



Règlement

Prescription du PLU	Délibération du Conseil Municipal en date du 27 novembre 2014
Arrêt du PLU	Délibération du Conseil Municipal en date du 20 novembre 2018
Approbation du PLU	Délibération du Conseil Municipal en date du 20 juin 2019 + 26 septembre 2019

RÉGLEMENT DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Table des matières

DISPOSITIONS GÉNÉRALES	4
LEXIQUE APPLICABLE DANS TOUTES LES ZONES.....	11
ZONE UA.....	25
ZONE UB.....	41
ZONE UC.....	50
ZONE UD.....	63
ZONE UE	74
ZONE UG.....	81
ZONE UH.....	92
ZONE UI	106
ZONE UM.....	117
ZONE AU 1	132
ZONE AU 2	141
ZONE A	151
ZONE N	156
ZONE NZh	161
EMPLACEMENTS RÉSERVÉS	171
ANNEXES	172

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Champ d'application et portée du règlement

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal d'Épinay-sur-Orge.
Les normes instituées par le présent règlement sont opposables à toute personne publique ou privée, pour l'exécution de tous travaux, même en l'absence d'obligation d'autorisation ou de déclaration préalable au titre du code l'urbanisme.

Division du territoire en zones

Les règles et servitudes définies par le plan local d'urbanisme s'appliquent en fonction d'un découpage en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles, précisées par des secteurs le cas échéant.

Le découpage figure sur le plan de zonage.

Le PLU distingue quatre types de zones :

1. LES ZONES URBAINES (U)

ZONE UA

Zone urbaine mixte correspondant aux pôles urbains ayant un caractère de centralité, développés aux abords de la Grande rue et de la Gare. Principalement à vocation d'habitat, elle peut accueillir du commerce, de l'artisanat et des services.

Elle est composée de deux secteurs :

- UA a : secteur centre-ville
- UA b : secteur gare

ZONE UB

Zone mixte d'équipements sanitaires et sociaux. Elle concerne :

- *Le domaine de Perray-Vaucluse ;*
- *Le domaine de Sillery ;*
- *Le foyer des Roseaux.*

ZONE UC

Zone de résidences d'habitations collectives implantées en discontinu :

- *Un ensemble de collectifs, Rue du Breuil ;*
- *La résidence des Sablons, Rue des Sablons – Rue de la Division Leclerc ;*
- *La résidence du Parc des Templiers, Rue de la Croix Ronde.*

ZONE UD

Zone d'habitat traditionnel du hameau du Breuil

ZONE UE

Zone d'équipements publics de caractère administratif, culturel et sportif. Elle concerne :

- *Le secteur de l'Esplanade - Mairie, école P. Valéry ;*
- *Le secteur Grande Rue - Salle des Fêtes G. Pompidou, gymnase, école A. Camus ;*
- *Le secteur Rue du Mauregard - Collège A. Maurois ;*
- *Le secteur Rue du Breuil- Equipements sportifs et de loisirs des bords de l'Orge ;*
- *Le secteur Rue de la Croix Ronde – Cimetière, centre sportif des Templiers, tennis.*

ZONE UG

Zone à caractère résidentiel d'habitat groupé type *maisons de ville*. Elle concerne les secteurs :

- *Le lotissement des Templiers ;*
- *Le lotissement du Mauregard ;*
- *Le lotissement du Vieux Moulin.*

ZONE UH

Zone à caractère résidentiel à majorité d'habitat pavillonnaire individuel. Elle concerne l'ensemble des secteurs lotis de la commune à l'exception des lotissements classés en zones UG.

ZONE UM

Zone urbaine mixte qui accueille de l'habitat individuel, de l'habitat collectif et des activités commerciales, artisanales ou de service.

ZONE UI

Zone à caractère d'activités économiques. Elle concerne :

- *Le secteur hôtelier et de bureaux, Rue de Charaintru – Rue de Petit Vaux.*
- *Le secteur du centre commercial des Rossays.*

2. LES ZONES A URBANISER (AU)

ZONE AU1

Zone destinée à recevoir des activités économiques.

ZONE AU2

Zone destinée à recevoir de l'habitat résidentiel individuel et collectif.

3. LES ZONES AGRICOLES (A)

ZONE A

Zone correspondant aux espaces à vocation agricole. Elle concerne :

- *La plaine agricole à l'ouest de la commune ;*
- *La parcelle à vocation agricole située au nord-est de la commune entre la voie ferrée et l'Yvette.*

4. LES ZONES NATURELLES (N)

ZONE N

Zone correspondant aux principaux parcs, espaces verts, et paysages des bords de l'Orge et de l'Yvette.

ZONE NZh

Zone correspondant à la zone humide située le long de l'Yvette et de l'Orge.

Le plan de zonage comprend en outre :

- le tracé de « **linéaires de commerce, artisanat et services** » visant à maintenir une animation des rez-de-chaussée, le long de la Grande rue : cela peut inclure du commerce, de l'artisanat, des activités de service ;
- **des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts et aux espaces nécessaires aux continuités écologiques** (articles L 151-41 du code de l'urbanisme).
- **des espaces verts protégés (EVP)** publics ou privés, à préserver (L 151-19 du code de l'urbanisme).
- **des espaces boisés classés** (article L 113-1 du code de l'urbanisme)
- La délimitation de la zone inondable
- Les périmètres de protection des monuments historiques
- Les périmètres de rayon 500 m autour des gares et de la future gare du Tram Train

Contenu du règlement du PLU

Les dispositions générales et le lexique s'appliquent à toutes les zones.

Ils sont suivis des règlements établis pour chaque zone et qui leur sont propres.

Le règlement peut renvoyer pour l'application de certaines règles à un document graphique. Dans ce cas, les prescriptions graphiques se substitueront, le cas échéant, aux prescriptions figurant dans le présent règlement.

Le tableau ci-dessous reprend les intitulés réglementaires de chaque article du règlement :

Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Article 3 - Conditions de desserte et d'accès des terrains

Article 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement

Article 5 – Superficie minimale des terrains constructibles- Supprimé par loi ALUR du 24 mars 2014

Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article 9 - Emprise au sol des constructions

Article 10 - Hauteur maximale des constructions

Article 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords, protection des éléments de paysage

Article 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Article 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Article 14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)-Supprimé par loi ALUR du 24 mars 2014

Article 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Article 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Adaptations mineures

Les règles définies par le PLU peuvent faire l'objet d'adaptations mineures lorsqu'elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des terrains ou le caractère des constructions avoisinantes (article L 152-3 du Code de l'urbanisme).

Reconstruction après sinistre ou démolition

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

Application du règlement aux lotissements et aux divisions en propriété ou en jouissance

Dans le cas d'un lotissement ou dans le cas de la construction, sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles du PLU sont appliquées globalement sur l'ensemble de l'emprise foncière objet de l'opération.

Obligation de dépôt de permis de démolir et de déclaration préalable de travaux pour ravalement

Toute démolition nécessite le dépôt d'un permis de démolir en application des articles L 421-3 et R 421-26 à R 421-29 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal en date du 16 décembre 2011.

Tous les travaux de ravalement nécessitent le dépôt d'une déclaration préalable de travaux en application des articles R 421-2 et R 421-17-1 du Code de l'Urbanisme et de la délibération du conseil municipal en date du 17 juin 2016.

Clôture

Les clôtures sont dispensées du dépôt d'une déclaration préalable de travaux, exceptées celles qui sont situées dans le périmètre de protection établi autour de la Borne de l'An II au titre des monuments historiques.

Impossibilité de réalisation d'aires de stationnement

Conformément au code de l'urbanisme, (article L 151-33), si pour des raisons d'ordre technique, il s'avère impossible de réaliser sur le terrain toutes les aires de stationnement imposées par le Plan Local d'Urbanisme (article 12 de chaque zone), le constructeur peut être autorisé :

1. à réaliser les aires manquantes sur un terrain situé dans l'environnement immédiat du premier à condition d'apporter la preuve qu'il réalise lesdites places de stationnement, dans un rayon maximum de 100 mètres des limites du terrain.

2. Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. Ces places de stationnement ne doivent pas avoir été dues dans le cadre d'une précédente autorisation d'urbanisme, et attribuées à un logement ou une activité.

Illustrations du règlement

Les illustrations du présent règlement ont une fonction pédagogique et explicative. En cas de doute sur l'interprétation d'une disposition, le texte prévaut sur l'illustration.

Participation des constructeurs

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

Portée d'autres législations relatives à l'occupation des sols

Les projets faisant l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme doivent respecter le présent PLU et les autres réglementations distinctes du PLU, notamment les dispositions inscrites dans le code de l'urbanisme, le code de la construction et de l'habitation, le code de l'environnement et le code du patrimoine.

- Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R 111 et suivants (règlement national d'urbanisme) du code de l'urbanisme, à l'exception des articles R 111-2, R 111-4, R 111-26 et R 111-27 qui restent applicables.
- Aux règles du PLU, s'ajoutent les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol, qui figurent dans les annexes du dossier de PLU et qui sont indiquées dans le rapport de présentation.
Au titre de ces servitudes, le territoire d'Epinais-sur-Orge est particulièrement concerné par les réglementations suivantes :
 - Le risque de retrait-gonflement d'argiles, dans les secteurs cartographiés en annexe du PLU ;
 - Les secteurs archéologiquement sensibles : dans les parties du territoire concernées, les projets de construction doivent faire l'objet d'un avis préalable des services de l'Etat.
 - Les périmètres de protection des monuments classés ou inscrits à l'inventaire et les sites inscrits : dans les parties du territoire communal concernées, les projets de construction et d'utilisation des sols font l'objet d'une consultation préalable de l'architecte des Bâtiments de France.

- Le risque d'inondation : dans les parties du territoire communal concernées par le PPRI de la Vallée de l'Yvette (26 sept.2006), le Plan d'Exposition au risque d'Inondation (PERI) de l'Orge Supérieure et du projet de PPRI de l'Orge supérieure et de la Sallemouille.
À ce titre, tous les projets devront être en cohérence avec les PPRI de l'Orge et de la Sallemouille (approuvé par arrêté préfectoral en date du 16 juin 2017) et de l'Yvette (approuvé par l'arrêté Préfectoral du 26 Septembre 2006).
Les projets situés dans les zones humides doivent appliquer les dispositions ZH2 du SAGE concernant la prise en compte des zones humides dans les projets d'aménagement. Une confirmation ou infirmation de la présence de zones humides devra être réalisée avant toutes modifications d'usage de sol (réalisation de sondages pédologiques, expertises botaniques...). Les porteurs de projets devront se référer à la carte Zones Humides "avérées et probables" du SAGE.
- Le long des voies indiquées au plan « servitudes d'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur », les façades des bâtiments destinés à l'habitation, exposées au bruit direct de la voie, doivent bénéficier d'un isolement suffisant, en fonction du type de voie, du nombre de files de circulation, du type d'urbanisme, de la distance à la voie, de la hauteur des constructions. Les prescriptions d'isolement acoustique sont réduites pour les façades de ces mêmes bâtiments lorsqu'elles sont exposées indirectement au bruit de la voie. Les règles applicables sont celles définies par l'arrêté ministériel du 30 mai 1996, relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.
- Aux règles du PLU s'ajoutent les règlements en vigueur liées aux compétences d'aménagement et d'équipement portées par d'autres collectivités ou syndicats :
 - Le règlement de voirie du Conseil Général de l'Essonne sur les voies départementales.
 - Les règlements d'assainissement du Syndicat Intercommunal d'Assainissement du Syndicat de l'Orge (SIVOA) et du Syndicat Intercommunal pour l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette (SIAHVY).
- Découvertes fortuites à caractère archéologique (loi n°41-4011 du 27 septembre 1941 modifiée):
 - « Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou sépultures anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis à jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au Maire de la Commune, qui doit les transmettre sans délai au Préfet. »
- L'ensemble des bâtiments créés ou étendus, en application du présent règlement, devra respecter les dispositions législatives et réglementaires issues de l'application du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) et du Code Civil.

Installations classées (ICPE)

Toute exploitation industrielle susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains, est une **installation classée**. Les activités relevant de la législation des installations classées sont énumérées dans une nomenclature qui les soumet à un régime d'autorisation, d'enregistrement ou de déclaration en fonction de l'importance des risques ou des inconvénients qui peuvent être engendrés.

- Déclaration : pour les activités les moins polluantes et les moins dangereuses. Une simple déclaration en préfecture est nécessaire.
- Autorisation : pour les installations présentant les risques ou pollutions les plus importants. L'exploitant doit faire une demande d'autorisation avant toute mise en service, démontrant l'acceptabilité du risque. Le préfet peut autoriser ou refuser le fonctionnement.
- Enregistrement : pour les secteurs dont les mesures techniques pour prévenir les inconvénients sont bien connues (stations-service, entrepôts...), un régime d'autorisation simplifiée, ou régime dit d'enregistrement, a été créé en 2009.

La législation des installations classées confère à l'Etat (Inspection des Installations Classées) des pouvoirs d'autorisation ou de refus d'autorisation de fonctionnement d'une installation, de réglementation (imposer le respect de certaines dispositions techniques, autoriser ou refuser le fonctionnement d'une installation), de contrôle et de sanction.

L'article R.111-2 du Code de l'urbanisme s'appliquera dans le cadre de l'instruction des autorisations du droit des sols pour les espaces concernés par ce risque (voir liste en annexe).

GRT gaz

Il est rappelé l'obligation posée par l'article R.554-1 du Code de l'environnement, d'avertir GRTgaz de tout projet de construction se situant à proximité des canalisations de transport de gaz.

LEXIQUE APPLICABLE

DANS TOUTES LES ZONES

Définitions utiles à l'application de l'article 3

Accès

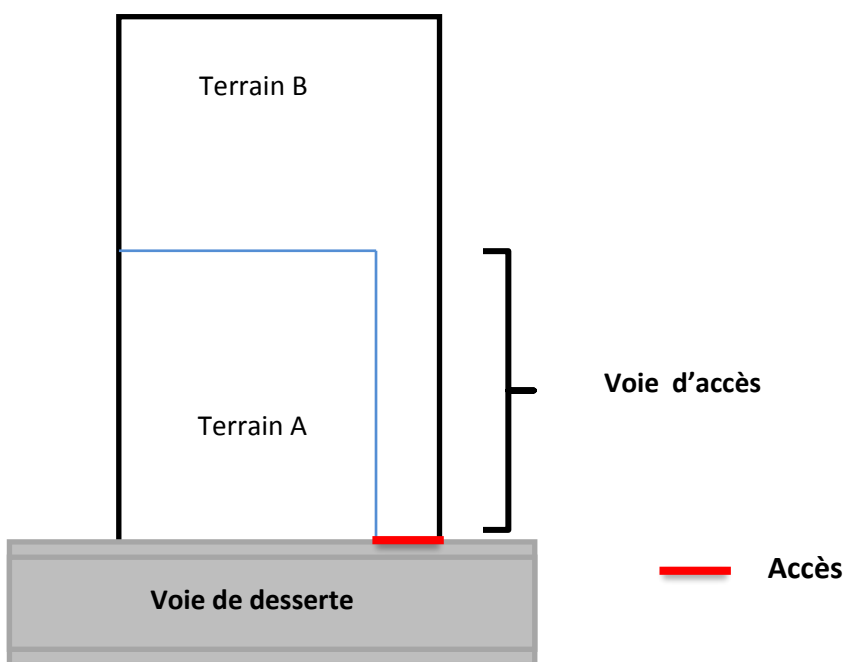
L'accès correspond au linéaire de terrain (portail, porche) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette de l'opération depuis la voie de desserte. En cas d'accès par un porche, celui-ci devra présenter une hauteur minimum de 3,50 mètres.

Voie d'accès

La voie d'accès correspond à la partie de terrain qui part de la voie de desserte et qui dessert les constructions.

Voie de desserte

La voie de desserte est une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique. Elle doit être carrossable et respecter un certain gabarit.



Voie privée ouverte à la circulation publique

C'est la voie qui sert de passage commun à un ensemble d'habitations dont l'accès n'est pas interdit aux non-résidents.

Terrain enclavé : Terrain non accessible, ne répondant pas aux règles de desserte énoncées à l'article 3 des règlements.

Définitions utiles à l'application de l'article 6

Alignement

Désigne la limite entre

- une parcelle privée et une voie publique.
- une parcelle privée et une emprise publique.

Il peut correspondre à l'alignement existant ou projeté.

Aucune construction ne peut être édiflée dans cet espace (y compris en sous-sol, pour la partie du terrain situé entre l'alignement existant et l'alignement projeté).

Bande de constructibilité

Bande de terrain où peuvent être édiflées les constructions. Elle est mesurée perpendiculairement depuis l'alignement existant ou projeté.

Emprise publique

Elles correspondent aux voies (chaussée + trottoirs), places, parcs, pelouses, squares et jardins publics, aires de stationnement publiques et emprises ferroviaires.

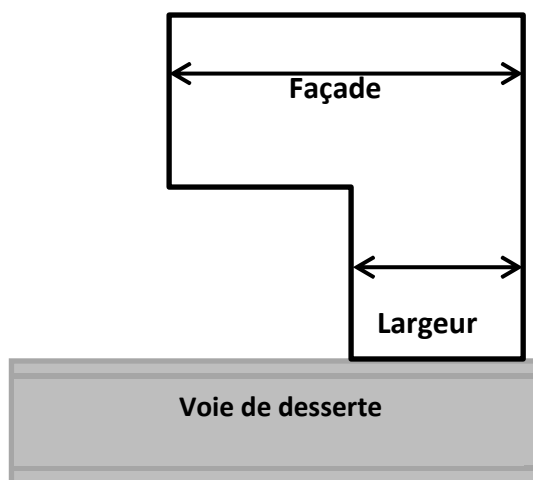
Surplomb du domaine public

Seuls les balcons sont autorisés en surplomb du domaine public à condition de ne pas dépasser de plus d'1 mètre le nu de la façade et d'être situé à plus de 3,5 mètres de hauteur.

Définitions utiles à l'application de l'article 7

Façade et largeur de façade d'un terrain

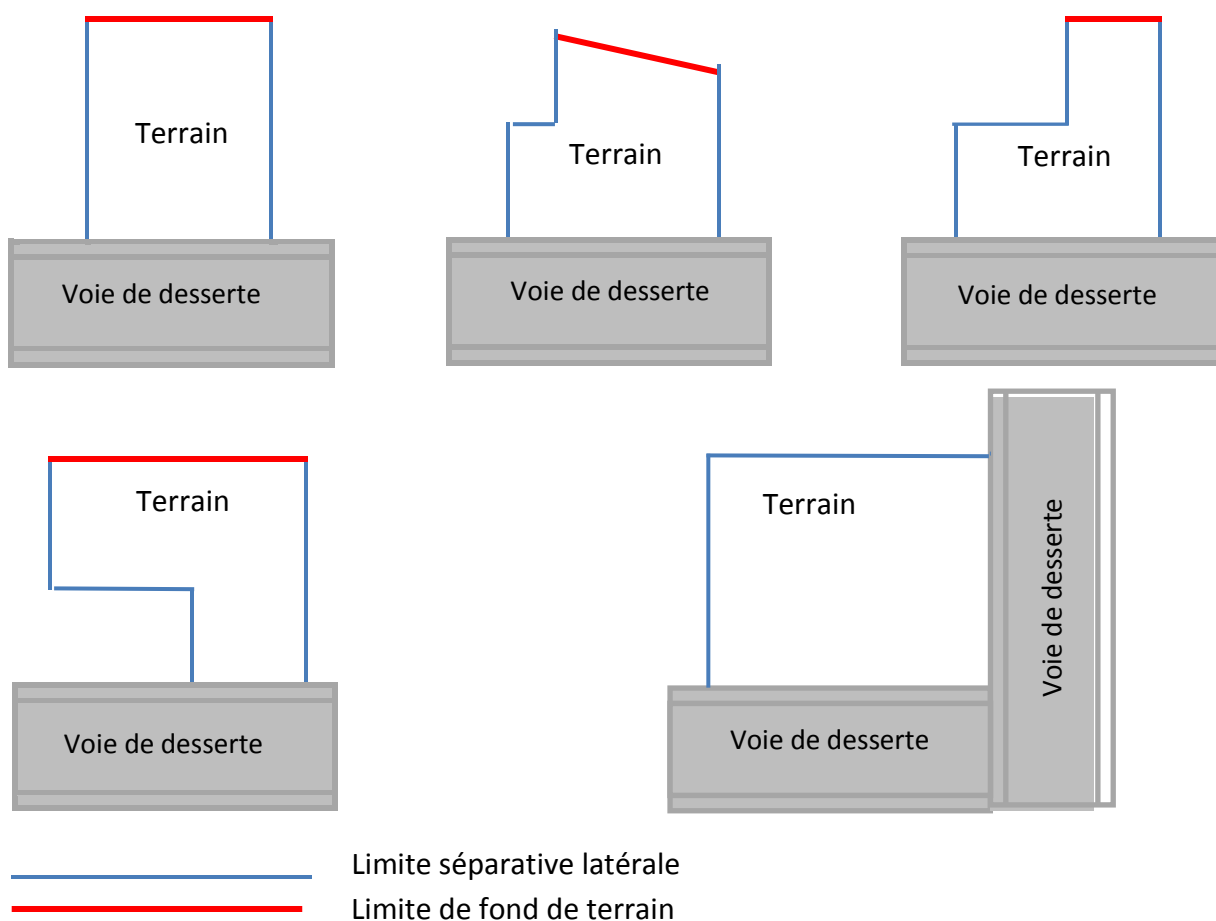
La façade est la projection du terrain sur la rue où se situe l'accès principal à la construction. La largeur de façade est constituée par le linéaire de terrain au droit de la limite séparative avec l'emprise publique.



Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre propriétés privées. Elles sont de deux types :

- Les limites séparatives latérales sont les limites du terrain qui aboutissent directement à la voie publique ou à la limite tenant lieu d'alignement pour les voies privées ouvertes à la circulation publique, soit en ligne droite, soit selon une ligne brisée (décrochements, coudes).
- La limite de fond de terrain : il s'agit de toute limite séparative qui n'aboutit pas sur l'alignement d'une voie publique ou sur la limite tenant lieu d'alignement pour les voies privées ouvertes à la circulation publique.
- Un terrain d'angle ou un terrain traversant, donnant sur deux voies, n'a pas de limite de fond mais une ou des limites séparatives latérales.



Marge de retrait

Désigne la distance comprise entre la façade d'une construction et les limites séparatives (latérales ou de fond). Il ne peut être édifié aucune construction dans cet espace y compris en sous-sol.

Baie

Il s'agit d'un élément ouvrant (fenêtre, porte, porte- fenêtre, lucarne, châssis de toiture), située sur une façade (arcade, fenêtre, porte...) ou une toiture, en vue d'apporter vue, éclairage et aération.

Ne sont pas considérées comme une baie, au titre du présent règlement :

- une ouverture dans une toiture en pente n'offrant pas de vue droite ou située au moins à 1,90 mètre au-dessus du plancher de la pièce éclairée. Cette hauteur minimale est portée à 2,60 mètres dans le cas d'une construction à rez-de-chaussée.
- une ouverture à châssis fixe et à vitrage translucide ou opaque.
- une ouverture à châssis oscillant-battant et à vitrage translucide ou opaque, sous réserve que cette ouverture éclaire une salle d'eau ou des sanitaires et que le degré d'ouverture n'excède pas 25 degrés.
- les pavés de verre.
- les balcons et les terrasses.

Si une partie de la façade comporte des baies, seule cette partie-là devra observer un recul de 8 mètres ; l'autre partie, sans baies, pourra s'implanter jusqu'à 2,50 mètres.

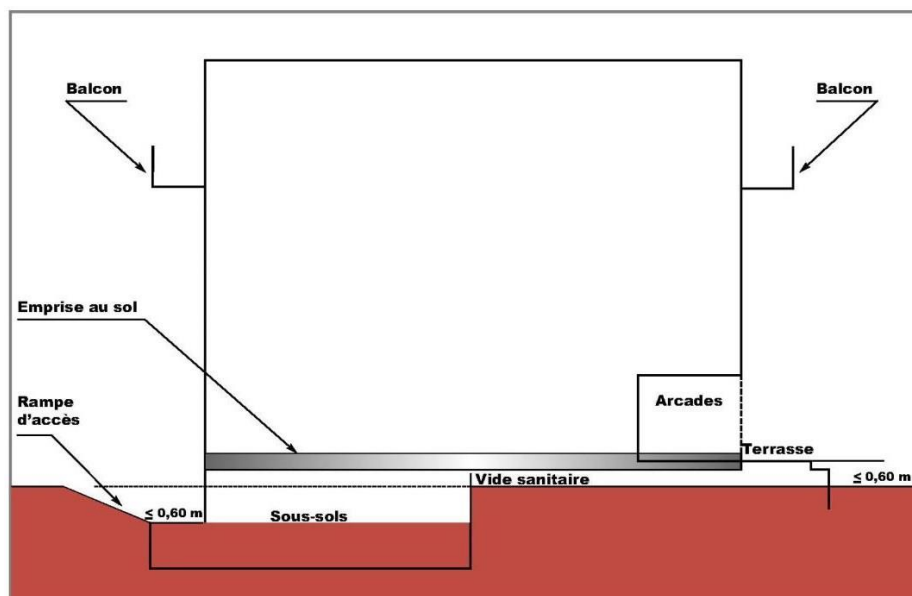
Définitions utiles à l'application de l'article 9

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions, y compris des constructions annexes, correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des éléments de modénature, des éléments architecturaux, des débords de toiture, des oriels et des balcons en saillie.

Sont exclus de l'emprise au sol les parties de construction d'une hauteur inférieure à 0,60 Mètre par rapport au sol naturel existant.

Sont inclus dans le calcul de l'emprise au sol : les bassins des piscines couvertes ou non couvertes ainsi que leurs surfaces d'accompagnement hors sol naturel, les constructions ou parties de construction maçonnées telles que les escaliers et les perrons, quelle que soit leur hauteur.



Attique

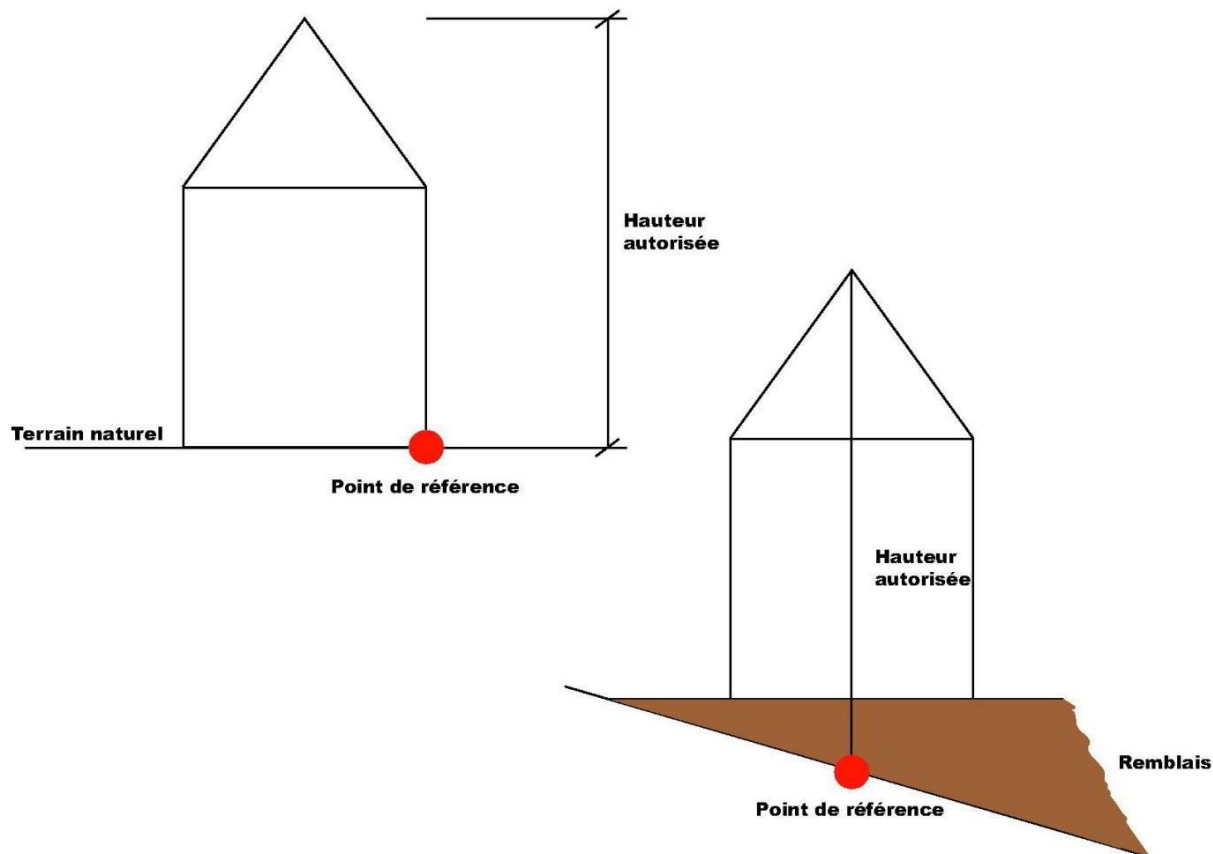
Il s'agit de l'étage supérieur de l'édifice réalisé en retrait par rapport au niveau inférieur et de proportion moindre. La surface de l'attique ne devra pas dépasser 40 % de l'emprise du niveau inférieur.

Définitions utiles à l'application de l'article 10

Hauteur

En l'absence d'indications spécifiques dans les règlements de zones ou sur les documents graphiques, la hauteur d'une façade est calculée à partir du terrain naturel (sauf en zone inondable où le niveau du remblai ou la cote de casier est pris en référence) jusqu'au faîtage, ou à l'acrotère (toiture terrasse).

En cas de terrain en pente, c'est la cote moyenne du terrain naturel, calculée sur l'emprise du bâtiment, qui sert de point de référence.



Acrotère

Elément d'une façade, situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse à la périphérie du bâtiment et constituant un rebord ou un garde-corps pleins. Les garde-corps de sécurité ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs.

Faîtage

Désigne la ligne de rencontre haute de deux versants d'une toiture, l'arête supérieure d'un toit. La cote du faîtage est une cote de référence retenue pour définir la hauteur principale des constructions comprenant des toitures à deux ou plusieurs pans.

Définitions utiles à l'application de l'article 11

Clôture

Elle constitue une « barrière » construite ou végétale, qui délimite une parcelle vis-à-vis d'une

propriété mitoyenne privée ou de l'espace public, lorsque leur séparation n'est pas assurée par un bâtiment.

Le niveau retenu pour la base de la clôture est le sol naturel sans pouvoir excéder une hauteur totale de clôture de 2 mètres.

Définitions utiles à l'application de l'article 12

Place commandée

Place de stationnement automobile nécessitant le déplacement d'un autre véhicule pour être accessible.

Rampe de parking à double sens alterné

Emprise de circulation donnant accès à un parking, et dont la largeur ne permet pas à deux véhicules de se croiser, mais qui peut être empruntée dans les deux sens de circulation de façon non simultanée à condition de réaliser un dispositif de régulation des entrées/sorties des véhicules.

Définitions utiles à l'application de l'article 13

Espaces libres

Ils correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions. Ils sont végétalisés (jardins, espaces verts) ou minéralisés de façon perméable ou imperméable (cheminements piétons, voies et accès automobiles, espaces de stationnement, etc...).

Espaces verts

Désigne un espace libre planté ou engazonné.

Espaces verts de pleine terre

Un espace vert est considéré comme « **espace vert de pleine-terre** » lorsqu'il n'est ni bâti en surface ni occupé par une installation maçonnée en sous-sol, ni recouvert d'un revêtement imperméable.

Toutefois les espaces verts situés au-dessus des constructions en sous-sol peuvent être comptabilisés en espaces verts de pleine terre à condition d'avoir une épaisseur de terre végétale d'1 mètre minimum.

Les toitures-terrasses ne sont pas constitutives d'espaces verts de pleine terre, de même que les aires de stationnement réalisées en dalles-gazon.

Surfaces perméables / Revêtements perméables

Un revêtement est considéré comme perméable lorsque les eaux de pluie peuvent s'infiltrer sans avoir recours à d'autres dispositifs particuliers (puisard, grille, ...).

Plantations

Elles sont constituées par l'ensemble de végétaux (arbres, arbustes, espaces gazonnées fleuris ou non) plantés en pleine terre, en référence à l'article 13 des règlements de chaque zone.

Arbres de haute tige

Il s'agit d'arbre devant atteindre au moins 3 mètres à l'âge adulte.

Définitions utiles à l'application de l'ensemble du règlement

Affouillement

L'affouillement est un creusement volontaire du sol naturel, a contrario de l'exhaussement (défini plus bas).

Annexe

L'annexe constitue une construction distincte de la construction principale, assurant un complément fonctionnel et sans communication avec la construction principale, constitutive d'emprise au sol (il ne peut s'agir d'une extension).

Elle est affectée à une fonction complémentaire à celle de la construction principale : garage non professionnel, local de stockage des déchets ménagers, local à vélo, abri de jardin, ...

Toute construction destinée en tout ou partie à du logement ne peut être considérée comme une annexe.

Elle ne peut avoir une surface de plancher ou une emprise au sol supérieure à 35 m², exceptée en zone UE.

Auvent

Il s'agit d'une couverture en surplomb, d'un petit toit en saillie ou en avancée sur une façade, généralement en appentis, couvrant un espace à l'air libre devant une porte ou une autre baie. La marquise est un auvent en charpente de fer et vitrée.

Balcon

Le balcon correspond à une plate-forme fermée par un garde-corps ou une balustrade, en saillie sur une façade et desservie par une ou plusieurs portes-fenêtres.

Bandeau

Bande horizontale saillante en façade d'un bâtiment, disposé généralement au droit des planchers, marquant visuellement la différence entre les étages. Il a une fonction de protections contre le ruissellement des eaux.

Bâtiment

Tout ouvrage durable construit au-dessus du niveau du sol et présentant un espace intérieur utilisable, quel que soit son affectation.

Bow-window ou oriel

Avancée en porte à faux aménagée sur un ou plusieurs niveaux d'une façade. Celle-ci peut avoir des formes différentes, et être surmontée d'un toit.

Châssis de toit

Ouverture de toiture destinée à éclairer des pièces.

Claire-voie

Ouvrage composé d'éléments alternant le plein et le vide de manière suffisante à permettre la visibilité.

Construction

Tout édifice neuf ou toute extension ou modification entrant dans le champ d'application des permis de construire et des déclarations préalables (L 421-1 et s et R 421-1 et s).

Construction existante

Toute construction achevée, ayant fait l'objet d'une autorisation administrative au moment de l'approbation du PLU.

Corniche

Ornement saillant qui couronne et protège une façade.

Coursive

Galerie extérieure, couverte ou non, desservant plusieurs logements ou locaux indépendants.

Destination des constructions

Conformément aux articles R 151-27 et 28 du code de l'urbanisme, il existe 5 destinations de constructions :

- Exploitation agricole et forestière ;
- Habitation : logement et hébergement ;
- Commerce et activités de service (artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services avec accueil de la clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma) ;
- Equipements d'intérêt collectif et services publics : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

Destination principale

La destination principale d'une construction est celle qui représente au moins 70% des surfaces de plancher de la construction.

Emplacement réservé

Emplacements délimités sur le plan de zonage et qui sont réservés en vue de réaliser :

- des voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts publics (article L 151-41 du code de l'urbanisme).
- des opérations de logements, dans le respect d'objectif de mixité sociale (article L 151-41 du code de l'urbanisme).

Les constructions y sont interdites, sauf si elles sont conformes à l'objet de l'emplacement réservé ou si ce sont des constructions à titre précaire.

Les précisions concernant les bénéficiaires (collectivités ou services publics) ou les objets des emplacements réservés figurent en annexe du règlement et sont détaillées dans le rapport de présentation.

Equipement public

Construction qui assure le service public (établissement scolaire, centre administratif, centre de loisirs, équipements sportifs, culturel, santé,...).

Extension /surélévation

Il s'agit d'une augmentation de la surface de plancher, de l'emprise au sol et /ou du volume d'une construction, horizontalement dans la continuité de la construction, ou verticalement, par surélévation.

Façade d'une construction

Désigne chacune des faces verticales en élévation d'un bâtiment.

On distingue la façade principale / sur rue (implantée à l'alignement de l'espace public ou en recul), la façade arrière et les façades latérales appelées pignons.

Gabarit

Désigne la taille et la forme générale que peut prendre un bâtiment en fonction des règlements d'urbanisme : modalités d'implantation sur le terrain (articles 6, 7 et 8 du PLU), emprise au sol maximum (article 9 du PLU), hauteur maximum (article 10 du PLU). L'application d'autres articles ou de servitudes d'utilité publique peuvent venir imposer d'autres contraintes.

« Goutte d'eau » (dispositif en larmier)

Le larmier est la partie saillante transversale basse de la charpente d'une corniche, d'un bandeau ou d'un appui de fenêtre en façade qui a pour fonction d'éloigner l'eau de ruissellement de la face du mur et donc d'éviter son infiltration.

Le larmier désigne aussi la partie basse d'une bavette de recouvrement d'étanchéité d'élément de construction.

Habitat individuel

Construction à usage d'habitation ou à usage professionnel ou d'habitation ne comportant pas plus de deux logements (CCH).

Habitat collectif :

Se caractérise par la présence de structures communes intégrées à la construction (exemples : parc de stationnement couvert avec un accès collectif, paliers communs d'entrée aux appartements, ...).

Jour (dit « de tolérance » ou « de souffrance »)

Aménagement ne laissant passer que la lumière mais ni le regard, ni l'air. Ils doivent donc être fixes et constitués de matériaux translucides ou opaques.

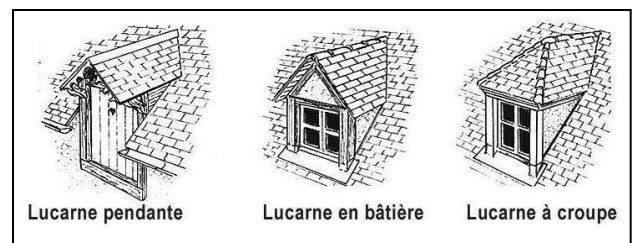
Logement social

Désigne un logement ayant bénéficié, pour sa construction ou son acquisition-amélioration, d'un financement aidé de l'Etat.

Lucarne

Elément architectural constituant une ouverture située en toiture et offrant une baie verticale surmontée de sa propre toiture.

Les lucarnes doivent être plus hautes que larges. Elles peuvent correspondre à des fenêtres ou portes-fenêtres.



Mezzanine

Niveau intermédiaire et partiel à l'intérieur d'un étage.

Modénature

Élément des éléments d'ornement moulurés caractérisant une façade (corniche, bandeau, pilastre, ...).

Noue architecturale

Ligne de rencontre de deux pans de toiture formant un angle rentrant et qui canalise les eaux de ruissellement.

Plain-pied

Espace de même niveau, auquel on accède sans franchir d'autre degré qu'un simple seuil, avec une différence de hauteur inférieure à 0,60 mètre.

PPRI (Plan de Prévention des Risques d'Inondation)

Outil réglementaire visant à prévenir et limiter les risques liés aux inondations de l'Orge et de l'Yvette, en fixant des règles relatives à l'occupation du sol et à la construction des futurs biens sur la commune mais peut également prescrire des recommandations pour les biens existants. Les règles du PPRI sont jointes en annexe au PLU avec les servitudes d'utilité publique.

Réhabilitation – Rénovation - Restauration

Travaux d'amélioration générale, ou de mise en conformité d'une construction existante avec les normes techniques et d'habitabilité en vigueur ou destinés à redonner au bâtiment son caractère. La réhabilitation peut comporter un changement de destination (nécessitant une autorisation administrative) ou une transformation à l'intérieur du volume existant.

Remblai, exhaussement

Apport de terre compactée pour combler une déclivité ou surélever une partie de terrain ou constituer une terrasse derrière un mur de soutènement. Dans ce dernier cas, le respect du règlement inhérent aux vues devra être respecté.

Saillie

Avancée sur voie publique ou privée, corps d'ouvrage ou élément architectural pouvant constituer un volume clos ou ouvert et qui dépasse du nu de la façade, y compris les éléments fixes tels que balcons, bow-window, auvents, devantures de boutique ...

Surface de plancher

La définition suivante est utilisée dans le présent règlement (à la différence de celle utilisée dans le calcul des taxes afférentes à la fiscalité de l'urbanisme).

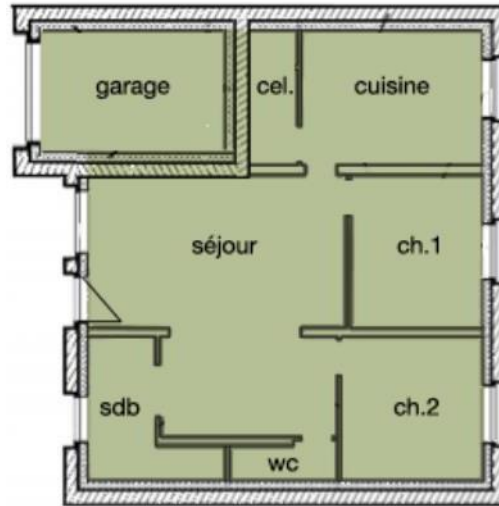
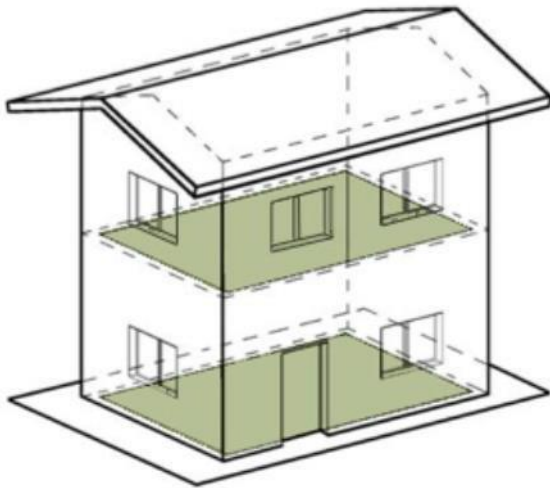
Cette règle pourra évoluer en fonction des définitions du code de l'urbanisme susceptibles d'intervenir.

La surface de plancher d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètre, calculée à partir du nu intérieur des façades, après déduction de certaines surfaces telles que les vides et trémies, les embrasures des portes et fenêtres, les aires de stationnement.

Les modalités de calcul de la Surface de Plancher sont précisées par la circulaire du 3 février 2012.

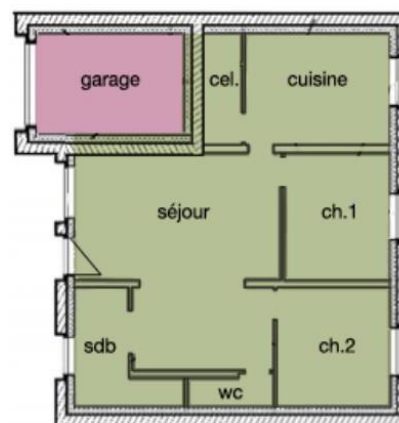
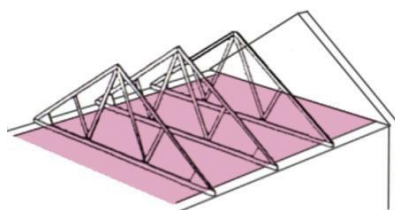
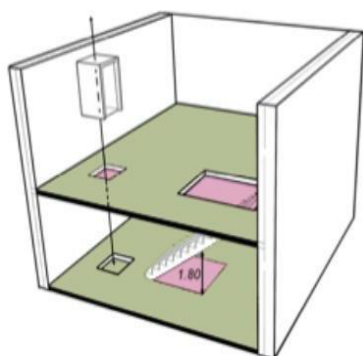
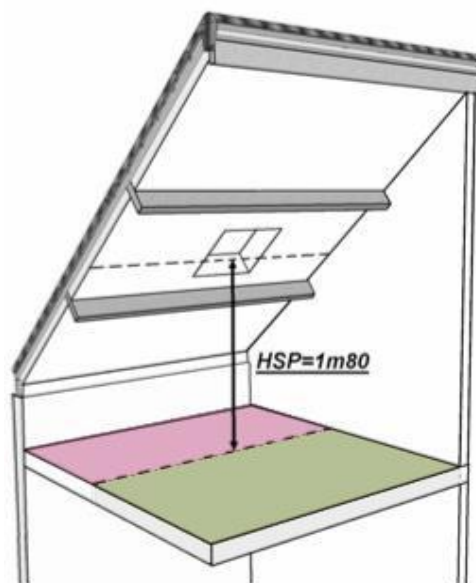
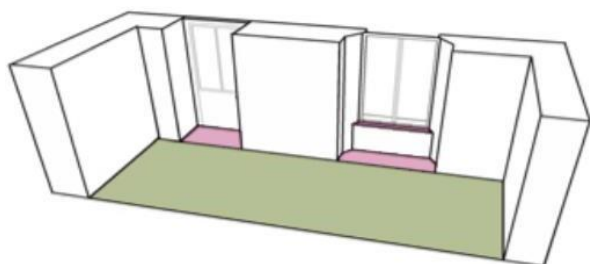
Exemple :

On compte la surface de chaque niveau clos et couvert, mesurée à partir du nu intérieur des façades (c'est-à-dire sans prendre en compte l'épaisseur des murs extérieurs ni celle des matériaux isolants).



Puis, on déduit un certain nombre de surfaces :

- Les embrasures des portes et fenêtres
- Les surfaces dont la hauteur sous plafond est \leq à 1,80 mètre.
- Les vides des escaliers et ascenseurs
- Les combles non aménageables
- Les espaces de stationnement des véhicules



Terrain naturel

Il correspond au niveau du sol existant avant le projet de construction, avant les travaux d'affouillement, de terrassement, ou d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet.

Terrasse

Plate-forme obtenue par surélévation du terrain (remblai) et/ou éventuellement construction d'un ouvrage de maçonnerie, espace cimenté, dallé ou pavé, de plain-pied ou non.

La terrasse n'est pas constitutive d'emprise au sol si sa hauteur est inférieure à 0.60 mètre par rapport au terrain naturel à condition qu'elle ne repose pas sur un corps de bâtiment ou sur un sous-sol.

Toiture terrasse

Dispositif utilisé pour la couverture d'une construction comportant une pente inférieure à 15 %.

Toiture végétalisée / Végétalisation de toiture

Dispositif permettant la couverture totale ou partielle d'une toiture par de la végétation. Ce dispositif comprend, au-dessus de la membrane imperméable de couverture comportant un agent anti-racines :

- une couche de drainage spécialisée, qui comprend parfois des réservoirs d'eau intégrés
- un tissu ou support filtrant pour contenir les racines et le substrat tout en laissant pénétrer l'eau ;
- un substrat de croissance (terre végétale ou autre) d'épaisseur variable ;
- les plantes, adaptées à l'épaisseur du substrat et au contexte.

Traitement séquentiel de la façade

Il s'agit de traduire dans l'architecture de la façade de la construction :

- un rythme vertical pour ne pas avoir un linéaire uniforme de façade dans sa longueur ;
- ou un rythme horizontal , pour rechercher une variation d'aspect sur la hauteur de façade, par exemple en traitant de façon distincte le soubassement, les étages courants et le(s) dernier(s) niveau(x).

Translucide

Non transparent, laissant passer la lumière sans générer de vue.

Travaux sur l'existant

Les travaux sur l'existant consistent à réaliser des travaux sur les parties anciennes de la construction ou de l'ouvrage existant avant l'ouverture du chantier et sur / sous / ou dans lesquelles sont exécutés les travaux. Ces derniers peuvent être de diverses natures :

- de la rénovation (amélioration générale de l'ouvrage),
- de la réhabilitation (mise en conformité de l'ouvrage avec les normes en vigueur),
- de la restauration (remise de l'ouvrage en son état d'origine),
- de l'extension (agrandissement de la surface d'un ouvrage),
- de la réparation (reprise d'un ouvrage affecté par des désordres).

Trémie

Ouverture pratiquée dans un plancher pour permettre le passage d'un escalier, d'un ascenseur ou de certains équipements (gainés techniques, ...).

Vues

La vue est une ouverture qui permet de voir à l'extérieur et qui laisse passer la lumière et l'air. Sont aussi constitutifs de vues les balcons et les terrasses. Il existe deux sortes de vues : les vues droites qui permettent de voir directement chez le voisin sans tourner la tête, et les vues obliques qui sont des vues de côté ou de biais qui nécessitent de se pencher ou de tourner la tête.

On ne peut pas ouvrir de vue droite à moins de 1,90 mètre de la limite de propriété, et de vue oblique à moins de 0,60 mètre.

Pour les balcons et les terrasses, autres que celles de plain-pied, qui ne respecteraient pas ces distances, des pare-vues sont obligatoires, d'une hauteur minimale d'1,90 mètre et sur la totalité de leur profondeur, sauf s'ils donnent sur un mur aveugle ou un toit fermé.

ZONE UA

La zone UA est une zone urbaine mixte correspondant aux pôles urbains ayant un caractère de centralité, développés aux abords de la Grande rue et de la Gare. Principalement à vocation d'habitat, elle peut accueillir du commerce, de l'artisanat et des services.

Elle est composée de deux secteurs:

- UA a : secteur centre-ville
- UA b : secteur gare

Champ d'application : L'application des règles suivantes ne concerne pas les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Article UA-1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les constructions à destination d'industrie ;
- Les constructions à destination d'entrepôt autres que celles mentionnées à l'article 2 ;
- Les dépôts de matériaux, de déchets et de flottes de véhicules à l'exception de ceux liés à l'exploitation d'un service public ou d'un équipement d'intérêt collectif ;
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs ;
- Les installations classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), autres que celles mentionnées à l'article 2 ;
- Tout changement de destination de locaux existants, situés en rez-de-chaussée, à usage commercial, artisanal ou de services le long du linéaire « Activités » identifié sur les documents graphiques.

Article UA-2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont soumis à conditions particulières les constructions ou aménagements suivants :

- **Les constructions à destination d'entrepôt** sont autorisées lorsqu'elles sont liées à :
 - des équipements d'intérêt collectif et services publics.
 - une activité commerciale, artisanale ou de services, à condition que la surface de plancher des entrepôts ne représente pas plus de 20 % de la surface de plancher totale de la construction ;
- **Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)** soumises à déclaration ou à enregistrement à condition qu'elles soient compatibles avec les milieux environnants et humains ;

- **Les affouillements et les exhaussements du sol**, à condition d'être liés aux ouvrages, travaux ou constructions autorisés, ou à la réalisation d'aménagements publics ;
- **Les constructions à destination de logements collectifs**: toute opération de construction neuve ou de changement de destination de plus de 800 m² de surface de plancher ou prévoyant au moins 10 logements doit comporter un minimum de 30 % de logements sociaux.
Dans le cas d'une opération d'ensemble (lotissement, permis valant division ...), cette obligation s'applique à l'ensemble de l'opération ;
- **Les constructions nouvelles, situées le long du linéaire « Activités »** identifié sur les documents graphiques en zone UA a, devront comporter, au rez-de-chaussée, des locaux à usage commercial, artisanal ou de services. La façade commerciale de ces locaux devra représenter un linéaire au moins égal au tiers de la façade de la construction.
- **Les constructions à destination autres que le logement** sont autorisées à condition de ne générer ni gêne, ni pollution et ni nuisances.

En zone **UAb** pourront notamment être autorisés les équipements collectifs, tertiaire et de loisirs.

Article UA-3 – Conditions de desserte et d'accès des terrains

UA 3-1 Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée carrossable, en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

La largeur de cette voie ne peut être inférieure à 5 mètres, sauf en cas d'extension d'une construction existante et à condition de ne pas créer de logement supplémentaire.

UA 3-2 Conditions d'accès des terrains

L'accès correspond à la limite ou à l'espace (portail, porche, partie de terrain) qui relie le terrain d'assiette de l'opération à la voie de desserte.

Il est autorisé un accès automobile maximum par unité foncière. Par exception, pour les terrains bordés par deux voies, il pourra être autorisé un accès depuis chaque voie de circulation.

La localisation des accès doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation et la sécurité des usagers ou des personnes utilisant ces accès, des plantations et des espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.

L'accès et la voie d'accès doivent être adaptés au nombre de logements desservis :

- entre 1 et 4 logements : 3,50 mètres minimum de largeur
- 5 logements et plus : 5 mètres minimum de largeur.

Les voies d'accès en impasse doivent prévoir une aire de retournement pour permettre le demi-tour des véhicules.

Article UA-4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eaux, d'électricité et d'assainissement

Tous les projets devront être compatibles avec les règlements d'assainissement du Syndicat de l'Orge ou du SIAHVY.

UA-4-1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

UA-4-2 Assainissement

Le réseau d'assainissement est en système séparatif (eaux usées/eaux pluviales).

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place conformément à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes fixées par les services compétents, en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif, aux frais des bénéficiaires, lorsque ce réseau collectif sera réalisé ou renforcé. L'évacuation des eaux souillées et des effluents non traités dans les fossés et égouts pluviaux est interdite. Les vidanges des eaux de piscines individuelles doivent être infiltrées dans le terrain ou rejetées dans le réseau des eaux pluviales en respectant le règlement d'assainissement collectif du SIAHVY ou du SIVOA.

La conformité des branchements est obligatoire et sera vérifiée au titre de l'autorisation de voirie correspondante.

UA 4-2.1 Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et extension de bâtiment existant.

L'évacuation des eaux, autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées pourra être permise sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront faire l'objet d'un prétraitement avant tout rejet dans le réseau d'assainissement.

Pour les parkings situés en sous-sol, ceux-ci devront être équipés d'un séparateur à hydrocarbures avant tout rejet dans le réseau d'eaux usées.

UA 4-2.2 Eaux pluviales

Tous les projets devront être en cohérence avec les PPRI de l'Orge et de la Sallemouille (approuvé par arrêté préfectoral en date du 16 juin 2017) et de l'Yvette (approuvé par arrêté Préfectoral du 26 Septembre 2006).

Les projets situés dans les zones humides doivent appliquer les dispositions ZH2 du SAGE concernant la prise en compte des zones humides dans les projets d'aménagement. Une confirmation ou infirmation de la présence de zones humides devra être réalisée avant toutes modifications d'usage de sol (réalisation de sondages pédologiques, expertises botaniques...). Les porteurs de projets devront se référer à la carte Zones Humides "avérées et probables" du SAGE.

Les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle, sans aucun rejet sur le domaine public. Les dispositifs seront mis en oeuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.

Dans le cas où l'infiltration des eaux pluviales, du fait de la nature du sol (mauvaise perméabilité) ou de la configuration de l'aménagement, nécessiterait des travaux disproportionnés, les ouvrages de régulation peuvent être autorisés à titre dérogatoire dans le réseau public. Les débits seront régulés et limités en fonction des pluies de référence retenues par le SIAHVV et le SIVOA pour le dimensionnement des ouvrages de régulation avant le rejet des eaux pluviales est de :

-55 mm en 4 heures (période de retour de 20 ans) correspondant à un débit de fuite de 1L/s/ha imperméabilisé pour le SIVOA.

-50 mm en 4 heures (période de retour de 20 ans) correspondant à un débit de fuite de 1.2L/s/ha pour le SIAHVV

Pour les parkings à ciel ouvert, les eaux pluviales issues des surfaces imperméabilisées des parkings et voiries privées seront dépolluées avant leur infiltration à la parcelle.

L'obligation concerne les parkings à ciel ouvert d'une taille supérieure ou égale à 4 places pour les véhicules légers et dès la première place pour les véhicules de type poids-lourds.

Le système de dépollution à mettre en oeuvre devra recourir à des techniques extensives, alternatives aux réseaux. Ces techniques alternatives devront prévoir dès le 1 mètre carré imperméabilisé, une décantation et une infiltration via un système superficiel à ciel ouvert de type noues plantées de macrophytes sur substrats filtrant, filtre planté de roseaux ...

La qualité des eaux pluviales rejetées par les installations artisanales ou commerciales non soumises à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la Loi sur l'eau doit respecter les valeurs définissant le bon état des masses d'eau {cf. Loi sur l'eau}.

UA- 4-3 Energies et télécommunications

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain sur le terrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

Doivent être prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets EDF et GDF et pour les réseaux de télécommunication.

Les dispositifs techniques permettant l'utilisation d'énergies renouvelables sont autorisés en veillant à ce que leur positionnement et les matériaux utilisés assurent une bonne insertion à la construction et limitent leur impact acoustique.

Pour toute construction nouvelle, ainsi qu'en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, les antennes et paraboles doivent être localisées de façon à être **invisibles** depuis l'espace public. Les immeubles collectifs devront se munir d'équipements collectifs.

UA- 4-4 Locaux pour la collecte des déchets

A l'exception des nouvelles constructions à destination d'habitation comportant un seul logement, toutes les constructions doivent être pourvues de locaux facilement accessibles destinés au stockage des déchets adaptés à leur activité, dont les dimensions devront permettre un tri sélectif de ces déchets et dont les accès devront faciliter la manipulation des containers. Le local devra disposer d'un siphon de sol, pour son nettoyage et, en cas d'équipement clos, il devra être ventilé. Une aire de pré-collecte devra être également installée et aménagée en limite du domaine public, afin de permettre une gestion efficace du ramassage.

Article UA-5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

Article UA-6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Champ d'application : Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou projetées.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle et le calcul des distances de retrait par rapport aux limites séparatives sous réserve de ne pas empiéter sur le domaine public :

- *les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, à condition de ne pas dépasser 30 cm d'épaisseur.*

UA 6-1 : En zone UA a :

Dispositions générales

- Les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement existant ou projeté, identifié sur les documents graphiques, soit avec un recul minimum de 2 mètres.
- La disposition précédente ne fait pas obstacle à la réalisation de constructions (principale ou annexe) en partie arrière des terrains.

Dispositions particulières

- A l'angle de deux voies, toute construction implantée à l'alignement existant ou projeté, doit présenter un pan coupé d'une longueur minimale de 3 mètres.
- Les constructions situées le long du Sentier des Gravieres doivent s'implanter avec un recul

minimum de 2,50 mètres.

- Pour les constructions implantées à l'alignement, il est autorisé des décrochés de façade avec un retrait ponctuel de deux mètres maximum afin de rythmer la façade.
- Pour les constructions existantes, non conformes à la date d'approbation du PLU, il est autorisé des travaux de réhabilitation, de surélévation, et d'extension à condition d'être dans le prolongement de l'existant.
- Les aires et les locaux de stockage nécessaires à la collecte des déchets, les transformateurs du réseau électrique et les locaux vélos pourront s'implanter librement.
- Il est autorisé un surplomb du domaine public pour les balcons situés à 3,50 mètres de hauteur et dont la profondeur n'excède pas 1 mètre.

UA 6-2 : En zone UA b :

Dispositions générales

- L'implantation des constructions doit se faire avec un recul minimum de 5 mètres.
- Les dispositions précédentes ne font pas obstacle à la réalisation de constructions (principale ou annexe) en partie arrière des terrains.

Dispositions particulières

- Les constructions situées le long de la Rue Pasteur doivent s'implanter soit à l'alignement soit avec un recul minimum de 5 mètres.
- Une construction implantée à l'angle de deux voies peut observer un retrait moindre sur l'une de ces voies, avec un minimum de 2,50 mètres.
- A l'angle de deux voies, toute construction implantée à l'alignement existant ou projeté, doit présenter un pan coupé d'une longueur minimale de 3 mètres.
- Pour les constructions existantes, non conformes à la date d'approbation du PLU, il est autorisé des travaux de réhabilitation, de surélévation, et d'extension à condition d'être dans le prolongement de l'existant.
- Les aires et les locaux de stockage nécessaires à la collecte des déchets, les transformateurs du réseau électrique et les locaux vélos pourront s'implanter librement.
- Il est autorisé un surplomb du domaine public pour les balcons situés à 3,50 mètres de hauteur et dont la profondeur n'excède pas 1 mètre.

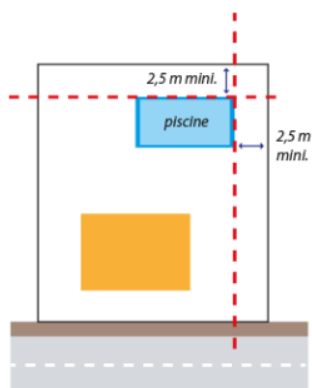
Article UA-7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Champ d'application :

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle et le calcul des distances de retrait par rapport aux limites séparatives sous réserve de ne pas empiéter sur les terrains voisins :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, balcons, oriels, débords de toiture ;
- les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, à condition de ne pas dépasser 30 cm d'épaisseur.

Les piscines non couvertes doivent respecter une marge de retrait telle que leur bassin et les aménagements type margelles périphériques entourant le bassin soient situés à une distance au moins égale à 2,5 mètres de la limite séparative et fond de parcelle.



UA 7-1. En zone UA a :

UA 7-1-1 : Limites séparatives latérales

Dispositions générales

- Les constructions situées en front de rue doivent s'implanter sur au moins une des limites séparatives.
- Les constructions situées en partie arrière des terrains, y compris les constructions annexes, peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait.

En cas d'implantation en retrait, les constructions doivent respecter une distance au moins égale à 8 mètres en cas de façade avec baie(s) ou avec un minimum de 2,50 mètres dans le cas de façades sans baies.

Dispositions particulières

Pour les constructions existantes, non conformes à la date d'approbation du PLU, il est autorisé des travaux de réhabilitation, de surélévation, et d'extension à condition d'être dans le prolongement de l'existant.

Toutefois, aucune baie nouvelle ou agrandissement de baie existante ne pourra être réalisé sans respecter le calcul des retraits prévus ci-dessus.

UA 7-1-2 : Limites séparatives de fond de terrain

Dispositions générales

- Les constructions doivent respecter une distance au moins égale à 8 mètres en cas de façade avec baie(s) ou avec un minimum de 2,50 mètres dans le cas de façades sans baies.
- Les constructions annexes peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait.

En cas d'implantation en retrait, les constructions doivent respecter une distance au moins égale à 8 mètres en cas de façade avec baie(s) ou avec un minimum de 2,50 mètres dans le cas de façades sans baies.

Dispositions particulières

Pour les constructions existantes, non conformes à la date d'approbation du PLU, il est autorisé des travaux de réhabilitation, de surélévation, et d'extension à condition d'être dans le prolongement de l'existant.

Toutefois, aucune baie nouvelle ou agrandissement de baie existante ne pourra être réalisé sans respecter le calcul des retraits prévus ci-dessus.

UA 7-2. En zone UA b :

UA 7-2-1 : Limites séparatives latérales

Dispositions générales

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait.

En cas d'implantation en retrait, les constructions doivent respecter une distance au moins égale à 8 mètres en cas de façade avec baie(s) ou avec un minimum de 2,50 mètres dans le cas de façades sans baies.

Dispositions particulières

Pour les constructions existantes, non conformes à la date d'approbation du PLU, il est autorisé des travaux de réhabilitation, de surélévation, et d'extension à condition d'être dans le prolongement de l'existant.

Toutefois, aucune baie nouvelle ou agrandissement de baie existante ne pourra être réalisé sans respecter le calcul des retraits prévus ci-dessus.

UA 7-2-2 : Limites séparatives de fond de terrain

Dispositions générales

- Les constructions principales doivent respecter une distance au moins égale à 8 mètres en cas de façade avec baie(s) ou avec un minimum de 2,50 mètres dans le cas de façades sans baies.
- Les constructions annexes peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait. En cas d'implantation en retrait, les constructions doivent respecter une distance au moins égale à 8 mètres en cas de façade avec baie(s) ou avec un minimum de 2,50 mètres dans le cas de façades sans baies.

Dispositions particulières

Pour les constructions existantes, non conformes à la date d'approbation du PLU, il est autorisé des travaux de réhabilitation, de surélévation, et d'extension à condition d'être dans le prolongement de l'existant.

Toutefois, aucune baie nouvelle ou agrandissement de baie existante ne pourra être réalisé sans respecter le calcul des retraits prévus ci-dessus.

Article UA-8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Champ d'application :

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle et le calcul des distances de retrait :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, balcons, oriels, débords de toiture ;
- Dispositions générales

Lorsque deux constructions principales réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance mesurée perpendiculairement séparant les façades en tous points doit être au moins égale à :

- 12 mètres si l'une des façades comporte des baies ;
- 4 mètres si aucune des façades ne comporte de baies.

Dispositions particulières

Cette disposition ne s'applique pas aux réhabilitations, aux surélévations et aux extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, sous réserve que les extensions soient réalisées dans le prolongement de la construction existante.

Toutefois, aucune baie nouvelle ou agrandissement de baie existante ne pourra être réalisé sans respecter le calcul des retraits prévus ci-dessus.

Article UA-9 – Emprise au sol des constructions

Champ d'application :

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, balcons, oriels, débords de toiture ;
- les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, à condition de ne pas dépasser 30 cm d'épaisseur.

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à **70%**.

Article UA-10 – Hauteur maximale des constructions

Champ d'application

Ne sont pas comptés dans la hauteur maximale autorisée :

- les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables dès lors qu'ils ne dépassent pas une hauteur d'1,50 mètre,
- les édicules techniques d'1,50 mètre de hauteur maximum, à condition qu'ils soient intégrés dans un volume fermé ou masqués par un dispositif à claires voies et qu'ils

- soient implantés en retrait des façades.*
- *les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par surélévation des toitures sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, à condition que la sur-épaisseur ne dépasse pas 30 cm.*

Dispositions Générales

UA 10-1 : Pour l'ensemble de la zone UA, la hauteur maximale des constructions principales ne peut excéder 15 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

UA 10-2 : Pour l'ensemble de la zone UA, la hauteur maximale des annexes ne peut excéder 3,50 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

Dispositions particulières

UA 10-3 : Pour une construction existante dont la hauteur, à la date d'approbation du PLU, est supérieure à la hauteur maximum autorisée, les travaux de réhabilitation sont autorisés à condition de rester dans la limite de la hauteur existante avant travaux.

Les travaux d'extension doivent respecter les hauteurs fixées par le présent règlement.

Article UA-11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – protection des éléments de paysage

UA 11-1 Aspect extérieur des constructions :

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, et leur couleur, les constructions et leurs éventuels dispositifs liés aux énergies renouvelables doivent s'intégrer de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles seront situées, et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Matériaux utilisés

Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre, briques creuses...) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent pas être laissés apparents.

Les pierres de taille, les meulières ou les briques pleines ne peuvent être recouvertes d'enduit ou de peinture, sauf si des contraintes techniques le justifient.

Couleurs

La nature et la couleur des enduits, des matériaux de revêtement de façade et des peintures (y compris celles des menuiseries extérieures, des ferronneries...) doivent être choisis pour rechercher l'harmonie avec d'une part l'écriture architecturale de la construction et d'autre part celle des constructions avoisinantes.

Le blanc pur ainsi que les couleurs vives sont proscrites pour les enduits.

Centre ancien - Le cas échéant, les enduits de façade doivent être de préférence de couleurs chaudes, plus ou moins colorées en fonction de la taille du bâtiment, et donc de la surface de sa façade qui conditionne son impact visuel sur l'environnement immédiat et le paysage urbain, et en fonction de sa typologie architecturale.

Evolution des constructions existantes

Centre ancien - Les opérations de ravalement auront pour but, sauf en cas d'impossibilité technique avérée, de mettre en valeur les caractéristiques de la construction. Elles devront maintenir ou restituer les décors (encadrements de baies, bandeaux, corniches, appareillages, bas-reliefs, ...) en utilisant un matériau respectant les éléments d'origine subsistants et le style architectural du bâtiment.

Le volume général de l'extension devra laisser clairement lire le volume du bâtiment d'origine, sans le dénaturer ni l'écraser. La hauteur de l'extension sera inférieure à celle du bâtiment. Il pourra être dérogé à ces principes dans le cas d'une extension constituant la continuité d'un volume simple, qu'elle prolongera.

UA 11-2 Toitures

Le volume de la toiture doit être proportionné au volume de la construction.

Les toitures terrasse sont admises.

Les toitures à pentes. Pour les bâtiments existants anciens, seules les lucarnes traditionnelles sont autorisées. Elles doivent être implantées dans l'axe des percements du niveau inférieur. Les toitures à pentes (autres que les toitures Mansard réalisées dans les règles de l'art), doivent s'inscrire avec une pente comprise entre 27° et 45°.

UA 11-3 Façades

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

La création de murs pignons aveugles donnant sur la rue est interdite.

UA 11-4 Commerces

Les façades des locaux de commerce doivent être conçues en harmonie avec l'ensemble de la façade, et en préservant les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel ces locaux sont situés.

L'ensemble doit respecter les prescriptions du Règlement Local de Publicité.

UA 11-5 Clôtures

- **Les clôtures sur rue** doivent être implantées à l'alignement existant ou projeté. Elles ne peuvent dépasser une hauteur totale de 2 mètres par rapport au niveau du trottoir. Elles peuvent être constituées par des grilles ou des grillages ou tout autre dispositif à claire-voie, comportant ou non un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,80 mètre. Les murs en pierre existants doivent, dans la mesure du possible, être conservés et restaurés.
- **Les clôtures sur les autres limites du terrain** ne peuvent pas dépasser une hauteur totale de 2 mètres par rapport au terrain naturel.

Centre ancien - Si un terrain est délimité en totalité ou en partie par des murs représentant une valeur patrimoniale, la conservation et la restauration de ces murs devient prépondérante.

Article UA-12 – Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, ainsi que leurs zones de manœuvre, doivent être assurés en dehors des voies publiques.

Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous sont celles qui s'appliquent aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

En cas d'extension entraînant la création d'un ou plusieurs logements, le nombre d'aires de stationnement est celui prévu ci-dessous, en prenant uniquement en compte le nombre des logements créés.

La suppression de places de stationnement existantes, voitures ou cycles, n'est pas autorisée si le nombre total de places après suppression, ou le nombre total de places après suppression et création de places nouvelles, ne répond pas à minima à la norme plancher nécessaire au projet faisant l'objet de la demande d'urbanisme.

Pour les changements de destination, le nombre de places minimum exigé résulte de la différence entre :

- le nombre de places qui serait exigé pour la destination de la construction **après** l'opération ;
- le nombre de places qui serait exigé pour la destination de la construction **avant** l'opération.

UA 12-1 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés UA 12-1.1 : Dispositions générales

Le stationnement en surface, en sous-sol ou dans l'emprise de volumes bâtis et les parcs de stationnement créés ou réaménagés doivent assurer aux véhicules une circulation satisfaisante dans de bonnes conditions de sécurité, de fonctionnalité, de praticabilité, et de confort.

- Les parcs de stationnement de **surface** doivent faire l'objet de compositions paysagères adaptées à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il sera recherché l'aménagement sous forme d'espaces minéraux sablés, de dalles-gazon ou de dalles ou pavés selon les règles de l'art, de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.
- Les parcs de stationnement en **ouvrage** doivent faire l'objet d'une attention particulière pour ce qui concerne leur insertion paysagère ou celle de leurs accès, la fonctionnalité, la praticabilité, l'accessibilité et la sécurité. Les places handicapées doivent faire l'objet d'une attention particulière pour ce qui concerne leur accessibilité et leurs liaisons avec les immeubles.
- En zone UA a, toutes les places de stationnement exigées dans le cadre d'une opération de construction neuve doivent être intégrées dans l'emprise de la construction.
- En zone UA b, toutes les places de stationnement exigées dans le cadre d'une opération de construction neuve d'au moins 10 logements doivent être intégrées dans l'emprise de la construction. En dessous de 10 logements, 50 % des places de stationnement doivent être intégrées dans l'emprise de la construction.

- Les places commandées ne sont pas prises en compte pour le calcul réglementaire du nombre de places plancher à réaliser.

Destination <i>(SP = surface de plancher)</i>	Normes plancher Maximum à respecter
Logements	<p>En zone UA a : Studio /T2 : 1 place T3 : 1,5 place T4 et plus : 2 places maximum</p> <p>En zone UA b: 1 place par logement</p>
Hébergement	Le nombre de places à réaliser devra être justifié au regard des besoins générés par l'équipement, en fonction de sa nature, de son mode de fonctionnement, du nombre et du type d'utilisateurs et de sa localisation (proximité d'une gare, de stationnement public...).
Logements sociaux	<p>En zone UA a: 1 place par logement 0.5 place à moins de 500 m d'une gare.</p> <p>En zone UA b: 0,5 place par logement</p>
Commerce et activités de service	1 place par tranche entamée de 50 m ² de SP, avec au moins 1 place par commerce. Il n'est pas exigé de place pour les travaux portant sur des commerces existants, à condition de ne pas augmenter la surface de plancher de plus de 50 m ² . 1 aire de livraison par tranche de 600 m ² de SP.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire - Entrepôt - Bureau	1 place par tranche de 100 m ² de SP 1 place par tranche de 45 m ² de SP
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places à réaliser devra être justifié au regard des besoins générés par l'équipement, en fonction de sa nature, de son mode de fonctionnement, du nombre et du type d'utilisateurs et de sa localisation (proximité d'une gare, de stationnement public...).

UA 12-1.2 : Normes techniques à respecter pour la réalisation des places de stationnement des automobiles

Dimensions des places : les places créées ou réaménagées, ainsi que les boxes et garages, doivent respecter les dimensions minimales suivantes :

- Longueur : 5 mètres
- Largeur : 2,50 mètres et à 3,30 mètres pour les places réservées aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR).
- Dégagement : 5,00 mètres

Dimensions des accès :

- Largeur minimale des accès parking : jusqu'à 30 voitures ou sens unique ou alterné : 2,80 mètres
- Largeur minimale dans le cadre de parking de plus 30 voitures ou en double sens : 5,00 mètres

La largeur des accès en double sens pourra être réduite à 2,80 mètres minimum à condition de réaliser un dispositif de régulation des entrées/sorties des véhicules (pour assurer l'impossibilité d'accès simultané à deux véhicules empruntant l'accès en sens contraire).

La largeur des accès simple ou double sens devra nécessairement être suffisante pour permettre les manœuvres d'entrées/sorties des véhicules sans que le rayon de braquage n'empiète sur l'axe de la chaussée.

Ces cotes sont majorées de 0,90 mètre correspondant à l'aménagement d'un espace protégé dans le cas d'un accès piéton à l'immeuble dans cette rampe.

Dimension des rampes :

La pente ne pourra excéder 15 % avec une pente de transition maximum de 5% sur une longueur de 2 mètres minimum depuis la limite de propriété avec le domaine public.

UA 12-2 : Normes de stationnement pour les vélos.

Pour toute construction neuve, des places de stationnement doivent être réalisées pour les vélos.

Elles doivent être :

- exclusivement réservées aux vélos, sécurisées et équipées de dispositifs fixes d'accroche, facilitant la performance des systèmes d'antivol ;
- facilement accessibles depuis l'espace public et les accès aux constructions ;
- situées de préférence en rez-de-chaussée, ou au premier sous-sol via une rampe d'accès ou à défaut en extérieur sur le terrain.

Cet espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu conformément aux normes minimales suivantes :

Destination	Normes minimales
Logement	0,75 m ² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m ² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m ² .
Commerce et activités de service de plus de 500 m²	1 place par tranche entamée de 100 m ² de SP pour les visiteurs + 1 place pour 10 employés
Bureau	1,5 m ² pour 100 m ² de SP
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places à réaliser devra être justifié au regard des besoins générés par l'équipement, en fonction de sa nature, de son mode de fonctionnement, du nombre et du type d'utilisateurs et de sa localisation (proximité d'une gare, de stationnement public...).

UA 12-3 : Bornes de recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables

Pour toute construction neuve :

- Lorsque la capacité du parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 50 % des places de stationnement, destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés, doivent accueillir un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations.
- Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 75 % des places de stationnement, destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés, doivent accueillir un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations.

Article UA-13 : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Champ d'application :

La règle sur le pourcentage d'espaces verts de pleine terre s'applique uniquement en cas de construction neuve.

Au moins 10 % de la surface du terrain doit être traitée en espaces verts de pleine terre.

Au moins 50 % des espaces libres qui ne sont pas traités en espaces verts de pleine terre doivent être perméables.

Les toitures terrasses végétalisées ne sont pas comptabilisées en espaces verts de pleine terre.

Les aires de stationnement réalisées en dalles-gazon comptent dans les espaces perméables, mais ne comptent pas dans la surface traitée en espaces verts de pleine terre.

Les espaces libres situés au-dessus des constructions en sous-sol peuvent être comptabilisés au titre des espaces verts de pleine terre à condition d'avoir une épaisseur minimale de terre végétale d' 1 mètre.

Il doit être planté au moins 2 arbres de haute tige pour 300 m² de terrain. Il devra être privilégié la plantation d'essences végétales locales.

Article UA-14 – Coefficient d'occupation des sols

Article supprimé par loi ALUR du 24 mars 2014

Article UA-15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Des protections solaires seront implantées sur les façades exposées au soleil (sud, est et ouest) afin de limiter le rayonnement solaire au travers des parois vitrées au cours des mois d'été et en mi-saison, tout en laissant pénétrer la lumière naturelle.

Les dispositifs techniques permettant la production d'énergies renouvelables doivent avoir une bonne intégration visuelle dans le parti architectural et l'environnement.

Article UA-16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute nouvelle construction, devra prévoir la mise en place des fourreaux et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

L'ensemble des logements devront également être équipés pour un raccordement futur.

ZONE UB

La zone UB est une zone mixte d'équipements sanitaires et sociaux. Elle concerne :

- *Le domaine de Perray-Vaucluse ;*
- *Le domaine de Sillery ;*
- *Le foyer des Roseaux.*

Champ d'application : L'application des règles suivantes ne concerne pas les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Article UB-1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les constructions à destination d'industrie ;
- Les dépôts de matériaux, de déchets et de flottes de véhicules à l'exception de ceux liés à l'exploitation d'un service public ou d'un équipement d'intérêt collectif ;
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.

Article UB-2 – Occupations et utilisations du sol soumise à des conditions particulières

Sont soumis à conditions particulières les constructions ou aménagements suivants :

- **Les constructions à destination d'habitation** dès lors qu'elles sont liées et nécessaires au gardiennage ou au fonctionnement des constructions, ouvrages ou travaux à destination d'équipements sanitaires, sociaux ou éducatifs ;
- **Les affouillements et exhaussements du sol**, à condition d'être liés aux ouvrages, travaux ou constructions autorisés, ou à la réalisation d'aménagements publics ;
- **Les constructions à destination d'entrepôt** sont autorisées à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des constructions, ouvrages ou travaux à destination d'équipements sanitaires, sociaux ou éducatifs, ou liés à l'exploitation d'un service public ou d'un équipement d'intérêt collectif.

Article UB-3 – Conditions de desserte et d'accès des terrains

UB 3-1 Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée

carrossable, en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

UB 3-2 Conditions d'accès des terrains

L'accès correspond à la limite ou à l'espace (portail, porche, partie de terrain) qui relie le terrain d'assiette de l'opération à la voie de desserte.

La localisation des accès doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation et la sécurité des usagers ou des personnes utilisant ces accès, des plantations et des espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.

Les voies d'accès en impasse doivent prévoir une aire de retournement pour permettre le demi-tour des véhicules.

Article UB-4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eaux, d'électricité et d'assainissement

UB-4-1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

UB -4-2 Assainissement

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place conformément à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes fixées par les services compétents, en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif, aux frais des bénéficiaires, lorsque ce réseau collectif sera réalisé ou renforcé. L'évacuation des eaux souillées et des effluents non traités dans les fossés et égouts pluviaux est interdite

Tout projet d'aménagement et de construction doit respecter le règlement d'assainissement en vigueur. En fonction de sa localisation, il faudra se référer à celui du SIAHVY ou à celui du Syndicat de l'Orge.

La conformité des branchements est obligatoire et sera vérifiée au titre de l'autorisation de voirie correspondante.

UB 4-2.1 Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et extension de bâtiment existant.

L'évacuation des eaux, autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées pourra être permise sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront faire l'objet d'un prétraitement avant tout rejet dans le réseau d'assainissement.

Pour les parkings situés en sous-sol, ceux-ci devront être équipés d'un séparateur à hydrocarbures avant tout rejet dans le réseau d'eaux usées.

UB 4-2.2 Eaux pluviales

Tous les projets devront être en cohérence avec les PPRI de l'Orge et de la Sallemouille (approuvé par arrêté préfectoral en date du 16 juin 2017) et de l'Yvette (approuvé par arrêté préfectoral du 26 septembre 2006).

Dans le cas où l'infiltration des eaux pluviales, du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement, nécessiterait des travaux disproportionnés, les ouvrages de régulation doivent être limités à au plus 1 L/s/ha imperméabilisé.

Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.

Pour les parkings à ciel ouvert, les eaux pluviales issues des surfaces imperméabilisées des parkings et voiries privées seront dépolluées avant leur infiltration à la parcelle. L'obligation concerne les parkings à ciel ouvert d'une taille supérieure ou égale à 4 places pour les véhicules légers et dès la première place pour les véhicules de type poids-lourds.

Le système de dépollution à mettre en œuvre devra recourir à des techniques extensives, alternatives aux réseaux. Ces techniques alternatives devront prévoir dès le 1 mètre carré imperméabilisé, une décantation et une infiltration via un système superficiel à ciel ouvert de type noues plantées de macrophytes sur substrats filtrant, filtre planté de roseaux ...

La qualité des eaux pluviales rejetées par les installations artisanales ou commerciales non soumises à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la Loi sur l'eau doit respecter les valeurs définissant le bon état des masses d'eau {cf. Loi sur l'eau}.

UB- 4-3 Energies et télécommunications

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain sur le terrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

Doivent être prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets EDF et GDF et pour les réseaux de télécommunication.

Les dispositifs techniques permettant l'utilisation d'énergies renouvelables sont autorisés en veillant à ce que leur positionnement et les matériaux utilisés assurent une bonne insertion à la construction et limitent leur impact acoustique.

UB- 4-4 Locaux pour la collecte des déchets

Toutes les constructions doivent être pourvues de locaux facilement accessibles destinés au stockage des déchets adaptés à leur activité, dont les dimensions devront permettre un tri sélectif de ces déchets et dont les accès devront faciliter la manipulation des containers. Le local devra disposer d'un siphon de sol, pour son nettoyage et, en cas d'équipement clos il devra être ventilé.

Article UB-5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Article supprimé par loi ALUR du 24 mars 2014.

Article UB-6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Champ d'application : Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou projetées.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle et le calcul des distances de retrait par rapport aux limites séparatives sous réserve de ne pas empiéter sur le domaine public :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture ;
- les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, à condition de ne pas dépasser 30 cm d'épaisseur.

UB 6-1 : Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 5 mètres comptés depuis l'alignement existant ou projeté.

UB 6-2 : Dispositions particulières

- Pour les constructions existantes, non conformes à la date d'approbation du PLU, il est autorisé des travaux de réhabilitation, de surélévation et d'extension, à condition d'être dans le prolongement de l'existant.
- Les aires et les locaux de stockage nécessaires à la collecte des déchets, les transformateurs du réseau électrique et les locaux vélos pourront s'implanter dans la marge de recul.

ARTICLE UB-7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Champ d'application :

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle et le calcul des distances de retrait par rapport aux limites séparatives sous réserve de ne pas empiéter sur les terrains voisins :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, balcons, oriels, débords de toiture ;
- les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, à condition de ne pas dépasser 30 cm d'épaisseur.

UB 7.1 – Limites séparatives latérales

Dispositions générales

- Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait.

En cas d'implantation en retrait, les constructions doivent respecter une distance au moins égale à 8 mètres en cas de façade avec baie(s) ou avec un minimum de 2,50 mètres dans le cas de façades sans baies.

Dispositions particulières

Pour les constructions existantes, non conformes à la date d'approbation du PLU, il est autorisé des travaux de réhabilitation, de surélévation, et d'extension à condition d'être dans le prolongement de l'existant.

Toutefois, aucune baie nouvelle ou agrandissement de baie existante ne pourra être réalisé sans respecter le calcul des retraits prévus ci-dessus.

UB 7-2 : Limites séparatives de fond de terrain

Dispositions générales

- Les constructions principales doivent respecter une distance au moins égale à 8 mètres en cas de façade avec baie(s) ou avec un minimum de 2,50 mètres dans le cas de façades sans baies.
- Les constructions annexes peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait. En cas d'implantation en retrait, les constructions doivent respecter une distance au moins égale à 8 mètres en cas de façade avec baie(s) ou avec un minimum de 2,50 mètres dans le cas de façades sans baies.

Dispositions particulières

Pour les constructions existantes, non conformes à la date d'approbation du PLU, il est autorisé des travaux de réhabilitation, de surélévation, et d'extension à condition d'être dans le prolongement de l'existant.

Toutefois, aucune baie nouvelle ou agrandissement de baie existante ne pourra être réalisé sans respecter le calcul des retraits prévus ci-dessus.

ARTICLE UB-8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Champ d'application :

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle et le calcul des distances de retrait :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, balcons, oriels, débords de toiture ;

Dispositions générales

Lorsque deux constructions principales réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance mesurée perpendiculairement séparant les façades en tous points doit être au moins égale à :

- 8 mètres si l'une des façades comporte des baies ;
- 4 mètres si aucune des façades ne comporte de baies.

Dispositions particulières

Cette disposition ne s'applique pas aux réhabilitations, aux surélévations et aux extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, sous réserve que les extensions soient réalisées dans le prolongement de la construction existante.

Toutefois, aucune baie nouvelle ou agrandissement de baie existante ne pourra être réalisé sans respecter le calcul des retraits prévus ci-dessus.

Article UB-9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale des constructions n'est pas réglementée.

Article UB-10 : Hauteur maximale des constructions

Ne sont pas comptés dans la hauteur maximale autorisée :

- *les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables dès lors qu'ils ne dépassent pas une hauteur d'1,50 mètre,*
- *les édifices techniques d'1,50 mètre de hauteur maximum, à condition qu'ils soient intégrés dans un volume fermé ou masqués par un dispositif à claires voies et qu'ils soient implantés en retrait des façades.*
- *les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par surélévation des toitures sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, à condition que la sur-épaisseur ne dépasse pas 30 cm.*

Dispositions Générales

UB 10-1 : La hauteur maximale des constructions principales ne peut excéder 15 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

UB 10-2 : La hauteur maximale des annexes ne peut excéder 3,50 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

Dispositions particulières

UB 10-3 : Pour une construction existante dont la hauteur, à la date d'approbation du PLU, est supérieure à la hauteur maximum autorisée, les travaux de réhabilitation sont autorisés à condition de rester dans la limite de la hauteur existante avant travaux.

Les travaux d'extension doivent respecter les hauteurs fixées par le présent règlement.

Article UB-11 : Aspect extérieur des constructions :

UB 11.1 : Règle générale

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, et leur couleur, les constructions et leurs éventuels dispositifs liés aux énergies renouvelables doivent s'intégrer de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles seront situées, et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Matériaux utilisés

Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre, briques creuses...) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent pas être laissés apparents.

Les pierres de taille, les meulières ou les briques pleines ne peuvent être recouvertes d'enduit ou de peinture, sauf si des contraintes techniques le justifient.

Couleurs

La nature et la couleur des enduits, des matériaux de revêtement de façade et des peintures (y compris celles des menuiseries extérieures, des ferronneries...) doivent être choisis pour rechercher l'harmonie avec d'une part l'écriture architecturale de la construction et d'autre part celle des constructions avoisinantes.

Le blanc pur ainsi que les couleurs vives sont proscrites pour les enduits.

UB 11-2 Toitures

Le volume de la toiture doit être proportionné au volume de la construction.

Les toitures terrasse sont admises.

Les toitures à pentes. Pour les bâtiments existants anciens, seules les lucarnes traditionnelles sont autorisées. Elles doivent être implantées dans l'axe des percements du niveau inférieur.

Les toitures à pentes (autres que les toitures Mansard réalisées dans les règles de l'art), doivent s'inscrire avec une pente comprise entre 27° et 45°.

UB 11-3 Façades

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

La création de murs pignons aveugles donnant sur la rue est interdite.

UB 11-4 Clôtures

- **Les clôtures sur rue** doivent être implantées à l'alignement existant ou projeté. Elles ne peuvent dépasser une hauteur totale de 2 mètres par rapport au niveau du trottoir. Elles peuvent être constituées par des grilles ou des grillages ou tout autre dispositif à claire-voie, comportant ou non un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,80 mètre. Les murs en pierre existants doivent, dans la mesure du possible, être conservés et restaurés.
- **Les clôtures sur les autres limites du terrain** : ne peuvent pas dépasser une hauteur totale de 2 mètres par rapport au terrain naturel.

Article UB-12 – Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et doit être aménagé de façon à s'intégrer au site.

Le nombre de places à réaliser devra être justifié au regard des besoins générés par l'équipement, en fonction de sa nature, de son mode de fonctionnement, du nombre et du type d'utilisateurs et de sa localisation (proximité d'une gare, de stationnement public...).

UB 12-1 : Normes techniques à respecter pour la réalisation des places de stationnement des automobiles

Dimensions des places : les places créées ou réaménagées, ainsi que les boxes et garages, doivent respecter les dimensions minimales suivantes :

- Longueur : 5 mètres
- Largeur : 2,50 mètres et à 3,30 mètres pour les places réservées aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR).
- Dégagement : 5,50 mètres

UB 12-2 : Normes de stationnement pour les vélos.

Des places de stationnement doivent être réalisées pour les vélos.

Le nombre de places à réaliser devra être justifié au regard des besoins générés par l'équipement, en fonction de sa nature, de son mode de fonctionnement, du nombre et du type d'utilisateurs et de sa localisation (proximité d'une gare, de stationnement public...). Elles doivent être :

- exclusivement réservées aux vélos, sécurisées et équipées de dispositifs fixes d'accroche, facilitant la performance des systèmes d'antivols ;
- facilement accessibles depuis l'espace public et les accès aux constructions.

Article UB-13 : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les espaces inscrits aux documents graphiques comme étant des espaces boisés classés sont régis par les dispositions de l'article L 113-1 du code de l'urbanisme qui précise notamment que le classement interdit tout changement d'affectation, ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection, ou la création du boisement.

Article UB-14 – Coefficient d'occupation des sols

Article supprimé par loi ALUR du 24 mars 2014

Article UB-15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Les dispositifs techniques permettant la production d'énergies renouvelables doivent avoir une bonne intégration visuelle dans le parti architectural et l'environnement.

Article UB-16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute nouvelle construction, devra prévoir la mise en place des fourreaux et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

ZONE UC

La zone UC est une zone de résidences d'habitations collectives implantées en discontinu.
Elle concerne :

- *Un ensemble de collectifs, Rue du Breuil ;*
- *La résidence des Sablons, Rue des Sablons – Rue de la Division Leclerc ;*
- *La résidence du Parc des Templiers, Rue de la Croix Ronde.*

Champ d'application : L'application des règles suivantes ne concerne pas les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Article UC-1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les constructions à destination d'industrie et d'entrepôt ;
- Les dépôts de matériaux, de déchets et de flottes de véhicules à l'exception de ceux liés à l'exploitation d'un service public ou d'un équipement d'intérêt collectif ;
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs ;
- Les installations classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).

Article UC-2 : Occupations et utilisations du sol soumise à des conditions particulières

Sont soumis à conditions particulières les constructions ou aménagements suivants :

Les affouillements et exhaussements du sol, à condition d'être liés aux ouvrages, travaux ou constructions autorisés, ou à la réalisation d'aménagements publics.

- **Les constructions à destination de logements collectifs**: toute opération de construction neuve ou de changement de destination de plus de 10 logements doit comporter un minimum de 30 % de logements sociaux.
Dans le cas d'une opération d'ensemble (lotissement, permis valant division ...), cette obligation s'applique à l'ensemble de l'opération ;

Article UC-3 : Conditions de desserte et d'accès des terrains

UC 3-1 Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée carrossable, en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

La largeur de cette voie ne peut être inférieure à 5 mètres, sauf en cas d'extension d'une construction existante et à condition de ne pas créer de logement supplémentaire.

UC 3-2 Conditions d'accès des terrains

L'accès correspond à la limite ou à l'espace (portail, porche, partie de terrain) qui relie le terrain d'assiette de l'opération à la voie de desserte.

La localisation des accès doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation et la sécurité des usagers ou des personnes utilisant ces accès, des plantations et des espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.

L'accès et la voie d'accès doivent être adaptés au nombre de logements desservis :

- entre 1 et 4 logements : 3,50 mètres minimum de largeur
- 5 logements et plus : 5 mètres minimum de largeur.

Les voies d'accès en impasse doivent prévoir une aire de retournement pour permettre le demi-tour des véhicules.

Article UC-4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eaux, d'électricité et d'assainissement

UC-4-1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

UC-4-2 Assainissement

Le réseau d'assainissement est en système séparatif (eaux usées/eaux pluviales).

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place conformément à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes fixées par les services compétents, en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif, aux frais des bénéficiaires, lorsque ce réseau collectif sera réalisé ou renforcé. L'évacuation des eaux souillées et des effluents non traités dans les fossés et égouts pluviaux est interdite

Tout projet d'aménagement et de construction doit respecter le règlement d'assainissement en vigueur. En fonction de sa localisation, il faudra se référer à celui du SIAHVY ou à celui du Syndicat de l'Orge.

La conformité des branchements est obligatoire et sera vérifiée au titre de l'autorisation de voirie correspondante.

UC 4-2.1 Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et extension de bâtiment existant.

L'évacuation des eaux, autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées pourra être permise sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le

gestionnaire du réseau. Ces eaux devront faire l'objet d'un prétraitement avant tout rejet dans le réseau d'assainissement.

Pour les parkings situés en sous-sol, ceux-ci devront être équipés d'un séparateur à hydrocarbures avant tout rejet dans le réseau d'eaux usées.

UC 4-2.2 Eaux pluviales

Tous les projets devront être en cohérence avec les PPRI de l'Orge et de la Sallemouille (approuvé par arrêté préfectoral en date du 16 juin 2017) et de l'Yvette (approuvé par arrêté préfectoral du 26 septembre 2006).

Dans le cas où l'infiltration des eaux pluviales, du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement, nécessiterait des travaux disproportionnés, les ouvrages de régulation doivent être limités à au plus 1 L/s/ha imperméabilisé.

Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.

Pour les parkings à ciel ouvert, les eaux pluviales issues des surfaces imperméabilisées des parkings et voiries privées seront dépolluées avant leur infiltration à la parcelle. L'obligation concerne les parkings à ciel ouvert d'une taille supérieure ou égale à 4 places pour les véhicules légers et dès la première place pour les véhicules de type poids-lourds.

Le système de dépollution à mettre en œuvre devra recourir à des techniques extensives, alternatives aux réseaux. Ces techniques alternatives devront prévoir dès le 1 mètre carré imperméabilisé, une décantation et une infiltration via un système superficiel à ciel ouvert de type noues plantées de macrophytes sur substrats filtrant, filtre planté de roseaux ...

La qualité des eaux pluviales rejetées par les installations artisanales ou commerciales non soumises à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la Loi sur l'eau doit respecter les valeurs définissant le bon état des masses d'eau {cf. Loi sur l'eau}.

UC 4-3 : Energies et télécommunications

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain sur le terrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

Doivent être prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets EDF et GDF et pour les réseaux de télécommunication.

Les dispositifs techniques permettant l'utilisation d'énergies renouvelables sont autorisés en veillant à ce que leur positionnement et les matériaux utilisés assurent une bonne insertion à la construction et limitent leur impact acoustique.

Pour toute construction nouvelle, ainsi qu'en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, les antennes et paraboles doivent être localisées de façon à être **invisibles** depuis l'espace public. Les immeubles collectifs devront se munir d'équipements collectifs.

UC 4-4 : Locaux pour la collecte des déchets

A l'exception des nouvelles constructions à destination d'habitation comportant un seul logement, toutes les constructions doivent être pourvues de locaux facilement accessibles

destinés au stockage des déchets adaptés à leur activité, dont les dimensions devront permettre un tri sélectif de ces déchets et dont les accès devront faciliter la manipulation des containers. Le local devra disposer d'un siphon de sol, pour son nettoyage et, en cas d'équipement clos il devra être ventilé.

Article UC-5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Article supprimé par loi ALUR du 24 mars 2014.

Article UC-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Champ d'application : Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou projetées.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle et le calcul des distances de retrait par rapport aux limites séparatives sous réserve de ne pas empiéter sur le domaine public :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, balcons, oriels, débords de toiture ;
- les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, à condition de ne pas dépasser 30 cm d'épaisseur.

UC 6-1 : Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 5 mètres comptés depuis l'alignement existant ou projeté.

UC 6-2 : Dispositions particulières

- Pour les constructions existantes, non conformes à la date d'approbation du PLU, il est autorisé des travaux de réhabilitation, de surélévation et d'extension, à condition d'être dans le prolongement de l'existant.
- Les aires et les locaux de stockage nécessaires à la collecte des déchets, les transformateurs du réseau électrique et les locaux vélos pourront s'implanter dans la marge de recul.

Article UC-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Champ d'application :

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle et le calcul des distances de retrait par rapport aux limites séparatives sous réserve de ne pas empiéter sur les terrains voisins :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, balcons, oriels, débords de toiture ;
- les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, à condition de ne pas dépasser 30 cm d'épaisseur.

UC 7.1 – Limites séparatives latérales

Dispositions générales

Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives :

- 2,50 mètres minimum si la façade ne comporte pas de baies ;
- 8 mètres minimum si la façade comporte des baies.

Dispositions particulières

Pour les constructions existantes, non conformes à la date d'approbation du PLU, il est autorisé des travaux de réhabilitation, de surélévation, et d'extension à condition d'être dans le prolongement de l'existant.

Toutefois, aucune baie nouvelle ou agrandissement de baie existante ne pourra être réalisé sans respecter le calcul des retraits prévus ci-dessus.

UC 7-2 : Limites séparatives de fond de terrain

Dispositions générales

- Les constructions principales doivent respecter une distance au moins égale à 8 mètres en cas de façade avec baies ou avec un minimum de 2,50 mètres dans le cas de façades sans baies.
- Les constructions annexes peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait. En cas d'implantation en retrait, les constructions doivent respecter une distance au moins égale à 8 mètres en cas de façade avec baie(s) ou avec un minimum de 2,50 mètres dans le cas de façades sans baies.

Dispositions particulières

Pour les constructions existantes, non conformes à la date d'approbation du PLU, il est autorisé des travaux de réhabilitation, de surélévation, et d'extension à condition d'être dans le prolongement de l'existant.

Toutefois, aucune baie nouvelle ou agrandissement de baie existante ne pourra être réalisé sans respecter le calcul des retraits prévus ci-dessus.

Article UC-8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Champ d'application :

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle et le calcul des distances de retrait :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, balcons, oriels, débords de toiture ;

Dispositions générales

Lorsque deux constructions principales réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance mesurée perpendiculairement séparant les façades en tous points doit être au moins égale à :

- 8 mètres si l'une des façades comporte des baies ;
- 4 mètres si aucune des façades ne comporte de baies.

Dispositions particulières

Cette disposition ne s'applique pas aux réhabilitations, aux surélévations et aux extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, sous réserve que les extensions soient réalisées dans le prolongement de la construction existante.

Toutefois, aucune baie nouvelle ou agrandissement de baie existante ne pourra être réalisé sans respecter le calcul des retraits prévus ci-dessus.

Article UC-9 : Emprise au sol des constructions

Champ d'application :

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, balcons, oriels, débords de toiture ;
- les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, à condition de ne pas dépasser 30 cm d'épaisseur.

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 35 %.

Article UC-10 – Hauteur maximale des constructions

Ne sont pas comptés dans la hauteur maximale autorisée :

- les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables dès lors qu'ils ne dépassent pas une hauteur d'1,50 mètre,

- les édicules techniques d'1,50 mètre de hauteur maximum, à condition qu'ils soient intégrés dans un volume fermé ou masqués par un dispositif à claires voies et qu'ils soient implantés en retrait des façades.
- les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par surélévation des toitures sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, à condition que la sur-épaisseur ne dépasse pas 30 cm.

Dispositions Générales

UC 10-1 : La hauteur maximale des constructions principales ne peut excéder 16 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

UC 10-2 : La hauteur maximale des annexes ne peut excéder 3,50 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

Dispositions particulières

UC 10-3 : Pour une construction existante dont la hauteur, à la date d'approbation du PLU, est supérieure à la hauteur maximum autorisée, les travaux de réhabilitation sont autorisés à condition de rester dans la limite de la hauteur existante avant travaux.

Les travaux d'extension doivent respecter les hauteurs fixées par le présent règlement.

Article UC-11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – protection des éléments de paysage

UC 11-1 : Aspect extérieur des constructions :

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, et leur couleur, les constructions et leurs éventuels dispositifs liés aux énergies renouvelables doivent s'intégrer de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles seront situées, et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Matériaux utilisés

Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre, briques creuses...) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent pas être laissés apparents.

Les pierres de taille, les meulières ou les briques pleines ne peuvent être recouvertes d'enduit ou de peinture, sauf si des contraintes techniques le justifient.

Couleurs

La nature et la couleur des enduits, des matériaux de revêtement de façade et des peintures (y compris celles des menuiseries extérieures, des ferronneries...) doivent être choisis pour

rechercher l'harmonie avec d'une part l'écriture architecturale de la construction et d'autre part celle des constructions avoisinantes.

Le blanc pur ainsi que les couleurs vives sont proscrites pour les enduits.

UC 11-2 : Toitures

Le volume de la toiture doit être proportionné au volume de la construction.

Les toitures terrasse sont admises.

Les toitures à pentes. Pour les bâtiments existants anciens, seules les lucarnes traditionnelles sont autorisées. Elles doivent être implantées dans l'axe des percements du niveau inférieur.

Les toitures à pentes (autres que les toitures Mansard réalisées dans les règles de l'art), doivent s'inscrire avec une pente comprise entre 27° et 45°.

UC 11-3 : Façades

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

La création de murs pignons aveugles donnant sur la rue est interdite.

UC 11-4 : Clôtures

- **Les clôtures sur rue** doivent être implantées à l'alignement existant ou projeté figurant sur le plan de zonage. Elles ne peuvent dépasser une hauteur totale de 2 mètres par rapport au niveau du trottoir. Elles peuvent être constituées par des grilles ou des grillages ou tout autre dispositif à claire-voie, comportant ou non un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,80 mètre.
Les murs en pierre existants doivent, dans la mesure du possible, être conservés et restaurés.
- **Les clôtures sur les autres limites du terrain** : ne peuvent pas dépasser une hauteur totale de 2 mètres par rapport au terrain naturel.

Article UC-12 : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, ainsi que leurs zones de manœuvre, doivent être assurés en dehors des voies publiques. Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous sont celles qui s'appliquent aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

En cas d'extension entraînant la création d'un ou plusieurs logements, le nombre d'aires de stationnement est celui prévu ci-dessous, en prenant uniquement en compte le nombre des logements créés.

La suppression de places de stationnement existantes, voitures ou cycles, n'est pas autorisée si le nombre total de places après suppression, ou le nombre total de places après suppression et création de places nouvelles, ne répond pas à minima à la norme plancher nécessaire au projet faisant l'objet de la demande d'urbanisme.

Pour les changements de destination, le nombre de places minimum exigé résulte de la différence entre :

- le nombre de places qui serait exigé pour la destination de la construction **après** l'opération ;
- le nombre de places qui serait exigé pour la destination de la construction **avant** l'opération.

UC 12-1 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

UC 12-1.1 : Dispositions générales

- Le stationnement en surface, en sous-sol ou dans l'emprise de volumes bâtis et les parcs de stationnement créés ou réaménagés doivent assurer aux véhicules une circulation satisfaisante dans de bonnes conditions de sécurité, de fonctionnalité, de praticabilité, et de confort.
- Toutes les places de stationnement exigées dans le cadre d'une opération de construction neuve doivent être intégrées dans l'emprise de la construction.
- Les parcs de stationnement en **ouvrage** doivent faire l'objet d'une attention particulière pour ce qui concerne leur insertion paysagère ou celle de leurs accès, la fonctionnalité, la praticabilité, l'accessibilité et la sécurité. Les places handicapées doivent faire l'objet d'une attention particulière pour ce qui concerne leur accessibilité et leurs liaisons avec les immeubles.
- Les places commandées ne sont pas prises en compte pour le calcul réglementaire du nombre de places plancher à réaliser.

Destination <i>(SP = surface de plancher)</i>	Normes plancher Maximum à respecter
Logements	Studio /T2 : 1 place T3 : 1,5 place T4 et plus : 2 places maximum
Logements sociaux	1 place par logement

Commerce et activités de service	1 place par tranche entamée de 50 m ² de SP, avec au moins 1 place par commerce. Il n'est pas exigé de place pour les travaux portant sur des commerces existants, à condition de ne pas augmenter la surface de plancher de plus de 50 m ² . 1 aire de livraison par tranche de 600 m ² de SP.
Autres activités des secteurs secondaire ou	1 place par tranche de 45 m ² de SP. 1 aire de livraison par tranche de 2 500 m ² de SP.
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places à réaliser devra être justifié au regard des besoins générés par l'équipement, en fonction de sa nature, de son mode de fonctionnement, du nombre et du type d'utilisateurs et de sa localisation (proximité d'une gare, de stationnement public...).

UC 12-1.2 : Normes techniques à respecter pour la réalisation des places de stationnement des automobiles

Dimensions des places : les places créées ou réaménagées, ainsi que les boxes et garages, doivent respecter les dimensions minimales suivantes :

- Longueur : 5 mètres
- Largeur : 2,50 mètres et à 3,30 mètres pour les places réservées aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR).
- Dégagement : 5,00 mètres

Dimensions des accès :

- Largeur minimale des accès parking : jusqu'à 30 voitures ou sens unique ou alterné : 2,80 mètres
- Largeur minimale dans le cadre de parking de plus 30 voitures ou en double sens : 5,00 mètres

La largeur des accès en double sens pourra être réduite à 2,80 mètres minimum à condition de réaliser un dispositif de régulation des entrées/sorties des véhicules (pour assurer l'impossibilité d'accès simultané à deux véhicules empruntant l'accès en sens contraire).

La largeur des accès simple ou double sens devra nécessairement être suffisante pour permettre les manœuvres d'entrées/sorties des véhicules sans que le rayon de braquage n'empiète sur l'axe de la chaussée.

Ces cotes sont majorées de 0,90 mètre correspondant à l'aménagement d'un espace protégé dans le cas d'un accès piéton à l'immeuble dans cette rampe.

Dimension des rampes :

La pente ne pourra excéder 15 % avec une pente de transition maximum de 5% sur une longueur de 2 mètres minimum depuis la limite de propriété avec le domaine public.

UC 12-2 : Normes de stationnement pour les vélos.

Pour toutes construction neuve, des places de stationnement doivent être réalisées pour les vélos.

Elles doivent être :

- exclusivement réservées aux vélos, sécurisées et équipées de dispositifs fixes d'accroche, facilitant la performance des systèmes d'antivol ;
- facilement accessibles depuis l'espace public et les accès aux constructions ;
- situées de préférence en rez-de-chaussée, ou au premier sous-sol via une rampe d'accès ou à défaut en extérieur sur le terrain.

Cet espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu conformément aux normes minimales suivantes :

Destination	Normes minimales
Logement	0,75 m ² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m ² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m ² .
Commerce et activités de service de plus de 500 m²	1 place par tranche entamée de 100 m ² de SP pour les visiteurs + 1 place pour 10 employés
Bureau	1,5 m ² pour 100 m ² de SP
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places à réaliser devra être justifié au regard des besoins générés par l'équipement, en fonction de sa nature, de son mode de fonctionnement, du nombre et du type d'utilisateurs et de sa localisation (proximité d'une gare, de stationnement public...).

UC 12-3 : Bornes de recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables

Pour toute construction neuve :

- Lorsque la capacité du parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 50 % des places de stationnement, destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés, doivent accueillir un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride

rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations.

- Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 75 % des places de stationnement, destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés, doivent accueillir un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations.

Article UC-13 : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Champ d'application :

La règle sur le pourcentage d'espaces verts de pleine terre s'applique uniquement en cas de construction neuve.

Au moins 40 % de la surface du terrain doit être traitée en espaces verts de pleine terre.

Les toitures terrasses végétalisées et les aires de stationnement réalisées en dalles-gazon ne sont pas comptabilisés en espaces verts de pleine terre.

Les espaces libres situés au-dessus des constructions en sous-sol peuvent être comptabilisés au titre des espaces verts de pleine terre à condition d'avoir une épaisseur minimale de terre végétale d' 1 mètre.

Il doit être planté au moins 1 arbre de haute tige pour 300 m² de terrain. Il devra être privilégié la plantation d'essences végétales locales.

Article UC-14 : Coefficient d'occupation des sols

Article supprimé par loi ALUR du 24 mars 2014

Article UC-15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Les dispositifs techniques permettant la production d'énergies renouvelables doivent avoir une bonne intégration visuelle dans le parti architectural et l'environnement.

Article UC-16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute nouvelle construction, devra prévoir la mise en place des fourreaux et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

L'ensemble des logements devront également être équipés pour un raccordement futur.

ZONE UD

La zone UD est une zone urbaine correspondant à la zone d'habitat traditionnel du *Hameau du Breuil*.

Champ d'application : L'application des règles suivantes ne concerne pas les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Article UD-1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les constructions à destination d'industrie et d'entrepôt ;
- Les dépôts de matériaux, de déchets et de flottes de véhicules à l'exception de ceux liés à l'exploitation d'un service public ou d'un équipement d'intérêt collectif ;
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs ;
- Les installations classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).

Article UD-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont soumis à conditions particulières les constructions ou aménagements suivants :

- Les constructions à destination d'habitat collectif sont autorisées à condition qu'elles soient réalisées dans le volume des immeubles existants dans le cadre d'une réhabilitation, d'une rénovation ou d'une restauration du bâti existant ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition d'être liés aux ouvrages, travaux ou constructions autorisés, ou à la réalisation d'aménagements publics.
- **Les constructions à destination de logements collectifs**: toute opération de construction neuve ou de changement de destination de plus de 10 logements doit comporter un minimum de 30 % de logements sociaux.
Dans le cas d'une opération d'ensemble (lotissement, permis valant division ...), cette obligation s'applique à l'ensemble de l'opération ;

Article UD-3 : Conditions de desserte et d'accès des terrains

UD 3-1 Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée carrossable, en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

La largeur de cette voie ne peut être inférieure à 5 mètres, sauf en cas d'extension d'une

construction existante et à condition de ne pas créer de logement supplémentaire.

UD 3-2 Conditions d'accès des terrains

L'accès correspond à la limite ou à l'espace (portail, porche, partie de terrain) qui relie le terrain d'assiette de l'opération à la voie de desserte.

Il est autorisé un accès automobile maximum par unité foncière. Par exception, pour les terrains bordés par deux voies, il pourra être autorisé un accès depuis chaque voie de circulation.

La localisation des accès doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation et la sécurité des usagers ou des personnes utilisant ces accès, des plantations et des espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.

L'accès et la voie d'accès doivent être adaptés au nombre de logements desservis :

- entre 1 et 4 logements : 3,50 mètres minimum de largeur
- 5 logements et plus : 5 mètres minimum de largeur.

Les voies d'accès en impasse doivent prévoir une aire de retournement pour permettre le demi-tour des véhicules.

Article UD-4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eaux, d'électricité et d'assainissement

UD-4-1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

UD-4-2 Assainissement

Le réseau d'assainissement est en système séparatif (eaux usées/eaux pluviales).

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place conformément à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes fixées par les services compétents, en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif, aux frais des bénéficiaires, lorsque ce réseau collectif sera réalisé ou renforcé. L'évacuation des eaux souillées et des effluents non traités dans les fossés et égouts pluviaux est interdite

Tout projet d'aménagement et de construction doit respecter le règlement d'assainissement en vigueur. En fonction de sa localisation, il faudra se référer à celui du SIAHVY ou à celui du Syndicat de l'Orge.

La conformité des branchements est obligatoire et sera vérifiée au titre de l'autorisation de voirie correspondante.

UD 4-2.1 Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et extension de bâtiment existant.

L'évacuation des eaux, autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées pourra être permise sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront faire l'objet d'un prétraitement avant tout rejet dans le réseau d'assainissement.

Pour les parkings situés en sous-sol, ceux-ci devront être équipés d'un séparateur à hydrocarbures avant tout rejet dans le réseau d'eaux usées.

UD 4-2.2 Eaux pluviales

Tous les projets devront être en cohérence avec les PPRI de l'Orge et de la Sallemouille (approuvé par arrêté préfectoral en date du 16 juin 2017) et de l'Yvette (approuvé par arrêté préfectoral du 26 septembre 2006).

Dans le cas où l'infiltration des eaux pluviales, du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement, nécessiterait des travaux disproportionnés, les ouvrages de régulation doivent être limités à au plus 1 L/s/ha imperméabilisé.

Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.

Pour les parkings à ciel ouvert, les eaux pluviales issues des surfaces imperméabilisées des parkings et voiries privées seront dépolluées avant leur infiltration à la parcelle.

L'obligation concerne les parkings à ciel ouvert d'une taille supérieure ou égale à 4 places pour les véhicules légers et dès la première place pour les véhicules de type poids-lourds.

Le système de dépollution à mettre en œuvre devra recourir à des techniques extensives, alternatives aux réseaux. Ces techniques alternatives devront prévoir dès le 1 mètre carré imperméabilisé, une décantation et une infiltration via un système superficiel à ciel ouvert de type noues plantées de macrophytes sur substrats filtrant, filtre planté de roseaux ...

La qualité des eaux pluviales rejetées par les installations artisanales ou commerciales non soumises à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la Loi sur l'eau doit respecter les valeurs définissant le bon état des masses d'eau {cf. Loi sur l'eau}.

UD 4-3 : Energies et télécommunications

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain sur le terrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

Doivent être prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets EDF et GDF et pour les réseaux de télécommunication.

Les dispositifs techniques permettant l'utilisation d'énergies renouvelables sont autorisés en veillant à ce que leur positionnement et les matériaux utilisés assurent une bonne insertion à la construction et limitent leur impact acoustique.

UD 4-4 : Locaux pour la collecte des déchets

A l'exception des nouvelles constructions à destination d'habitation comportant un seul logement, toutes les constructions doivent être pourvues de locaux facilement accessibles destinés au stockage des déchets adaptés à leur activité, dont les dimensions devront permettre un tri sélectif de ces déchets et dont les accès devront faciliter la manipulation des containers. Le local devra disposer d'un siphon de sol, pour son nettoyage et, en cas d'équipement clos il devra être ventilé.

Article UD-5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Article supprimé par loi ALUR du 24 mars 2014.

Article UD-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Champ d'application : Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou projetées.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle et le calcul des distances de retrait par rapport aux limites séparatives sous réserve de ne pas empiéter sur le domaine public :

- *les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, à condition de ne pas dépasser 30 cm d'épaisseur.*

UD 6-1 : Dispositions générales

- Les constructions doivent être implantées à l'alignement.
- La disposition précédente ne fait pas obstacle à la réalisation de constructions annexes en partie arrière des terrains.

UD 6-2 : Dispositions particulières

- Pour les constructions existantes, non conformes à la date d'approbation du PLU, il est autorisé des travaux de réhabilitation, de surélévation et d'extension, à condition d'être dans le prolongement de l'existant.
- A l'angle de deux voies, toute construction implantée à l'alignement, doit présenter un pan coupé d'une longueur minimale de 3 mètres.

Article UD-7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

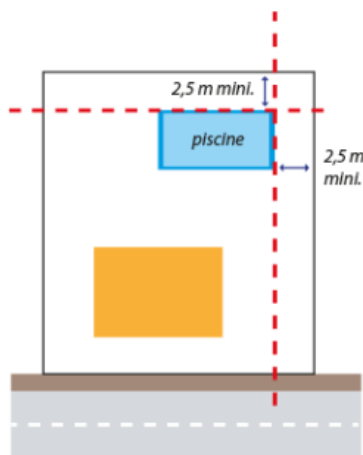
Champ d'application :

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle et le calcul des distances de retrait par rapport aux limites séparatives sous réserve de ne pas empiéter sur les terrains voisins :

- *les éléments de modénature, marquises, auvents, balcons, oriels, débords de toiture ;*

- les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, à condition de ne pas dépasser 30 cm d'épaisseur.

Les piscines non couvertes doivent respecter une marge de retrait telle que leur bassin et les aménagements type margelles périphériques entourant le bassin soient situés à une distance au moins égale à 2,5 mètres de la limite séparative et fond de parcelle.



UD 7.1 – Limites séparatives latérales

Dispositions générales

- Lorsque le terrain a une façade supérieure ou égale à 13 mètres, les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait.
- Lorsque le terrain a une façade inférieure à 13 mètres, les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait.

En cas d'implantation en retrait, les constructions doivent respecter une distance au moins égale à 8 mètres en cas de façade avec baie(s) ou avec un minimum de 2,50 mètres dans le cas de façades sans baies.

Dispositions particulières

Pour les constructions existantes, non conformes à la date d'approbation du PLU, il est autorisé des travaux de réhabilitation, de surélévation, et d'extension à condition d'être dans le prolongement de l'existant.

Toutefois, aucune baie nouvelle ou agrandissement de baie existante ne pourra être réalisé sans respecter le calcul des retraits prévus ci-dessus.

UD 7-2 : Limites séparatives de fond de terrain

Dispositions générales

- Les constructions principales doivent respecter une distance au moins égale à 8 mètres en cas de façade avec baies ou avec un minimum de 2,50 mètres dans le cas de façades sans baies.

- Les constructions annexes peuvent s’implanter en limite séparative ou en retrait. En cas d’implantation en retrait, les constructions doivent respecter une distance au moins égale à 8 mètres en cas de façade avec baie(s) ou avec un minimum de 2,50 mètres dans le cas de façades sans baies.

Dispositions particulières

Pour les constructions existantes, non conformes à la date d’approbation du PLU, il est autorisé des travaux de réhabilitation, de surélévation, et d’extension à condition d’être dans le prolongement de l’existant.

Toutefois, aucune baie nouvelle ou agrandissement de baie existante ne pourra être réalisé sans respecter le calcul des retraits prévus ci-dessus.

Article UD-8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Champ d’application :

Ne sont pas pris en compte pour l’application de la règle et le calcul des distances de retrait :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, balcons, oriels, débords de toiture ;

Dispositions générales

Lorsque deux constructions principales réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance mesurée perpendiculairement séparant les façades en tous points doit être au moins égale à :

- 8 mètres si l’une des façades comporte des baies ;
- 4 mètres si aucune des façades ne comporte de baies.

Dispositions particulières

Cette disposition ne s’applique pas aux réhabilitations, aux surélévations et aux extensions de constructions existantes à la date d’approbation du PLU, sous réserve que les extensions soient réalisées dans le prolongement de la construction existante.

Toutefois, aucune baie nouvelle ou agrandissement de baie existante ne pourra être réalisé sans respecter le calcul des retraits prévus ci-dessus.

Article UD-9 – Emprise au sol des constructions

Champ d’application :

Ne sont pas pris en compte pour l’application de la règle :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, balcons, oriels, débords de toiture ;
- les dispositifs techniques nécessaires à l’isolation thermique par l’extérieur sur des constructions existantes à la date d’approbation du PLU, à condition de ne pas dépasser 30 cm d’épaisseur.

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à **60%**.

Article UD-10 – Hauteur maximale des constructions

Ne sont pas comptés dans la hauteur maximale autorisée :

- *les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables dès lors qu'ils ne dépassent pas une hauteur d'1,50 mètre,*
- *les édicules techniques d'1,50 mètre de hauteur maximum, à condition qu'ils soient intégrés dans un volume fermé ou masqués par un dispositif à claires voies et qu'ils soient implantés en retrait des façades.*
- *les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par surélévation des toitures sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, à condition que la sur-épaisseur ne dépasse pas 30 cm.*

Dispositions Générales

UD 10-1 : La hauteur maximale des constructions principales ne peut excéder 12 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

UD 10-2 : La hauteur maximale des annexes ne peut excéder 3,50 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

Dispositions particulières

UD 10-3 : Pour une construction existante dont la hauteur, à la date d'approbation du PLU, est supérieure à la hauteur maximum autorisée, les travaux de réhabilitation sont autorisés à condition de rester dans la limite de la hauteur existante avant travaux.

Les travaux d'extension doivent respecter les hauteurs fixées par le présent règlement.

Article UD-11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – protection des éléments de paysage

UD 11-1 : Aspect extérieur des constructions :

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, et leur couleur, les constructions et leurs éventuels dispositifs liés aux énergies renouvelables doivent s'intégrer de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles seront situées, et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Matériaux utilisés

Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre, briques creuses...) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent pas être laissés apparents.

Les pierres de taille, les meulières ou les briques pleines ne peuvent être recouvertes d'enduit ou de peinture, sauf si des contraintes techniques le justifient.

Couleurs

La nature et la couleur des enduits, des matériaux de revêtement de façade et des peintures (y compris celles des menuiseries extérieures, des ferronneries...) doivent être choisis pour rechercher l'harmonie avec d'une part l'écriture architecturale de la construction et d'autre part celle des constructions avoisinantes.

Le blanc pur ainsi que les couleurs vives sont proscrites pour les enduits.

UD 11-2 : Toitures

Le volume de la toiture doit être proportionné au volume de la construction.

Les toitures terrasse sont admises.

Pour les bâtiments existants anciens, seules les lucarnes traditionnelles sont autorisées. Elles doivent être implantées dans l'axe des percements du niveau inférieur.

Les toitures à pentes (autres que les toitures Mansard réalisées dans les règles de l'art), doivent s'inscrire avec une pente comprise entre 27° et 45°.

UD 11-3 : Façades

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

La création de murs pignons aveugles donnant sur la rue est interdite.

UD 11-4 : Clôtures et portails

- **Les clôtures sur rue** doivent être implantées à l'alignement existant ou projeté. Elles ne peuvent dépasser une hauteur totale de 2 mètres par rapport au niveau du trottoir. Elles peuvent être constituées par des grilles ou des grillages ou tout autre dispositif à claire-voie, comportant ou non un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,80 mètre. Les murs en pierre existants doivent, dans la mesure du possible, être conservés et restaurés.
- **Les clôtures sur les autres limites du terrain** : ne peuvent pas dépasser une hauteur totale de 2 mètres par rapport au terrain naturel.

Article UD-12 : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, ainsi que leurs zones de manœuvre, doivent être assurés en dehors des voies publiques.

Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous sont celles qui s'appliquent aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

En cas d'extension entraînant la création d'un ou plusieurs logements, le nombre d'aires de stationnement est celui prévu ci-dessous, en prenant uniquement en compte le nombre des logements créés.

La suppression de places de stationnement existantes, voitures ou cycles, n'est pas autorisée si le nombre total de places après suppression, ou le nombre total de places après suppression et création de places nouvelles, ne répond pas à minima à la norme plancher nécessaire au projet faisant l'objet de la demande d'urbanisme.

Pour les changements de destination, le nombre de places minimum exigé résulte de la différence entre :

- le nombre de places qui serait exigé pour la destination de la construction **après** l'opération ;
- le nombre de places qui serait exigé pour la destination de la construction **avant** l'opération.

UD 12-1 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

UD 12-1.1 : Dispositions générales

- Les places commandées ne sont pas prises en compte pour le calcul réglementaire du nombre de places plancher à réaliser.

Destination (SP = surface de plancher)	Normes plancher Maximum à respecter
Logements	2 places maximum par logement
Logements sociaux	1 place par logement
Commerce et activités de service	1 place par tranche entamée de 50 m ² de SP, avec au moins 1 place par commerce. Il n'est pas exigé de place pour les travaux portant sur des commerces existants, à condition de ne pas augmenter la surface de plancher de plus de 50 m ² .
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	1 place par tranche de 45 m ² de SP.
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places à réaliser devra être justifié au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation (proximité d'une gare, de stationnement public...).

UD 12-1.2 : Normes techniques à respecter pour la réalisation des places de stationnement des automobiles

Dimensions des places : les places créées ou réaménagées, ainsi que les boxes et garages, doivent respecter les dimensions minimales suivantes :

- Longueur : 5 mètres
- Largeur : 2,50 mètres et à 3,30 mètres pour les places réservées aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR).
- Dégagement : 5,00 mètres

Dimension des rampes :

La pente ne pourra excéder 15 % avec une pente de transition maximum de 5% sur une longueur de 2 mètres minimum depuis la limite de propriété avec le domaine public.

UD 12-2 : Normes de stationnement pour les vélos.

Pour toute construction neuve de plus de 5 logements, des places de stationnement doivent être réalisées pour les vélos.

Elles doivent être :

- exclusivement réservées aux vélos, sécurisées et équipées de dispositifs fixes d'accroche, facilitant la performance des systèmes d'antivol ;
- facilement accessibles depuis l'espace public et les accès aux constructions ;
- situées de préférence en rez-de-chaussée, ou au premier sous-sol via une rampe d'accès ou à défaut en extérieur sur le terrain.

Cet espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu conformément aux normes minimales suivantes :

Destination	Normes minimales
Logement	0,75 m ² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m ² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m ² .

Article UD-13 : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Champ d'application :

La règle sur le pourcentage d'espaces verts de pleine terre s'applique uniquement en cas de construction neuve.

Au moins 30 % de la surface du terrain doit être traitée en espace vert de pleine terre.

Article UD-14 : Coefficient d'occupation des sols

Article supprimé par loi ALUR du 24 mars 2014

Article UD-15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Les dispositifs techniques permettant la production d'énergies renouvelables doivent avoir une bonne intégration visuelle dans le parti architectural et l'environnement.

Article UD-16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute nouvelle construction, devra prévoir la mise en place des fourreaux et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

L'ensemble des logements devront également être équipés pour un raccordement futur.

ZONE UE

La zone UE est une zone d'équipements publics ou d'intérêt collectif de caractère administratif, culturel et sportif. Elle concerne :

- *Le secteur de l'Esplanade - Mairie, école P. Valéry ;*
- *Le secteur Grande Rue - Salle des Fêtes G. Pompidou, gymnase, école A. Camus ;*
- *Le secteur Rue du Mauregard - Collège A. Maurois ;*
- *Le secteur Rue du Breuil- Equipements sportifs et de loisirs des bords de l'Orge ;*
- *Le secteur Rue de la Croix Ronde – Cimetière, centre sportif des Templiers, tennis.*

Article UE-1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les constructions à destination d'industrie, de commerce ou d'artisanat ;
- Les constructions à destination d'entrepôt à l'exception de ceux liés à l'exploitation d'un service public ou d'un équipement d'intérêt collectif ;
- Les constructions à destination d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;
- Les dépôts de matériaux, de déchets et de flottes de véhicules à l'exception de ceux liés à l'exploitation d'un service public ou d'un équipement d'intérêt collectif ;
- Les installations classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).

Article UE-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont soumis à conditions particulières les constructions ou aménagements suivants :

- **Les affouillements et exhaussements du sol**, à condition d'être liés aux ouvrages, travaux ou constructions autorisés, ou à la réalisation d'aménagements publics ;
- **Les constructions à usage d'habitation**, dès lors qu'elles sont liées et nécessaires au gardiennage ou au fonctionnement des services publics ou des équipements d'intérêt collectif.

Article UE-3 : Conditions de desserte et d'accès des terrains

UE 3-1 Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée carrossable, en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

La largeur de cette voie ne peut être inférieure à 3,50 mètres, sauf en cas d'extension d'une construction existante et à condition de ne pas créer de logement supplémentaire.

UE 3-2 Conditions d'accès des terrains

L'accès correspond à la limite ou à l'espace (portail, porche, partie de terrain) qui relie le terrain d'assiette de l'opération à la voie de desserte.

La localisation des accès doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation et la sécurité des usagers ou des personnes utilisant ces accès, des plantations et des espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.

L'accès et la voie d'accès doivent être adaptés à l'équipement d'intérêt collectif ou au service public desservi, en fonction de sa nature, de son mode de fonctionnement, de sa localisation et de son nombre d'utilisateurs.

Les voies d'accès en impasse doivent prévoir une aire de retournement pour permettre le demi-tour des véhicules.

Article UE-4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eaux, d'électricité et d'assainissement

UE-4-1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

UE-4-2 Assainissement

Le réseau d'assainissement est en système séparatif (eaux usées/eaux pluviales).

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place conformément à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes fixées par les services compétents, en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif, aux frais des bénéficiaires, lorsque ce réseau collectif sera réalisé ou renforcé. L'évacuation des eaux souillées et des effluents non traités dans les fossés et égouts pluviaux est interdite.

Tout projet d'aménagement et de construction doit respecter le règlement d'assainissement en vigueur. En fonction de sa localisation, il faudra se référer à celui du SIAHVY ou à celui du Syndicat de l'Orge.

La conformité des branchements est obligatoire et sera vérifiée au titre de l'autorisation de voirie correspondante.

UE 4-2.1 Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et extension de bâtiment existant.

L'évacuation des eaux, autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées pourra être permise sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront faire l'objet d'un prétraitement avant tout rejet dans le réseau d'assainissement.

Pour les parkings situés en sous-sol, ceux-ci devront être équipés d'un séparateur à hydrocarbures avant tout rejet dans le réseau d'eaux usées.

UE 4-2.2 Eaux pluviales

Tous les projets devront être en cohérence avec les PPRI de l'Orge et de la Sallemouille (approuvé par arrêté préfectoral en date du 16 juin 2017) et de l'Yvette (approuvé par arrêté préfectoral du 26 septembre 2006).

Dans le cas où l'infiltration des eaux pluviales, du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement, nécessiterait des travaux disproportionnés, les ouvrages de régulation doivent être limités à au plus 1 L/s/ha imperméabilisé.

Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.

Pour les parkings à ciel ouvert, les eaux pluviales issues des surfaces imperméabilisées des parkings et voiries privées seront dépolluées avant leur infiltration à la parcelle.

L'obligation concerne les parkings à ciel ouvert d'une taille supérieure ou égale à 4 places pour les véhicules légers et dès la première place pour les véhicules de type poids-lourds.

Le système de dépollution à mettre en œuvre devra recourir à des techniques extensives, alternatives aux réseaux. Ces techniques alternatives devront prévoir dès le 1 mètre carré imperméabilisé, une décantation et une infiltration via un système superficiel à ciel ouvert de type noues plantées de macrophytes sur substrats filtrant, filtre planté de roseaux ...

La qualité des eaux pluviales rejetées par les installations artisanales ou commerciales non soumises à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la Loi sur l'eau doit respecter les valeurs définissant le bon état des masses d'eau {cf. Loi sur l'eau}.

UE 4-3 : Energies et télécommunications

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain sur le terrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

Doivent être prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets EDF et GDF et pour les réseaux de télécommunication.

Les dispositifs techniques permettant l'utilisation d'énergies renouvelables sont autorisés en veillant à ce que leur positionnement et les matériaux utilisés assurent une bonne insertion à la construction et limitent leur impact acoustique.

UE 4-4 : Locaux pour la collecte des déchets

A l'exception des nouvelles constructions à destination d'habitation comportant un seul logement, toutes les constructions doivent être pourvues de locaux facilement accessibles destinés au stockage des déchets adaptés à leur activité, dont les dimensions devront permettre un tri sélectif de ces déchets et dont les accès devront faciliter la manipulation des containers. Le local devra disposer d'un siphon de sol, pour son nettoyage et, en cas d'équipement clos il devra être ventilé.

Article UE-5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Article supprimé par loi ALUR du 24 mars 2014.

Article UE-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Non réglementé

Article UE-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementé

Article UE-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article UE-9 : Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article UE-10 : Hauteur maximale des constructions

Champ d'application : Ne sont pas comptés dans la hauteur maximale autorisée :

- *les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables dès lors qu'ils ne dépassent pas une hauteur d'1,50 mètre,*

- les édicules techniques d'1,50 mètre de hauteur maximum, à condition qu'ils soient intégrés dans un volume fermé ou masqués par un dispositif à claire-voies et qu'ils soient implantés en retrait des façades.
- les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par surélévation des toitures sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, à condition que la sur-épaisseur ne dépasse pas 30 cm.

Dispositions générales

UE 10-1 : La hauteur maximale des constructions principales ne peut excéder 15 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

Dispositions particulières

UE 10-2 : Pour une construction existante dont la hauteur, à la date d'approbation du PLU, est supérieure à la hauteur maximum autorisée, les travaux de réhabilitation sont autorisés à condition de rester dans la limite de la hauteur existante avant travaux.

Les travaux d'extension doivent respecter les hauteurs fixées par le présent règlement.

Article UE-11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – protection des éléments de paysage

UE 11-1 : Aspect extérieur des constructions :

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, et leur couleur, les constructions et leurs éventuels dispositifs liés aux énergies renouvelables doivent s'intégrer de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles seront situées, et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

UE 11-2 : Toitures

Le volume de la toiture doit être proportionné au volume de la construction.

Les toitures terrasse sont admises.

UE 11-3 : Façades

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

La création de murs pignons aveugles donnant sur la rue est interdite.

UE 11-4 : Clôtures et portails

- **Les clôtures sur rue** doivent être implantées à l'alignement existant ou projeté. Elles ne peuvent dépasser une hauteur totale de 2 mètres par rapport au niveau du trottoir. Elles peuvent être constituées par des grilles ou des grillages ou tout autre dispositif à claire-voie, comportant ou non un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,80 mètre. Les murs en pierre existants doivent, dans la mesure du possible, être conservés et

restaurés.

- **Les clôtures sur les autres limites du terrain** : ne peuvent pas dépasser une hauteur totale de 2 mètres par rapport au terrain naturel.

Article UE-12 : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, ainsi que leurs zones de manœuvre, doivent être assurés en dehors des voies publiques.

Les aires de stationnement doivent être aménagées de façon à s'intégrer au site.

Le nombre de places à réaliser devra être justifié au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation (proximité d'une gare, de stationnement public...).

UE 12-1 : Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Les places créées ou réaménagées doivent respecter les dimensions minimales suivantes :

- Longueur : 5 mètres
- Largeur : 2,50 mètres et 3,30 mètres pour les places réservées aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR).
- Dégagement : 5,00 mètres

UE 12-2 : Normes de stationnement pour les vélos.

Des places de stationnement doivent être réalisées pour les vélos. Elles doivent être :

- exclusivement réservées aux vélos, sécurisées et équipées de dispositifs fixes d'accroche, facilitant la performance des systèmes d'antivol ;
- facilement accessibles depuis l'espace public et les accès aux constructions ;

Cet espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu conformément aux normes minimales suivantes :

- Equipement scolaire : 1 place pour 12 élèves
- Autres constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : Le nombre de places à réaliser devra être justifié au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation (proximité d'une gare, de stationnement public...).

Article UE-13 : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les éléments de paysage repérés au document graphique, au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme doivent être conservés sauf pour un motif lié à la sécurité ou à l'état

phytosanitaire du spécimen.

Les espaces libres de construction doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager.

Article UE-14 : Coefficient d'occupation des sols

Article supprimé par loi ALUR du 24 mars 2014

Article UE-15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Les dispositifs techniques permettant la production d'énergies renouvelables doivent avoir une bonne intégration visuelle dans le parti architectural et l'environnement.

Article UE-16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute nouvelle construction, devra prévoir la mise en place des fourreaux et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

ZONE UG

La zone UG est une zone urbaine à caractère résidentiel d'habitat groupé de type *maisons de ville*. Elle concerne les secteurs :

- Lotissement du Mauregard
- Lotissement des Templiers
- Lotissement du Vieux Moulin

Champ d'application : L'application des règles suivantes ne concerne pas les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Article UG-1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les constructions à destination d'industrie et d'entrepôt ;
- Les dépôts de matériaux, de déchets et de flottes de véhicules à l'exception de ceux liés à l'exploitation d'un service public ou d'un équipement d'intérêt collectif ;
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs ;
- Les installations classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).

Article UG-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont soumis à conditions particulières les constructions ou aménagements suivants :

Les affouillements et exhaussements du sol, à condition d'être liés aux ouvrages, travaux ou constructions autorisés, ou à la réalisation d'aménagements publics.

- **Les constructions à destination de logements collectifs**: toute opération de construction neuve ou de changement de destination de plus de 10 logements doit comporter un minimum de 30 % de logements sociaux.
Dans le cas d'une opération d'ensemble (lotissement, permis valant division ...), cette obligation s'applique à l'ensemble de l'opération ;

Article UG-3 : Conditions de desserte et d'accès des terrains

UG 3-1 Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée carrossable, en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

La largeur de cette voie ne peut être inférieure à 3 mètres, sauf en cas d'extension d'une construction existante et à condition de ne pas créer de logement supplémentaire.

UG 3-2 Conditions d'accès des terrains

L'accès correspond à la limite ou à l'espace (portail, porche, partie de terrain) qui relie le terrain d'assiette de l'opération à la voie de desserte.

Il est autorisé un accès automobile maximum par unité foncière. Par exception, pour les terrains bordés par deux voies, il pourra être autorisé un accès depuis chaque voie de circulation.

La localisation des accès doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation et la sécurité des usagers ou des personnes utilisant ces accès, des plantations et des espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.

L'accès et la voie d'accès doivent être adaptés au nombre de logements desservis et doit faire au minimum 3, 50 mètres de largeur.

Les voies d'accès en impasse doivent prévoir une aire de retournement pour permettre le demi-tour des véhicules.

Article UG-4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eaux, d'électricité et d'assainissement

UG-4-1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

UG-4-2 Assainissement

Le réseau d'assainissement est en système séparatif (eaux usées/eaux pluviales).

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place conformément à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes fixées par les services compétents, en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif, aux frais des bénéficiaires, lorsque ce réseau collectif sera réalisé ou renforcé. L'évacuation des eaux souillées et des effluents non traités dans les fossés et égouts pluviaux est interdite

Tout projet d'aménagement et de construction doit respecter le règlement d'assainissement en vigueur. En fonction de sa localisation, il faudra se référer à celui du SIAHVY ou à celui du Syndicat de l'Orge.

La conformité des branchements est obligatoire et sera vérifiée au titre de l'autorisation de voirie correspondante.

UG 4-2.1 Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et extension de bâtiment existant.

L'évacuation des eaux, autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées pourra être permise sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront faire l'objet d'un prétraitement avant tout rejet dans le réseau d'assainissement.

Pour les parkings situés en sous-sol, ceux-ci devront être équipés d'un séparateur à hydrocarbures avant tout rejet dans le réseau d'eaux usées.

UG 4-2.2 Eaux pluviales

Tous les projets devront être en cohérence avec les PPRI de l'Orge et de la Sallemouille (approuvé par arrêté préfectoral en date du 16 juin 2017) et de l'Yvette (approuvé par arrêté Préfectoral du 26 Septembre 2006).

Les projets situés dans les zones humides doivent appliquer les dispositions ZH2 du SAGE concernant la prise en compte des zones humides dans les projets d'aménagement. Une confirmation ou infirmation de la présence de zones humides devra être réalisée avant toutes modifications d'usage de sol (réalisation de sondages pédologiques, expertises botaniques...). Les porteurs de projets devront se référer à la carte Zones Humides "avérées et probables" du SAGE.

Les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle, sans aucun rejet sur le domaine public. Les dispositifs seront mis en oeuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.

Dans le cas où l'infiltration des eaux pluviales, du fait de la nature du sol (mauvaise perméabilité) ou de la configuration de l'aménagement, nécessiterait des travaux disproportionnés, les ouvrages de régulation peuvent être autorisés à titre dérogatoire dans le réseau public. Les débits seront régulés et limités en fonction des pluies de référence retenues par le SIAHVY et le SIVOA pour le dimensionnement des ouvrages de régulation avant le rejet des eaux pluviales est de :

-55 mm en 4 heures (période de retour de 20 ans) correspondant à un débit de fuite de 1L/s/ha imperméabilisé pour le SIVOA.

-50 mm en 4 heures (période de retour de 20 ans) correspondant à un débit de fuite de 1.2L/s/ha pour le SIAHVY

Pour les parkings à ciel ouvert, les eaux pluviales issues des surfaces imperméabilisées des parkings et voiries privées seront dépolluées avant leur infiltration à la parcelle.

L'obligation concerne les parkings à ciel ouvert d'une taille supérieure ou égale à 4 places pour les véhicules légers et dès la première place pour les véhicules de type poids-lourds.

Le système de dépollution à mettre en oeuvre devra recourir à des techniques extensives, alternatives aux réseaux. Ces techniques alternatives devront prévoir dès le 1 mètre carré imperméabilisé, une décantation et une infiltration via un système superficiel à ciel ouvert de type noues plantées de macrophytes sur substrats filtrant, filtre planté de roseaux ...

La qualité des eaux pluviales rejetées par les installations artisanales ou commerciales non soumises à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la Loi sur l'eau doit respecter les valeurs définissant le bon état des masses d'eau {cf.

Loi sur l'eau).

UG 4-3 Energies et télécommunications

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain sur le terrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

Doivent être prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets EDF et GDF et pour les réseaux de télécommunication.

Les dispositifs techniques permettant l'utilisation d'énergies renouvelables sont autorisés en veillant à ce que leur positionnement et les matériaux utilisés assurent une bonne insertion à la construction et limitent leur impact acoustique.

UG 4-4 Locaux pour la collecte des déchets

A l'exception des nouvelles constructions à destination d'habitation comportant un seul logement, toutes les constructions doivent être pourvues de locaux facilement accessibles destinés au stockage des déchets adaptés à leur activité, dont les dimensions devront permettre un tri sélectif de ces déchets et dont les accès devront faciliter la manipulation des containers. Le local devra disposer d'un siphon de sol, pour son nettoyage et, en cas d'équipement clos il devra être ventilé.

Article UG-5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Article supprimé par loi ALUR du 24 mars 2014.

Article UG-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Champ d'application : Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou projetées.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle et le calcul des distances de retrait par rapport aux limites séparatives sous réserve de ne pas empiéter sur le domaine public :

- *les éléments de modénature, marquises, auvents, balcons, oriels, débords de toiture ;*
- *les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, à condition de ne pas dépasser 30 cm d'épaisseur.*

UG 6-1 : Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 5 mètres comptés depuis l'alignement existant ou projeté.

UG 6-2 : Dispositions particulières

- Pour les constructions existantes, non conformes à la date d'approbation du PLU, il est autorisé des travaux de réhabilitation, de surélévation et d'extension, à condition d'être dans le prolongement de l'existant.
- Les constructions situées sur un terrain faisant l'angle de deux voies peuvent être implantées avec un retrait moindre sur l'une des voies, avec un minimum de 2,50 mètres.
- Les escaliers et perrons dont l'emprise est inférieure ou égale à 1 mètre de large peuvent être implantés jusqu'à 2,50 mètres de l'alignement existant ou projeté et repéré sur le document graphique.
- Les aires et les locaux de stockage nécessaires à la collecte des déchets, les transformateurs du réseau électrique et les locaux vélos pourront s'implanter dans la marge de recul.
- Les abris de jardin pourront s'implanter dans la marge de recul, à la condition que les emprises publiques jouxtant le terrain soit des espaces verts.

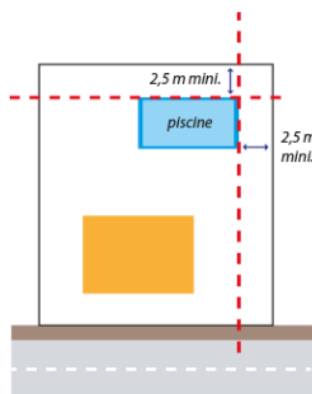
Article UG-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Champ d'application :

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle et le calcul des distances de retrait par rapport aux limites séparatives sous réserve de ne pas empiéter sur les terrains voisins :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, balcons, oriels, débords de toiture ;
- les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, à condition de ne pas dépasser 30 cm d'épaisseur.

Les piscines non couvertes doivent respecter une marge de retrait telle que leur bassin et les aménagements type margelles périphériques entourant le bassin soient situés à une distance au moins égale à 2,5 mètres de la limite séparative et fond de parcelle.



UG 7.1 – Limites séparatives latérales

Dispositions générales

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait.

En cas d'implantation en retrait, les constructions doivent respecter une distance au moins égale à 8 mètres en cas de façade avec baie(s) ou avec un minimum de 2,50 mètres dans le cas de façades sans baies.

Dispositions particulières

Pour les constructions existantes, non conformes à la date d'approbation du PLU, il est autorisé des travaux de réhabilitation, de surélévation, et d'extension à condition d'être dans le prolongement de l'existant.

Toutefois, aucune baie nouvelle ou agrandissement de baie existante ne pourra être réalisé sans respecter le calcul des retraits prévus ci-dessus.

UG 7-2 : Limites séparatives de fond de terrain

Dispositions générales

- Les constructions principales doivent respecter une distance au moins égale à 8 mètres en cas de façade avec baies ou avec un minimum de 2,50 mètres dans le cas de façades sans baies.
- Les constructions annexes peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait. En cas d'implantation en retrait, les constructions doivent respecter une distance au moins égale à 8 mètres en cas de façade avec baie(s) ou avec un minimum de 2,50 mètres dans le cas de façades sans baies.

Dispositions particulières

Pour les constructions existantes, non conformes à la date d'approbation du PLU, il est autorisé des travaux de réhabilitation, de surélévation, et d'extension à condition d'être dans le prolongement de l'existant.

Toutefois, aucune baie nouvelle ou agrandissement de baie existante ne pourra être réalisé sans respecter le calcul des retraits prévus ci-dessus.

Article UG-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Champ d'application :

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle et le calcul des distances de retrait :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, balcons, oriels, débords de toiture ;

Dispositions générales

Lorsque deux constructions principales réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance mesurée perpendiculairement séparant les façades en tous points doit

être au moins égale à :

- 8 mètres si l'une des façades comporte des baies ;
- 4 mètres si aucune des façades ne comporte de baies.

Dispositions particulières

Cette disposition ne s'applique pas aux réhabilitations, aux surélévations et aux extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, sous réserve que les extensions soient réalisées dans le prolongement de la construction existante.

Toutefois, aucune baie nouvelle ou agrandissement de baie existante ne pourra être réalisé sans respecter le calcul des retraits prévus ci-dessus.

Article UG-9 – Emprise au sol des constructions

Champ d'application :

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, balcons, oriels, débords de toiture ;
- les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, à condition de ne pas dépasser 30 cm d'épaisseur.

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à **50 %**.

Article UG-10 – Hauteur maximale des constructions

Champ d'application

Ne sont pas comptés dans la hauteur maximale autorisée :

- les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables dès lors qu'ils ne dépassent pas une hauteur de 1,50 mètre,
- les édicules techniques de 1,50 mètre de hauteur maximum, à condition qu'ils soient intégrés dans un volume fermé ou masqués par un dispositif à claires voies et qu'ils soient implantés en retrait des façades.
- les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par surélévation des toitures sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, à condition que la sur-épaisseur ne dépasse pas 30 cm.

Dispositions générales

UG 10-1 : La hauteur maximale des constructions principales ne peut excéder 10 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

UG 10-2 : La hauteur maximale des annexes ne peut excéder 3,5 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

Dispositions particulières

UG 10-3 : Pour une construction existante dont la hauteur, à la date d’approbation du PLU, est supérieure à la hauteur maximum autorisée, les travaux de réhabilitation sont autorisés à condition de rester dans la limite de la hauteur existante avant travaux.

Les travaux d’extension doivent respecter les hauteurs fixées par le présent règlement.

Article UG-11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – protection des éléments de paysage

UG 11-1 : Aspect extérieur des constructions :

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, et leur couleur, les constructions et leurs éventuels dispositifs liés aux énergies renouvelables doivent s’intégrer de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles seront situées, et ne pas porter atteinte au caractère ou à l’intérêt des lieux avoisinants ainsi qu’à la conservation des perspectives monumentales.

Matériaux utilisés

Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre, briques creuses...) destinés à être recouverts d’un parement ou d’enduit ne peuvent pas être laissés apparents.

Les pierres de taille, les meulières ou les briques pleines ne peuvent être recouvertes d’enduit ou de peinture, sauf si des contraintes techniques le justifient.

Couleurs

La nature et la couleur des enduits, des matériaux de revêtement de façade et des peintures (y compris celles des menuiseries extérieures, des ferronneries...) doivent être choisis pour rechercher l’harmonie avec d’une part l’écriture architecturale de la construction et d’autre part celle des constructions avoisinantes.

Le blanc pur ainsi que les couleurs vives sont proscrites pour les enduits.

UG 11-2 : Toitures

Le volume de la toiture doit être proportionné au volume de la construction.

Les toitures terrasse sont admises.

Pour les bâtiments existants anciens, seules les lucarnes traditionnelles sont autorisées. Elles doivent être implantées dans l’axe des percements du niveau inférieur.

Les toitures à pentes (autres que les toitures Mansard réalisées dans les règles de l’art), doivent s’inscrire avec une pente comprise entre 27° et 45°.

UG 11-3 : Façades

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

La création de murs pignons aveugles donnant sur la rue est interdite.

UG 11-4 : Clôtures

- **Les clôtures sur rue** doivent être implantées à l'alignement existant ou projeté. Elles ne peuvent dépasser une hauteur totale de 2 mètres par rapport au niveau du trottoir. Elles peuvent être constituées par des grilles ou des grillages ou tout autre dispositif à claire-voie, comportant ou non un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,80 mètre. Les murs en pierre existants doivent, dans la mesure du possible, être conservés et restaurés.
- **Les clôtures sur les autres limites du terrain** : ne peuvent pas dépasser une hauteur totale de 2 mètres par rapport au terrain naturel.

Article UG-12 : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, ainsi que leurs zones de manœuvre, doivent être assurés en dehors des voies publiques.

Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous sont celles qui s'appliquent aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

En cas d'extension entraînant la création d'un ou plusieurs logements, le nombre d'aires de stationnement est celui prévu ci-dessous, en prenant uniquement en compte le nombre des logements créés.

La suppression de places de stationnement existantes, voitures ou cycles, n'est pas autorisée si le nombre total de places après suppression, ou le nombre total de places après suppression et création de places nouvelles, ne répond pas à minima à la norme plancher nécessaire au projet faisant l'objet de la demande d'urbanisme.

Pour les changements de destination, le nombre de places minimum exigé résulte de la différence entre :

- le nombre de places qui serait exigé pour la destination de la construction **après** l'opération ;
- le nombre de places qui serait exigé pour la destination de la construction **avant** l'opération.

UG 12-1 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

UG 12-1.1 : Dispositions générales

- Les places commandées ne sont pas prises en compte pour le calcul réglementaire du nombre de places plancher à réaliser.

Destination (SP = surface de plancher)	Normes plancher Maximum à respecter
Logements	2 places maximum par logement
Logements sociaux	1 place par logement
Commerce et activités de service	1 place par tranche entamée de 50 m ² de SP, avec au moins 1 place par commerce. Il n'est pas exigé de place pour les travaux portant sur des commerces existants, à condition de ne pas augmenter la surface de plancher de plus de 50 m ² .
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	1 place par tranche de 45 m ² de SP.
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places à réaliser devra être justifié au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation (proximité d'une gare, de stationnement public...).

UG 12-1.2 : Normes techniques à respecter pour la réalisation des places de stationnement des automobiles

Dimensions des places : les places créées ou réaménagées, ainsi que les boxes et garages, doivent respecter les dimensions minimales suivantes :

- Longueur : 5 mètres
- Largeur : 2,50 mètres et à 3,30 mètres pour les places réservées aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR).
- Dégagement : 5,00 mètres

Dimension des rampes :

La pente ne pourra excéder 15 % avec une pente de transition maximum de 5% sur une longueur de 2 mètres minimum depuis la limite de propriété avec le domaine public.

Article UG-13 : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Champ d'application :

La règle sur le pourcentage d'espaces verts de pleine terre s'applique uniquement en cas de construction neuve.

Au moins 10 % de la surface du terrain doit être traitée en espace vert de pleine terre.

Article UG-14 : Coefficient d'occupation des sols

Article supprimé par loi ALUR du 24 mars 2014

Article UG-15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Les dispositifs techniques permettant la production d'énergies renouvelables doivent avoir une bonne intégration visuelle dans le parti architectural et l'environnement.

Article UG-16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute nouvelle construction, devra prévoir la mise en place des fourreaux et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

ZONE UH

La zone UH est la zone urbaine à dominante d'habitat individuel pavillonnaire.

Champ d'application : L'application des règles suivantes ne concerne pas les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Article UH-1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les constructions à destination d'industrie ;
- Les constructions à destination d'entrepôt autres que celles mentionnées à l'article 2 ;
- Les dépôts de matériaux, de déchets et de flottes de véhicules à l'exception de ceux liés à l'exploitation d'un service public ou d'intérêt collectif ;
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs ;
- Les installations classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) ;
- Dans les « espaces verts à protéger » (EVP), l'abattage d'arbre de haute tige ainsi que les travaux compromettant leur caractère paysager, la dominante végétale et la qualité des plantations existantes sont interdits, sauf en cas de nécessités phytosanitaires justifiées et de travaux nécessaires à leur entretien et à leur mise en valeur.

Article UH-2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont soumis à conditions particulières, les constructions ou aménagements suivants :

- **Les constructions à destination de commerce, d'artisanat et de service** à condition de ne pas créer de nuisance ;
- **Les affouillements et les exhaussements du sol**, à condition d'être liés aux ouvrages, travaux ou constructions autorisés, ou à la réalisation d'aménagements publics ;
- **Les constructions à destination d'entrepôt** sont autorisées lorsqu'elles sont liées à une activité commerciale, artisanale ou de services, à condition que la surface de plancher des entrepôts ne représente pas plus de 20 % de la surface de plancher totale de la construction, ou à des équipements d'intérêt collectif et services publics.
- **Les constructions à destination de logements collectifs**: toute opération de construction neuve ou de changement de destination de plus de 10 logements doit comporter un minimum de 30 % de logements sociaux.
Dans le cas d'une opération d'ensemble (lotissement, permis valant division ...), cette obligation s'applique à l'ensemble de l'opération ;

Article UH-3 – Conditions de desserte et d'accès des terrains

UH 3-1 Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée carrossable, en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

La largeur de cette voie ne peut être inférieure à 5 mètres, sauf en cas d'extension d'une construction existante et à condition de ne pas créer de logement supplémentaire. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

UH 3-2 Conditions d'accès des terrains

L'accès correspond à la limite ou à l'espace (portail, porche, partie de terrain) qui relie le terrain d'assiette de l'opération à la voie de desserte.

Il est autorisé un accès automobile maximum par unité foncière. Par exception, pour les terrains bordés par deux voies, il pourra être autorisé un accès depuis chaque voie de circulation.

La localisation des accès doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation et la sécurité des usagers ou des personnes utilisant ces accès, des plantations et des espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.

L'accès et la voie d'accès doivent être adaptés au nombre de logements desservis :

- entre 1 et 4 logements : 3,50 mètres minimum de largeur
- 5 logements et plus : 5 mètres minimum de largeur.

Les voies d'accès en impasse doivent prévoir une aire de retournement pour permettre le demi-tour des véhicules.

Article UH-4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

UH-4-1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

UH-4-2 Assainissement

Le réseau d'assainissement est en système séparatif (eaux usées/eaux pluviales). En l'absence de réseau collectif d'assainissement, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place

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

Tout projet d'aménagement et de construction doit respecter le règlement d'assainissement en vigueur. En fonction de sa localisation, il faudra se référer à celui du SIAHVY ou à celui du Syndicat de l'Orge.

La conformité des branchements est obligatoire et sera vérifiée au titre de l'autorisation de voirie correspondante.

UH 4-2.1 Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et extension de bâtiment existant.

L'évacuation des eaux, autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées pourra être permise sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront faire l'objet d'un prétraitement avant tout rejet dans le réseau d'assainissement.

Pour les parkings situés en sous-sol, ceux-ci devront être équipés d'un séparateur à hydrocarbures avant tout rejet dans le réseau d'eaux usées.

UH 4-2.2 Eaux pluviales

Tous les projets devront être en cohérence avec les PPRI de l'Orge et de la Salmouille (approuvé par arrêté préfectoral en date du 16 juin 2017) et de l'Yvette (approuvé par l'arrêté Préfectoral du 26 Septembre 2006).

Les projets situés dans les zones humides doivent appliquer les dispositions ZH2 du SAGE concernant la prise en compte des zones humides dans les projets d'aménagement. Une confirmation ou infirmation de la présence de zones humides devra être réalisée avant toutes modifications d'usage de sol (réalisation de sondages pédologiques, expertises botaniques...). Les porteurs de projets devront se référer à la carte Zones Humides "avérées et probables" du SAGE.

Les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle, sans aucun rejet sur le domaine public. Les dispositifs seront mis en oeuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.

Dans le cas où l'infiltration des eaux pluviales, du fait de la nature du sol (mauvaise perméabilité) ou de la configuration de l'aménagement, nécessiterait des travaux disproportionnés, les ouvrages de régulation peuvent être autorisés à titre dérogatoire dans le réseau public. Les débits seront régulés et limités en fonction des pluies de référence retenues par le SIAHVY et le SIVOA pour le dimensionnement des ouvrages de régulation avant le rejet des eaux pluviales est de :

-55 mm en 4 heures (période de retour de 20 ans) correspondant à un débit de fuite de 1L/s/ha imperméabilisé pour le SIVOA.

-50 mm en 4heures (période de retour de 20 ans) correspondant à un débit de fuite de 1.2L/s/ha pour le SIAHVY.

Pour les parkings à ciel ouvert, les eaux pluviales issues des surfaces imperméabilisées des parkings et voiries privées seront dépolluées avant leur infiltration à la parcelle.

L'obligation concerne les parkings à ciel ouvert d'une taille supérieure ou égale à 4 places pour les véhicules légers et dès la première place pour les véhicules de type poids-lourds.

Le système de dépollution à mettre en œuvre devra recourir à des techniques extensives, alternatives aux réseaux. Ces techniques alternatives devront prévoir dès le 1 mètre carré imperméabilisé, une décantation et une infiltration via un système superficiel à ciel ouvert de type noues plantées de macrophytes sur substrats filtrant, filtre planté de roseaux ...

La qualité des eaux pluviales rejetées par les installations artisanales ou commerciales non soumises à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la Loi sur l'eau doit respecter les valeurs définissant le bon état des masses d'eau {cf. Loi sur l'eau}.

UH- 4-3 Energies et télécommunications

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain sur le terrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

Doivent être prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets EDF et GDF et pour les réseaux de télécommunication.

Les dispositifs techniques permettant l'utilisation d'énergies renouvelables sont autorisés en veillant à ce que leur positionnement et les matériaux utilisés assurent une bonne insertion à la construction et limitent leur impact acoustique.

Pour toute construction nouvelle, ainsi qu'en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, les antennes et paraboles doivent être localisées de façon à être le moins possible visibles depuis l'espace public.

UH- 4-4 Locaux pour la collecte des déchets

A l'exception des nouvelles constructions à destination d'habitation comportant un seul logement, toutes les constructions doivent être pourvues de locaux facilement accessibles destinés au stockage des déchets adaptés à leur activité, dont les dimensions devront permettre un tri sélectif de ces déchets et dont les accès devront faciliter la manipulation des containers. Le local devra disposer d'un siphon de sol, pour son nettoyage et, en cas d'équipement clos, il devra être ventilé.

Article UH-5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Article supprimé par loi ALUR du 24 mars 2014.

Article UH-6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Champ d'application : Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou projetées.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle et le calcul des distances de retrait par rapport aux limites séparatives sous réserve de ne pas empiéter sur le domaine public :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, balcons, oriels, débords de toiture ;
- les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, à condition de ne pas dépasser 30 cm d'épaisseur.

Dispositions générales

UH 6-1 : Implantation des constructions

Les constructions doivent être implantées dans une bande de constructibilité de 25 mètres de profondeur comptés depuis l'alignement existant ou projeté.

Seules les annexes et les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU peuvent être implantées au-delà de la bande de constructibilité de 25 mètres, sous réserve de ne pas créer de logements supplémentaires.

UH 6-2 : Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 5 mètres comptés depuis l'alignement existant ou projeté.

Dispositions particulières

UH 6-3 : Pour les constructions existantes, non conformes à la date d'approbation du PLU, il est autorisé des travaux de réhabilitation, de surélévation et d'extension, à condition d'être dans le prolongement de l'existant.

UH 6-4 : Les constructions situées sur un terrain faisant l'angle de deux voies peuvent être implantées avec un retrait moindre sur l'une des voies, avec un minimum de 2,50 mètres.

UH 6-5 : Les escaliers et perrons dont l'emprise est inférieure ou égale à 1 mètre de large peuvent être implantés jusqu'à 2,50 mètres de l'alignement existant ou projeté et repéré sur les documents graphiques.

UH 6-6 : Les aires et les locaux de stockage nécessaires à la collecte des déchets, les transformateurs du réseau électrique et les locaux vélos pourront s'implanter dans la marge de recul.

Article UH-7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

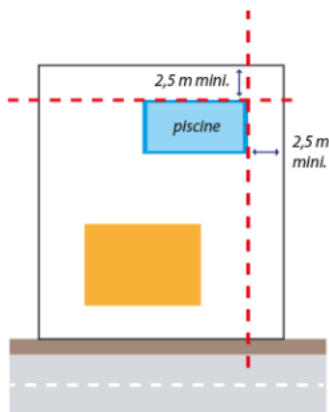
Champ d'application :

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle et le calcul des distances de retrait par rapport aux limites séparatives sous réserve de ne pas empiéter sur les terrains voisins :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, balcons, oriels, débords de toiture ;
- les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur sur des

constructions existantes à la date d'approbation du PLU, à condition de ne pas dépasser 30 cm d'épaisseur.

Les piscines non couvertes doivent respecter une marge de retrait telle que leur bassin et les aménagements type margelles périphériques entourant le bassin soient situés à une distance au moins égale à 2,5 mètres de la limite séparative et fond de parcelle.



UH 7-1 : Limites séparatives latérales

Dispositions générales

- Lorsque le terrain a une façade supérieure ou égale à 13 mètres, les constructions peuvent s'implanter sur une des limites séparatives ou en retrait.
- Lorsque le terrain a une façade inférieure à 13 mètres, les constructions peuvent s'implanter sur les deux limites séparatives ou en retrait.

En cas d'implantation en retrait, les constructions doivent respecter une distance au moins égale à 8 mètres en cas de façade avec baie(s) ou avec un minimum de 2,50 mètres dans le cas de façades sans baies.

Dispositions particulières

Pour les constructions existantes, non conformes à la date d'approbation du PLU, il est autorisé des travaux de réhabilitation, de surélévation, et d'extension à condition d'être dans le prolongement de l'existant.

Toutefois, aucune baie nouvelle ou agrandissement de baie existante ne pourra être réalisé sans respecter le calcul des retraits prévus ci-dessus.

UH 7-2 : Limites séparatives de fond de terrain

Dispositions générales

- Les constructions doivent respecter une distance au moins égale à 8 mètres en cas de façade avec baie(s) ou avec un minimum de 2,50 mètres dans le cas de façades sans baies.

- Les constructions annexes peuvent s’implanter en limite séparative ou en retrait.

En cas d’implantation en retrait, les constructions doivent respecter une distance au moins égale à 8 mètres en cas de façade avec baie(s) ou avec un minimum de 2,50 mètres dans le cas de façades sans baies.

Dispositions particulières

Pour les constructions existantes, non conformes à la date d’approbation du PLU, il est autorisé des travaux de réhabilitation, de surélévation, et d’extension à condition d’être dans le prolongement de l’existant.

Toutefois, aucune baie nouvelle ou agrandissement de baie existante ne pourra être réalisé sans respecter le calcul des retraits prévus ci-dessus.

Article UH-8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Champ d’application :

Ne sont pas pris en compte pour l’application de la règle et le calcul des distances de retrait :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, balcons, oriels, débords de toiture ;

Dispositions générales

Lorsque deux constructions principales à usage d’habitation réalisées sur une même propriété ne sont pas contigües, la distance mesurée perpendiculairement séparant les façades en tous points doit être au moins égale à :

- 8 mètres, si l’une des deux façades comporte des baies ;
- 4 mètres si les deux façades ne comporte pas de baies.

Dispositions particulières

Pour les constructions existantes, non conformes à la date d’approbation du PLU, il est autorisé des travaux de réhabilitation, de surélévation, et d’extension à condition d’être dans le prolongement de l’existant.

Toutefois, aucune baie nouvelle ou agrandissement de baie existante ne pourra être réalisé sans respecter le calcul des retraits prévus ci-dessus.

Article UH-9 – Emprise au sol des constructions

Champ d’application :

Ne sont pas pris en compte pour l’application de la règle :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, balcons, oriels, débords de toiture ;
- les dispositifs techniques nécessaires à l’isolation thermique par l’extérieur sur des constructions existantes à la date d’approbation du PLU, à condition de ne pas dépasser 30 cm d’épaisseur.

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 40 %.

Toutefois, pour les terrains d'une superficie inférieure ou égale à 300 m², l'emprise au sol ne peut excéder 30 % de la superficie totale du terrain, avec un minimum de 75 m².

Article UH-10 – Hauteur maximale des constructions

Champ d'application

Ne sont pas comptés dans la hauteur maximale autorisée :

- *les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables dès lors qu'ils ne dépassent pas une hauteur d' 1,50 mètre,*
- *les édifices techniques d'1,50 mètre de hauteur maximum, à condition qu'ils soient intégrés dans un volume fermé ou masqués par un dispositif à claires voies et qu'ils soient implantés en retrait des façades.*
- *les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par surélévation des toitures sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, à condition que la sur-épaisseur ne dépasse pas 30 cm.*

Dispositions Générales

UH 10-1 : La hauteur maximale des constructions principales ne peut excéder 10 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

UH 10-2 : La hauteur maximale des annexes ne peut excéder 3,50 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

Dispositions particulières

UH 10-3 : Pour une construction existante dont la hauteur, à la date d'approbation du PLU, est supérieure à la hauteur maximum autorisée, les travaux de réhabilitation sont autorisés à condition de rester dans la limite de la hauteur existante avant travaux.

Les travaux d'extension doivent respecter les hauteurs fixées par le présent règlement.

Article UH-11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – protection des éléments de paysage

UH 11-1 : Aspect extérieur des constructions :

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, et leur couleur, les constructions et leurs éventuels dispositifs liés aux énergies renouvelables doivent s'intégrer de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles seront situées, et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Matériaux utilisés

Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre, briques creuses...) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent pas être laissés apparents.

Les pierres de taille, les meulières ou les briques pleines ne peuvent être recouvertes d'enduit ou de peinture, sauf si des contraintes techniques le justifient.

Couleurs

La nature et la couleur des enduits, des matériaux de revêtement de façade et des peintures (y compris celles des menuiseries extérieures, des ferronneries...) doivent être choisis pour rechercher l'harmonie avec d'une part l'écriture architecturale de la construction et d'autre part celle des constructions avoisinantes.

Le blanc pur ainsi que les couleurs vives sont proscrites pour les enduits.

UH 11-2 : Toitures

Le volume de la toiture doit être proportionné au volume de la construction.

Les toitures terrasse sont admises.

Pour les bâtiments existants anciens, seules les lucarnes traditionnelles sont autorisées. Elles doivent être implantées dans l'axe des percements du niveau inférieur.

Les toitures à pentes (autres que les toitures Mansard réalisées dans les règles de l'art), doivent s'inscrire avec une pente comprise entre 27° et 45°.

UH 11-3 : Façades

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

La création de murs pignons aveugles donnant sur la rue est interdite.

UH 11-4 : Clôtures

- **Les clôtures sur rue** doivent être implantées à l'alignement existant ou projeté. Elles ne peuvent dépasser une hauteur totale de 2 mètres par rapport au niveau du trottoir. Elles peuvent être constituées par des grilles ou des grillages ou tout autre dispositif à claire-voie, comportant ou non un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,80 mètre. Les murs en pierre existants doivent, dans la mesure du possible, être conservés et restaurés.
- **Les clôtures sur les autres limites du terrain** : ne peuvent pas dépasser une hauteur totale de 2 mètres par rapport au terrain naturel.

Article UH-12 – Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, ainsi que leurs zones de manœuvre, doivent être assurés en dehors des voies publiques.

Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous sont celles qui s'appliquent aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

En cas d'extension entraînant la création d'un ou plusieurs logements, le nombre d'aires de stationnement est celui prévu ci-dessous, en prenant uniquement en compte le nombre des logements créés.

La suppression de places de stationnement existantes, voitures ou cycles, n'est pas autorisée si le nombre total de places après suppression, ou le nombre total de places après suppression et création de places nouvelles, ne répond pas à minima à la norme plancher nécessaire au projet faisant l'objet de la demande d'urbanisme.

Pour les changements de destination, le nombre de places minimum exigé résulte de la différence entre :

- le nombre de places qui serait exigé pour la destination de la construction **après** l'opération ;
- le nombre de places qui serait exigé pour la destination de la construction **avant** l'opération.

UH 12-1 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

UH 12-1.1 : Dispositions générales

- Le stationnement en surface, en sous-sol ou dans l'emprise de volumes bâtis et les parcs de stationnement créés ou réaménagés doivent assurer aux véhicules une circulation satisfaisante dans de bonnes conditions de sécurité, de fonctionnalité, de praticabilité, et de confort.
- Les parcs de stationnement de **surface** doivent faire l'objet de compositions paysagères adaptées à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il sera recherché l'aménagement sous forme d'espaces minéraux sablés, de dalles-gazon ou de dalles ou pavés selon les règles de l'art, de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.
- Les parcs de stationnement en **ouvrage** doivent faire l'objet d'une attention particulière pour ce qui concerne leur insertion paysagère ou celle de leurs accès, la fonctionnalité, la praticabilité, l'accessibilité et la sécurité. Les places handicapées doivent faire l'objet d'une attention particulière pour ce qui concerne leur accessibilité et leurs liaisons avec les immeubles.
- Les places commandées ne sont pas prises en compte pour le calcul réglementaire du nombre de places plancher à réaliser.

- Au minimum, la moitié des places de stationnement devront être intégrées dans l'emprise de la construction (rez-de-chaussée, semi enterré ou en sous-sol), lorsqu'au moins 5 logements seront créés.

Destination <i>(SP = surface de plancher)</i>	Normes plancher Maximum à respecter
Logements	2 places maximum par logement
Logements sociaux	1 place par logement
Commerce et activités de service	1 place par tranche entamée de 50 m ² de SP, avec au moins 1 place par commerce. Il n'est pas exigé de place pour les travaux portant sur des commerces existants, à condition de ne pas augmenter la surface de plancher de plus de 50 m ² .
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire - Entrepôt - Bureau	1 place par tranche de 100 m ² de SP 1 place par tranche de 45 m ² de SP
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places à réaliser devra être justifié au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation (proximité d'une gare, de stationnement public...).

UH 12-1.2 : Normes techniques à respecter pour la réalisation des places de stationnement des automobiles

Dimensions des places : les places créées ou réaménagées, ainsi que les boxes et garages, doivent respecter les dimensions minimales suivantes :

- Longueur : 5 mètres
- Largeur 2,50 mètres et à 3,30 mètres pour les places réservées aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR).
- Dégagement : 5,00 mètres

Dimensions des accès :

- Largeur minimale des accès parking : jusqu'à 30 voitures ou sens unique ou alterné : 2,80

mètres

- Largeur minimale dans le cadre de parking de plus 30 voitures ou en double sens : 5,00 mètres

La largeur des accès en double sens pourra être réduite à 2,80 mètres minimum à condition de réaliser un dispositif de régulation des entrées/sorties des véhicules (pour assurer l'impossibilité d'accès simultané à deux véhicules empruntant l'accès en sens contraire).

La largeur des accès simple ou double sens devra nécessairement être suffisante pour permettre les manœuvres d'entrées/sorties des véhicules sans que le rayon de braquage n'empiète sur l'axe de la chaussée.

Ces cotes sont majorées de 0,90 mètre correspondant à l'aménagement d'un espace protégé dans le cas d'un accès piéton à l'immeuble dans cette rampe.

Dimension des rampes :

La pente ne pourra excéder 15 % avec une pente de transition maximum de 5% sur une longueur de 2 mètres minimum depuis la limite de propriété avec le domaine public.

UH 12-2 : Normes de stationnement pour les vélos.

Pour toute construction neuve, des places de stationnement doivent être réalisées pour les vélos.

Cette règle s'applique aussi aux constructions à destination d'habitation comportant plus de 5 logements.

Elles doivent être :

- exclusivement réservées aux vélos, sécurisées et équipées de dispositifs fixes d'accroche, facilitant la performance des systèmes d'antivols ;
- facilement accessibles depuis l'espace public et les accès aux constructions ;
- situées de préférence en rez-de-chaussée, ou au premier sous-sol via une rampe d'accès ou à défaut en extérieur sur le terrain.

Cet espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu conformément aux normes minimales suivantes :

Destination	Normes minimales
Logement	0,75 m ² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m ² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m ² .
Commerce et activités de service de plus de 500 m²	1 place par tranche entamée de 100 m ² de SP pour les visiteurs + 1 place pour 10 employés
Bureau	1,5 m ² pour 100 m ² de SP
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places à réaliser devra être justifié au regard des besoins générés par l'équipement, en fonction de sa nature, de son mode de fonctionnement, du nombre et du type d'utilisateurs et de sa localisation (proximité d'une gare, de stationnement public...).

UH 12-3 : Bornes de recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables

Pour toute construction neuve :

- Lorsque la capacité du parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 50 % des places de stationnement, destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés, doivent accueillir un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations.
- Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 75 % des places de stationnement, destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés, doivent accueillir un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations.

<h3>Article UH-13 – les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations</h3>
--

Champ d'application :

La règle sur le pourcentage d'espaces verts de pleine terre s'applique uniquement encas de construction neuve.

UH 13-1 : Règles générales

Au moins 45 % de la surface de terrain doit être traitée en espaces verts de pleine terre.

Les toitures-terrasses végétalisées et les aires de stationnement réalisées en dalles-gazon ne sont pas comptabilisés en espaces verts de pleine terre.

Les espaces libres situés au-dessus des constructions en sous-sol peuvent être comptabilisés au titre des espaces verts de pleine terre à condition d'avoir une épaisseur minimale de terre végétale d' 1 mètre.

Il doit être planté au moins 1 arbre de haute tige pour 150 m² de terrain. Il devra être privilégié la plantation d'essences végétales locales.

UH 13-2 Espaces verts à protéger (EVP)

Les éléments de paysage repérés au document graphique, au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme doivent être conservés sauf pour un motif lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire du spécimen.

Article UH-14 – Coefficient d’occupation des sols

Article supprimé par loi ALUR du 24 mars 2014

Article UH-15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Les dispositifs techniques permettant la production d’énergies renouvelables doivent avoir une bonne intégration visuelle dans le parti architectural et l’environnement. L’implantation doit être étudiée en relation avec l’environnement immédiat et lointain du bâtiment, en particulier lorsque celui-ci est proche d’un bâtiment exceptionnel.

Les dispositifs techniques permettant la production d’énergies renouvelables seront entièrement intégrés à la couverture, posés le plus à fleur possible du matériau de couverture et leur couleur se rapprochera de celle du matériau de couverture.

Article UH-16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute nouvelle construction, devra prévoir la mise en place des fourreaux et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

ZONE UI

La zone UI est une zone à caractère d'activités économiques. Elle concerne :

- *Le secteur hôtelier et de bureaux, Rue de Charaintru – Rue de Petit Vaux.*
- *Le secteur du centre commercial des Rossays.*

Champ d'application : L'application des règles suivantes ne concerne pas les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Article UI-1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les dépôts de matériaux, de déchets et de flottes de véhicules à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2 ;
- Les constructions à destination d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.

Article UI-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont soumis à conditions particulières les constructions ou aménagements suivants :

- **Les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'habitation**, de moins de 100 m² de surface de plancher dès lors qu'elles sont liées et nécessaires au gardiennage ou au fonctionnement des activités autorisées ;
- **Les dépôts** temporaires de matériaux divers exclusivement liés à la réalisation du Tram 12 Express ;
- **Les affouillements et exhaussements du sol**, à condition d'être liés aux ouvrages, travaux ou constructions autorisés, ou à la réalisation d'aménagements publics.

Article UI-3 : Conditions de desserte et d'accès des terrains

UI 3-1 Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée carrossable, en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

La largeur de cette voie ne peut être inférieure à 5 mètres, sauf en cas d'extension d'une construction existante et à condition de ne pas créer de logement supplémentaire.

UI 3-2 Conditions d'accès des terrains

L'accès correspond à la limite ou à l'espace (portail, porche, partie de terrain) qui relie le terrain d'assiette de l'opération à la voie de desserte.

La localisation des accès doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation et la sécurité des usagers ou des personnes utilisant ces accès, des plantations et des espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.

L'accès et la voie d'accès doivent être adaptés au type d'activités desservies et doivent faire au minimum 3,50 mètres de largeur.

Les voies d'accès en impasse doivent prévoir une aire de retournement pour permettre le demi tour des véhicules.

Article UI-4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eaux, d'électricité et d'assainissement

UI-4-1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

UI-4-2 Assainissement

Le réseau d'assainissement est en système séparatif (eaux usées/eaux pluviales).

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place conformément à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes fixées par les services compétents, en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif, aux frais des bénéficiaires, lorsque ce réseau collectif sera réalisé ou renforcé. L'évacuation des eaux souillées et des effluents non traités dans les fossés et égouts pluviaux est interdite

Tout projet d'aménagement et de construction doit respecter le règlement d'assainissement en vigueur. En fonction de sa localisation, il faudra se référer à celui du SIAHVY ou à celui du Syndicat de l'Orge.

La conformité des branchements est obligatoire et sera vérifiée au titre de l'autorisation de voirie correspondante.

UI 4-2.1 Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et extension de bâtiment existant.

L'évacuation des eaux, autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées pourra être permise sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront faire l'objet d'un prétraitement avant tout rejet dans le réseau d'assainissement.

Pour les parkings situés en sous-sol, ceux-ci devront être équipés d'un séparateur à hydrocarbures avant tout rejet dans le réseau d'eaux usées.

UI 4-2.2 Eaux pluviales

Tous les projets devront être en cohérence avec les PPRI de l'Orge et de la Salmouille (approuvé par arrêté préfectoral en date du 16 juin 2017) et de l'Yvette (approuvé par l'arrêté Préfectoral du 26 Septembre 2006).

Les projets situés dans les zones humides doivent appliquer les dispositions ZH2 du SAGE concernant la prise en compte des zones humides dans les projets d'aménagement. Une confirmation ou infirmation de la présence de zones humides devra être réalisée avant toutes modifications d'usage de sol (réalisation de sondages pédologiques, expertises botaniques...). Les porteurs de projets devront se référer à la carte Zones Humides "avérées et probables" du SAGE.

Les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle, sans aucun rejet sur le domaine public. Les dispositifs seront mis en oeuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.

Dans le cas où l'infiltration des eaux pluviales, du fait de la nature du sol (mauvaise perméabilité) ou de la configuration de l'aménagement, nécessiterait des travaux disproportionnés, les ouvrages de régulation peuvent être autorisés à titre dérogatoire dans le réseau public. Les débits seront régulés et limités en fonction des pluies de référence retenues par le SIAHVY et le SIVOA pour le dimensionnement des ouvrages de régulation avant le rejet des eaux pluviales est de :

-55 mm en 4 heures (période de retour de 20 ans) correspondant à un débit de fuite de 1L/s/ha imperméabilisé pour le SIVOA.

-50 mm en 4heures (période de retour de 20 ans) correspondant à un débit de fuite de 1.2L/s/ha pour le SIAHVY

Pour les parkings à ciel ouvert, les eaux pluviales issues des surfaces imperméabilisées des parkings et voiries privées seront dépolluées avant leur infiltration à la parcelle.

L'obligation concerne les parkings à ciel ouvert d'une taille supérieure ou égale à 4 places pour les véhicules légers et dès la première place pour les véhicules de type poids-lourds.

Le système de dépollution à mettre en oeuvre devra recourir à des techniques extensives, alternatives aux réseaux. Ces techniques alternatives devront prévoir dès le 1 mètre carré imperméabilisé, une décantation et une infiltration via un système superficiel à ciel ouvert

de type noues plantées de macrophytes sur substrats filtrant, filtre planté de roseaux ...

La qualité des eaux pluviales rejetées par les installations artisanales ou commerciales non soumises à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la Loi sur l'eau doit respecter les valeurs définissant le bon état des masses d'eau (cf. Loi sur l'eau).

UI 4-3 : Energies et télécommunications

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain sur le terrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

UI 4-4 : Locaux pour la collecte des déchets

A l'exception des nouvelles constructions à destination d'habitation comportant un seul logement, toutes les constructions doivent être pourvues de locaux facilement accessibles destinés au stockage des déchets adaptés à leur activité, dont les dimensions devront permettre un tri sélectif de ces déchets et dont les accès devront faciliter la manipulation des containers. Le local devra disposer d'un siphon de sol, pour son nettoyage et, en cas d'équipement clos il devra être ventilé.

Article UI-5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Article supprimé par loi ALUR du 24 mars 2014.

Article UI-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Champ d'application : Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou projetées.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle et le calcul des distances de retrait par rapport aux limites séparatives sous réserve de ne pas empiéter sur le domaine public :

- *les éléments de modénature, marquises, auvents, balcons, oriels, débords de toiture ;*
- *les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, à condition de ne pas dépasser 30 cm d'épaisseur.*

UI 6-1 : Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 5 mètres comptés depuis l'alignement existant ou projeté.

UI 6-2 : Dispositions particulières

- Pour les constructions existantes, non conformes à la date d'approbation du PLU, il est autorisé des travaux de réhabilitation, de surélévation et d'extension, à condition d'être dans le prolongement de l'existant.
- Les aires et les locaux de stockage nécessaires à la collecte des déchets, les transformateurs du réseau électrique et les locaux vélos pourront s'implanter dans la marge de recul.

Article UI-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Champ d'application :

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle et le calcul des distances de retrait par rapport aux limites séparatives sous réserve de ne pas empiéter sur les terrains voisins :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, balcons, oriels, débords de toiture ;
- les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, à condition de ne pas dépasser 30 cm d'épaisseur.

UI 7.1 – Limites séparatives latérales

Dispositions générales

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait.

En cas d'implantation en retrait, les constructions doivent respecter une distance au moins égale à 8 mètres en cas de façade avec baie(s) ou avec un minimum de 2,50 mètres dans le cas de façades sans baies.

Dispositions particulières

Pour les constructions existantes, non conformes à la date d'approbation du PLU, il est autorisé des travaux de réhabilitation, de surélévation, et d'extension à condition d'être dans le prolongement de l'existant.

Toutefois, aucune baie nouvelle ou agrandissement de baie existante ne pourra être réalisé sans respecter le calcul des retraits prévus ci-dessus.

UI 7-2 : Limites séparatives de fond de terrain

Dispositions générales

- Les constructions principales doivent respecter une distance au moins égale à 8 mètres en cas de façade avec baies ou avec un minimum de 2,50 mètres dans le cas de façades sans baies.

- Les constructions annexes peuvent s’implanter en limite séparative ou en retrait. En cas d’implantation en retrait, les constructions doivent respecter une distance au moins égale à 8 mètres en cas de façade avec baie(s) ou avec un minimum de 2,50 mètres dans le cas de façades sans baies.

Dispositions particulières

Pour les constructions existantes, non conformes à la date d’approbation du PLU, il est autorisé des travaux de réhabilitation, de surélévation, et d’extension à condition d’être dans le prolongement de l’existant.

Toutefois, aucune baie nouvelle ou agrandissement de baie existante ne pourra être réalisé sans respecter le calcul des retraits prévus ci-dessus.

Article UI-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Champ d’application :

Ne sont pas pris en compte pour l’application de la règle et le calcul des distances de retrait :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, balcons, oriels, débords de toiture ;

Dispositions générales

Lorsque deux constructions principales réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance mesurée perpendiculairement séparant les façades en tous points doit être au moins égale à :

- 8 mètres si l’une des façades comporte des baies ;
- 4 mètres si aucune des façades ne comporte de baies.

Dispositions particulières

Cette disposition ne s’applique pas aux réhabilitations, aux surélévations et aux extensions de constructions existantes à la date d’approbation du PLU, sous réserve que les extensions soient réalisées dans le prolongement de la construction existante.

Toutefois, aucune baie nouvelle ou agrandissement de baie existante ne pourra être réalisé sans respecter le calcul des retraits prévus ci-dessus.

Article UI-9 : Emprise au sol des constructions

Champ d’application :

Ne sont pas pris en compte pour l’application de la règle :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, balcons, oriels, débords de toiture ;
- les dispositifs techniques nécessaires à l’isolation thermique par l’extérieur sur des constructions existantes à la date d’approbation du PLU, à condition de ne pas dépasser 30 cm d’épaisseur.

L'emprise au sol maximale est des constructions fixée à **50 %**.

Article UI-10 : Hauteur maximale des constructions

Ne sont pas comptés dans la hauteur maximale autorisée :

- *les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables dès lors qu'ils ne dépassent pas une hauteur de 1,50 mètre,*
- *les édifices techniques de 1,50 mètre de hauteur maximum, à condition qu'ils soient intégrés dans un volume fermé ou masqués par un dispositif à claires voies et qu'ils soient implantés en retrait des façades.*
- *les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par surélévation des toitures sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, à condition que la sur-épaisseur ne dépasse pas 30 cm.*

Dispositions générales

UI 10-1 : La hauteur maximale des constructions principales ne peut excéder 12 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

UI 10-2 : La hauteur maximale des annexes ne peut excéder 3,50 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

Dispositions particulières

UI 10-3 : Pour une construction existante dont la hauteur, à la date d'approbation du PLU, est supérieure à la hauteur maximum autorisée, les travaux de réhabilitation sont autorisés à condition de rester dans la limite de la hauteur existante avant travaux.

Les travaux d'extension doivent respecter les hauteurs fixées par le présent règlement.

Article UI-11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – protection des éléments de paysage

UI 11-1 : Aspect extérieur des constructions :

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, et leur couleur, les constructions et leurs éventuels dispositifs liés aux énergies renouvelables doivent s'intégrer de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles seront situées, et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

UI 11-2 : Toitures

Le volume de la toiture doit être proportionné au volume de la construction.

Les toitures terrasse sont admises.

UI 11-3 : Façades

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

La création de murs pignons aveugles donnant sur la rue est interdite.

UI 11-4 : Clôtures

- **Les clôtures sur rue** doivent être implantées à l'alignement existant ou projeté. Elles ne peuvent dépasser une hauteur totale de 2 mètres par rapport au niveau du trottoir. Elles peuvent être constituées par des grilles ou des grillages ou tout autre dispositif à claire-voie, comportant ou non un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,80 mètre. Les murs en pierre existants doivent, dans la mesure du possible, être conservés et restaurés.
- **Les clôtures sur les autres limites du terrain** : ne peuvent pas dépasser une hauteur totale de 2 mètres par rapport au terrain naturel.

Article UI-12 : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, ainsi que leurs zones de manœuvre, doivent être assurés en dehors des voies publiques.

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'entre elles la norme qui lui est propre.

En cas d'extension entraînant la création d'un ou plusieurs logements, le nombre d'aires de stationnement est celui prévu ci-dessous, en prenant uniquement en compte le nombre des logements créés.

La suppression de places de stationnement existantes, voitures ou cycles, n'est pas autorisée si le nombre total de places après suppression, ou le nombre total de places après suppression et création de places nouvelles, ne répond pas à minima à la norme plancher nécessaire au projet faisant l'objet de la demande d'urbanisme.

Pour les changements de destination, le nombre de places minimum exigé résulte de la différence entre :

- le nombre de places qui serait exigé pour la destination de la construction **après** l'opération ;
- le nombre de places qui serait exigé pour la destination de la construction **avant** l'opération.

UI 12-1 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

UI 12-1.1 : Dispositions générales

- Les places commandées ne sont pas prises en compte pour le calcul réglementaire du nombre de places plancher à réaliser.

Destination <i>(SP = surface de plancher)</i>	Normes plancher Maximum à respecter
Logements	1 places par logement de fonction
Commerce et activités de service	1 place par tranche entamée de 50 m ² de SP, avec au moins 1 place par commerce. Il n'est pas exigé de place pour les travaux portant sur des commerces existants, à condition de ne pas augmenter la surface de plancher de plus de 50 m ² . 1 aire de livraison par tranche de 600 m ² de SP. Pour les hôtels, 1 place par chambre créée.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire: > Industrie, Entrepôt > Bureau	1 place par tranche de 100 m ² de SP. 1 place par tranche de 45 m ² de SP. 1 aire de livraison par tranche de 2 500 m ² de SP.
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places à réaliser devra être justifié au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation (proximité d'une gare, de stationnement public...).

UI 12-1.2 : Normes techniques à respecter pour la réalisation des places de stationnement des automobiles

Dimensions des places : les places créées ou réaménagées, ainsi que les boxes et garages, doivent respecter les dimensions minimales suivantes :

- Longueur : 5 mètres
- Largeur : 2,50 mètres et à 3,30 mètres pour les places réservées aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR).
- Dégagement : 5,00 mètres

Dimension des rampes :

La pente ne pourra excéder 15 % avec une pente de transition maximum de 5% sur une longueur de 2 mètres minimum depuis la limite de propriété avec le domaine public.

UI 12-2 : Normes de stationnement pour les vélos.

Pour toute construction neuve, des places de stationnement doivent être réalisées pour les vélos.

Elles doivent être :

- exclusivement réservées aux vélos, sécurisées et équipées de dispositifs fixes d'accroche, facilitant la performance des systèmes d'antivol ;
- facilement accessibles depuis l'espace public et les accès aux constructions ;
- situées de préférence en rez-de-chaussée, ou au premier sous-sol via une rampe d'accès ou à défaut en extérieur sur le terrain.

Cet espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu conformément aux normes minimales suivantes :

Destination	Normes minimales
Commerce et activités de service de plus de 500 m ² ,	1 place par tranche entamée de 100 m ² de SP pour les visiteurs + 1 place pour 10 employés
Bureau	1,5 m ² pour 100 m ² de SP
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places à réaliser devra être justifié au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation (proximité d'une gare, de stationnement public...).

Article UI-13 : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les espaces libres de construction doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager.

Article UI-14 : Coefficient d'occupation des sols

Article supprimé par loi ALUR du 24 mars 2014

Article UI-15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Les dispositifs techniques permettant la production d'énergies renouvelables doivent avoir une bonne intégration visuelle dans le parti architectural et l'environnement.

Article UI-16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute nouvelle construction, devra prévoir la mise en place des fourreaux et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

ZONE UM

La zone UM est une zone urbaine mixte de densité moyenne (habitat individuel pavillonnaire, habitat collectif, commerces).

Champ d'application : L'application des règles suivantes ne concerne pas les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Article UM-1 : Occupations et utilisation du sol interdites

Sont interdits :

- Les constructions à destination d'industrie ;
- Les constructions à destination d'entrepôt autres que celles mentionnées à l'article 2 ;
- Les dépôts de matériaux, de déchets et de flottes de véhicules à l'exception de ceux liés à l'exploitation d'un service public ou d'intérêt collectif ;
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs ;
- Les installations classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) autres que celles mentionnées à l'article 2.

Article UM-2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont soumis à conditions particulières, les constructions ou aménagements suivants :

- **Les constructions à destination de commerce, d'artisanat et de service** à condition de ne pas créer de nuisance ;
- **Les affouillements et les exhaussements du sol**, à condition d'être liés aux ouvrages, travaux ou constructions autorisés, ou à la réalisation d'aménagements publics ;
- **Les constructions à destination d'entrepôt** sont autorisées lorsqu'elles sont liées à une activité commerciale, artisanale ou de services, à condition que la surface de plancher des entrepôts ne représente pas plus de 20 % de la surface de plancher totale de la construction, ou à des équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- **Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)** soumises à déclaration ou à enregistrement à condition qu'elles soient compatibles avec les milieux environnants et humains ;
- **Les constructions à destination d'habitat collectif** : toute opération de construction neuve ou de changement de destination de plus de 800 m² de surface de plancher ou prévoyant au moins 10 logements doit comporter un minimum de 35 % de logements sociaux.

Dans le cas d'une opération d'ensemble (lotissement, permis valant division ...), cette obligation s'applique à l'ensemble de l'opération.

Article UM-3 – Conditions de desserte et d'accès des terrains

UM 3-1 Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée carrossable, en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

La largeur de cette voie ne peut être inférieure à 5 mètres, sauf en cas d'extension d'une construction existante et à condition de ne pas créer de logement supplémentaire. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

UM 3-2 Conditions d'accès des terrains

L'accès correspond à la limite ou à l'espace (portail, porche, partie de terrain) qui relie le terrain d'assiette de l'opération à la voie de desserte.

Il est autorisé un accès automobile maximum par unité foncière. Par exception, pour les terrains bordés par deux voies, il pourra être autorisé un accès depuis chaque voie de circulation.

La localisation des accès doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation et la sécurité des usagers ou des personnes utilisant ces accès, des plantations et des espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.

L'accès et la voie d'accès doivent être adaptés au nombre de logements desservis :

- entre 1 et 4 logements : 3,5 mètres minimum de largeur
- 5 logements et plus : 5 mètres minimum de largeur.

Les voies d'accès en impasse doivent prévoir une aire de retournement pour permettre le demi-tour des véhicules.

Article UM-4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

UM-4-1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

UM-4-2 Assainissement

Le réseau d'assainissement est en système séparatif (eaux usées/eaux pluviales).

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place conformément à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes fixées par les services compétents, en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif, aux frais des bénéficiaires, lorsque ce réseau collectif sera réalisé ou renforcé. L'évacuation des eaux souillées et des effluents non traités dans les fossés et égouts pluviaux est interdite

Tout projet d'aménagement et de construction doit respecter le règlement d'assainissement en vigueur. En fonction de sa localisation, il faudra se référer à celui du SIAHVY ou à celui du Syndicat de l'Orge.

La conformité des branchements est obligatoire et sera vérifiée au titre de l'autorisation de voirie correspondante.

UM 4-2.1 Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et extension de bâtiment existant.

L'évacuation des eaux, autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées pourra être permise sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront faire l'objet d'un prétraitement avant tout rejet dans le réseau d'assainissement.

Pour les parkings situés en sous-sol, ceux-ci devront être équipés d'un séparateur à hydrocarbures avant tout rejet dans le réseau d'eaux usées.

UM 4-2.2 Eaux pluviales

Tous les projets devront être en cohérence avec les PPRI de l'Orge et de la Salmouille (approuvé par arrêté préfectoral en date du 16 juin 2017) et de l'Yvette (approuvé par l'arrêté Préfectoral du 26 Septembre 2006).

Les projets situés dans les zones humides doivent appliquer les dispositions ZH2 du SAGE concernant la prise en compte des zones humides dans les projets d'aménagement. Une confirmation ou infirmation de la présence de zones humides devra être réalisée avant toutes modifications d'usage de sol (réalisation de sondages pédologiques, expertises botaniques...). Les porteurs de projets devront se référer à la carte Zones Humides "avérées et probables" du SAGE.

Les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle, sans aucun rejet sur le domaine public. Les dispositifs seront mis en oeuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.

Dans le cas où l'infiltration des eaux pluviales, du fait de la nature du sol (mauvaise perméabilité) ou de la configuration de l'aménagement, nécessiterait des travaux disproportionnés, les ouvrages de régulation peuvent être autorisés à titre dérogatoire dans le réseau public. Les débits seront régulés et limités en fonction des pluies de référence

retenues par le SIAHVY et le SIVOA pour le dimensionnement des ouvrages de régulation avant le rejet des eaux pluviales est de :

-55 mm en 4 heures (période de retour de 20 ans) correspondant à un débit de fuite de 1L/s/ha imperméabilisé pour le SIVOA.

-50 mm en 4 heures (période de retour de 20 ans) correspondant à un débit de fuite de 1.2L/s/ha pour le SIAHVY

Pour les parkings à ciel ouvert, les eaux pluviales issues des surfaces imperméabilisées des parkings et voiries privées seront dépolluées avant leur infiltration à la parcelle.

L'obligation concerne les parkings à ciel ouvert d'une taille supérieure ou égale à 4 places pour les véhicules légers et dès la première place pour les véhicules de type poids-lourds.

Le système de dépollution à mettre en œuvre devra recourir à des techniques extensives, alternatives aux réseaux. Ces techniques alternatives devront prévoir dès le 1 mètre carré imperméabilisé, une décantation et une infiltration via un système superficiel à ciel ouvert de type noues plantées de macrophytes sur substrats filtrant, filtre planté de roseaux ...

La qualité des eaux pluviales rejetées par les installations artisanales ou commerciales non soumises à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la Loi sur l'eau doit respecter les valeurs définissant le bon état des masses d'eau {cf. Loi sur l'eau).

UM- 4-3 Energies et télécommunications

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain sur le terrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

Doivent être prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets EDF et GDF et pour les réseaux de télécommunication.

Les dispositifs techniques permettant l'utilisation d'énergies renouvelables sont autorisés en veillant à ce que leur positionnement et les matériaux utilisés assurent une bonne insertion à la construction et limitent leur impact acoustique.

Pour toute construction nouvelle, ainsi qu'en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, les antennes et paraboles doivent être localisées de façon à être le moins possible visibles depuis l'espace public.

UM- 4-4 Locaux pour la collecte des déchets

A l'exception des nouvelles constructions à destination d'habitation comportant un seul logement, toutes les constructions doivent être pourvues de locaux facilement accessibles destinés au stockage des déchets adaptés à leur activité, dont les dimensions devront permettre un tri sélectif de ces déchets et dont les accès devront faciliter la manipulation des containers. Le local devra disposer d'un siphon de sol, pour son nettoyage et, en cas d'équipement clos, il devra être ventilé.

Article UM-5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Article supprimé par loi ALUR du 24 mars 2014.

Article UM-6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Champ d'application : Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou projetées.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle et le calcul des distances de retrait par rapport aux limites séparatives sous réserve de ne pas empiéter sur le domaine public :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, balcons, oriels, débords de toiture ;
- les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, à condition de ne pas dépasser 30 cm d'épaisseur.

Dispositions générales

UM 6-1 : Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 5 mètres comptés depuis l'alignement existant ou projeté.

Dispositions particulières

UM 6-2 : Pour les constructions existantes, non conformes à la date d'approbation du PLU, il est autorisé des travaux de réhabilitation, de surélévation et d'extension, à condition d'être dans le prolongement de l'existant.

UM 6-3 : Les constructions situées sur un terrain faisant l'angle de deux voies peuvent être implantées avec un retrait moindre sur l'une des voies, avec un minimum de 2,50 mètres.

UM 6-4 : Les escaliers et perrons dont l'emprise est inférieure ou égale à 1 mètre de large peuvent être implantés jusqu'à 2,50 mètres de l'alignement existant ou projeté et repéré sur les document graphiques.

UM 6-5 : Les aires et les locaux de stockage nécessaires à la collecte des déchets, les transformateurs du réseau électrique et les locaux vélos pourront s'implanter dans la marge de recul.

Article UM-7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

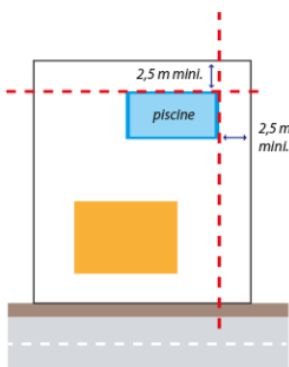
Champ d'application :

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle et le calcul des distances de retrait par rapport aux limites séparatives sous réserve de ne pas empiéter sur les terrains voisins :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, balcons, oriels, débords de toiture ;

- les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, à condition de ne pas dépasser 30 cm d'épaisseur.

Les piscines non couvertes doivent respecter une marge de retrait telle que leur bassin et les aménagements type margelles périphériques entourant le bassin soient situés à une distance au moins égale à 2,5 mètres de la limite séparative et fond de parcelle.



UM 7-1 : Limites séparatives latérales

Dispositions générales

- Lorsque le terrain a une façade supérieure ou égale à 15 mètres, les constructions peuvent s'implanter sur une des limites séparatives ou en retrait.
- Lorsque le terrain a une façade inférieure à 15 mètres, les constructions peuvent s'implanter sur les deux limites séparatives ou en retrait.

En cas d'implantation en retrait, les constructions doivent respecter une distance au moins égale à 8 mètres en cas de façade avec baie(s) ou avec un minimum de 2,50 mètres dans le cas de façades sans baies.

Dispositions particulières

Pour les constructions existantes, non conformes à la date d'approbation du PLU, il est autorisé des travaux de réhabilitation, de surélévation, et d'extension à condition d'être dans le prolongement de l'existant.

Toutefois, aucune baie nouvelle ou agrandissement de baie existante ne pourra être réalisé sans respecter le calcul des retraits prévus ci-dessus.

UM 7-2 : Limites séparatives de fond de terrain

Dispositions générales

- Les constructions doivent respecter une distance au moins égale à 8 mètres en cas de façade avec baie(s) ou avec un minimum de 2,50 mètres dans le cas de façades sans baies.

- Les constructions annexes peuvent s’implanter en limite séparative ou en retrait. En cas d’implantation en retrait, les constructions doivent respecter une distance au moins égale à 8 mètres en cas de façade avec baie(s) ou avec un minimum de 2,50 mètres dans le cas de façades sans baies.

Dispositions particulières

Pour les constructions existantes, non conformes à la date d’approbation du PLU, il est autorisé des travaux de réhabilitation, de surélévation, et d’extension à condition d’être dans le prolongement de l’existant.

Toutefois, aucune baie nouvelle ou agrandissement de baie existante ne pourra être réalisé sans respecter le calcul des retraits prévus ci-dessus.

Article UM-8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Champ d’application :

Ne sont pas pris en compte pour l’application de la règle et le calcul des distances de retrait :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, balcons, oriels, débords de toiture ;

Dispositions générales

Lorsque deux constructions principales à usage d’habitation réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance mesurée perpendiculairement séparant les façades en tous points doit être au moins égale à :

- 8 mètres, si l’une des deux façades comporte des baies ;
- 4 mètres si aucune des façades ne comporte de baies.

Dispositions particulières

Cette disposition ne s’applique pas aux réhabilitations, aux surélévations et aux extensions de constructions existantes à la date d’approbation du PLU, sous réserve que les extensions soient réalisées dans le prolongement de la construction existante.

Toutefois, aucune baie nouvelle ou agrandissement de baie existante ne pourra être réalisé sans respecter le calcul des retraits prévus ci-dessus.

Article UM-9 – Emprise au sol des constructions

Champ d’application :

Ne sont pas pris en compte pour l’application de la règle :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, balcons, oriels, débords de toiture ;

- les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, à condition de ne pas dépasser 30 cm d'épaisseur.

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à **60%**.

Article UM-10 – Hauteur maximale des constructions

Champ d'application

Ne sont pas comptés dans la hauteur maximale autorisée :

- les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables dès lors qu'ils ne dépassent pas une hauteur d' 1,50 mètre,
- les édifices techniques d'1,50 mètre de hauteur maximum, à condition qu'ils soient intégrés dans un volume fermé ou masqués par un dispositif à claires voies et qu'ils soient implantés en retrait des façades.
- les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par surélévation des toitures sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, à condition que la sur-épaisseur ne dépasse pas 30 cm.

Dispositions Générales

UM 10-1 : La hauteur maximale des constructions principales ne peut excéder 12 mètres au faitage ou à l'acrotère.

UM 10-2 : La hauteur maximale des annexes ne peut excéder 3,50 mètres au faitage ou à l'acrotère.

Dispositions particulières

UM 10-3 : Pour une construction existante dont la hauteur, à la date d'approbation du PLU, est supérieure à la hauteur maximum autorisée, les travaux de réhabilitation sont autorisés à condition de rester dans la limite de la hauteur existante avant travaux.

Les travaux d'extension doivent respecter les hauteurs fixées par le présent règlement.

Article UM-11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – protection des éléments de paysage

UM 11-1 : Aspect extérieur des constructions :

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, et leur couleur, les constructions et leurs éventuels dispositifs liés aux énergies renouvelables doivent s'intégrer de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles seront situées, et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Matériaux utilisés

Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre, briques creuses...) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent pas être laissés apparents.

Les pierres de taille, les meulières ou les briques pleines ne peuvent être recouvertes d'enduit ou de peinture, sauf si des contraintes techniques le justifient.

Couleurs

La nature et la couleur des enduits, des matériaux de revêtement de façade et des peintures (y compris celles des menuiseries extérieures, des ferronneries...) doivent être choisis pour rechercher l'harmonie avec d'une part l'écriture architecturale de la construction et d'autre part celle des constructions avoisinantes.

Le blanc pur ainsi que les couleurs vives sont proscrites pour les enduits.

UM 11-2 : Toitures

Le volume de la toiture doit être proportionné au volume de la construction.

Les toitures terrasse sont admises.

Pour les bâtiments existants anciens, seules les lucarnes traditionnelles sont autorisées. Elles doivent être implantées dans l'axe des percements du niveau inférieur.

Les toitures à pentes (autres que les toitures Mansard réalisées dans les règles de l'art), doivent s'inscrire avec une pente comprise entre 27° et 45°.

UM 11-3 : Façades

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

La création de murs pignons aveugles donnant sur la rue est interdite.

UM 11-4 : Clôtures

- **Les clôtures sur rue** doivent être implantées à l'alignement existant ou projeté. Elles ne peuvent dépasser une hauteur totale de 2 mètres par rapport au niveau du trottoir. Elles peuvent être constituées par des grilles ou des grillages ou tout autre dispositif à claire-voie, comportant ou non un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,80 mètre. Les murs en pierre existants doivent, dans la mesure du possible, être conservés et restaurés.
- **Les clôtures sur les autres limites du terrain** : ne peuvent pas dépasser une hauteur totale de 2 mètres par rapport au terrain naturel.

Article UM-12 – Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, ainsi que leurs zones de manœuvre, doivent être assurés en dehors des voies publiques.

Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous sont celles qui s'appliquent aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

En cas d'extension entraînant la création d'un ou plusieurs logements, le nombre d'aires de stationnement est celui prévu ci-dessous, en prenant uniquement en compte le nombre des logements créés.

La suppression de places de stationnement existantes, voitures ou cycles, n'est pas autorisée si le nombre total de places après suppression, ou le nombre total de places après suppression et création de places nouvelles, ne répond pas à minima à la norme plancher nécessaire au projet faisant l'objet de la demande d'urbanisme.

Pour les changements de destination, le nombre de places minimum exigé résulte de la différence entre :

- le nombre de places qui serait exigé pour la destination de la construction **après** l'opération ;
- le nombre de places qui serait exigé pour la destination de la construction **avant** l'opération.

UM 12-1 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

UM 12-1.1 : Dispositions générales

- Le stationnement en surface, en sous-sol ou dans l'emprise de volumes bâtis et les parcs de stationnement créés ou réaménagés doivent assurer aux véhicules une circulation satisfaisante dans de bonnes conditions de sécurité, de fonctionnalité, de praticabilité, et de confort.
- Les parcs de stationnement de **surface** doivent faire l'objet de compositions paysagères adaptées à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il sera recherché l'aménagement sous forme d'espaces minéraux sablés, de dalles-gazon ou de dalles ou pavés selon les règles de l'art, de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.
- Les parcs de stationnement en **ouvrage** doivent faire l'objet d'une attention particulière pour ce qui concerne leur insertion paysagère ou celle de leurs accès, la fonctionnalité, la praticabilité, l'accessibilité et la sécurité. Les places handicapées doivent faire l'objet d'une attention particulière pour ce qui concerne leur accessibilité et leurs liaisons avec les immeubles.
- Les places commandées ne sont pas prises en compte pour le calcul réglementaire du nombre de places plancher à réaliser.
- Au minimum, 75 % des places de stationnement devront être intégrées dans l'emprise de la construction (rez-de-chaussée, semi enterré ou en sous-sol) lorsqu'au moins 5 logements seront créés.

Destination <i>(SP = surface de plancher)</i>	Normes plancher Maximum à respecter
Logements	1,5 place par logement
Logements sociaux	1 place par logement
Commerce et activités de service	1 place par tranche entamée de 50 m ² de SP, avec au moins 1 place par commerce. Il n'est pas exigé de place pour les travaux portant sur des commerces existants, à condition de ne pas augmenter la surface de plancher de plus de 50 m ² .
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire - Entrepôt - Bureau	1 place par tranche de 100 m ² de SP 1 place par tranche de 45 m ² de SP
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places à réaliser devra être justifié au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation (proximité d'une gare, de stationnement public...).

UM 12-1.2 : Normes techniques à respecter pour la réalisation des places de stationnement des automobiles

Dimensions des places : les places créées ou réaménagées, ainsi que les boxes et garages, doivent respecter les dimensions minimales suivantes :

- Longueur : 5 mètres
- Largeur 2,50 mètres et à 3,30 mètres pour les places réservées aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR).
- Dégagement : 5,00 mètres

Dimensions des accès :

- Largeur minimale des accès parking : jusqu'à 30 voitures ou sens unique ou alterné : 2,80 mètres
- Largeur minimale dans le cadre de parking de plus 30 voitures ou en double sens : 5,00 mètres

La largeur des accès en double sens pourra être réduite à 2,80 mètres minimum à condition de réaliser un dispositif de régulation des entrées/sorties des véhicules (pour assurer l'impossibilité d'accès simultané à deux véhicules empruntant l'accès en sens contraire).

La largeur des accès simple ou double sens devra nécessairement être suffisante pour permettre les manœuvres d'entrées/sorties des véhicules sans que le rayon de braquage

n'empiète sur l'axe de la chaussée.

Ces cotes sont majorées de 0,90 mètre correspondant à l'aménagement d'un espace protégé dans le cas d'un accès piéton à l'immeuble dans cette rampe.

Dimension des rampes :

La pente ne pourra excéder 15 % avec une pente de transition maximum de 5% sur une longueur de 2 mètres minimum depuis la limite de propriété avec le domaine public.

UM 12-2 : Normes de stationnement pour les vélos.

Pour toute construction neuve, des places de stationnement doivent être réalisées pour les vélos.

Cette règle s'applique aussi aux constructions à destination d'habitation comportant plus de 5 logements.

Elles doivent être :

- exclusivement réservées aux vélos, sécurisées et équipées de dispositifs fixes d'accroche, facilitant la performance des systèmes d'antivol ;
- facilement accessibles depuis l'espace public et les accès aux constructions ;
- situées de préférence en rez-de-chaussée, ou au premier sous-sol via une rampe d'accès ou à défaut en extérieur sur le terrain.

Cet espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu conformément aux normes minimales suivantes :

Destination	Normes minimales
Logement	0,75 m ² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m ² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m ² .
Commerce et activités de service de plus de 500 m²	1 place par tranche entamée de 100 m ² de SP pour les visiteurs + 1 place pour 10 employés
Bureau	1,5 m ² pour 100 m ² de SP
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places à réaliser devra être justifié au regard des besoins générés par l'équipement, en fonction de sa nature, de son mode de fonctionnement, du nombre et du type d'utilisateurs et de sa localisation (proximité d'une gare, de stationnement public...).

UM 12-3 : Bornes de recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables

Pour toute construction neuve :

- Lorsque la capacité du parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 50 % des places de stationnement, destinées aux véhicules automobiles et deux roues

motorisés, doivent accueillir un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations.

- Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 75 % des places de stationnement, destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés, doivent accueillir un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations.

Article UM-13 – les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Champ d'application :

La règle sur le pourcentage d'espaces verts de pleine terre s'applique uniquement en cas de construction neuve.

UM 13-1 : Règles générales

Au moins 20 % de la surface de terrain doit être traitée en espaces verts de pleine terre. Au moins 50% des espaces libres qui ne sont pas traités en espaces verts de pleine terre doivent être perméables.

Les aires de stationnement réalisées en dalles-gazon comptent dans les espaces perméables, mais ne comptent pas dans la surface traitée en espaces verts de pleine terre. Les toitures-terrasses végétalisées ne sont pas comptabilisées en espaces verts de pleine terre. Les espaces libres situés au-dessus des constructions en sous-sol peuvent être comptabilisés au titre des espaces verts de pleine terre à condition d'avoir une épaisseur minimale de terre végétale d' 1 mètre.

Il doit être planté au moins 1 arbre de haute tige pour 200 m² de terrain. Il devra être privilégié la plantation d'essences végétales locales.

Article UM-14 – Coefficient d'occupation des sols

Article supprimé par loi ALUR du 24 mars 2014

Article UM-15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Les dispositifs techniques permettant la production d'énergies renouvelables doivent avoir une bonne intégration visuelle dans le parti architectural et l'environnement. L'implantation doit être étudiée en relation avec l'environnement immédiat et lointain du bâtiment, en particulier lorsque celui-ci est proche d'un bâtiment exceptionnel.

Les dispositifs techniques permettant la production d'énergies renouvelables seront entièrement intégrés à la couverture, posés le plus à fleur possible du matériau de couverture et leur couleur se rapprochera de celle du matériau de couverture.

Article UM-16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute nouvelle construction, devra prévoir la mise en place des fourreaux et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

ZONE AU 1

Cette zone est située sur le plateau autour de la Croix ronde, en limite de Ballainvilliers.

Elle est destinée à recevoir une extension de l'agglomération à dominante activités, dans le cadre d'une urbanisation cohérente et doit être protégée contre une urbanisation diffuse qui compromettrait son aménagement.

Cette zone est ouverte à l'urbanisation au sens de l'article R. 123 - 1 du code de l'urbanisme, dans la mesure où les dispositions du règlement fixent les conditions d'un aménagement cohérent.

Elle n'est pas destinée aux implantations suivantes :

- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- Les aires d'accueil des gens du voyage.

La commune d'Epinay-sur-Orge est située dans un secteur où ont été recensées des formations argileuses et marneuses ; des sinistres sécheresses dus à ces aléas ont été déclarés en 1990, 1992, et 1997.

La commune est couverte par les :

- Plan d'Exposition aux Risques Inondation (PERI) de l'Orge, approuvé le 13 décembre 1993, qui vaut Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) depuis la publication du décret n°95- 1089, le 11 octobre 1995.
- Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de l'Yvette, approuvé le 26 septembre 2006.

Dans les secteurs soumis à des risques "inondation", en application des articles R. 111-2 et suivants du Code de l'urbanisme, les demandes d'occupation et d'utilisation des sols peuvent être soumises à des prescriptions particulières visant à préserver les biens et les personnes contre les risques d'inondation conformément aux dispositions en vigueur.

En 2000, une cartographie des aléas de retrait-gonflement d'argile dans le département de l'Essonne a été réalisée par le Bureau de Recherche Géologique et Minière (BRGM). Cette carte est présentée dans la partie 3 « état initial de l'environnement » du rapport de présentation et en annexe au PLU.

Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.

Article AU1-1 – Occupations et utilisations des sols interdites

Sont interdits :

- Les occupations et utilisations du sol qui par leur nature, leur situation ou leurs dimensions, sont susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique ;
- Les établissements SEVESO ;
- Les établissements à usage d'activités comportant des installations relevant de la législation sur les installations classées, sauf ceux répondant aux conditions stipulées à l'article 2 ;
- Les constructions, ouvrages et travaux destinés à l'exploitation agricole ou forestière ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol,
- Les dépôts ou stockages de matériaux à l'air libre ainsi que des combustibles solides ou liquides, à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2 ;
- Les constructions, ouvrages et travaux destinés à l'habitation à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2 ;
- L'installation de caravanes ou camping-cars, le camping, les habitations légères de loisirs et toute forme d'habitat mobile ;
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier.

Article AU1-2 – Occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières

Sont autorisés :

- Les travaux d'extension, d'amélioration et de confortement des activités existantes ;
- Les établissements à usage d'activités comportant ou non des installations classées dans la mesure où, (selon les prescriptions techniques imposées pour pallier les inconvénients qu'ils présentent), il ne subsistera plus pour leur voisinage de risques importants pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion...) ou de nuisances relatives à la pollution (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux...) de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone ;
- Les constructions, ouvrages et travaux destinés à l'habitation s'ils sont destinés au logement de personnes dont la présence est indispensable pour en assurer le gardiennage ou le fonctionnement et à condition que le logement soit intégré dans le volume du bâtiment d'activités ;

- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition d'être liés aux ouvrages, travaux ou constructions autorisés, ou nécessaires aux besoins hydrauliques, ou aux travaux de dépollution des sols ou de résulter d'une déclaration d'utilité publique ;
- Les dépôts ou stockages de matériaux à l'air libre (en rapport avec l'activité ou nécessaires au bon fonctionnement des entreprises sont autorisés), lorsque ceux-ci s'accompagnent de dispositions permettant leur insertion dans l'environnement ;
- Les cantines ou restaurants d'entreprises, tous services, commerces ou équipements collectifs (en rapport avec l'activité ou nécessaires au bon fonctionnement des entreprises sont autorisés).

Article AU1-3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir directement un accès à une voie publique. L'accès doit répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés.

Les accès directs à tous les terrains depuis la D186 sont interdits.

Voies ouvertes au public

Les caractéristiques techniques des voies publiques doivent permettre :

L'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules, conformément aux réglementations en vigueur.

Le passage des véhicules de ramassage des ordures ménagères, de nettoyage et de viabilité hivernale, conformément aux réglementations en vigueur.

Article AU1-4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, et d'assainissement et réalisation d'un réseau autonome

AU1-1- Alimentation en eau potable

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle, en respectant la réglementation en vigueur.

AU1-2- Assainissement

Le réseau d'assainissement est en système séparatif (eaux usées/eaux pluviales).

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place conformément à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes fixées par les services compétents, en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif, aux frais des bénéficiaires, lorsque ce réseau collectif sera réalisé ou renforcé. L'évacuation des eaux souillées et des effluents non traités dans les fossés et égouts pluviaux est interdite.

Tout projet d'aménagement et de construction doit respecter le règlement d'assainissement en vigueur. En fonction de sa localisation, il faudra se référer à celui du SIAHVY ou à celui du Syndicat de l'Orge.

La conformité des branchements est obligatoire et sera vérifiée au titre de l'autorisation de voirie correspondante.

AU1-3- Eaux pluviales

Tous les projets devront être en cohérence avec les PPRI de l'Orge et de la Sallemouille (approuvé par arrêté préfectoral en date du 16 juin 2017) et de l'Yvette (approuvé par arrêté Préfectoral du 26 Septembre 2006).

Les projets situés dans les zones humides doivent appliquer les dispositions ZH2 du SAGE concernant la prise en compte des zones humides dans les projets d'aménagement. Une confirmation ou infirmation de la présence de zones humides devra être réalisée avant toutes modifications d'usage de sol (réalisation de sondages pédologiques, expertises botaniques...). Les porteurs de projets devront se référer à la carte Zones Humides "avérées et probables" du SAGE.

Les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle, sans aucun rejet sur le domaine public. Les dispositifs seront mis en oeuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.

Dans le cas où l'infiltration des eaux pluviales, du fait de la nature du sol (mauvaise perméabilité) ou de la configuration de l'aménagement, nécessiterait des travaux disproportionnés, les ouvrages de régulation peuvent être autorisés à titre dérogatoire dans le réseau public. Les débits seront régulés et limités en fonction des pluies de référence retenues par le SIAHVY et le SIVOA pour le dimensionnement des ouvrages de régulation avant le rejet des eaux pluviales est de :

-55 mm en 4 heures (période de retour de 20 ans) correspondant à un débit de fuite de 1L/s/ha imperméabilisé pour le SIVOA.

-50 mm en 4 heures (période de retour de 20 ans) correspondant à un débit de fuite de 1.2L/s/ha pour le SIAHVY

Pour les parkings à ciel ouvert, les eaux pluviales issues des surfaces imperméabilisées des parkings et voiries privées seront dépolluées avant leur infiltration à la parcelle.

L'obligation concerne les parkings à ciel ouvert d'une taille supérieure ou égale à 4 places pour les véhicules légers et dès la première place pour les véhicules de type poids-lourds.

Le système de dépollution à mettre en oeuvre devra recourir à des techniques extensives, alternatives aux réseaux. Ces techniques alternatives devront prévoir dès le 1 mètre carré imperméabilisé, une décantation et une infiltration via un système superficiel à ciel ouvert de type noues plantées de macrophytes sur substrats filtrant, filtre planté de roseaux ...

La qualité des eaux pluviales rejetées par les installations artisanales ou commerciales non soumises à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la Loi sur l'eau doit respecter les valeurs définissant le bon état des masses d'eau {cf. Loi sur l'eau}.

AU1-4- Autres réseaux

Les autres réseaux devront être enterrés, sauf impératif technique à justifier.

AU1-5- Stockage des déchets

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés. En cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération.

Le système de stockage choisi doit être techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte. De même, les surfaces nécessaires au stockage seront conformes aux dispositions en vigueur de l'autorité compétente.

Ces dispositions s'appliquent également en cas de réaménagement, réhabilitation ou reconstruction de bâtiments existants, sauf si leurs caractéristiques ne le permettent pas.

Article AU1-5 – Superficie minimale des terrains constructibles

La superficie minimale des terrains pour être constructibles n'est pas réglementée.

Article AU1-6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

Champs d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies publiques ou privées ou des emprises publiques existantes ou projetées.

Règle générale

Les constructions doivent, pour la façade entière ou pour un segment, soit être édifiées à l'alignement, soit respecter un retrait minimum de 5 mètres par rapport à la voie de desserte.

Dans les marges de recul sont autorisés :

- Les murets supportant le sigle et la raison sociale des sociétés.
- Les locaux vélos et ordures ménagères sous réserve d'une intégration à l'environnement,
- Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que capteurs d'énergie solaire...

Dispositions particulières

Les locaux apparents des équipements techniques nécessitant un accès direct tels que les postes de transformation électrique doivent être réalisés à l'alignement de la voirie.

Sur les espaces verts publics, les constructions devront respecter un recul minimum de 2,50 mètres.

Article AU1-7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les distances se mesurent en tout point de la construction à l'exception des escaliers extérieurs et ascenseurs, cheminées, canalisations extérieures, garde-corps et des adjonctions répondant à des motifs d'accessibilité.

Les constructions, ouvrages ou installations peuvent s'implanter :

- en limite(s) séparative(s), en cas de mur aveugle, si la hauteur de la construction est égale ou inférieure à 8 mètres.
- dans tous les autres cas, un recul minimum de 6 mètres devra être observé.

Quelle que soit la distance de recul par rapport aux limites séparatives (sauf si la construction est implantée en limite(s) séparative(s)), cette distance peut être empiétée de 0,50 mètre dans le cas de l'utilisation de procédés d'isolation par l'extérieur, en vue d'améliorer les performances énergétiques et acoustiques de bâtiments existants.

Article AU1-8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

La distance séparant des constructions doit être supérieure ou égale à 4 mètres.

Article AU1-9 – Emprise au sol des constructions

La surface d'emprise des constructions et installations ne peut excéder 60 % de la superficie de l'unité foncière.

Article AU1-10 – Hauteur maximale des constructions

Hauteur

La hauteur totale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 13 mètres.

Un dépassement d'1,50 mètre par rapport à cette hauteur est autorisé pour les ouvrages techniques, (monte charges, cheminées, lignes de vie, système de climatisation...). Ils seront traités dans l'architecture du bâtiment et ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

Article AU1-11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords, protection des éléments de paysage

Insertion dans le site

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions nouvelles, les travaux de réhabilitation ou d'extension des constructions existantes, ainsi que les réalisations d'ouvrages et de clôtures, ne doivent porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Choix des matériaux et traitement des façades

Les bâtiments devront faire l'objet d'une attention particulière dans le choix des matériaux et de la coloration des bâtiments, notamment ceux qui s'inscrivent le long de la RD 186.

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

Les pignons doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale. Les bâtiments annexes et les ajouts devront être traités en harmonie avec la construction principale.

Toitures

Les toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les nouvelles constructions pourront comporter des toitures terrasses ou des toitures en pente. Les nouvelles constructions implantées en limite(s) séparative(s), devront comporter uniquement des toitures terrasses

Les parties de construction édifiées sur des terrasses (telles que cheminées, machineries d'ascenseurs, garde-corps, sorties de secours, etc.), doivent être traités comme des éléments d'architecture et doivent s'intégrer dans une composition architecturale d'ensemble.

Clôture

Dans les ensembles de constructions à édifier dans les "opérations groupées", la hauteur et l'aspect des clôtures peuvent donner lieu à des prescriptions particulières pour une uniformisation d'aspect, y compris les clôtures sur limites séparatives.

Traitement des clôtures en limite de voie d'accès à la parcelle

Les clôtures, en limite de voie ou en retrait volontaire, doivent être traitées en harmonie avec le contexte urbain environnant, et doivent être constituées :

- soit par un système végétal,
- et / ou par des grillages, grilles ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant au moins 50 % de vide, l'ensemble ne pouvant dépasser deux mètres.
- Les clôtures pleines peuvent être autorisées, pour le traitement de l'entrée de l'unité foncière.

Les parties de terrain libres de toute construction résultant d'une implantation de la construction en retrait de l'alignement doivent participer au même titre à la qualité de l'espace public de la ville. La plantation de ces espaces est recherchée.

Traitement des clôtures en limites séparatives

Les clôtures en limites séparatives ne peuvent dépasser 2,50 mètres de hauteur.

Locaux et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres devront être intégrés :

- soit dans la construction ou dans les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des matériaux constitutifs ;
- soit dans un dispositif spécifique en limite de l'espace public.

Les locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte, la structure végétale existante et les plantations à créer.

L'implantation de conteneurs à déchets doit être prévue dans la parcelle et ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

Article AU1-12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

• Stationnement des véhicules

Modalités

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions nouvelles, doit se faire en dehors des voies publiques.

Il devra être réalisé, pour toutes constructions ou installations nouvelles, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les dispositifs suivants.

Au-delà de 1000 m², les aires de stationnement en plein air doivent être fractionnées en plusieurs unités par des dispositifs végétaux et comprendre des cheminements piétonniers permettant d'aller du véhicule garé au bâtiment en toute sécurité.

Dimensionnement

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles :

Les places de stationnement doivent avoir pour dimensions minimales 2,50 mètres sur 5 mètres, avec un dégagement minimum de 5,50 mètres pour permettre les manœuvres. Ces dimensions doivent être libres de tout encombrement.

Normes

Les normes sont exprimées en nombre de places de stationnement minimal requis par tranche de Surface de Plancher.

De manière générale, chaque établissement devra disposer au minimum de 10 places.

Dispositions particulières

- *Construction à usage d'entrepôts* : 1 place minimum par tranche de 150 m² de Surface de Plancher
- *Construction à usage d'activités* : 1 place minimum par tranche de 80 m² de Surface de Plancher
- *Construction à usage de bureaux ou de services* : 1 place minimum par tranche de 60 m² de Surface de Plancher

La règle applicable aux constructions ou établissements non énumérés ci-dessus, est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.

Les espaces de stationnement devront être paysagés.

Accessibilité aux personnes à mobilité réduite

Les constructeurs sont tenus de respecter les règles générales de construction relatives à l'accessibilité des personnes handicapées, notamment l'article R. 111-18 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Les places de stationnement destinées aux usagers et aux visiteurs doivent être accessibles par un cheminement sans discontinuité, aux personnes à mobilité réduite, y compris celles qui se déplacent en fauteuil roulant.

1 place de stationnement minimum devra être aménagée à l'usage des personnes à mobilité réduite pour chaque établissement.

- **Stationnement des cycles**

Normes

Les normes sont exprimées en nombre de places de stationnement minimal requis : 5 places minimum par établissement.

Pour les constructions à usage de bureaux : 1.5m² / 100m² de surface de plancher.

Pour les constructions à usage d'activité, commerces de plus de 500m² de surface de plancher, industries et équipements publics : a minima 1 place pour 10 employés.

Article AU1-13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres*, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Espaces libres et plantations

Les espaces libres, en dehors des espaces destinés à la circulation et au stationnement devront être paysagés. Ils représentent au minimum 20% de la surface du terrain et seront plantés en pleine terre (on entend par espace de pleine terre un aménagement constitué d'au moins 80 cm de terre végétale).

Les zones réservées à des extensions ultérieures devront être traitées en espaces verts et entretenues.

Les terrains positionnés en bordure de la D186, devront justifier d'aménagements paysagers

de qualité.

Les emprises des surfaces de rétention des eaux pluviales entre dans le calcul des espaces libres et espaces verts.

Les toitures végétalisées n'entrent pas dans le calcul des espaces libres et espaces verts.

Article AU1-14 – Coefficient d'Occupation des Sols

Il n'est pas fixé de règle.

ZONE AU 2

Cette zone est située sur les coteaux de l'Orge, et sur le plateau, au nord-est du rond-point de la Croix Ronde.

Elle est destinée à recevoir une extension de l'agglomération à dominante habitat, dans le cadre d'une urbanisation cohérente et doit être protégée contre une urbanisation diffuse qui compromettrait son aménagement. Cette zone est ouverte à l'urbanisation au sens de l'article R. 123 - 1 du Code de l'urbanisme, dans la mesure où les dispositions du règlement fixent les conditions d'un aménagement cohérent.

En 2000, une cartographie des aléas de retrait-gonflement d'argile dans le département de l'Essonne a été réalisée par le Bureau de Recherche Géologique et Minière (BRGM). Cette carte est présentée dans la partie 3 « état initial de l'environnement » du rapport de présentation.

Se reporter aux définitions communes au règlement (chapitre 1 du présent règlement). Les termes identifiés par un « * » font l'objet d'une définition.

Article AU2-1 – Occupations et utilisations des sols interdites

Sont interdits :

- Les constructions, les occupations et/ou utilisations du sol qui par leur nature, leur situation ou leurs dimensions, sont susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique ;
- Les établissements SEVESO ou les activités portant périmètre de protection ou de recul ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- Les dépôts ou stockages de matériaux à l'air libre (ou souterrains) ainsi que des combustibles solides ou liquides à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2 ;
- Les entreprises de cassage de voitures, de récupération d'épaves ou de véhicules, ainsi que le stockage de véhicules accidentés ;
- Les constructions, ouvrages et travaux destinés aux entrepôts ;
- Les activités à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;
- L'installation, le stationnement de caravanes ou camping-cars, le camping, les habitations légères de loisirs et toute forme d'habitat mobile ;
- Les établissements ou activités peuvent être interdits en fonction de la gêne qu'ils apportent dans le quartier environnant ou par les mouvements de circulation et les problèmes de stationnement qu'ils suscitent.

Article AU2-2 – Occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières

Sont autorisés :

- Les activités qui correspondent au fonctionnement d'une zone à caractère principal d'habitat (commerces, services, activités libérales) ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition d'être liés aux ouvrages, travaux ou construction autorisés, ou nécessaires aux besoins hydrauliques, ou aux travaux de dépollution des sols ou de résulter d'une déclaration d'utilité publique ;
- Les dispositions du présent règlement ne font pas obstacle à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre dès lors qu'il a été régulièrement édifié ;
- La construction de postes de transformation électrique, de détente de gaz, ou tout autre bâtiment destiné à recevoir des équipements de desserte de réseaux ;
- Le stockage de bois à usage de combustibles.

Article AU2-3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès

Les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des critères suivants :

- la topographie des lieux dans lesquels s'insère la ou les constructions ;
- le type de trafic engendré par la ou les constructions (nombres de véhicules accédant à la construction...) ;
- les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte

Pour être constructible, un terrain doit comporter directement un accès à une voie publique ou à une voie privée ouverte au public soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin. Elle devra répondre à l'importance et à la destination des constructions qui seront édifiées, en permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Voies ouvertes au public

L'accès des terrains doit répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.

Les caractéristiques techniques des voies publiques doivent permettre :

- l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules, la protection des piétons, l'enlèvement des ordures ménagères... conformément aux

- réglementations en vigueur,
- le passage des véhicules de ramassage des ordures ménagères, de nettoyage et de viabilité hivernale, conformément aux réglementations en vigueur.

Aucune voie et venelle nouvelle d'intérêt privé ne doit avoir une emprise inférieure à 4 mètres.

Article AU2-4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, et d'assainissement

AU2-4.1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée à une conduite d'eau potable de caractéristiques suffisantes dans le respect des normes édictées par le règlement sanitaire départemental et celui du service des eaux concessionnaire de la commune.

En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense contre l'incendie selon les règles en vigueur.

AU2-4.2 - Assainissement

Le réseau d'assainissement est en système séparatif (eaux usées/eaux pluviales).

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place conformément à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes fixées par les services compétents, en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif, aux frais des bénéficiaires, lorsque ce réseau collectif sera réalisé ou renforcé. L'évacuation des eaux souillées et des effluents non traités dans les fossés et égouts pluviaux est interdite

Tout projet d'aménagement et de construction doit respecter le règlement d'assainissement en vigueur. En fonction de sa localisation, il faudra se référer à celui du SIAHVY ou à celui du Syndicat de l'Orge.

La conformité des branchements est obligatoire et sera vérifiée au titre de l'autorisation de voirie correspondante.

AU2-4.2.1 - Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement. Les conditions et modalités de rejet des eaux usées, tant en terme qualitatif que quantitatif, doivent être conformes aux dispositions du règlement d'assainissement communal.

Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux usées domestiques, qui comprennent les eaux ménagères, et les eaux usées tant en terme qualitatif que quantitatif, doivent être conformes aux normes de rejet.

Toute installation artisanale ou commerciale doit s'équiper, d'un dispositif de traitement des eaux usées, adapté à l'importance et à la nature de l'activité avant rejet dans le réseau d'assainissement.

AU2-4.2.2 - Eaux pluviales

Tous les projets devront être en cohérence avec les PPRI de l'Orge et de la Salmouille (approuvé par arrêté préfectoral en date du 16 juin 2017) et de l'Yvette (approuvé par l'arrêté Préfectoral du 26 Septembre 2006).

Les projets situés dans les zones humides doivent appliquer les dispositions ZH2 du SAGE concernant la prise en compte des zones humides dans les projets d'aménagement. Une confirmation ou infirmation de la présence de zones humides devra être réalisée avant toutes modifications d'usage de sol (réalisation de sondages pédologiques, expertises botaniques...). Les porteurs de projets devront se référer à la carte Zones Humides "avérées et probables" du SAGE.

Les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle, sans aucun rejet sur le domaine public. Les dispositifs seront mis en oeuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.

Dans le cas où l'infiltration des eaux pluviales, du fait de la nature du sol (mauvaise perméabilité) ou de la configuration de l'aménagement, nécessiterait des travaux disproportionnés, les ouvrages de régulation peuvent être autorisés à titre dérogatoire dans le réseau public. Les débits seront régulés et limités en fonction des pluies de référence retenues par le SIAHVY et le SIVOA pour le dimensionnement des ouvrages de régulation avant le rejet des eaux pluviales est de :

-55 mm en 4 heures (période de retour de 20 ans) correspondant à un débit de fuite de 1L/s/ha imperméabilisé pour le SIVOA.

-50 mm en 4heures (période de retour de 20 ans) correspondant à un débit de fuite de 1.2L/s/ha pour le SIAHVY

Pour les parkings à ciel ouvert, les eaux pluviales issues des surfaces imperméabilisées des parkings et voiries privées seront dépolluées avant leur infiltration à la parcelle.

L'obligation concerne les parkings à ciel ouvert d'une taille supérieure ou égale à 4 places pour les véhicules légers et dès la première place pour les véhicules de type poids-lourds.

Le système de dépollution à mettre en oeuvre devra recourir à des techniques extensives, alternatives aux réseaux. Ces techniques alternatives devront prévoir dès le 1 mètre carré imperméabilisé, une décantation et une infiltration via un système superficiel à ciel ouvert de type noues plantées de macrophytes sur substrats filtrant, filtre planté de roseaux ...

La qualité des eaux pluviales rejetées par les installations artisanales ou commerciales non soumises à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la Loi sur l'eau doit respecter les valeurs définissant le bon état des masses d'eau {cf. Loi sur l'eau}.

AU2-4.3 - Réseaux divers

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être installés en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

AU2-4.4- Autres réseaux

Les autres réseaux devront être enterrés, sauf impératif technique à justifier.

Article AU2-5 – Superficie minimale des terrains constructibles

La superficie minimale des terrains, pour être constructibles, n'est pas réglementée.

Article AU2-6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

Champs d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies publiques ou privées ou des emprises publiques existantes ou projetées.

Règle générale

Les constructions doivent s'implanter :

- soit à l'alignement
- soit en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée).

Les surplombs sont autorisés dans la marge de recul des 5 mètres.

Dispositions particulières

Les constructions à usage d'habitation individuelle, dont les parcelles sont inférieures à une profondeur de 25 mètres, mesurée perpendiculairement à partir de la limite des voies publiques ou privées ou des emprises publiques existantes ou projetées, les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement (ou en limite de l'emprise de la voie privée)
- soit en respectant un recul compris entre 2 mètres et 5 mètres au rez-de-chaussée par rapport à l'alignement (ou à la limite de l'emprise de la voie privée).

Les surplombs peuvent être autorisés dans la marge de recul.

Article AU2-7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle générale

Les constructions à usage d'habitation individuelle, peuvent s'implanter :

- sur une ou deux limite(s) séparative(s) latérale(s) en cas de mur aveugle.
- en retrait d'au moins 8 mètres, si les constructions, parties de construction ou extensions intéressées comportent des baies.
- en retrait de 2,50 mètres minimum si la façade de la construction intéressée ne comporte

pas de baies.

La distance est comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative.

Les constructions à usage d'habitat collectif, doivent être implantées en retrait, à une distance au moins égale à 8 mètres des limites séparatives.

Champs d'application

Il est défini une bande de constructibilité principale, d'une profondeur de 25 mètres mesurée perpendiculairement à partir de la limite des voies publiques ou privées, venelle permettant l'accès aux unités foncières ou des emprises publiques existantes ou projetées.

Les distances se mesurent en tout point de la construction à l'exception des accès en rez-de-chaussée, marquises, cheminées, canalisations extérieure, garde-corps, et des adjonctions répondant à des motifs d'accessibilité.

La hauteur sera mesurée telle que définie à l'article 10 et dans le cas d'un niveau supplémentaire en attique, la hauteur sera mesurée au point le plus haut de cet attique.

Cette bande de constructibilité de 25 mètres ne s'applique pas pour les tenements de plus de 3000 m², bordés par plusieurs voies et / ou emprises publiques et présentant un linéaire continu de terrain supérieur ou égal à 50 mètres sur voie.

Annexes

Les constructions légères à usage d'annexes, dont la surface est inférieure ou égale à 10 m² et dont la hauteur est inférieure ou égale à 2,50 mètres sont autorisées. Elles devront être positionnées en fond de parcelle.

Article AU2-8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

La distance comptée horizontalement et perpendiculairement séparant deux constructions principales doit être supérieure ou égale à 8 mètres.

Article AU2-9 – Emprise au sol des constructions

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

Règles d'emprise

La surface d'emprise des constructions et installations ne peut excéder 60% de la superficie de l'unité foncière.

Article AU2-10 – Hauteur maximale des constructions

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

Définition

La hauteur des constructions est mesurée verticalement entre le terrain naturel au pied de la construction projetée et le point le plus élevé du bâtiment (faîtage) ou le niveau supérieur de la terrasse (acrotère).

Dans le cas d'un niveau supplémentaire en attique, la hauteur sera mesurée au point le plus haut de cet attique.

Dans le cas d'un terrain en pente, la cote du terrain naturel est la cote moyenne calculée sur l'emprise du bâtiment.

Hauteur

La hauteur maximale des constructions jusqu'au sommet du faîtage ou de l'acrotère est limitée à 12 mètres à compter du niveau de la cote du terrain naturel. Elle pourra être portée à 14 mètres dans le cas d'une construction comportant du stationnement semi-enterré.

Un dépassement d'1,50 mètre par rapport à cette hauteur est autorisé pour les ouvrages techniques, (monte charges, cheminées, système de climatisation...), les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que capteurs d'énergie solaire, éoliennes, ..., les dispositifs nécessaires à la végétalisation des toitures terrasses. Ces dispositifs seront traités dans l'architecture du bâtiment. Ils seront dissimulés à la vue depuis la rue.

Les constructions annexes

La hauteur maximale des constructions annexes est limitée à 2,50 mètres au point le plus élevé du bâtiment.

Article AU2-11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords, protection des éléments de paysage

Insertion dans le site

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions nouvelles, les travaux de réhabilitation ou d'extension des constructions existantes, ainsi que les réalisations d'ouvrages et de clôtures, ne doivent porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions nouvelles doivent participer à la préservation et à la mise en valeur du tissu urbain dans lequel ils s'insèrent, y compris par l'expression architecturale contemporaine. L'objectif principal d'insertion du projet est d'entretenir des relations visuelles avec le « grand paysage » et notamment avec la vallée de l'Orge.

Traitement des façades

La composition de la façade doit prendre en compte le rythme des façades des constructions voisines.

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant.

Les bâtiments annexes, les pignons et les extensions devront être traités en harmonie avec la construction principale.

Le choix des matériaux doit être fait selon les critères suivants :

- l'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction sans compromettre son insertion dans le site ;
- pour les travaux de ravalement et extensions sur le bâti existant, une cohérence de nature et d'aspect avec les matériaux employés pour la construction initiale doit être respectée.

Traitement des clôtures

Dans les ensembles de constructions à édifier dans les "opérations groupées", la hauteur et l'aspect des clôtures peuvent donner lieu à des prescriptions particulières pour une uniformisation d'aspect, y compris les clôtures sur limites séparatives.

La hauteur totale des clôtures ne peut dépasser une hauteur de 2 mètres.

Elles seront constituées :

- soit d'un mur ;
- soit uniquement d'un dispositif à claire-voie ;
- soit de plantations.

Les portails seront en adéquation avec la clôture.

La limite avec l'espace public sera traitée par le paysage.

Locaux et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres devront être intégrés :

- soit dans la construction ou dans les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des matériaux constitutifs ;
- soit dans un dispositif spécifique en limite de l'espace public.

Les locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Article AU2-12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

• Stationnement des véhicules

Modalités

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions nouvelles, doit se faire en dehors des voies publiques.

Pour toutes constructions nouvelles, il devra être réalisé, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération, facilement accessibles et selon les normes ci-après :

- Constructions destinées à l'habitation

Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, il sera exigé une place de stationnement par logement.

Pour les constructions à usage d'habitat collectif, il sera exigé 1,5 place de stationnement par logement. Si le nombre de places ainsi défini dépasse 50 unités, au moins la moitié de ces places doivent être aménagées soit en sous-sol, soit dans un niveau semi-enterré, soit en rez-de-chaussée sous des parties de la construction principale.

Cette règle ne s'applique pas pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Pour les constructions à usage d'habitat individuel, il sera exigé un maximum de 2 places de stationnement par logement. Elles seront obligatoirement aménagées en aérien ou sous des parties de constructions, celles-ci ne pouvant faire l'objet d'une fermeture ultérieure. Les places de stationnement ne devront pas être commandées (on entend par « place commandée » une place de stationnement réalisée dans le prolongement horizontal d'une autre place, conditionnant son accès).

- Constructions destinées à l'activité tertiaire, au commerce et à l'activité des professions libérales

Il est exigé au minimum une place de stationnement par tranche entamée de 60 m² de surface de plancher.

Dimensionnement du stationnement

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles : les places de stationnement doivent avoir pour dimensions minimales 2,50 mètres sur 5 mètres.

Les voies de circulation internes des stationnements doivent être dimensionnées de façon à permettre la manœuvre des véhicules.

Traitement paysager des aires de stationnement

Tous les espaces de stationnement devront être plantés.

Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, tous les espaces de stationnement

seront positionnés en extérieurs ou sous une partie de bâtiment. Ils seront conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols.

Pour les constructions à usage d'habitat collectif, les aires de stationnement en plein air de plus de 500 m² doivent être fractionnées en plusieurs unités par des dispositifs végétaux.

- **Stationnement des cycles**

Constructions destinées à l'habitation

Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, aucun emplacement n'est exigé.

Pour les constructions à usage d'habitat collectif, a minima 0.75m² par logement jusqu'à deux pièces principales et 1.5m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3m² (pour l'ensemble de l'opération).

Article AU2-13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres*, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations
--

Espaces libres et plantations

Les espaces libres, en dehors des espaces destinés à la circulation et au stationnement devront faire l'objet d'un aménagement paysagé. Ils représentent au minimum 20% de la surface du terrain, et seront plantés en pleine terre (on entend par espace de pleine terre un aménagement constitué d'au moins 80 cm de terre végétale).

Les zones réservées à des extensions ultérieures devront être traitées en espaces verts et entretenues.

Les emprises des surfaces de rétention des eaux pluviales entrent dans le calcul des espaces libres et espaces verts.

Article AU2-14 – Coefficient d'Occupation des Sols

Il n'est pas fixé de règle.

ZONE A

La zone A correspondant aux espaces à vocation agricole. Elle concerne :

- *La plaine agricole à l'ouest de la commune*
- *La parcelle à vocation agricole située au nord-est de la commune entre la voie ferrée et l'Yvette.*

Article A-1 : Occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdites :

Les constructions, les installations et les aménagements de toute nature à l'exception de ceux visés à l'article 2.

Article A-2 : Occupation et utilisation du sol soumises à des conditions particulières

Sont soumises à conditions particulières :

- Les constructions, extensions et installations nécessaires à l'exploitation agricole (y compris habitations, logements de fonction et/ou de gardiennage) ou au stockage et à l'entretien du matériel agricole ;
- Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition d'être liés aux constructions et installations autorisées ;
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole et qu'elles ne portent pas atteinte à la préservation des espaces naturels et des paysages.
- La création d'une aire d'accueil ou terrain familial locatif destiné à l'habitat des gens du voyage pourra être autorisée au sein du STECAL.

Article A-3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

A 3-1 Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée carrossable, en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

A 3-2 Conditions d'accès des terrains

L'accès correspond à la limite ou à l'espace (portail, porche, partie de terrain) qui relie le terrain d'assiette de l'opération à la voie de desserte.

La localisation des accès doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation et la sécurité des usagers ou des personnes utilisant ces accès, des plantations et des espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.

Les voies d'accès en impasse doivent prévoir une aire de retournement pour permettre le demi-tour des véhicules.

Article A-4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eaux, d'électricité et d'assainissement

A-4-1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

A-4-2 Assainissement

Le réseau d'assainissement est en système séparatif (eaux usées/eaux pluviales).

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place conformément à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes fixées par les services compétents, en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif, aux frais des bénéficiaires, lorsque ce réseau collectif sera réalisé ou renforcé. L'évacuation des eaux souillées et des effluents non traités dans les fossés et égouts pluviaux est interdite

Tout projet d'aménagement et de construction doit respecter le règlement d'assainissement en vigueur. En fonction de sa localisation, il faudra se référer à celui du SIAHVY ou à celui du Syndicat de l'Orge.

La conformité des branchements est obligatoire et sera vérifiée au titre de l'autorisation de voirie correspondante.

A 4-2.1 Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et extension de bâtiment existant.

L'évacuation des eaux, autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées pourra être permise sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront faire l'objet d'un prétraitement avant tout rejet dans le réseau d'assainissement.

Pour les parkings situés en sous-sol, ceux-ci devront être équipés d'un séparateur à hydrocarbures avant tout rejet dans le réseau d'eaux usées.

A 4-2.2 Eaux pluviales

Tous les projets devront être en cohérence avec les PPRI de l'Orge et de la Sallemouille (approuvé par arrêté préfectoral en date du 16 juin 2017) et de l'Yvette (approuvé par arrêté Préfectoral du 26 Septembre 2006).

Les projets situés dans les zones humides doivent appliquer les dispositions ZH2 du SAGE concernant la prise en compte des zones humides dans les projets d'aménagement. Une confirmation ou infirmation de la présence de zones humides devra être réalisée avant toutes modifications d'usage de sol (réalisation de sondages pédologiques, expertises botaniques...). Les porteurs de projets devront se référer à la carte Zones Humides "avérées et probables" du SAGE.

Les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle, sans aucun rejet sur le domaine public. Les dispositifs seront mis en oeuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.

Dans le cas où l'infiltration des eaux pluviales, du fait de la nature du sol (mauvaise perméabilité) ou de la configuration de l'aménagement, nécessiterait des travaux disproportionnés, les ouvrages de régulation peuvent être autorisés à titre dérogatoire dans le réseau public. Les débits seront régulés et limités en fonction des pluies de référence retenues par le SIAHVY et le SIVOA pour le dimensionnement des ouvrages de régulation avant le rejet des eaux pluviales est de :

-55 mm en 4 heures (période de retour de 20 ans) correspondant à un débit de fuite de 1L/s/ha imperméabilisé pour le SIVOA.

-50 mm en 4 heures (période de retour de 20 ans) correspondant à un débit de fuite de 1.2L/s/ha pour le SIAHVY

Pour les parkings à ciel ouvert, les eaux pluviales issues des surfaces imperméabilisées des parkings et voiries privées seront dépolluées avant leur infiltration à la parcelle.

L'obligation concerne les parkings à ciel ouvert d'une taille supérieure ou égale à 4 places pour les véhicules légers et dès la première place pour les véhicules de type poids-lourds.

Le système de dépollution à mettre en oeuvre devra recourir à des techniques extensives, alternatives aux réseaux. Ces techniques alternatives devront prévoir dès le 1 mètre carré imperméabilisé, une décantation et une infiltration via un système superficiel à ciel ouvert de type noues plantées de macrophytes sur substrats filtrant, filtre planté de roseaux ...

La qualité des eaux pluviales rejetées par les installations artisanales ou commerciales non soumises à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la Loi sur l'eau doit respecter les valeurs définissant le bon état des masses d'eau {cf. Loi sur l'eau}.

A 4-3 : Energies et télécommunications

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain sur le terrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

A 4-4 : Locaux pour la collecte des déchets

Pour toute création de plus de 300 m² de surface de plancher, des locaux de stockage des déchets seront aménagés pour accueillir les conteneurs de tri sélectif.

Article A-5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Article supprimé par loi ALUR du 24 mars 2014.

Article A-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Champ d'application : Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou projetées.

Les constructions doivent être implantées en recul de l'alignement avec un minimum de 5 mètres.

Article A-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 8 mètres comptés depuis les limites séparatives latérales et de fond de terrain.

Article A-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article A-9 : Emprise au sol des constructions

Les annexes et extensions d'habitations non nécessaires à une exploitation agricole ou forestière, ni d'intérêt collectif ne pourront excéder 10 % de l'emprise au sol des constructions existantes.

Les constructions en secteur STECAL ne pourront excéder 30% de l'emprise au sol.

Article A-10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 10 mètres au faîtage ou à l'acrotère. La hauteur des constructions ne pourra excéder 3.5 mètres au faîtage en STECAL.

Article A-11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – protection des éléments de paysage

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, et leur couleur, les constructions

et leurs éventuels dispositifs liés aux énergies renouvelables doivent s'intégrer de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles seront situées, et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Article A-12 : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées, ainsi que leurs zones de manœuvre, doivent être assurés en dehors des voies publiques.

Article A-13 : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Non réglementé

Article A-14 : Coefficient d'occupation des sols

Article supprimé par loi ALUR du 24 mars 2014

Article A-15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Les dispositifs techniques permettant la production d'énergies renouvelables devront avoir une bonne intégration visuelle dans le parti architectural et l'environnement.

Article A-16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

ZONE N

La zone N correspond aux principaux parcs, espaces verts et paysages des bords de l'Orge et de l'Yvette.

Champ d'application : L'application des règles suivantes ne concerne pas les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Article N-1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

Les constructions, les installations et les aménagements de toute nature à l'exception de ceux visés à l'article 2.

Article N-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont soumises à conditions particulières :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière ;
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la préservation des espaces naturels et des paysages ;
- Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition d'être liés aux constructions et installations autorisées ;
- Les aménagements légers liés à la fréquentation et à l'accueil du public tels que les cheminements piétons et les pistes cyclables, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou l'information du public ;
- Les ouvrages techniques et les aménagements nécessaires pour la gestion des cours d'eau et de leurs berges.

Article N-3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

N 3-1 Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée carrossable, en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

N 3-2 Conditions d'accès des terrains

L'accès correspond à la limite ou à l'espace (portail, porche, partie de terrain) qui relie le

terrain d'assiette de l'opération à la voie de desserte.

La localisation des accès doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation et la sécurité des usagers ou des personnes utilisant ces accès, des plantations et des espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.

Les voies d'accès en impasse doivent prévoir une aire de retournement pour permettre le demi-tour des véhicules.

Article N-4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eaux, d'électricité et d'assainissement

N-4-1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

N-4-2 Assainissement

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et extension de bâtiment existant.

L'évacuation des eaux, autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées pourra être permise sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront faire l'objet d'un prétraitement avant tout rejet dans le réseau d'assainissement.

Pour les parkings situés en sous-sol, ceux-ci devront être équipés d'un séparateur à hydrocarbures avant tout rejet dans le réseau d'eaux usées.

N 4-2.1 Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et extension de bâtiment existant.

L'évacuation des eaux, autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées pourra être permise sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront faire l'objet d'un prétraitement avant tout rejet dans le réseau d'assainissement.

Pour les parkings situés en sous-sol, ceux-ci devront être équipés d'un séparateur à hydrocarbures avant tout rejet dans le réseau d'eaux usées.

N 4-2.2 Eaux pluviales

Tous les projets devront être en cohérence avec les PPRI de l'Orge et de la Sallemouille (approuvé par arrêté préfectoral en date du 16 juin 2017) et de l'Yvette (approuvé par l'arrêté Préfectoral du 26 Septembre 2006).

Les projets situés dans les zones humides doivent appliquer les dispositions ZH2 du SAGE concernant la prise en compte des zones humides dans les projets d'aménagement. Une confirmation ou infirmation de la présence de zones humides devra être réalisée avant toutes modifications d'usage de sol (réalisation de sondages pédologiques, expertises botaniques...). Les porteurs de projets devront se référer à la carte Zones Humides "avérées

et probables" du SAGE.

Les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle, sans aucun rejet sur le domaine public. Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.

Dans le cas où l'infiltration des eaux pluviales, du fait de la nature du sol (mauvaise perméabilité) ou de la configuration de l'aménagement, nécessiterait des travaux disproportionnés, les ouvrages de régulation peuvent être autorisés à titre dérogatoire dans le réseau public. Les débits seront régulés et limités en fonction des pluies de référence retenues par le SIAHVV et le SIVOA pour le dimensionnement des ouvrages de régulation avant le rejet des eaux pluviales est de :

-55 mm en 4 heures (période de retour de 20 ans) correspondant à un débit de fuite de 1L/s/ha imperméabilisé pour le SIVOA.

-50 mm en 4 heures (période de retour de 20 ans) correspondant à un débit de fuite de 1.2L/s/ha pour le SIAHVV

Pour les parkings à ciel ouvert, les eaux pluviales issues des surfaces imperméabilisées des parkings et voiries privées seront dépolluées avant leur infiltration à la parcelle.

L'obligation concerne les parkings à ciel ouvert d'une taille supérieure ou égale à 4 places pour les véhicules légers et dès la première place pour les véhicules de type poids-lourds.

Le système de dépollution à mettre en œuvre devra recourir à des techniques extensives, alternatives aux réseaux. Ces techniques alternatives devront prévoir dès le 1 mètre carré imperméabilisé, une décantation et une infiltration via un système superficiel à ciel ouvert de type noues plantées de macrophytes sur substrats filtrant, filtre planté de roseaux ...

La qualité des eaux pluviales rejetées par les installations artisanales ou commerciales non soumises à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la Loi sur l'eau doit respecter les valeurs définissant le bon état des masses d'eau (cf. Loi sur l'eau).

N 4-3 : Energies et télécommunications

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain sur le terrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

N 4-4 : Locaux pour la collecte des déchets

Pour toute création de plus de 300 m² de surface de plancher, des locaux de stockage des déchets seront aménagés pour accueillir les conteneurs de tri sélectif.

Article N-5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Article supprimé par loi ALUR du 24 mars 2014.

Article N-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Champ d'application : Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou projetées.

Les constructions doivent être implantées en recul de l'alignement avec un minimum de 5 mètres.

Article N-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementé

Article N-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article N-9 : Emprise au sol des constructions

Les annexes et extensions d'habitations non nécessaires à une exploitation agricole ou forestière, ni d'intérêt collectif ne pourront excéder 10 % de l'emprise au sol des constructions existantes.

Article N-10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 5 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

Article N-11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – protection des éléments de paysage

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, et leur couleur, les constructions et leurs éventuels dispositifs liés aux énergies renouvelables doivent s'intégrer de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles seront situées, et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Article N-12 : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées, ainsi que leurs zones de manœuvre, doivent être assurés en dehors des voies publiques.

Article N-13 : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les espaces verts et les bordures de cours d'eau doivent faire l'objet d'une conception diversifiée et équilibrée pouvant utiliser la palette des trois strates végétales (arborée, arbustive et herbacée). Le choix des essences est lié au caractère de l'espace, à sa dimension, à sa vocation et aux données techniques liées à l'écologie du milieu privilégiant les espèces locales et prohibant les espèces invasives (cf annexes).

Article N-14 : Coefficient d'occupation des sols

Article supprimé par loi ALUR du 24 mars 2014

Article N-15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Les dispositifs techniques permettant la production d'énergies renouvelables doivent avoir une bonne intégration visuelle dans le parti architectural et l'environnement.

Article N-16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

ZONE NZh

La zone NZh correspond à la zone humide située le long de l'Yvette et de l'Orge.

Champ d'application : L'application des règles suivantes ne concerne pas les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Le règlement de la commune d'Epinay-sur-Orge doit être compatible avec le SAGE Orge – Yvette. Ainsi, l'article 3 du SAGE, préservation des zones humides identifiées prioritaires s'applique au niveau de la zone NZh. Les règles suivantes s'appliquent en complément du règlement de la zone telles que :

« Tout installation, ouvrage, travaux ou activités soumis à déclaration ou à autorisation au titre de l'article L.214-1 du code de l'environnement et visés à la rubrique 3.3.1.0 qui entraînent un assèchement, une mise en eau, une imperméabilisation ou un remblai de zones humides est interdite, sauf si :

- Le projet est réalisé dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique (DUP) ou d'intérêt général (DIG) au titre de l'article L. 211-7 du code de l'environnement;
- Ou le projet présente des enjeux liés à la sécurité ou à la salubrité publique, tels que décrits à l'article L. 2212-2 du Code Général des Collectivités Territoriales.
- Ou le projet vise la restauration hydromorphologique des cours d'eau (travaux entraînant la perte ou l'impact de zones humides artificiellement créées par le passé par des modifications apportées à l'hydromorphologie naturelle du cours d'eau).

Dans ces cas d'exceptions à la règle, le pétitionnaire devra :

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

Les aménagements devront préserver les enjeux spécifiques des zones humides prioritaires identifiées à la carte ZH2 (annexée au PLU).

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

Les mesures compensatoires font l'objet d'un suivi écologique post-travaux et d'une évaluation de leur efficacité selon des modalités définies par le préfet.

Il est par ailleurs rappelé que la destruction d'espèces protégées ou de leurs habitats est soumise à une autorisation préalable de dérogation prévue par l'article L411-2 du Code de l'Environnement. »

Article NZh-1 : Occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdits :

- Toute construction, quel que soit sa destination ;
- Imperméabilisation des sols ;
- Les travaux et aménagements de toute nature à l'exception de ceux visés à l'article 2.
- tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, notamment :
 - comblement, affouillement, exhaussement, dépôts divers ;
 - création de plans d'eau ; à l'exception des travaux nécessaires, pour des raisons impératives d'intérêt public majeur (alimentation en eau potable, infrastructure de transport de grande ampleur...).

Article NZh-2 : Occupation et utilisation du sol soumises à des conditions particulières

Sont soumis à conditions particulières :

- Les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles (dessouchage, abattage, débroussaillage, élagage, modelés de terrain par terrassement et évacuation hors site, création d'aires par terrassement en déblais, plantation d'espèces locales) sous réserve d'un plan de gestion ;
- Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ce milieu humide, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers, cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants).

Article NZh-3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

N 3-1 Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée carrossable, en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

NZh 3-2 Conditions d'accès des terrains

L'accès correspond à la limite ou à l'espace (portail, porche, partie de terrain) qui relie le terrain d'assiette de l'opération à la voie de desserte.

La localisation des accès doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation et la sécurité des usagers ou des personnes utilisant ces accès, des plantations et des espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.

Les voies d'accès en impasse doivent prévoir une aire de retournement pour permettre le demi-tour des véhicules.

Article NZh-4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eaux, d'électricité et d'assainissement

NZh-4-1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

NZh-4-2 Assainissement

Le réseau d'assainissement est en système séparatif (eaux usées/eaux pluviales).
Tout projet d'aménagement et de construction doit respecter le règlement d'assainissement en vigueur. En fonction de sa localisation, il faudra se référer à celui du SIAHVY ou à celui du Syndicat de l'Orge.

NZh 4-2.1 Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et extension de bâtiment existant.

L'évacuation des eaux, autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées pourra être permise sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront faire l'objet d'un prétraitement avant tout rejet dans le réseau d'assainissement.

Pour les parkings situés en sous-sol, ceux-ci devront être équipés d'un séparateur à hydrocarbures avant tout rejet dans le réseau d'eaux usées.

NZh 4-2.2 Eaux pluviales

Tous les projets devront être en cohérence avec les PPRI de l'Orge et de la Sallemouille (approuvé par arrêté préfectoral en date du 16 juin 2017) et de l'Yvette (approuvé par arrêté Préfectoral du 26 Septembre 2006).

Les projets situés dans les zones humides doivent appliquer les dispositions ZH2 du SAGE concernant la prise en compte des zones humides dans les projets d'aménagement. Une confirmation ou infirmation de la présence de zones humides devra être réalisée avant toutes modifications d'usage de sol (réalisation de sondages pédologiques, expertises botaniques...). Les porteurs de projets devront se référer à la carte Zones Humides "avérées et probables" du SAGE.

Les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle, sans aucun rejet sur le domaine public. Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles qui

devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.

Dans le cas où l'infiltration des eaux pluviales, du fait de la nature du sol (mauvaise perméabilité) ou de la configuration de l'aménagement, nécessiterait des travaux disproportionnés, les ouvrages de régulation peuvent être autorisés à titre dérogatoire dans le réseau public. Les débits seront régulés et limités en fonction des pluies de référence retenues par le SIAHVY et le SIVOA pour le dimensionnement des ouvrages de régulation avant le rejet des eaux pluviales est de :

-55 mm en 4 heures (période de retour de 20 ans) correspondant à un débit de fuite de 1L/s/ha imperméabilisé pour le SIVOA.

-50 mm en 4 heures (période de retour de 20 ans) correspondant à un débit de fuite de 1.2L/s/ha pour le SIAHVY

Pour les parkings à ciel ouvert, les eaux pluviales issues des surfaces imperméabilisées des parkings et voiries privées seront dépolluées avant leur infiltration à la parcelle.

L'obligation concerne les parkings à ciel ouvert d'une taille supérieure ou égale à 4 places pour les véhicules légers et dès la première place pour les véhicules de type poids-lourds.

Le système de dépollution à mettre en œuvre devra recourir à des techniques extensives, alternatives aux réseaux. Ces techniques alternatives devront prévoir dès le 1 mètre carré imperméabilisé, une décantation et une infiltration via un système superficiel à ciel ouvert de type noues plantées de macrophytes sur substrats filtrant, filtre planté de roseaux ...

La qualité des eaux pluviales rejetées par les installations artisanales ou commerciales non soumises à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la Loi sur l'eau doit respecter les valeurs définissant le bon état des masses d'eau {cf. Loi sur l'eau}.

NZh 4-3 : Energies et télécommunications

Non réglementé

NZh 4-4 : Locaux pour la collecte des déchets

Non réglementé

Article NZh-5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Article supprimé par loi ALUR du 24 mars 2014.

Article NZh-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Champ d'application : Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou projetées.

Les installations et les aménagements autorisés à l'article 2 doivent observer un recul minimum de 6 m depuis le haut des berges de l'Yvette.

NZh 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementé

NZh 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

NZh 9 : Emprise au sol des constructions

Non réglementé

NZh 10 : Hauteur maximale des constructions

Non réglementé

NZh 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – protection des éléments de paysage

Non réglementé

NZh 12 : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Non réglementé

NZh 13 : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les espaces verts et les bordures de cours d'eau doivent faire l'objet d'une conception diversifiée et équilibrée pouvant utiliser la palette des trois strates végétales (arborée, arbustive et herbacée). Le choix des essences est lié au caractère de l'espace, à sa dimension, à sa vocation et aux données techniques liées à l'écologie du milieu privilégiant les espèces locales et prohibant les espèces invasives (cf annexes).

NZh 14 : Coefficient d'occupation des sols

Article supprimé par loi ALUR du 24 mars 2014

NZh 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Les dispositifs techniques permettant la production d'énergies renouvelables doivent avoir une bonne intégration visuelle dans le parti architectural et l'environnement.

NZh 16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Les emplacements réservés sont portés sur le plan de zonage.

L'inscription d'un emplacement réservé rend inconstructible le terrain ou portion de terrain concerné pour toute autre utilisation que celle prévue dans la liste.

En contrepartie de cette prérogative de puissance publique, le propriétaire d'un terrain réservé peut mettre la collectivité bénéficiaire de la réserve en demeure d'acquiescer son bien en application des articles L.152-2 et L.230-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Numéro de repérage	Destination	Bénéficiaire	Superficie
1	Aire d'accueil des Gens du Voyage (STECAL zone A)	Commune	3 100 m²
2	Régularisation de voirie : Chemin de Villiers	Commune	6 100 m²
3	Construction de la ligne de Tram-Train Massy Evry	RFF	352 m²
4	Construction de la ligne de Tram-Train Massy Evry	STIF	22 655 m²

