales (mezzanines, racks...) spécialement aménagées à cet effet.

III) Equipement et réseaux

1AUZ

Article 1AUZ-7 : Desserte par les voies publiques ou privées

7.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès ainsi que les moyens d'approches permettant une lutte efficace contre l'incendie.

7.1.1 Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.
- Chaque terrain doit disposer d'un accès minimal de 3,50 mètres.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, sécurité routière, etc.

7.1.2 Voirie

- Les voies à créer doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l'importance du trafic, la nature et les conditions de circulation.

7.2 Conditions de bonne desserte par les services publics de collecte des déchets

- Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements et constructions nécessaires à la collecte des déchets urbains.
- Il sera créé, à l'occasion de toute construction un ou plusieurs locaux ou emplacements destinés à recevoir les déchets.
 - o En cas de construction ou opération comprenant plus de deux logements, il s'agira de locaux dimensionnés de façon à recevoir des containers à raison de 1 m² minimum par logement pour les déchets ménagers et le stockage des déchets encombrants.
 - o Dans les autres cas, les locaux ou emplacements destinés à recevoir des déchets, ménagers ou non, devront être de superficie suffisante pour recevoir les containers prévisibles.
- Les ouvrages annexes du réseau de transport public du Grand Paris ne sont pas soumis aux dispositions précédentes.

Article 1AUZ-8 : Desserte par les réseaux

8.1 Eau potable

- Toute construction nouvelle qui nécessite un raccordement doit obligatoirement être raccordée au réseau public ou au réseau de la plateforme aéroportuaire.
- A défaut de réseau public, l'alimentation en eau potable doit assurer sa conformité avec la réglementation en vigueur.

8.2 Eaux usées

- Le branchement sur un réseau d'assainissement public ou de la plate-forme est obligatoire pour toute construction nouvelle qui génère des eaux usées. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

- Les réseaux d'eaux usées devront être équipés si nécessaire de dispositifs empêchant le reflux des eaux (clapets anti-retour).
- En cas d'absence de réseau, public ou de la plate-forme, d'assainissement ou de conditions de raccordement difficiles définies par le règlement de service de l'assainissement, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectifs conformes aux prescriptions en vigueur sur le territoire de la collectivité. La mise en œuvre de ces dispositifs doit être conçue de telle sorte à faciliter le raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement si sa mise en place est prévue par le zonage d'assainissement.

8.3 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols / débits eaux pluviales

- Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales (public ou de la plate-forme) quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux.
- Les eaux transitant sur la voirie doivent subir un traitement à l'aide d'un débourbeur-déshuileur pour atteindre une qualité de classe 1B avant le rejet dans le réseau public.
- Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (stockage/évacuation – stockage/infiltration) doivent être mises en œuvre prioritairement quelque soit la taille du projet.
- Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées, dont l'apport au milieu naturel risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement avant rejet au réseau.

8.4 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Non réglementée.

Dispositions applicables à la zone 2AU

2AU

I) Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article 2AU1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d'activité

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Sont interdits tous les usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations, à l'exception de ceux soumis à des conditions particulières à l'article 1.2.

1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Sont autorisés sous conditions :

- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés :
 - o aux occupations et utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - o ou à des aménagements paysagers,
 - o ou à des aménagements hydrauliques,
 - o ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
 - o ou à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.
- Les installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif.

Article 2AU2 : Mixité fonctionnelle et sociale

- Non réglementé.

II) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 2AU3 : Volumétrie et implantation des constructions

- Non réglementée.

Article 2AU4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- Non réglementée.

Article 2AU5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

2AU

- Non réglementé.

Article 2AU6 : Stationnement

- Non réglementé.

III) Equipement et réseaux

Article 2AU7 : Desserte par les voies publiques ou privées

- Non réglementée.

Article 2AU8 : Desserte par les réseaux

- Non réglementée.

TITRE IV : ZONE AGRICOLE

La zone A correspond aux terrains équipés ou non et utilisés à des fins agricoles qui doivent être protégés en raison de leur potentiel agronomique, biologique et économique.

La zone A comprend un secteur Ai, dédié à l'accueil d'activités économiques.

I) Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

A

Article A1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d'activité

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Sont interdits

- Tous les usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations non mentionnés à l'article 1.2.

1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

1.2.1 Dans la zone A

Sont autorisés sous conditions :

- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés :
 - o aux occupations et utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - o ou à des aménagements paysagers,
 - o ou à des aménagements hydrauliques,
 - o ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
 - o ou à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique,
 - o ou à l'exploitation des énergies renouvelables.
- Les aménagements légers liés à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liés aux sentiers de randonnée, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires, sous réserve de leur bonne intégration à l'environnement.
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole environnante au terrain sur lequel ils sont implantés ou qu'ils sont nécessaires à l'intérêt collectif.
- Les installations de production d'énergie renouvelable à caractère professionnel à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole environnante au terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages.
- Les installations liées aux emprises ferroviaires et aux installations nécessaires à la réalisation du réseau de transport du Grand Paris.

1.2.2 Dans la zone A, hors secteur Ai, en complément du 1.2.1

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions et installations à condition d'être destinées à l'exploitation agricole et forestière.
- Les constructions et installations à condition d'être nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole.
- Les constructions, installations et aménagements permettant la transformation et le conditionnement, à condition que cette activité soit dans le prolongement de l'acte de production ou qu'elle ait pour support l'exploitation et qu'elle constitue un complément de rémunération pour un agriculteur et qu'elle ne représente pas l'activité principale.

- Les constructions, installations et aménagements permettant la vente des produits, à condition que cette activité soit dans le prolongement de l'acte de production ou qu'elle ait pour support l'exploitation et qu'elle constitue un complément de rémunération pour un agriculteur et qu'elle ne représente pas l'activité principale.
- Les constructions, installations et aménagements constituant des points d'accueil touristique et d'hébergement à condition que cette activité d'accueil touristique et d'hébergement soit dans le prolongement de l'acte de production ou qu'elle ait pour support l'exploitation et qu'elle constitue un complément de rémunération pour un agriculteur et qu'elle ne représente pas l'activité principale.
- Les constructions destinées au logement à condition :
 - o qu'elles soient liées et nécessaires à l'activité agricole,
 - o et qu'elles soient implantées à moins de 100 mètres d'un bâtiment de l'exploitation à laquelle elles sont liées.

1.2.3 Dans le secteur Ai, en complément des dispositions du 1.2.1

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions destinées à l'industrie à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole environnante au terrain sur lequel elles sont implantées.
- Les constructions à destination d'entrepôt à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole environnante au terrain sur lequel elles sont implantées.
- Les constructions à destination de bureau à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole environnante au terrain sur lequel elles sont implantées.

Article A2 : Mixité fonctionnelle et sociale

- Non réglementé.

II) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article A3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 Emprise au sol

3.1.1 Dans la zone A hors secteur Ai

- Non réglementée.

3.1.2 Dans le secteur Ai

a) Dispositions générales

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de la superficie du terrain.

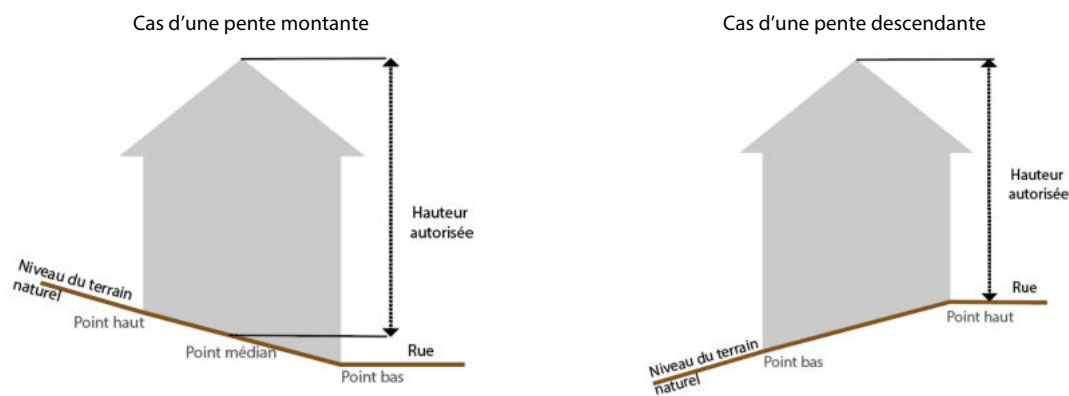
b) Dispositions particulières

- L'emprise au sol des constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

3.2 Hauteur

3.2.1 Modalités de calcul

- La hauteur maximale des constructions se mesure à partir du sol naturel avant travaux.
- Sont admis en dépassement des hauteurs maximales fixées :
 - o les ouvrages et installations ne constituant pas de surface de plancher, les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que cheminées, locaux techniques, garde-corps, etc... ;
 - o les éléments et locaux techniques liés à la production d'énergie renouvelable ;
 - o les dispositifs permettant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite (exemple : ascenseur,...).
- Les hauteurs maximales fixées dans le présent règlement ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien, d'amélioration et de mise aux normes des constructions existantes non conformes au présent règlement.
- Pour les terrains en pente, la hauteur est mesurée :
 - o à partir de la médiane de la construction en cas de terrain en pente montante,
 - o à partir du point haut de la construction, en cas de terrain en pente descendante.
 - o Dans le cas où un terrain est bordé par deux voies, la règle la plus favorable s'applique.



3.2.2 Dans la zone A, hors secteur Ai

a) Dispositions générales

- La hauteur des constructions à destination d'habitation ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout du toit, 7 mètres à l'acrotère et 11 mètres au faîtage.
- La hauteur des autres constructions n'est pas réglementée.

b) Dispositions particulières

- La hauteur des annexes aux constructions destinées à l'habitation ne doit pas excéder 3 mètres à l'égout du toit ou 4 mètres à l'acrotère.
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU non conformes aux dispositions générales du 3.2.2a) doivent être réalisées :
 - o dans le respect des dispositions générales de l'article 3.2.2a),
 - o ou dans le prolongement de la construction existante.

3.2.3 Dans le secteur Ai

- La hauteur des constructions destinées à l'industrie, au bureau et aux entrepôts ne doit pas excéder 10 mètres à l'acrotère ou au faîtage.

- La hauteur des autres constructions n'est pas réglementée.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.3.1 Le long des voies classées à grande circulation

- Le long de l'autoroute A6, les constructions et installations doivent respecter un retrait de 100 mètres minimum de part et d'autre de l'axe de la voie.
- Le long de la RD118, les constructions et installations doivent respecter un retrait de 75 mètres minimum de part et d'autre de l'axe de la voie.
- Les retraits ci-avant ne s'appliquent pas :
 - o aux constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
 - o aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
 - o aux bâtiments d'exploitation agricole,
 - o aux réseaux d'intérêt public,
 - o à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

3.3.2 Dans les autres cas

a) Dispositions générales

- Dans la zone A, hors secteur Ai : les constructions doivent être édifiées à au moins 10 mètres de l'alignement.
- Dans le secteur Ai : les constructions doivent être édifiées à au moins 5 mètres de l'alignement.

b) Dispositions particulières

- L'implantation des constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
- L'implantation des annexes d'une emprise au sol inférieure à 25m² et des piscines n'est pas réglementée.
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU non conformes aux dispositions générales doivent être réalisées :
 - o dans le respect des dispositions générales,
 - o ou dans le prolongement de la construction existante.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1 Dans la zone A hors secteur Ai

a) Dispositions générales

- Pour les terrains qui jouxtent une zone U (urbaine) ou AU (à urbaniser) :
 - o Les constructions destinées à l'exploitation agricole devront être implantées en retrait des limites séparatives contiguës avec la zone U ou AU, en respectant une distance de 5 mètres minimum depuis ces limites.
 - o Les autres types de constructions peuvent être implantées sur ou en retrait des limites séparatives.
- Dans les autres cas :
 - o Les constructions peuvent être implantées sur ou en retrait des limites séparatives.

b) Dispositions particulières

- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU non conformes au 3.4.1a) doivent être réalisées :
 - o dans le respect des dispositions du 3.4.1a),
 - o ou dans le prolongement de la construction existante.

3.4.2 Dans le secteur Ai

a) Dispositions générales

- Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives en respectant un retrait de 3 mètres minimum.

b) Dispositions particulières

- L'implantation des constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU non conformes au 3.4.2a) doivent être réalisées :
 - o dans le respect des dispositions du 3.4.2a),
 - o ou dans le prolongement de la construction existante.

3.5 Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

- Non réglementée.

Article A4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

4.1 Adaptation au terrain naturel

- La disposition des constructions doit tenir compte de la sensibilité paysagère du site dans lequel elles prennent place. Elle est réfléchie pour intégrer le projet dans son environnement.

4.2 Caractéristiques des façades

- Les différentes façades des constructions doivent faire l'objet d'un traitement soigné.
- Les pastiches d'architecture étrangère à la région sont interdits.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- L'emploi de couleurs criardes et de couleurs vives est interdit.
- Les aspects brillants ou réfléchissants doivent être limités.
- Les façades des constructions doivent être de teintes mates.

- Les saillies sur emprises publiques doivent faire l'objet d'une autorisation auprès du gestionnaire du domaine concerné ; toutefois elles ne peuvent être situées à moins de 5,50 m du sol et avoir plus de 1,20 m de profondeur.

Elles ne sont autorisées que sur les emprises publiques d'une largeur supérieure à 8 m.

4.3 Caractéristiques des percements

- Pour les constructions existantes, le percement de nouvelles ouvertures doit respecter le caractère architectural et les rythmes de la façade.

4.4 Caractéristiques des toitures

4.2.1 Dans la zone A, hors secteur Ai

Pour les constructions destinées à l'exploitation agricole :

- o Une distinction visuelle entre la toiture et les façades permet de diminuer l'effet masse des bâtiments : façades et toitures ne doivent pas présenter la même couleur.
- o L'emploi de tons mats et de teintes foncées est à privilégier.

4.2.2 Dans le secteur Ai

a) Dispositions générales

- Les aspects brillants et réfléchissants sont interdits.
- Les panneaux photovoltaïques doivent s'intégrer dans la toiture, exception faite des toitures terrasses où ils pourront être posés en surépaisseur. Dans ce cas précis, ils devront faire l'objet d'une intégration urbaine soignée.
 - o Une harmonie d'aspect doit être recherchée entre les panneaux photovoltaïques et la toiture.

b) Dispositions particulières

- Les toitures des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas réglementées.
- Les modifications, transformations ou extensions des constructions existantes ne respectant pas les dispositions générales sont autorisées à condition de conserver une harmonie de composition et d'aspect.

4.5 Caractéristiques des clôtures

4.5.1 Dispositions générales

- La conception et la réalisation des clôtures doivent faire l'objet d'une attention particulière. Les clôtures doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain et le site environnant.
- Les deux faces des clôtures doivent être traitées avec la même attention particulière.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- Les clôtures, portails et portillons compris, est limitée à 2 mètres.
- La hauteur des murs pleins est limitée à 1,20 mètres.
- Les clôtures doivent être composées de préférence :
 - o soit d'un grillage éventuellement doublé d'une haie composée d'essences diversifiées qui favorisent la biodiversité,
 - o soit d'une haie composée d'essences diversifiées qui favorisent la biodiversité.

4.5.2 Dispositions particulières

- Les clôtures des constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas réglementées.
- La hauteur des écrans anti-bruit le long des emprises ferroviaires ne pourra dépasser 5 mètres.
- Les clôtures des constructions destinées à l'exploitation agricole ne sont pas réglementées.

Article A5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1 Traitement des espaces libres

- Pour les constructions hors constructions destinées à l'exploitation agricole : les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant.

5.2 Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

5.2.1 Dans la zone A hors secteur Ai

- Non réglementée.

5.2.2 Dans le secteur Ai

a) Dispositions générales

- Au moins 10% de la superficie du terrain seront traités en espaces verts de pleine terre.
 - o Les accès des véhicules motorisés ne sont pas inclus dans le calcul de la superficie en espaces verts de pleine terre.
- Les marges de reculement par rapport aux voies et emprises publiques doivent être végétalisées.
- Deux arbres de haute tige doivent être plantés par 200 m² de terrain libre (calcul par tranche échue).
- Les aires de stationnement extérieures doivent être traitées en aménagement paysager comprenant des plantations.

b) Dispositions particulières

- La règle du 5.2.2 a) ne s'applique pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Article A6 : Stationnement

6.1 Modalités d'application des normes de stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.
- En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération ou sur un autre terrain situé dans son environnement immédiat le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations, en justifiant, conformément au Code de l'urbanisme :
 - o soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
 - o soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant

aux mêmes conditions.

A

6.2 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

- Les normes de stationnement sont applicables aux nouvelles constructions principales.
- En cas de division de logement et/ou de modification de la typologie d'un logement : le nombre de places doit être adapté aux nombre et typologies de logements finaux.
- En cas de division foncière : le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenu.
- En cas de changement de destination : il est exigé la réalisation de places de stationnement.

6.2.1 Dans la zone A, hors secteur Ai

- Non réglementé.

6.2.2 Dans le secteur Ai

- L'espace de stationnement doit correspondre aux besoins.
- Les dimensions des places de stationnement doivent correspondre, au minimum, aux dimensions suivantes :
 - o longueur = 5 mètres,
 - o largeur utile = 2,30 mètres,
 - o dégagement = 5,50 mètres.
- Concernant les rampes d'accès :
 - o Leur largeur (hors chasses-roues) minimum doit être de :
 - 3,50 mètres en cas de sens unique,
 - 3,50 mètres en cas de double sens desservant jusqu'à 30 voitures,
 - 6 mètres ou 3,50 mètres (avec, dans ce cas, utilisation de feux de signalisation tricolores alternés), en cas de double sens desservant plus de 30 voitures.
 - o Elles ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir.
 - o Leur pente, dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement, ne doit pas excéder 5%, sauf dans les hypothèses d'impossibilité technique et de construction de pavillons ; dans ce dernier cas, la pente de la rampe peut atteindre une valeur maximale de 15%.

6.3 Normes de stationnement des cycles non motorisés

6.3.1 Dans la zone A, hors secteur Ai

- Non réglementé.

6.3.2 Dans le secteur Ai

- Pour les nouvelles constructions principales : l'espace de stationnement doit correspondre aux besoins.

III) Equipement et réseaux

A

Article A7 : Desserte par les voies publiques ou privées

7.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès ainsi que les moyens d'approches permettant une lutte efficace contre l'incendie.

7.1.1 Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.
- Chaque terrain doit disposer d'un accès minimal de 3 mètres.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, sécurité routière, etc.

7.1.2 Voirie

- Les voies à créer doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l'importance du trafic, la nature et les conditions de circulation.
- Les voies à créer doivent présenter une largeur minimale de 3,50 mètres (emprise totale de la voie, tous modes) ou 6 mètres lorsque leur longueur est supérieure à 50 mètres.
- Les voies à créer en impasse ne peuvent avoir une longueur supérieure à 50 mètres. Elles doivent être aménagées pour permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics ou d'intérêt collectif de faire demi-tour, lorsque l'importance de l'urbanisation du secteur desservi le justifie.

Article A8 : Desserte par les réseaux

8.1 Eau potable

- Toute construction nouvelle qui nécessite un raccordement doit obligatoirement être raccordée au réseau public.
- A défaut de réseau public, l'alimentation en eau potable doit assurer sa conformité avec la réglementation en vigueur.

8.2 Eaux usées

- Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe est obligatoire pour toute construction nouvelle qui génère des eaux usées. En cas d'absence de réseau public d'assainissement ou de conditions de raccordement difficiles définies par le règlement de service de l'assainissement, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectifs conformes aux prescriptions en vigueur sur le territoire de la collectivité. La mise en œuvre de ces dispositifs doit être conçue de telle sorte à faciliter le raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement si sa mise en place est prévue par le zonage d'assainissement.
- Les eaux résiduaires provenant des industries et des commerces et activités de services seront, suivant la nature des effluents, soumises à prétraitement avant d'être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement.

8.3 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols / débits eaux pluviales

- Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux.
- Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (stockage/évacuation – stockage/infiltration) doivent être mises en œuvre prioritairement quelque soit la taille du projet.
- Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées, dont l'apport au milieu naturel risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement avant rejet au réseau.

A

TITRE V : ZONE NATURELLE

La zone N représente les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

La zone N comprend plusieurs secteurs :

- *secteur Ni, correspondant à des activités économiques ;*
- *secteur Nj, correspondant aux jardins familiaux ;*
- *secteur Nl, correspondant château de Montjean et ses abords.*

I) Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

N

Article N1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols et natures d'activité

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Sont interdits

- Tous les usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations non mentionnés à l'article 1.2.

1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

1.2.1 Dans la zone N

Sont autorisés sous conditions :

- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés :
 - o aux occupations et utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - o ou à des aménagements paysagers,
 - o ou à des aménagements hydrauliques,
 - o ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
 - o ou à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique,
 - o ou à l'exploitation des énergies renouvelables.
- Les aménagements légers liés à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liés aux sentiers de randonnée, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires, sous réserve de leur bonne intégration à l'environnement.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à déclaration ou à enregistrement à condition :
 - o qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec le caractère naturel de la zone,
 - o et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage,
 - o et que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- Les installations liées aux emprises ferroviaires et aux installations nécessaires à la réalisation du réseau de transport du Grand Paris.
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole environnante ou qu'ils sont nécessaires à l'intérêt collectif.

1.2.2 Dans le secteur Ni, en complément du 1.2.1

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions destinées à l'industrie à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole environnante au terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elle fasse l'objet d'un traitement visant à assurer leur bonne intégration dans l'environnement.

- Les constructions à destination d'entrepôt à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole environnante au terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elle fasse l'objet d'un traitement visant à assurer leur bonne intégration dans l'environnement.
- Les constructions à destination de bureau à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole environnante au terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elle fasse l'objet d'un traitement visant à assurer leur bonne intégration dans l'environnement.

1.2.3 Dans le secteur Nj, en complément du 1.2.1

Sont autorisés :

- Les constructions, installations, aménagements et usages du sol à condition qu'ils soient liés à l'activité des jardins familiaux et qu'ils fassent l'objet d'un traitement visant à assurer leur bonne intégration dans l'environnement.

1.2.4 Dans le secteur Ni, en complément du 1.2.1

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions, installations, aménagements et usages des sols à condition d'être liés aux activités sportives, touristiques et de loisirs en lien avec la valorisation du site.

Article N2 : Mixité fonctionnelle et sociale

- Non réglementé.

II) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article N3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 Emprise au sol

3.1.1 Dans la zone N hors secteurs

- Non réglementée.

3.1.2 Dans les secteurs Ni et Nl

a) Dispositions générales

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de la superficie du terrain.

b) Dispositions particulières

- L'emprise au sol des constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

3.1.3 Dans le secteur Nj

a) Dispositions générales

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 10% de la superficie du terrain.

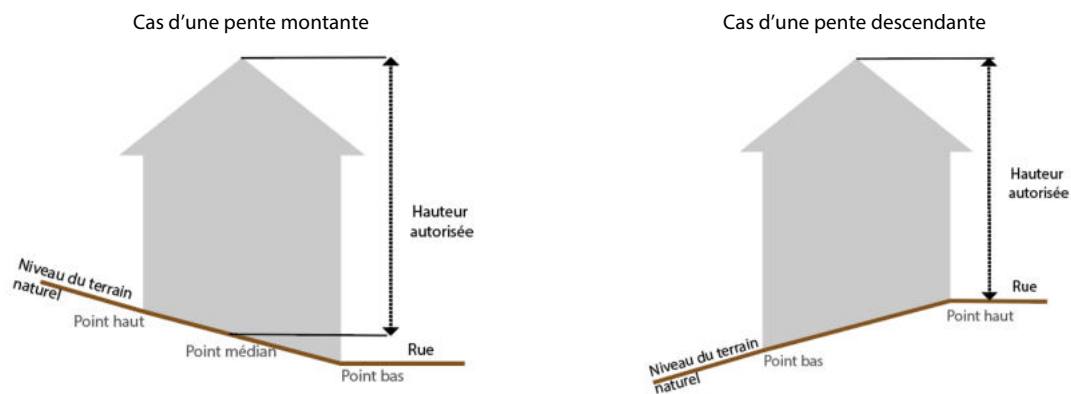
b) Dispositions particulières

- L'emprise au sol des constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

3.2 Hauteur

3.2.1 Modalités de calcul

- La hauteur maximale des constructions se mesure à partir du sol naturel avant travaux.
- Sont admis en dépassement des hauteurs maximales fixées :
 - o les ouvrages et installations ne constituant pas de surface de plancher, les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que cheminées, locaux techniques, garde-corps, etc... ;
 - o les éléments et locaux techniques liés à la production d'énergie renouvelable ;
 - o les dispositifs permettant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite (exemple : ascenseur,...).
- Les hauteurs maximales fixées dans le présent règlement ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien, d'amélioration et de mise aux normes des constructions existantes non conformes au présent règlement.
- Pour les terrains en pente, la hauteur est mesurée :
 - o à partir de la médiane de la construction en cas de terrain en pente montante,
 - o à partir du point haut de la construction, en cas de terrain en pente descendante.
 - o Dans le cas où un terrain est bordé par deux voies, la règle la plus favorable s'applique.



3.2.2 Dans la zone N hors secteurs

- Non réglementée.

3.2.3 Dans le secteur Nj

a) Dispositions générales

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 3 mètres à l'égout du toit ou 4 mètres à l'acrotère.

b) Dispositions particulières

- La hauteur des constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

3.2.4 Dans le secteur Ni

a) Dispositions générales

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 10 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

b) Dispositions particulières

- La hauteur des constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

3.2.5 Dans le secteur NI

a) Dispositions générales

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser la hauteur de la plus haute construction existante à l'approbation du PLU.

b) Dispositions particulières

- La hauteur des constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.3.1 Le long des voies classées à grande circulation

- Le long des autoroutes A6, A6B et A10, les constructions et installations doivent respecter un retrait de 100 mètres minimum de part et d'autre des axes des voies.
- Le long de la RD118, les constructions et installations doivent respecter un retrait de 75 mètres minimum de part et d'autre de l'axe de la voie.
- Les retraits ci-avant ne s'appliquent pas :
 - o aux constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
 - o aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
 - o aux bâtiments d'exploitation agricole,
 - o aux réseaux d'intérêt public,
 - o à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

3.3.2 Dans les autres cas

a) Dispositions générales

- Les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait de 3 mètres minimum depuis l'alignement.

b) Dispositions particulières

- L'implantation des constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
- L'implantation des annexes de moins d'une emprise au sol inférieure ou égale à 25m² et des piscines n'est pas réglementée.
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU non conformes aux dispositions générales doivent être réalisées :

- dans le respect des dispositions générales,
- ou dans le prolongement de la construction existante.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1 Dispositions générales

- Pour les terrains qui jouxtent une zone U (urbaine) ou AU (à urbaniser) :
 - Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives contigües en respectant une distance de 3 mètres minimum.
- Dans les autres cas :
 - Les constructions peuvent être implantées sur ou en retrait des limites séparatives.

3.4.2 Dispositions particulières

- L'implantation des constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.
- Les bassins des piscines doivent être implantés en retrait des limites séparatives, en respectant une distance minimum de 2 mètres mesurés depuis la limite extérieure du bassin jusqu'aux limites séparatives.
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU non conformes au 3.4.1 doivent être réalisées :
 - dans le respect des dispositions du 3.4.1,
 - ou dans le prolongement de la construction existante.

3.5 Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

- Non réglementée.

Article N4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

4.1 Adaptation au terrain naturel

- La disposition des constructions doit tenir compte de la sensibilité paysagère du site dans lequel elles prennent place. Elle est réfléchie de manière à jouer au mieux avec la topographie et la végétation existante pour intégrer le projet dans son environnement.

4.2 Caractéristiques des façades

4.2.1 Dans la zone N

- Les différentes façades des constructions doivent faire l'objet d'un traitement soigné.
- Les pastiches d'architecture étrangère à la région sont interdits.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- L'emploi de couleurs criardes et de couleurs vives est interdit.

- Les aspects brillants ou réfléchissants doivent être limités.
- Les saillies sur emprises publiques doivent faire l'objet d'une autorisation auprès du gestionnaire du domaine concerné ; toutefois elles ne peuvent être situées à moins de 5,50 m du sol et avoir plus de 1,20 m de profondeur.

Elles ne sont autorisées que sur les emprises publiques d'une largeur supérieure à 8 m.

4.2.2 Dans le secteur Ni, en complément du 4.2.1

- L'animation des façades des constructions, par la diversité des matériaux et du vocabulaire architectural, doit être recherchée.
- Les façades des constructions doivent être de teintes mates.

4.3 Caractéristiques des percements

- Pour les constructions existantes, le percement de nouvelles ouvertures doit respecter le caractère architectural et les rythmes de la façade.

4.4 Caractéristiques des toitures

4.4.1 Dans la zone N

- Les toitures des constructions doivent faire l'objet d'un traitement soigné.

4.2.2 Dans le secteur Ni, en complément du 4.4.1

a) Dispositions générales

- Les aspects brillants et réfléchissants sont interdits.
- Les panneaux photovoltaïques doivent s'intégrer dans la toiture, exception faite des toitures terrasses où ils pourront être posés en surépaisseur. Dans ce cas précis, ils devront faire l'objet d'une intégration urbaine soignée.
 - o Une harmonie d'aspect doit être recherchée entre les panneaux photovoltaïques et la toiture.

b) Dispositions particulières

- Les toitures des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas réglementées.
- Les modifications, transformations ou extensions des constructions existantes ne respectant pas les dispositions générales sont autorisées à condition de conserver une harmonie de composition et d'aspect.

4.5 Caractéristiques des clôtures

4.5.1 Dispositions générales

- La conception et la réalisation des clôtures doivent faire l'objet d'une attention particulière. Les clôtures doivent être traitées en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain et le site environnant.
- Les deux faces des clôtures doivent être traitées avec la même attention particulière.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- Les clôtures, portails et portillons compris, est limitée à 2 mètres.
- La hauteur des murs pleins est limitée à 1,20 mètres.

- Les clôtures doivent être composées de préférence :
 - o soit d'un grillage éventuellement doublé d'une haie composée d'essences diversifiées qui favorisent la biodiversité,
 - o soit d'une haie composée d'essences diversifiées qui favorisent la biodiversité.

4.5.2 Dispositions particulières

- Les clôtures des constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas réglementées.

Article N5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des

5.1 Traitement des espaces libres

- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant.

5.2 Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

5.2.1 Dans la zone N hors secteurs

- Non réglementée.

5.2.2 Dans le secteur NI

a) Dispositions générales

- Au moins 30% de la superficie du terrain seront traités en espaces verts de pleine terre.
 - o Les accès des véhicules motorisés ne sont pas inclus dans le calcul de la superficie en espaces verts de pleine terre.

b) Dispositions particulières

- La règle ci-avant ne s'applique pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

5.2.3 Dans le secteur Ni

a) Dispositions générales

- Au moins 10% de la superficie du terrain seront traités en espaces verts de pleine terre.
 - o Les accès des véhicules motorisés ne sont pas inclus dans le calcul de la superficie en espaces verts de pleine terre.
- Les marges de reculement par rapport aux voies et emprises publiques doivent être végétalisées.
- Deux arbres de haute tige doivent être plantés par 200 m² de terrain libre (calcul par tranche échue).
- Les aires de stationnement extérieures doivent être traitées en aménagement paysager comprenant des plantations.

b) Dispositions particulières

- La règle ci-avant ne s'applique pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

5.2.3 Dans le secteur Nj

a) Dispositions générales

- Au moins 70% de la superficie du terrain seront traités en espaces verts de pleine terre.
 - o Les accès des véhicules motorisés ne sont pas inclus dans le calcul de la superficie en espaces verts de pleine terre.

b) Dispositions particulières

- La règle ci-avant ne s'applique pas aux constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Article N6 : Stationnement

6.1 Modalités d'application des normes de stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.
- En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération ou sur un autre terrain situé dans son environnement immédiat le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations, en justifiant, conformément au Code de l'urbanisme :
 - o soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
 - o soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

6.2 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

6.2.1 Modalités d'application

- Les normes de stationnement sont applicables aux nouvelles constructions principales.
- En cas de division de logement et/ou de modification de la typologie d'un logement : le nombre de places doit être adapté aux nombre et typologies de logements finaux.
- En cas de division foncière : le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenu.
- En cas de changement de destination : il est exigé la réalisation de places de stationnement.

6.2.2 Dans la zone N, hors secteurs Ni et Nl

- Non réglementé.

6.2.3 Dans les secteurs Ni et Nl

- L'espace de stationnement doit correspondre aux besoins.
- Les dimensions des places de stationnement doivent correspondre, au minimum, aux dimensions suivantes :
 - o longueur = 5 mètres,
 - o largeur utile = 2,30 mètres,
 - o dégagement = 5,50 mètres.

- Concernant les rampes d'accès :
 - o Leur largeur (hors chasses-roues) minimum doit être de :
 - 3,50 mètres en cas de sens unique,
 - 3,50 mètres en cas de double sens desservant jusqu'à 30 voitures,
 - 6 mètres ou 3,50 mètres (avec, dans ce cas, utilisation de feux de signalisation tricolores alternés), en cas de double sens desservant plus de 30 voitures.
 - o Elles ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir.
 - o Leur pente, dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement, ne doit pas excéder 5%, sauf dans les hypothèses d'impossibilité technique et de construction de pavillons ; dans ce dernier cas, la pente de la rampe peut atteindre une valeur maximale de 15%.

6.3 Normes de stationnement des cycles non motorisés

6.3.1 Dans la zone N, hors secteurs Ni et Nl

- Non réglementé.

6.3.2 Dans les secteurs Ni et Nl

- Pour les nouvelles constructions principales : l'espace de stationnement doit correspondre aux besoins.

III) Equipement et réseaux

Article N7 : Desserte par les voies publiques ou privées

7.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès ainsi que les moyens d'approches permettant une lutte efficace contre l'incendie.

7.1.1 Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.
- Chaque terrain doit disposer d'un accès minimal de 3 mètres.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, sécurité routière, etc.

7.1.2 Voirie

- Les voies à créer doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l'importance du trafic, la nature et les conditions de circulation.
- Les voies à créer doivent présenter une largeur minimale de 3,50 mètres (emprise totale de la voie, tous modes) ou 6 mètres lorsque leur longueur est supérieure à 50 mètres.
- Les voies à créer en impasse ne peuvent avoir une longueur supérieure à 50 mètres. Elles doivent être aménagées pour permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics ou d'intérêt collectif de faire demi-tour, lorsque l'importance de l'urbanisation du secteur desservi le justifie.

Article N8 : Desserte par les réseaux

8.1 Eau potable

- Toute construction nouvelle qui nécessite un raccordement doit obligatoirement être raccordée au réseau public.
- A défaut de réseau public, l'alimentation en eau potable doit assurer sa conformité avec la réglementation en vigueur.

8.2 Eaux usées

- Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe est obligatoire pour toute construction nouvelle qui génère des eaux usées. En cas d'absence de réseau public d'assainissement ou de conditions de raccordement difficiles définies par le règlement de service de l'assainissement, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectifs conformes aux prescriptions en vigueur sur le territoire de la collectivité. La mise en œuvre de ces dispositifs doit être conçue de telle sorte à faciliter le raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement si sa mise en place est prévue par le zonage d'assainissement.
- Les eaux résiduaires provenant des industries et des commerces et activités de services seront, suivant la nature des effluents, soumises à prétraitement avant d'être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement.

8.3 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols / débits eaux pluviales

- Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux.
- Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (stockage/évacuation – stockage/infiltration) doivent être mises en œuvre prioritairement quelque soit la taille du projet.
- Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées, dont l'apport au milieu naturel risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement avant rejet au réseau.

TITRE VI : ANNEXES

I) Liste des arbres remarquables, des éléments de patrimoine bâti et des emplacements réservés

Arbre remarquable à protéger (L.151-19 du Code de l'urbanisme)

Localisation	Type
Parc Arthur Clark	Marronnier
Domaine de Montjean	Cèdre du Liban

Élément de patrimoine bâti à protéger (L.151-19 du Code de l'urbanisme)

Dénomination	Localisation
Grange aux Dîmes	Parcelle AB74
Ecole Victor Baloche	Parcelle AC201
Mairie	Parcelle AC201
Tour du château Gaillard / Colombier	Parcelle AC474
Ancienne gare	Parcelle D591

Emplacement réservé (L.151-41 du Code de l'urbanisme)

Numéro	Objet	Bénéficiaire	Superficie
1	Extension du cimetière	Commune	4 955 m ²
2	Aménagement d'une zone de renaturation	Commune	44 531 m ²
3	Création d'un écran paysager le long de l'A6	Commune	19 186 m ²
4	Création d'une voirie	Commune	4 303 m ²
5	Création d'un rond-point	Commune	3 258 m ²
6	Création d'une voirie	Commune	2 004 m ²
7	Elargissement de voirie	Commune	14 300 m ²
8	Réseau de transport du Grand Paris / ouvrage technique annexe	Société du Grand Paris	2 343 m ²

9	Réseau de transport du Grand Paris / ouvrage technique annexe	Société du Grand Paris	10 789 m2
10	Equipements publics	Commune	25 859 m2
11	Réalisation d'un collège et des équipements techniques associés	Conseil départemental	19 649 m2
12	Aménagement d'espaces publics, d'espaces verts, d'espaces ludiques	Commune	10 544 m2
13	Réalisation d'un établissement d'enseignement secondaire (lycée)	Région	26 585 m2