



# Le plan local d'urbanisme



Révision  
approuvée le  
25/02/2013

Mise en compatibilité  
approuvée le  
XX/XX/XXXX

## 6.1. LE REGLEMENT (Pièce écrite).

Service Urbanisme  
12 rue Roger Clavier  
91 700 FLEURY-MEROGIS

**Tel** : 01.69.46.72.14  
**Fax** : 01.69.46.72.13  
**E.mail** : urbanisme@fleury-  
merogis.fr

**VISA**

Accusé de réception en préfecture  
091-219102357-20240322-DEL10-2024-DE  
Date de télétransmission : 22/03/2024  
Date de réception préfecture : 22/03/2024

# TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Accusé de réception en préfecture  
091-219102357-20240322-DEL10-2024-DE  
Date de télétransmission : 22/03/2024  
Date de réception préfecture : 22/03/2024

## SOMMAIRE

<b>TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES.....</b>	<b>1</b>
Chapitre I- Champ d'application territorial du plan .....	3
Chapitre II - Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols .....	3
Chapitre III - Division du territoire en zones .....	5
Chapitre IV - Adaptations mineures .....	6
Chapitre V - Constructions non conformes à la règle .....	7
Chapitre VI – Constructions détruites ou démolies .....	7
<b>TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES urbaines.....</b>	<b>8</b>
Chapitre I : Dispositions propres à la zone UA .....	9
Chapitre II : Dispositions propres a la zone UB .....	29
Chapitre III : Dispositions propres à la zone UC .....	49
Chapitre IV : Dispositions propres à la zone UE .....	71
Chapitre V : Dispositions propres à la zone UI .....	88
<b>TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES.....</b>	<b>109</b>
Chapitre I : Dispositions propres a la zone N .....	- 110 -
<b>ANNEXES .....</b>	<b>I</b>
ANNEXE I : DEFINITIONS.....	III
ANNEXE II: RAPPEL DES ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME QUI RESTENT APPLICABLES COMPLEMENTAIREMENT AUX DISPOSITIONS DU P.L.U. ....	XXVI
ANNEXE III : RISQUES DUS AU RETRAIT/GONFLEMENT DES SOLS ARGILEUX .....	XXVIII
ANNEXE IV : LISTE DES ESPACES VERTS PROTEGES.....	XXXIII
ANNEXE V : LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES .....	XXXV
ANNEXE VI : LISTE DES CONSTRUCTIONS REMARQUABLES .....	XXXVI
ANNEXE VII : ZONES HUMIDES .....	XLII
ANNEXE VIII : CANALISATIONS DE TRANSPORT DE MATIERES DANGEREUSES .....	XLIII
ANNEXE IX : PROTECTION SANITAIRE DES AQUEDUCS DE LA VILLE DE PARIS.....	XLVI

Accusé de réception en préfecture  
091-219102357-20240322-DEL10-2024-DE  
Date de télétransmission : 22/03/2024  
Date de réception préfecture : 22/03/2024

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

## CHAPITRE I - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Fleury-Mérogis.

Aucune partie de ce territoire n'est couverte par un plan de sauvegarde et de mise en valeur.

## CHAPITRE II - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

### **1 - Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles suivants :**

R.111-3, R.111-5 à R.111-14, R. 111-16 à R.111-20, R.111-22 à R. 111-24-2 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles énoncés au 2° ci-dessous qui restent applicables.

### **2 - Restent applicables les dispositions suivantes :**

#### 2.1 Articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme (Code de l'Urbanisme) :

- Article R.111-2 relatif à la salubrité et à la sécurité publique.
- Article R.111-4 relatif à la conservation ou à la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
- Article R.111-15 relatif au respect des préoccupations d'environnement.
- Article R.111-21 relatif au respect des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

#### 2.2 Dispositions nationales et particulières :

- Le schéma directeur de la région d'Île-de-France, qui a valeur de DTA au titre de l'article L.141-1 du Code de l'Urbanisme ;
- Le Schéma de Cohérence Territoriale du Val d'Orge.

#### 2.3 Les périmètres visés à l'article R123.13 du Code de l'Urbanisme et les éléments indiqués à l'article R123.14, qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols, et qui sont reportés à titre d'information, sur les documents graphiques ou en annexe, et en particulier pour Fleury-Mérogis:

- Les zones d'aménagement concerté (ZAC) ;
- Les zones de préemption délimitées en application de l'article L. 142-1 du code de l'urbanisme dans sa rédaction antérieure à la loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en œuvre de principes d'aménagement et de l'article L. 142-3 du code de l'urbanisme dans sa rédaction issue de la même loi ;
- Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L.211-1 et suivants du code de l'urbanisme, ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé (ZAD) ;
- Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L.571-10 du Code de l'environnement ;
- Les servitudes d'utilité publique soumises aux dispositions de l'article L. 126-1 ainsi que les bois ou forêts soumis au régime forestier ;

Accusé de réception en préfecture  
091-219102357-20240322-DEL10-2024-DE  
Date de télétransmission : 22/03/2024  
Date de réception préfecture : 22/03/2024

- Les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets ;
- D'une part, les prescriptions d'isolement acoustique édictées, en application des articles L. 571-9 et L. 571-10 du code de l'environnement, dans les secteurs qui, situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, sont affectés par le bruit et, d'autre part, la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés ;

#### 2.4 Prescriptions découlant de législations spécifiques instituant une limitation administrative au droit de propriété

Elles sont reportées à titre indicatif sur le document graphique dit "servitudes d'utilité publique" et décrites en annexe du présent P.L.U.

Elles s'ajoutent ou se substituent aux règles du plan local d'urbanisme.

#### 2.5 Les articles L111-7, L111-9, L111-10, L123-6, L311-2, L313-2 du code de l'urbanisme, ainsi que l'article L331-6 du code de l'environnement, sur le fondement desquels peut être opposé un sursis à statuer.

#### 2.6 L'article L.126-1 du code de l'environnement, relatif aux opérations déclarées d'utilité publique.

#### 2.7 Les règles d'assainissement des installations classées

Le raccordement d'effluents industriels liquides à un réseau d'assainissement public doté d'une station d'épuration collective ne peut en aucun cas être érigé en règle générale.

Au contraire, pour les nouvelles installations classées ou les extensions d'installations existantes, le rejet direct dans le milieu naturel, après un traitement adéquat interne à l'établissement, doit être la première piste explorée par les exploitants.

Pour les installations classées soumises à autorisation, le rejet vers une station collective ne peut être envisagée que sur la base d'une étude d'impact, telle que prévue à l'article 34 de l'arrêté préfectoral du 2 février 1998, et tenant compte des caractéristiques de la station. Dans ce cas, la démonstration de l'acceptabilité de l'effluent dans une station d'épuration collective doit être technique eu égard aux caractéristiques de l'effluent après pré-traitement, des capacités de la station collective, de ses performances et de la sensibilité du milieu récepteur.

En outre la démonstration doit couvrir les situations accidentelles tant en terme de conséquences qu'en terme de gestion, compte tenu des risques de rejets d'effluents bruts ou partiellement traités qu'elles peuvent générer.

Enfin, si les diverses études réalisées par l'industriel permettent de conclure à l'acceptabilité de ses effluents dans la station collective, le branchement ne peut être effectif qu'après avoir été autorisé par la collectivité publique en application de l'article L. 1331-10 du code de la santé publique.

### **3 – Divisions en propriété ou en jouissance :**

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles du Plan Local d'Urbanisme seront appliquées à chaque terrain issu de la division et non au regard de l'ensemble du projet.

## CHAPITRE III - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le présent P.L.U. est divisé en zones urbaines (U) et en zones naturelles et forestières (N) dont les délimitations sont reportées aux documents graphiques constituant les pièces n°6.2 du dossier.

### **Ces documents graphiques font en outre apparaître, s'il y a lieu :**

- Les espaces boisés classés définis à l'article L. 130-1 ;
- Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, tels qu'inondations, incendies de forêt, érosion, affaissements, éboulements, avalanches, ou de risques technologiques justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols ;
- Les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées ;
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires ;
- Les secteurs dans lesquels, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture, la reconstruction sur place ou l'aménagement de bâtiments existants peut être imposé ou autorisé avec une densité au plus égale à celle qui existait antérieurement, nonobstant le ou les coefficients d'occupation du sol fixés pour la zone ou le secteur ;
- Les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée ;
- Les périmètres, tels que délimités par le plan de déplacements urbains en application de l'article 28-1-2 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 modifiée, à l'intérieur desquels les conditions de desserte par les transports publics réguliers permettent de réduire ou de supprimer les obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, notamment lors de la construction d'immeubles de bureaux, ou à l'intérieur desquels le plan local d'urbanisme fixe un nombre maximum d'aires de stationnement à réaliser lors de la construction de bâtiments à usage autre que d'habitation ;
- Les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, et notamment les secteurs dans lesquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir ;
- Les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus.

### **Ces documents graphiques font également apparaître, s'il y a lieu :**

- Dans les zones U,

Les terrains cultivés à protéger et inconstructibles délimités en application du 9° de l'article L. 123-1 ;

- Dans les zones A,

Les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole;

- Dans les zones N :

Accusé de réception en préfecture  
091-219102357-20240322-DEL10-2024-DE  
Date de télétransmission : 22/03/2024  
Date de réception préfecture : 22/03/2024

Les secteurs protégés en raison de la qualité de leur paysage où est applicable le transfert des possibilités de construction prévu à l'article L. 123-4 ;

- Dans les zones U et AU :

- a) Les secteurs pour lesquels un plan de masse coté à trois dimensions définit des règles spéciales ;
- b) Les secteurs délimités en application du a de l'article L. 123-2 en précisant à partir de quelle surface les constructions ou installations sont interdites et la date à laquelle la servitude sera levée ;
- c) Les emplacements réservés en application du b de l'article L. 123-2 en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements en précisant la nature de ces programmes ;
- d) Les terrains concernés par la localisation des équipements mentionnés au c de l'article L. 123-2 ;
- e) Les secteurs où les programmes de logements doivent, en application du 15° de l'article L. 123-1, comporter une proportion de logements d'une taille minimale, en précisant cette taille minimale ;
- f) Les secteurs où, en application du 16° de l'article L. 123-1, un pourcentage des programmes de logements doit être affecté à des catégories de logement en précisant ce pourcentage et les catégories prévues.

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

- la zone UA référée au plan par l'indice UA ;
- la zone UB référée au plan par l'indice UB, qui comprend les secteurs UBa, UBb et UBc ;
- la zone UC référée au plan par l'indice UC, qui comprend les secteurs UCa, UCb, UCc, UCd, UCe, UCf et UCfj ;
- la zone UE référée au plan par l'indice UE, qui comprend les secteurs UEa et UEb ;
- la zone UI référée au plan par l'indice UI, qui comprend les secteurs UIa et UIb.

**La zone naturelle et forestière à laquelle s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement est :**

- la zone N référée au plan par l'indice N, qui comprend les secteurs Nc, Ncj, Ne et Nn.

## **CHAPITRE IV - ADAPTATIONS MINEURES**

Des adaptations mineures aux dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chaque zone peuvent être accordées par l'autorité compétente, uniquement si elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, en application de l'article L.123-1-9 du Code de l'Urbanisme.

En application des dispositions de l'article L. 123-5 du Code de l'urbanisme, dans le cadre de la délivrance d'un permis de construire, des dérogations au PLU peuvent être accordées :

- Pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles,
- Pour permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles,
- Pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

Accusé de réception en préfecture  
091-219102357-20240322-DEL10-2024-DE  
Date de télétransmission : 22/03/2024  
Date de réception préfecture : 22/03/2024

## **CHAPITRE V - CONSTRUCTIONS NON CONFORMES A LA REGLE**

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui n'ont pas d'effets sur les règles ou qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec celles-ci.

## **CHAPITRE VI – CONSTRUCTIONS DETRUITES OU DEMOLIES**

Au titre de l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Cette autorisation est applicable uniquement pour les bâtiments détruits ou démolis suite à un sinistre.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Accusé de réception en préfecture  
091-219102357-20240322-DEL10-2024-DE  
Date de télétransmission : 22/03/2024  
Date de réception préfecture : 22/03/2024



## **TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

Accusé de réception en préfecture  
091-219102357-20240322-DEL10-2024-DE  
Date de télétransmission : 22/03/2024  
Date de réception préfecture : 22/03/2024

## CHAPITRE I : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA

Dans le rapport de présentation, la zone est ainsi présentée :

« Cette zone correspond au bourg historique de Fleury-Mérogis. Le village se développe le long de la rue des Petits-Champs, de la rue Jean-Marillier, de la rue Roger-Clavier et de la rue Moncoquet.

Il présente une association de maisons rurales édifiées en ordre continu, implantées à l'alignement et de maisons implantées en retrait. La continuité urbaine est maintenue par des constructions et/ou des clôtures implantées à l'alignement. Au sein de ce tissu urbain caractéristique s'est inséré un bâti pavillonnaire plus récent. Il s'agit de constructions disposées de manière plus disparates.

Cette zone a une vocation principalement résidentielle mais il n'est pas exclu de pouvoir y implanter des commerces. Les caractères morphologiques de cette zone doivent être maintenus.

La zone comporte, en application de l'article L.123-2a et R.123-12 du Code de l'Urbanisme, un périmètre de constructibilité limitée dans l'attente de l'approbation d'une réflexion d'ensemble menée en concertation avec les propriétaires et les riverains afin d'encadrer l'évolution urbaine harmonieuse de ce secteur. Ces dispositions sont applicables pendant une durée de cinq ans suivant l'approbation du présent PLU. Le périmètre de constructibilité limitée est figuré par une zone hachurée marron au plan de zonage.

Trois constructions remarquables ont été identifiées dans la zone au titre des articles L 123.1-5, 7° et R 123.11 du code de l'urbanisme :

- La maison sise 9 rue Roger Clavier
- La maison sise 11 rue Roger-Clavier.
- Les ornements de la maison 4, rue des Petits Champs.

La zone est concernée par le risque de retrait-gonflement des sols argileux. »

## **ARTICLE UA.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

Sont interdites les constructions et les utilisations du sol suivantes:

- 1.1. Les constructions ou les installations à destination d'activités industrielles.
- 1.2. Les constructions ou les installations à usage agricole.
- 1.3. Les constructions à usage exclusif d'entrepôts.
- 1.4. Les installations classées pour la protection de l'environnement\* soumises à la directive européenne 96/82/CE du 9 décembre 1996, amendée par la directive 2003/105/CE.
- 1.5. Les démolitions de tout ou partie des constructions remarquables sauf celles autorisées en UA2.
- 1.6. Le stationnement des caravanes à l'exclusion des cas où la caravane ne serait pas habitée, serait à l'intérieur d'un bâtiment ou d'une remise et se trouverait sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- 1.7. Les campings ainsi que l'installation de caravanes, conformément aux dispositions des articles R.111-39 et R.111- 43 du code de l'Urbanisme.
- 1.8. Les dépôts de toute nature.
- 1.9. Dans le périmètre de constructibilité limitée A délimité aux documents graphiques en application de l'article L.123-2 a) et R.123-12, toute construction ou installation, à l'exception de celles visées à l'article UA.2.

Cette interdiction est applicable pour une durée de cinq ans suivant l'approbation du présent PLU : elle cesserait également d'être applicable si un projet d'aménagement global du périmètre considéré était approuvé par la commune.

Cette interdiction n'est pas applicable aux constructions et utilisations du sol nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des infrastructures.

## **ARTICLE UA.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

---

*Rappel : la zone UA est soumise à des risques de retrait-gonflement des sols argileux. Les précautions à prendre pour tout projet de construction sont indiquées en annexe III du présent règlement.*

Sont admises, sous conditions, les constructions et utilisations du sol suivantes:

- 2.1. Les occupations du sol non interdites à l'article UA-1 ainsi que celles citées ci-dessous sont autorisées, sous réserve de la prise en compte des dispositions indiquées au chapitre 2 du titre I du présent règlement.
- 2.2. Les constructions à usage d'activités artisanales à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.

**2.3.** Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation sont autorisées dans la mesure où elles répondent aux conditions suivantes :

- elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone tels que chaufferies d'immeubles, équipements de climatisation, etc ;
- elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ;
- les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

**2.4.** « Constructions remarquables » :

2.4/1. Les constructions remarquables sont inscrites aux documents graphiques du présent règlement au titre des articles L 123.1-5, 7° et R 123.11 du code de l'urbanisme.

2.4/2. Les travaux sont autorisés sur les constructions remarquables si ces interventions ont pour objet la conservation, la restauration ou la réhabilitation de ces bâtiments.

2.4/3. En application de l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme, la démolition de parties de constructions telles qu'adjonctions ou transformations réalisées ultérieurement altérant le caractère architectural des constructions remarquables, pourra être autorisée.

**2.5.** « Espaces Vert Protégés (EVP) » :

2.5/1. Les espaces verts protégés sont inscrits aux documents graphiques du présent règlement au titre des articles L 123.1-5, 7° et R 123.11 du code de l'urbanisme.

2.5/2. Sur les terrains mentionnés aux documents graphiques du présent règlement comme faisant l'objet de cette protection, toute construction, reconstruction ou installation devra contribuer à mettre en valeur les espaces verts.

2.5/3. La modification de l'état de ces terrains est admise dans la mesure où elle conserve la superficie de l'espace vert dans l'unité foncière.

**2.6.** Dans le périmètre de constructibilité limitée A délimité aux documents graphiques en application de l'article L.123-2 a) et R.123-12, les constructions ou installations sont interdites. Les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés.

## **ARTICLE UA.3 - ACCES ET VOIRIE**

**3.1.** Les accès et voiries doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la protection civile.

**3.2.** Les accès et voiries devront être conformes aux prescriptions du cahier des charges en vigueur de la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge annexé au présent règlement. Si des règles plus restrictives sont indiquées dans le présent règlement, elles prévaudront.

**3.3.** ACCES

<p>Accusé de réception en préfecture 091-219102357-20240322-DEL10-2024-DE Date de télétransmission : 22/03/2024 Date de réception préfecture : 22/03/2024</p>
---

3.3/1. Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

3.3/2. Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.3/3. Les constructions neuves doivent être aménagées de manière à permettre l'accès des bâtiments aux personnes à mobilité réduite.

### 3.4. VOIRIE

3.4/1. Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

3.4/2. Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

3.4/3. Les voies en impasse sont interdites. Toutefois, elles pourront être admises si un terrain ne peut-être desservi par un autre type de voirie. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

3.4/4. Les voies privées à créer devront avoir une largeur au moins égale à 8 m. Cependant, elles pourront être réduites à 6 m si elles sont en sens unique de circulation automobile.

3.4/5. Les accès particuliers, desservant une seule habitation, devront avoir une largeur au moins égale à 3,5 m. Les accès particuliers devront être créés depuis la voie publique.

## ARTICLE UA.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 4.1. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement raccordée au réseau d'eau potable public.

### 4.2. ASSAINISSEMENT

4.2/1 Les raccordements Eau Assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental de l'Essonne et du règlement d'assainissement du Syndicat de l'Orge, établi en application du Code de la Santé Publique et annexé au PLU.

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

4.2/2 Le réseau d'assainissement existant ou à réaliser sera obligatoirement de type séparatif.

4.2/3. Les eaux usées :

- Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées, à l'exception des constructions ou installations industrielles ayant vocation à rejeter des matières toxiques non biodégradables ou non autorisées au titre de l'article L 35-8 du Code de la Santé Publique.

Accusé de réception en préfecture  
091-219102357-20240322-DEL10-2024-DE  
Date de télétransmission : 22/03/2024  
Date de réception préfecture : 22/03/2024

- Tout raccordement au réseau d'assainissement public fera l'objet d'une demande de branchement auprès du service assainissement de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées qui délivrera une autorisation indiquant les prescriptions particulières à respecter (regard de façade, canalisation, dispositif de raccordement).
- L'évacuation des eaux usées "autres que domestiques" sera soumise à autorisation de déversement délivrée par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées avant tout raccordement au réseau public. Ces autorisations pourront faire l'objet d'une convention qui fixera au cas par cas les conditions techniques et financières de l'admission de ces effluents au réseau.
- 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 eaux de piscines et bassins privés, conformément à la réglementation en vigueur, seront rejetées dans le réseau des eaux usées, après accord des services concernés.

#### 4.2/4. Les eaux pluviales :

- Il n'est pas admis de rejet à l'égout des eaux pluviales. Ces eaux pluviales seront infiltrées, régulées ou traitées à la parcelle suivant le cas par tous dispositifs appropriés : puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins. La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de *rejet zéro*). L'impact de tout rejet ou infiltration devra toutefois être regardé avec soin car il peut nécessiter un pré-traitement des eaux et être soumis à une instruction au titre de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992.
- 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 du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles seront stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'assainissement pluvial. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter à au plus 1 l/s/ha de terrain aménagé.
- Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la Loi sur l'Eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel. La qualité de l'eau rejetée doit correspondre à la catégorie 1B des eaux de surface.
- Tout aménagement de surface permettant le stationnement regroupé de plus de 20 véhicules légers ou de 10 véhicules de type poids lourds doit être équipé d'un déboureur/déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux

pluviales ou par tout autre procédé de traitement alternatif aux performances au moins équivalentes.

- Concernant la réutilisation des eaux de pluie, les installations devront être conformes à la réglementation en vigueur. A la date d'approbation du présent P.L.U., soit le 25/02/2013, il s'agissait de l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments. Le pétitionnaire est tenu de prendre en compte la réglementation en vigueur à la date du dépôt de son projet.

#### **4.3. AUTRES RESEAUX : Electricité – Téléphone – télédistribution - télécommunication**

4.3/1. Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être enfouis.

4.3/2. Les installations de télécommunication devront être conformes aux prescriptions du cahier des charges en vigueur de la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge annexé au présent règlement.

4.3/3. L'implantation des réseaux doit être étudiée de façon à ne pas gêner le développement racinaire des futures plantations (notamment des arbres d'alignement).

#### **4.4. RAMASSAGE DE DÉCHETS**

Les règles suivantes ne sont applicables qu'en dehors des zones où est mis en place une collecte des ordures ménagères par apport volontaire en silo enterré ou semi-enterré :

4.4/1. Les constructions ou installations soumises à permis de construire, à l'exception des habitations individuelles, doivent, sauf impossibilité technique, comporter des locaux de stockage dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective de tous les déchets qu'ils génèrent.

4.4/2. Ces locaux feront l'objet d'un traitement particulier pour éviter les nuisances olfactives et phoniques

4.4/3. Les conteneurs en attente de la collecte devront pouvoir être facilement accessibles depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci, en limite de parcelle.

4.4/4. Des locaux distincts de ceux destinés au stockage des déchets ménagers des habitations devront être prévus pour les déchets des commerces, des artisans et des activités.

4.4/5. Nota: Le local de stockage devra être conforme aux prescriptions du cahier des charges en vigueur de la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge annexé au présent règlement.

## **ARTICLE UA.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

5.1. Il n'est pas fixé de règle.

## ARTICLE UA.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

### 6.1. REGLES GENERALES

6.1/1. Dans une bande de 15 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement sud de la rue des Petits-Champs (côté numéros impairs) et dans une bande de 15 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement de la rue Jean-Marillier et de la rue Roger-Clavier :

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement.

6.1/2. Dans une bande de 15 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement nord de la rue des Petits-Champs (côté numéros pairs) et dans une bande de 15 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement des autres rues :

Les constructions doivent être édifiées soit à l'alignement, soit à une distance d'au moins 5m de l'alignement, sous réserve que la continuité bâtie soit assurée à l'alignement par des clôtures.

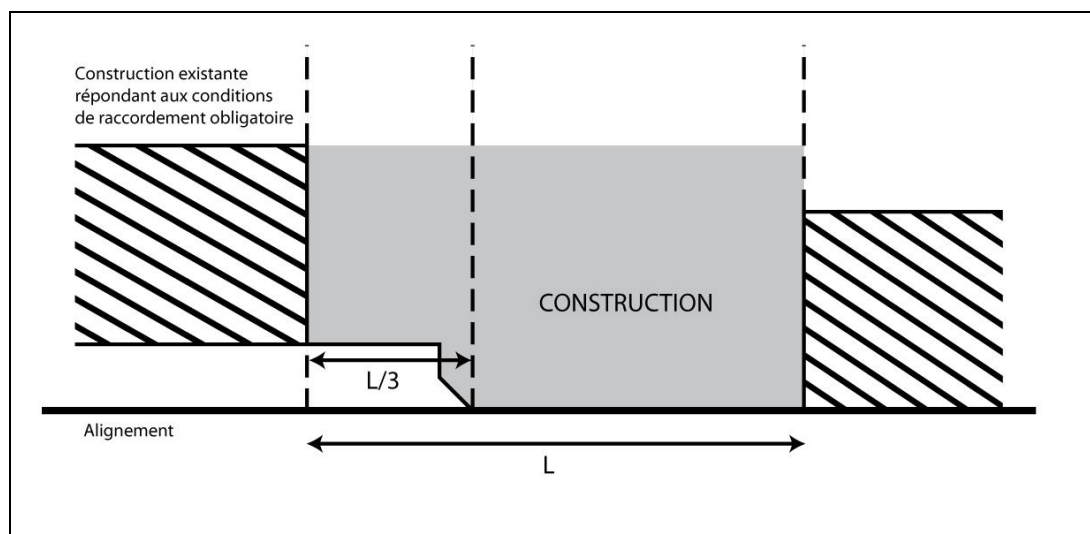
6.1/3. Au-delà de la bande de 15 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement :

Il n'est pas fixé de règle.

### 6.2. CAS PARTICULIERS

Des dispositions différentes seront appliquées dans les conditions suivantes :

6.2/1. Dans le cas d'une implantation à l'alignement, pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes situées sur les parcelles voisines, un raccordement pourra être imposé sur un tiers au plus du linéaire dans le cas d'un adossement unique (voir croquis ci-dessous), et sur la totalité du linéaire dans le cas d'un double adossement, dans ce cas la façade située en retrait devra être implantée parallèlement à la voie.



6.2/2. Pour tenir compte du bâti existant dans la rue Jean-Marillier, un retrait des constructions peut-être exigé afin de respecter la continuité urbaine ;

6.2/3. Dans le cas d'une implantation à l'alignement, pour des raisons d'harmonie architecturale ou urbaine, lorsque le terrain d'assiette présente un linéaire de façade sur voie d'au moins 25 mètres, pourront être admis, sur 30% maximum du linéaire de façade sur voie:

- soit des interruptions de volume bâti (trouées et transparences),
- soit des retraits de façade sur une profondeur maximale de 6 mètres, et à condition de ne pas créer de pignon aveugle ou de ne pas dégager celui ou ceux qui existeraient sur les parcelles voisines.

Accusé de réception en préfecture  
091-219102357-20240322-DEL10-2024-DE  
Date de télétransmission : 22/03/2024  
Date de réception préfecture : 22/03/2024



Les parties de façade situées en retrait devront être implantées parallèlement à la voie ;

6.2/4. Pour les travaux d'amélioration thermique d'une construction existante, lorsque la construction n'est pas implantée à l'alignement, une diminution de la distance obligatoire par rapport à l'alignement pourra être admise, sous réserve que cette diminution soit inférieure à 0.30 m.

6.2/5. Sauf disposition contraire figurée au plan, les propriétés situées à l'angle de deux voies supporteront un alignement nouveau, constitué par un pan coupé régulier de 5 mètres de longueur, perpendiculaire à la bissectrice de l'angle des deux voies existantes ou projetées.

6.2/6. Lorsque la ou les limites séparatives d'un terrain coïncident avec celles d'une cour commune existante, les constructions doivent s'implanter par rapport à cette ou à ces limites conformément aux dispositions de l'article UA.6.

**6.3. LES PRESCRIPTIONS DU PRESENT ARTICLE NE S'APPLIQUENT PAS POUR L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUIVANTES :**

6.3/1. Les modifications ou extensions de bâtiments existants, sous réserve que la continuité bâtie soit assurée à l'alignement des voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées par des bâtiments en bon état, des clôtures, ou par les deux.

6.3/2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

6.3/3. Les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.).

**ARTICLE UA.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**7.1. REGLES GENERALES**

7.1/1. Dans une bande de 15 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement de la rue des Petits Champs, de la rue Jean Marillier et de la rue Roger Clavier, pour les terrains dont la largeur est inférieure ou égale à 13m :

Les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives\* aboutissant aux voies.

Les marges de recul doivent être respectées par rapport aux autres limites séparatives. Toutefois les constructions peuvent s'adosser à un bâtiment existant et en bon état sur le terrain voisin, à condition de s'harmoniser avec celui-ci (forme, volume, hauteur).

7.1/2. Dans une bande de 15 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement de la rue des Petits Champs, de la rue Jean Marillier et de la rue Roger Clavier, pour les terrains dont la largeur est supérieure à 13m :

Les constructions doivent être implantées sur au moins l'une des deux limites séparatives aboutissant aux voies. En cas de retrait, les constructions doivent respecter les marges de recul.

Les marges de recul doivent également être respectées par rapport aux autres limites séparatives. Toutefois les constructions peuvent s'adosser à un bâtiment existant et en bon état sur le terrain voisin, à condition de s'harmoniser avec celui-ci (forme, volume, hauteur).

7.1/3. Au-delà de la bande de 15 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement de la rue des Petits Champs, de la rue Jean Marillier et de la rue Roger Clavier et dans les autres cas :

Les constructions peuvent être édifiées sur l'une des limites séparatives aboutissant aux voies ou sur les deux. Les façades implantées sur ces limites ne devront pas comporter de baies. En cas de retrait, les constructions doivent respecter les marges de recul.

7.1/4. Les marges de recul doivent être respectées par rapport aux autres limites séparatives.

autres limites séparatives.  
 091-219102357-20240322-DEL10-2024-DE  
 Date de télétransmission : 22/03/2024  
 Date de réception préfecture : 22/03/2024

Toutefois, les constructions peuvent s'adosser à un bâtiment existant sur le terrain voisin, à condition de s'harmoniser avec celui-ci (forme, volume, hauteur).

7.1/5. En cas de retrait, la marge de recul des constructions par rapport aux limites séparatives sera au moins égale à :

- La moitié de la hauteur de la façade, si celle-ci comporte des baies, avec un minimum de 4 mètres
- Le quart de la hauteur de la façade, lorsque celle-ci est aveugle, avec un minimum de 2.5 mètres.

## **7.2. CAS PARTICULIERS**

Des dispositions différentes seront appliquées dans les conditions suivantes :

Pour les travaux d'amélioration thermique d'une construction existante, lorsque la construction n'est pas implantée sur une limite séparative, une diminution de la distance obligatoire par rapport à la limite séparative pourra être admise, sous réserve que cette diminution soit inférieure à 0.30 m.

## **7.3. LES PRESCRIPTIONS DU PRESENT ARTICLE NE S'APPLIQUENT PAS POUR L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUIVANTES :**

7.3/1. Les extensions des constructions existantes non implantées conformément à la règle, sous réserve des conditions suivantes:

- que ces extensions soient réalisées dans le prolongement des constructions existantes, sans se rapprocher davantage des limites séparatives ;
- que les baies existantes et celles nouvellement créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

7.3/2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

7.3/3. Les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.).

# **ARTICLE UA.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE**

## **8.1. REGLES GENERALES**

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété doit respecter la règle suivante :

La distance entre deux bâtiments ne doit pas être inférieure à la moitié de la hauteur du plus élevé avec un minimum de 4 m si l'une ou l'autre façade comporte des baies.

La distance entre deux bâtiments ne comportant pas de baies ne doit pas être inférieure à 2,5 m.

## **8.2. LES PRESCRIPTIONS DU PRESENT ARTICLE NE S'APPLIQUENT PAS POUR L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUIVANTES :**

8.2/1. Les modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve des conditions suivantes :

- que la distance entre les différents bâtiments ne soit pas diminuée,

<p>Accusé de réception en préfecture 091-219102357-20240322-DEL10-2024-DE Date de télétransmission : 22/03/2024 Date de réception préfecture : 22/03/2024</p>
---

- que les travaux n'aient pas pour effet de réduire l'éclairage des pièces et que les baies existantes et nouvellement créées soient situées à distance réglementaire.

8.2/2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

8.2/3. Les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.),

## **ARTICLE UA.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

### **9.1. REGLE GENERALE**

Le Coefficient d'Emprise au Sol autorisé est de 0.45

### **9.2. LES PRESCRIPTIONS DU PRESENT ARTICLE NE S'APPLIQUENT PAS POUR L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUIVANTES :**

9.2/1. Les modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone sous réserve que l'emprise aux sols des constructions avant travaux ne soit pas augmentée.

9.2/2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

9.2/3. Les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation électrique ou de détente de gaz, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.).

9.2/4. Les constructions sur des terrains\* dont la superficie était, à la date d'approbation du présent PLU, soit le 25/02/2013, inférieure ou égale à 200 m<sup>2</sup>.

## **ARTICLE UA.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

---

### **10.1. DEFINITION**

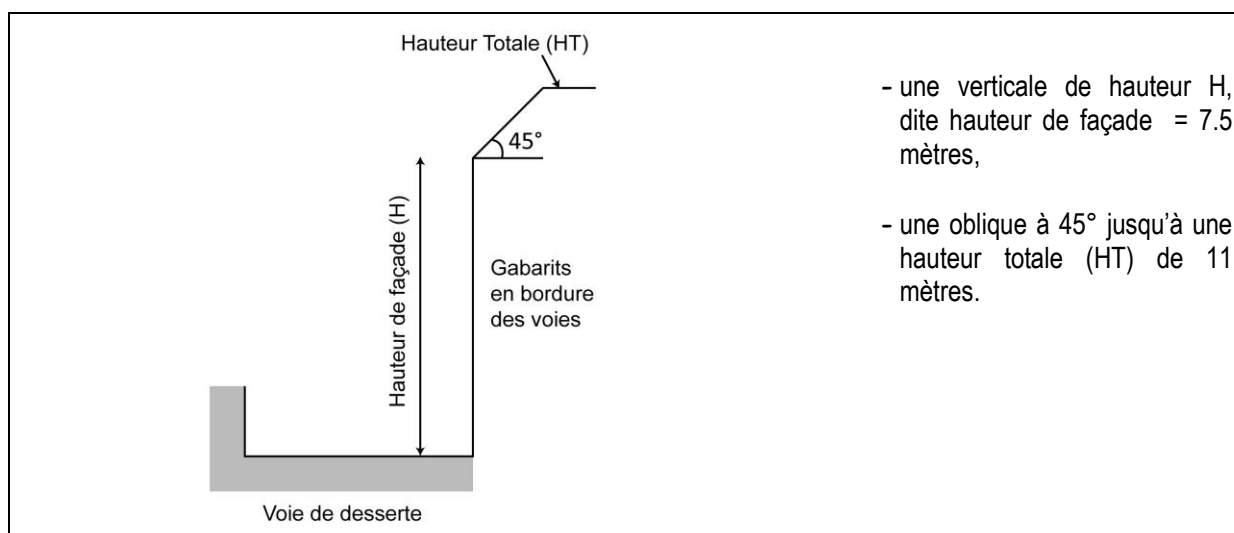
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Les hauteurs réglementaires indiquées ci-après devront être respectées en tout point des constructions.

### **10.2. REGLES GENERALES**

10.2/1. Le nombre de niveaux des constructions ne doit pas excéder R+2.

10.2/2. En bordure des voies publiques et privées les constructions doivent s'inscrire dans le gabarit enveloppe défini par :



10.2/3. Les parties de construction situées au-dessus de la hauteur de façade définie par le gabarit enveloppe ne pourront comporter plus d'un seul niveau habitable.

10.2/4. Les éléments techniques tels que cheminées, locaux d'ascenseur, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs H et HT sous réserve du respect des dispositions de l'article UA.11.

10.2/5. Les constructions nouvelles devront s'inscrire dans l'épannelage\* défini par les constructions existantes en limites séparatives.

Un dépassement ou une réduction de la hauteur réglementaire pourront être imposées dans la limite d'un étage, dans les cas suivants :

- pour permettre de faire régner la même hauteur que les constructions voisines ou les bâtiments existants sur le terrain,
- pour masquer des murs pignons existants en limite d'un terrain voisin,
- pour tenir compte de la pente du terrain, dans ce cas, la hauteur réglementaire doit être respectée en partie amont du bâtiment.

### 10.3. LES PRESCRIPTIONS DU PRESENT ARTICLE NE S'APPLIQUENT PAS POUR L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUIVANTES:

10.3/1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

10.3/2. Les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.),

10.3/3. Les modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants, sous réserve des conditions suivantes :

- la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifie,
- la partie de construction nouvelle ne dépasse pas les hauteurs maximum autorisées.

## ARTICLE UA.11 - ASPECT EXTERIEUR

*Un cahier des recommandations environnementales est annexé au présent PLU. Il pourra utilement orienter les demandeurs, mais n'a pas valeur de prescription a contrario des règles instituées dans le présent règlement.*

### 11.1. REGLES GENERALES

11.1/1. L'autorisation de travaux peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions, si la construction, l'installation ou l'ouvrage, par sa situation, son volume, son aspect, son rythme ou sa coloration, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, comme édicté dans l'article R 111-21 du code de l'urbanisme en vigueur.

11.1/3. Les constructions doivent être compatibles aux constructions environnantes, notamment dans leur volumétrie, leurs matériaux et la composition des ouvertures et de l'accroche.

11.1/4. Les constructions annexes (abris de jardin...) doivent présenter un aspect compatible avec la construction principale.

11.1/4. Les dispositions édictées par le présent article relatives aux toitures, aux parements extérieurs, aux clôtures et aux dispositions diverses pourront ne pas être imposées s'il s'agit de projets permettant d'exprimer une création architecturale ou relevant d'une démarche environnementale poussée, sous réserve toutefois que l'intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée.

### 11.2. VOLUMETRIE ET TRAITEMENT DES FAÇADES

11.2/1. Les rampes d'accès aux aires de stationnement doivent être intégrées à la construction sauf impossibilité technique (nature du sous-sol, configuration de la parcelle).

11.2/2. Les saillies et encorbellements sur le domaine public ou privé des voies sont interdits.

### 11.3. TOITURES

11.3/1. Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

11.3/2. Dans les cas d'extension, les nouvelles toitures doivent se raccorder harmonieusement à l'existant et préserver l'esprit général des constructions existantes.

11.3/3. La toiture des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation.

11.3/4. Les édicules techniques nécessaires pour l'approvisionnement en énergie renouvelable (panneaux solaires photovoltaïques, chauffe-eau solaire, etc.) devront s'intégrer à l'architecture générale de la construction et à son environnement immédiat.

11.3/5. La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

11.3/6. Les constructions neuves doivent comporter une toiture dont les pentes seront comprises entre 38 et 45°C. Des tolérances et adaptations de pentes seront admises sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain pour :

- les constructions basses en cœur d'îlot, non visibles du domaine public qui pourront éventuellement être couvertes en terrasses ou terrasses jardin,
- les projets utilisant des matériaux renouvelables ou des matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre et l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable

correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée,

- les vérandas sous réserve qu'elles ne soient pas visibles du domaine public.

#### 11.4. MATERIAUX

11.4/1. Les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'une peinture ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, sur les toitures et sur les clôtures.

11.4/2. Les murs séparatifs et les murs aveugles, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs des façades principales, doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des dites façades.

11.4/3. Dans le cadre de la restauration d'une construction, il convient de préserver et de mettre en valeur les éléments architecturaux intéressants du bâti ancien.

#### 11.5. MENUISERIES

11.5/1. Les menuiseries et ferronneries qui participent à l'image de l'ensemble d'un bâtiment doivent être en harmonie avec le style architectural.

#### 11.6. RAVALEMENT

11.6/1. Doivent être employés des matériaux, des techniques et des couleurs adaptés à la nature du bâti et des matériaux de construction adaptés au caractère architectural et en rapport avec l'environnement.

Pour les constructions existantes, le ravalement doit permettre :

- de maintenir et de mettre en valeur les techniques d'appareillage d'origine, les éléments de décor structurels et ornementaux (chaînages, corniches, encadrements, bandeaux, soubassements, recouvrements, etc.),
- de mettre en œuvre les enduits adaptés à la construction d'origine (peinture ou enduit à la chaux, etc.).

#### 11.7. CLOTURES

11.7/1. Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

11.7/2. En bordure des voies (hors périmètre de corridor écologique) :

La clôture sera exclusivement constituée, au choix :

- d'un mur plein toute hauteur de 1,80 mètres maximum réalisé en pierres apparentes appareillées en lits horizontaux ou en maçonnerie enduite. Seules y sont autorisées les ouvertures nécessaires à la desserte du terrain,
- d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,50 m et 0,90 m, réalisé en pierres apparentes appareillées en lit horizontaux ou en maçonnerie enduite, surmonté d'une grille dite à la parisienne. S'il y a lieu, la hauteur de ce muret devra s'harmoniser avec celle des murets mitoyens.
- Les deux systèmes peuvent être combinés lorsque le mur toute hauteur est traité ponctuellement en mur bahut pour encadrer un portail ou un portillon.

11.7/3. Sur les limites séparatives :

<p>Accusé de réception en préfecture 091-219102357-20240322-DEL10-2024-DE Date de télétransmission : 22/03/2024 Date de réception préfecture : 22/03/2024</p>
---

Les limites séparatives seront soit de même nature que les clôtures en bordure des voies, soit constituées au choix : d'un grillage en mailles fines, d'une grille métallique verticale ou de panneaux d'aspect bois. Elles pourront être ou non doublées de haies vives.

11.7/5. Les murs bahut devront s'harmoniser avec les murs de façade des constructions.

11.7/6. L'aspect et la couleur des clôtures et de leurs enduits devront être en harmonie avec les constructions avoisinantes. L'emploi de plaques de béton non revêtues est prohibé.

11.7/7. Les murs en pierre existants doivent être conservés. Seule une démolition ponctuelle pour réaliser un accès est autorisée.

11.7/8. Dans tous les cas, la hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2 mètres.

## **11.8. CONSTRUCTIONS REMARQUABLES**

11.8/1. Tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt, telles qu'elles sont présentées dans les fiches descriptives figurant en annexe V du présent règlement, sans exclure certains aménagements mineurs ou extensions concourant à l'amélioration des conditions d'habitabilité.

Les compositions des bâtiments remarquables doivent être sauvegardées dans le respect propre à chacun des types de bâtiments ; notamment, les soubassements, le corps principal et le couronnement d'un bâtiment doivent être traités, le cas échéant, dans une composition d'ensemble en sauvegardant pentes et détails des toitures d'origine, notamment lucarnes et corniches.

11.8/2. La couverture des toitures et les façades des bâtiments remarquables doivent conserver ou retrouver la richesse d'origine et de leur mise en oeuvre, notamment les plâtres moulurés, la pierre et la brique ainsi que le bois, les moellons ou la céramique, le cas échéant.

11.8/3. L'extension de ces bâtiments devra s'inscrire dans la continuité architecturale en respectant les volumes et les matériaux d'origine, sauf à développer un projet contemporain tout à fait original, propre à souligner la qualité du bâtiment originel.

## **11.9. DISPOSITIONS DIVERSES**

11.9/1. Les installations techniques établies en toiture (gainés, souches, antennes, machineries, caissons, canalisations, etc.), doivent être dissimulées, regroupées et faire l'objet d'un traitement assurant leur meilleure intégration visuelle.

Ces éléments de superstructure doivent obligatoirement être implantés en retrait de 3 mètres minimum par rapport au plan vertical de la façade.

11.9/2. Les antennes paraboliques et autres antennes, ainsi que les climatiseurs doivent être le moins visibles possible depuis l'espace public. Ils ne peuvent être en saillie sur le domaine public. Leur couleur devra être choisie de manière à ce qu'ils se fondent le mieux possible dans le paysage naturel et urbain. Ils ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale environnante.

## **11.10. LOCAUX ET EQUIPEMENTS TECHNIQUES**

11.10/1. Sauf contrainte technique spécifique, les postes de transformation doivent être intégrés dans le corps de la construction. Les postes de transformation électrique implantés à l'alignement doivent être intégrés architecturalement au site en prenant en compte, en particulier, les matériaux et les couleurs existants sur les constructions environnantes.

11.10/2. Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés à la construction principale ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

11.10/3. Les coffrets et compteurs doivent être intégrés dans les constructions ou clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des matériaux.

11.10/4. Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer dans le paysage et les éléments techniques qui leur sont liés doivent être accompagnés d'un traitement végétal.

11.10/5. Les raccordements aux réseaux électriques et de télécommunications doivent être dissimulés ou intégrés au bâti.

## **ARTICLE UA.12 – STATIONNEMENT**

- 12.1.** Dans tous les cas, le nombre de places de stationnement sur le terrain (y compris les poids lourds) doit répondre aux besoins engendrés par la destination et l'usage de la construction.
- 12.2.** Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations (habitat, commerces, activités...), les normes afférentes à chacune d'elles seront appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.
- 12.3.** Lorsque la surface destinée au stationnement est fixée en fonction du nombre de mètres carrés de surface de plancher, le calcul sera effectué à l'arrondi supérieur. Cet équivalent de surface de plancher comprend les places de stationnement et les dégagements. Leurs dimensions minimales sont définies en point 12.16 du présent article.
- 12.4.** Les règles du présent article ne s'appliquent pas dans le cas de modification ou d'extension de constructions existantes, sous réserve :
- que la surface de plancher ne soit pas augmentée de plus de 20%,
  - qu'il n'y ait pas changement de destination de ces constructions,
  - qu'il ne soit pas créé de nouveaux logements.

### **12.5. REGLE GENERALE DU STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES**

12.5/1. Un nombre de places spécifiques sera affecté au stationnement des personnes à mobilité réduite selon la réglementation en vigueur. A la date d'approbation du présent P.L.U., soit le 25/02/2013, la réglementation était la suivante :

- selon l'arrêté n°2006-1658 du 21 décembre 2006, lorsque des places de stationnement sont matérialisées sur le domaine public, au moins 2 % de l'ensemble des emplacements de chaque zone de stationnement, arrondis à l'unité supérieure, sont accessibles et adaptés aux personnes circulant en fauteuil roulant,
- selon l'arrêté du 1er août 2006, dans les bâtiments d'habitation collectifs neufs, les places adaptées destinées à l'usage des occupants doivent représenter au minimum 5 % du nombre total de places prévues pour les occupants. De plus, les places adaptées destinées à l'usage des visiteurs doivent représenter au minimum 5 % du nombre total de places prévues pour les visiteurs. Dans les deux cas, le nombre minimal de places adaptées est arrondi à l'unité supérieure.
- selon l'arrêté du 1er août 2006, dans les maisons individuelles neuves, lorsqu'une ou plusieurs places de stationnement sont affectées à une maison individuelle, l'une au moins d'entre elles doit être adaptée et reliée à la maison par un cheminement accessible tel que défini à l'article 18 du présent arrêté. Lorsque cette place n'est pas située sur la parcelle où se trouve la maison, une place adaptée dès la construction peut être commune à plusieurs maisons.

Le pétitionnaire est tenu de prendre en compte la réglementation en vigueur à la date du dépôt de son projet.

12.5/2. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.

Accusé de réception en préfecture  
091-219102357-20240322-DEL10-2024-DE  
Date de télétransmission : 22/03/2024  
Date de réception préfecture : 22/03/2024



12.5/3. En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain pour des raisons techniques ou des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le constructeur peut être autorisé, sur demande justifiée de sa part, à ce que les places manquantes soient réalisées sous la forme suivante :

- réalisation de places de stationnement sur un terrain situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 mètres à pied des constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective.

Cette solution de remplacement est admise à condition que l'insuffisance de stationnement sur le terrain supportant les constructions ne soit pas susceptible, compte tenu de sa situation, de créer une gêne pour la circulation ou de susciter un stationnement excessif sur la voie publique.

12.5/4. Les rampes d'accès aux garages et aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau du trottoir. Leur pente, dans les cinq premiers mètres à partir de l'alignement, ne doit pas excéder 5%.

## 12.6. LOGEMENTS

### 12.6/1. Stationnement des véhicules motorisés (quatre roues) dans les constructions destinées au logement :

Il sera demandé par opération :

- Un minimum de 1 place pour une surface de plancher inférieure ou égale à 60 m<sup>2</sup>.
- Un minimum de 2 places pour une surface de plancher inférieure ou égale à 120 m<sup>2</sup>.
- Au-delà de 120m<sup>2</sup> de surface de plancher, 1 place pour chaque tranche entamée de 35 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire.

Ces dispositions s'appliquent dans la limite de 3 places de stationnement par logement.

Les places « commandées », c'est-à-dire nécessitant le déplacement d'un autre véhicule pour être accessibles, sont autorisées à condition qu'elles n'excèdent pas 30% du total des places de stationnement.

### 12.6/2. Stationnement des véhicules motorisés (quatre roues) dans les constructions destinées aux logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat :

Minimum de 1 place par logement.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existante avant le commencement des travaux.

### 12.6/3. Stationnement des deux roues motorisés :

En sus des minimums par logement indiqués aux 12.6/1 et 12.6/2 du présent article, dans les constructions à usage d'habitation comportant plus de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher et plus de quatre logements, un équivalent de 1% minimum de la surface de plancher devra être affecté au remisage des deux-roues motorisés.

Le stationnement des deux roues motorisés devra être prévu dans des locaux ou abris aménagés à cet effet, facilement accessibles, fermés et couverts. Le ou les locaux à deux-roues motorisés devront avoir une surface minimale de 10 m<sup>2</sup>. Les places de stationnement pour les deux roues motorisés peuvent être regroupées avec les places véhicules particuliers.

### 12.6/4. Stationnement des deux roues non-motorisés :

Les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos, ce terme désignant, pour l'application du présent article et du suivant, les cycles et les cycles à pédalage assisté tels qu'ils sont définis à l'article R. 311-1 du code de la route.

Cet espace réservé comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Il doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Cet espace possède les caractéristiques minimales suivantes :

- une superficie de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales,
- une superficie de 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup> ;

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

## 12.7. CONSTRUCTION A USAGE COMMERCIAL

Il n'est pas fixé de règle.

## 12.8. BUREAUX

### 12.8/1. Stationnement des véhicules motorisés (quatre roues):

1 place pour chaque tranche entamée de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### 12.8/2. Stationnement des deux roues motorisés :

Un équivalent de 1 % minimum de la surface de plancher dans les constructions comportant plus 300m<sup>2</sup> de surface de plancher devra être affecté au remisage des deux-roues motorisés.

Le stationnement des deux roues motorisés devra être prévu dans des locaux ou abris aménagés à cet effet, facilement accessibles, fermés et couverts. Le ou les locaux à deux-roues motorisés devront avoir une surface minimale de 10 m<sup>2</sup>. Les places de stationnement pour les deux roues motorisés peuvent être regroupées avec les places véhicules particuliers.

### 12.8/3. Stationnement des deux roues non-motorisés :

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal de bureaux comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

Cet espace réservé comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Il doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

L'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

## 12.9. INDUSTRIES, ACTIVITES ARTISANALES

### 12.9/1. Stationnement des véhicules motorisés (quatre roues)

1 place pour chaque tranche entamée de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher. En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

### 12.9/2. Stationnement des deux roues motorisés :

Un équivalent de 1 % minimum de la surface de plancher dans les constructions comportant plus 300m<sup>2</sup> de surface de plancher devra être affecté au remisage des deux-roues motorisés.

Accusé de réception en préfecture  
091-219102357-20240322-DEL10-2024-DE  
Date de télétransmission : 22/03/2024  
Date de réception préfecture : 22/03/2024

Le stationnement des deux roues motorisés devra être prévu dans des locaux ou abris aménagés à cet effet, facilement accessibles, fermés et couverts.

Le ou les locaux à deux-roues motorisés devront avoir une surface minimale de 10 m<sup>2</sup>. Les places de stationnement pour les deux roues motorisés peuvent être regroupées avec les places véhicules particuliers.

12.9/3. Stationnement des deux roues non-motorisés :

1,5 % minimum de la surface de plancher dans les constructions comportant plus 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher devra être affectée au remisage des deux-roues non-motorisés.

Le stationnement des deux roues non motorisés devra être prévu dans des locaux ou abris aménagés à cet effet, facilement accessibles, fermés et couverts. Le local à deux-roues non-motorisés devra avoir une surface minimale de 5 m<sup>2</sup>.

**12.10. ENTREPÔTS**

Il est exigé au minimum 1 place pour chaque tranche entamée de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher pour le stationnement des véhicules motorisés (quatre roues). En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

**12.11. HEBERGEMENTS HOTELIER**

Il est exigé au minimum 1 place par chambre pour le stationnement des véhicules motorisés (quatre roues).

Un local fermé pour les deux roues motorisées devra être prévu dans l'ouvrage ou sur l'unité foncière.

**12.12. ÉQUIPEMENTS POUR DES PUBLICS SPECIFIQUES**

12.12/1. Foyers de personnes âgées – Maison de retraite

(Il s'agit des établissements spécialisés hébergeant des personnes dépendantes, disposant de locaux de soins et d'une assistance médicale permanente) :

Il est exigé au minimum 1 place pour 4 lits pour le stationnement des véhicules motorisés (quatre roues).

12.12/2. Résidences pour jeunes actifs ou résidences étudiantes :

Il est exigé au minimum 1 place pour 4 lits pour le stationnement des véhicules motorisés (quatre roues).

Il est exigé au minimum 1 place pour 4 lits pour le stationnement des deux roues motorisés.

12.12/3. Stationnement des deux roues non-motorisés :

2% minimum de la surface de plancher des constructions devra être affectée au remisage des deux-roues non-motorisés.

Le stationnement des deux roues non motorisés devra être prévu dans des locaux ou abris aménagés à cet effet, facilement accessibles, fermés et couverts. Le local à deux-roues non-motorisés devra avoir une surface minimale de 8m<sup>2</sup>.

**12.13. CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF**

Le nombre de places de stationnement (automobiles, deux roues motorisés et deux roues non motorisés) est déterminé en fonction des besoins de la construction.

**12.14. AUTRES CONSTRUCTIONS OU INSTALLATIONS**

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Le nombre de places de stationnement

<p>Accusé de réception en préfecture 091-219102357-20240322-DEL10-2024-DE Date de télétransmission : 22/03/2024 Date de réception préfecture : 22/03/2024</p>
---

sera calculé en fonction de la nature de la construction ou de l'installation, de son effectif total admissible et de ses conditions d'utilisation.

### **12.15. CAS PARTICULIERS**

Lorsque sur un même terrain des constructions ou installations de nature différente créent des besoins en stationnement à des périodes très différentes du jour ou de l'année, le nombre réglementaire de places peut être exceptionnellement réduit sur justification fournie par le demandeur de l'autorisation d'utilisation du sol.

Il en est de même lorsque la capacité maximale d'un établissement n'est atteinte que de façon exceptionnelle et que le stationnement peut être assuré à cette occasion sur les voies publiques ou sur des terrains situés à proximité, sans que cela entraîne une gêne excessive pour la circulation et la tranquillité des habitants.

### **12.16. CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DES PLACES**

Les caractéristiques des parcs créés ou réaménagés doivent permettre une évolution satisfaisante des véhicules répondant aux conditions de sécurité et de confort. Ils doivent, en particulier, prendre en compte les exigences réglementaires en matière de stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite.

La pose de bornes de rechargement électriques est autorisée dans les parkings en sous-sol.

En tout état de cause, les places devront respecter les réglementations et normes en vigueur concernant les dimensions et caractéristiques des places et avoir notamment au minimum :

- une longueur de 5 mètres,
- une largeur de 2,50 mètres.
- un dégagement de 6 mètres.

## **ARTICLE UA.13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS**

---

*Des dispositions particulières à cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 13 Chapitre VII du titre I du présent règlement.*

### **13.1 OBLIGATION DE PLANTER**

13.1/1. 20% de la superficie du terrain sera obligatoirement conservée en pleine terre. Cependant, cette surface de pleine terre peut être en tout ou partie remplacée par des équivalents en surfaces végétalisées selon un coefficient de pondération défini en annexe I.

Cette obligation ne s'impose pas aux terrains dont la superficie était, à la date d'approbation du présent PLU, soit le 25/02/2013, inférieure ou égale à 200 m<sup>2</sup>.

13.1/2. Les parties de terrain en pleine terre (non compris les équivalents en surfaces végétalisées) doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige de force 16/18 à la plantation par 200m<sup>2</sup> d'espace de pleine terre.

### **13.2 PARCS DE STATIONNEMENT ET LEURS ACCES**

13.2/1. Les aires de stationnement en surface comportant plus de 7 emplacements devront être plantées à raison de 3 arbres de haute tige pour huit emplacements puis un arbre par tranche de 4 emplacements supplémentaires. L'implantation de l'ensemble des arbres en périphérie du stationnement n'est pas autorisée.

13.2/2. Les parcs de stationnement et leurs voies d'accès, situés à proximité des limites parcellaires, devront en être séparés par des haies vives suffisamment denses pour former un écran.

13.2/3. Des écrans boisés devront être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 250 m<sup>2</sup>. Lorsque leur surface excède 500 m<sup>2</sup>, ils devront être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

### **13.3 ESPACES VERTS PROTEGES (EVP)**

Les Espaces Verts Protégés sont inscrits au plan de zonage au titre des articles L 123-1-5, 7° et R 123.11 h) du Code de l'urbanisme.

13.1/1. Tous travaux ayant pour effet de détruire l'un de ces éléments de paysage doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues aux articles L.421-4 et suivants du Code de l'Urbanisme.

13.1/2. Sur les terrains mentionnés au plan de zonage comme faisant l'objet de cette protection, toute construction, reconstruction ou installation devra contribuer à mettre en valeur les Espaces Verts Protégés.

13.1/3. La modification de l'état de ces terrains est admise dans la mesure où elle conserve la superficie de l'espace vert. La disparition ou l'altération des arbres situés dans un Espace Vert Protégé ne peut en aucun cas le déqualifier et supprimer la protection qui le couvre.

## **ARTICLE UA.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE UA.15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE UA.16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques, lorsqu'ils sont concernés, devront être conformes aux prescriptions des cahiers des charges en vigueur de la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge suivants (ces documents sont annexés au présent règlement) :

- Référentiel technique d'ingénierie et d'installation de la colonne de communication en fibre optique dans le cas d'immeubles de logements de plus de six Points de Livraison Optique,
- Préconisations sur le génie civil à réaliser pour concevoir un réseau de communications électroniques lors de tous travaux de voirie et lors de création de zones d'aménagement.

<p>Accusé de réception en préfecture 091-219102357-20240322-DEL10-2024-DE Date de télétransmission : 22/03/2024 Date de réception préfecture : 22/03/2024</p>
---

## CHAPITRE II : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB

Dans le rapport de présentation, la zone est ainsi présentée :

« Dans cette zone de type habitat individuel peuvent être distinguées trois typologies urbaines.

- Un habitat relativement dense qui se retrouve principalement le long des rues Andrée-Malraux, des Chaqueux (au nord), de la Mérantaise, Nelson-Mandela et autour de la place Victor-Hugo. Ce type d'habitat qui correspond en grande partie à des opérations d'ensemble d'habitat social individuel organisé autour de cœurs verts.
- Au nord de la zone des opérations d'ensemble peu denses. Les maisons sont construites à l'alignement et se regroupent autour de petits placettes en impasse : allée Albert-Camus, place Colette, place Louis-Aragon.
- Le reste de la zone est composé d'habitat pavillonnaire classique : rue de la Greffière, rue du Bois-des-Eacheux, rue Jean-Marillier, rue du Colonel Rol-Tanguy et rue de la Garenne.

Cette zone a une vocation résidentielle. Elle est destinée à accueillir principalement de l'habitat individuel. Elle doit permettre l'évolution modérée du bâti en tenant compte des caractéristiques des formes urbaines existantes.

Elle se divise en trois secteurs : le secteur UBa, qui comprend des opérations d'ensemble relativement denses implantées en retrait et sur limites séparatives latérales, le secteur UBb présentant des opérations d'ensemble moins denses, souvent implantées à l'alignement et le secteur UBc, principalement composé d'habitat pavillonnaire classique.

La zone comporte, en application de l'article L.123-2a et R.123-12 du Code de l'Urbanisme, un périmètre de constructibilité limitée dans l'attente de l'approbation d'une réflexion d'ensemble menée en concertation avec les propriétaires et les riverains afin d'encadrer l'évolution urbaine harmonieuse de ce secteur. Ces dispositions sont applicables pendant une durée de cinq ans suivant l'approbation du présent PLU. Le périmètre de constructibilité limitée est figuré par une zone hachurée marron au plan de zonage.

La zone est concernée par

- des enveloppes d'alerte potentiellement humides recensées par la DRIEE-IdF,
- le risque lié aux canalisations de transport de matières dangereuses,
- le risque de retrait-gonflement des sols argileux. »

## **ARTICLE UB.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

Sont interdites les constructions et les utilisations du sol suivantes:

- 1.1. Les constructions ou les installations à destination d'activités industrielles.
- 1.2. Les constructions ou les installations à usage agricole.
- 1.3. Les constructions à usage exclusif d'entrepôts.
- 1.4. Les constructions usage d'hébergement hôtelier.
- 1.5. Les constructions à usage de commerce sauf celles autorisées en UC2.
- 1.6. Les installations classées pour la protection de l'environnement\* soumises à la directive européenne 96/82/CE du 9 décembre 1996, amendée par la directive 2003/105/CE.
- 1.7. Les démolitions de tout ou partie des constructions remarquables sauf celles autorisées en UB2.
- 1.8. Le stationnement des caravanes à l'exclusion des cas où la caravane ne serait pas habitée, serait à l'intérieur d'un bâtiment ou d'une remise et se trouverait sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- 1.9. Les campings ainsi que l'installation de caravanes, conformément aux dispositions des articles R.111-39 et R.111-43 du code de l'Urbanisme.
- 1.10. Les dépôts de toute nature.
- 1.11. Dans le périmètre de constructibilité limitée A délimité aux documents graphiques en application de l'article L.123-2 a) et R.123-12, toute construction ou installation, à l'exception de celles visées à l'article UA.2.

Cette interdiction est applicable pour une durée de cinq ans suivant l'approbation du présent PLU : elle cesserait également d'être applicable si un projet d'aménagement global du périmètre considéré était approuvé par la commune.

Cette interdiction n'est pas applicable aux constructions et utilisations du sol nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des infrastructures.

## **ARTICLE UB.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

---

*Rappel : la zone UB est soumise à des risques de retrait-gonflement des sols argileux. Les précautions à prendre pour tout projet de construction sont indiquées en annexe III du présent règlement.*

Sont admises, sous conditions, les constructions et utilisations du sol suivantes:

- 2.1. Les occupations du sol non interdites à l'article UB-1 ainsi que celles citées ci-dessous sont autorisées, sous réserve de la prise en compte des dispositions indiquées au chapitre 2 du titre I du présent règlement.

- 2.2.** Les constructions à usage d'activités artisanales à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.
- 2.3.** Dans le secteur UBa, les constructions à usage de commerces le long de la voie nouvelle créée en prolongement de la voie Charlie Chaplin,
- 2.4.** Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation sont autorisées dans la mesure où elles répondent aux conditions suivantes :
- elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone tels que chaufferies d'immeubles, équipements de climatisation, etc ;
  - elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ;
  - les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.
- 2.5.** « Constructions remarquables » :
- 2.5/1. Les constructions remarquables sont inscrites aux documents graphiques du présent règlement au titre des articles L 123.1-5, 7° et R 123.11 du code de l'urbanisme.
- 2.5/2. Les travaux sont autorisés sur les constructions remarquables si ces interventions ont pour objet la conservation, la restauration ou la réhabilitation de ces bâtiments.
- 2.5/3. En application de l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme, la démolition de parties de constructions telles qu'adjonctions ou transformations réalisées ultérieurement altérant le caractère architectural des constructions remarquables, pourra être autorisée.
- 2.6.** « Espaces Vert Protégés (EVP) » :
- 2.6/1. Les espaces verts protégés sont inscrits aux documents graphiques du présent règlement au titre des articles L 123.1-5, 7° et R 123.11 du code de l'urbanisme.
- 2.6/2. Sur les terrains mentionnés aux documents graphiques du présent règlement comme faisant l'objet de cette protection, toute construction, reconstruction ou installation devra contribuer à mettre en valeur les espaces verts.
- 2.6/3. La modification de l'état de ces terrains est admise dans la mesure où elle conserve la superficie de l'espace vert dans l'unité foncière.
- 2.7.** Dans le périmètre de constructibilité limitée A délimité aux documents graphiques en application de l'article L.123-2 a) et R.123-12, les constructions ou installations sont interdites. Les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés.
- 2.8.** Zones humides :
- Une partie de la zone UB est concernée par des enveloppes d'alerte potentiellement humides. Ces enveloppes d'alerte sont recensées en annexe VII du présent règlement. Pour tout projet impactant une zone de plus de 1000m<sup>2</sup> dans ces enveloppes d'alerte, il sera nécessaire d'établir une étude



(floristique et/ou pédologique) prouvant le caractère non humide de la zone pour que le projet soit accepté au titre de la Police de l'eau.

## **2.9. Canalisations de transport de matières dangereuses :**

La zone est traversée par une ou plusieurs canalisations sous pression de transport de gaz. Les contraintes à respecter en matière d'urbanisation aux abords de ces canalisations sont rappelées en annexe VIII du présent règlement.

## **ARTICLE UB.3 - ACCES ET VOIRIE**

---

**3.1.** Les accès et voiries doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la protection civile.

**3.2.** Les accès et voiries devront être conformes aux prescriptions du cahier des charges en vigueur de la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge annexé au présent règlement. Si des règles plus restrictives sont indiquées dans le présent règlement, elles prévaudront.

### **3.3. ACCES**

3.3/1. Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

3.3/2. Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.3/3. Les constructions neuves doivent être aménagées de manière à permettre l'accès des bâtiments aux personnes à mobilité réduite.

### **3.4. VOIRIE**

3.4/1. Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

3.4/2. Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

3.4/3. La création de nouvelles voies en impasse est autorisée, à condition que la continuité du réseau soit assurée par une voie de circulations douces. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

3.4/4. Les voies privées à créer desservant plus de trois habitations devront avoir une largeur au moins égale à 8 m. Cependant, elles pourront être réduites à 6 m si elles sont en sens unique de circulation automobile.

3.4/5. Les voies privées à créer desservant deux ou trois habitations devront avoir une largeur au moins égale à 6m. Ces voies privées devront être créées depuis la voie publique.

3.4/6. Les accès particuliers, desservant une seule habitation, devront avoir une largeur au moins égale à 3,5 m. Les accès particuliers devront être créés depuis la voie publique.

## ARTICLE UB.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 4.1. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement raccordée au réseau d'eau potable public.

### 4.2. ASSAINISSEMENT

4.2/1 Les raccordements Eau Assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental de l'Essonne et du règlement d'assainissement du Syndicat de l'Orge, établi en application du Code de la Santé Publique et annexé au PLU. La conformité des branchements est obligatoire et sera vérifiée au titre de l'autorisation de voirie correspondante.

4.2/2 Le réseau d'assainissement existant ou à réaliser sera obligatoirement de type séparatif.

4.2/3. Les eaux usées :

- Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées, à l'exception des constructions ou installations industrielles ayant vocation à rejeter des matières toxiques non biodégradables ou non autorisées au titre de l'article L 35-8 du Code de la Santé Publique.
- Tout raccordement au réseau d'assainissement public fera l'objet d'une demande de branchement auprès du service assainissement de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées qui délivrera une autorisation indiquant les prescriptions particulières à respecter (regard de façade, canalisation, dispositif de raccordement).
- L'évacuation des eaux usées "autres que domestiques" sera soumise à autorisation de déversement délivrée par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées avant tout raccordement au réseau public. Ces autorisations pourront faire l'objet d'une convention qui fixera au cas par cas les conditions techniques et financières de l'admission de ces effluents au réseau.
- 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 eaux de piscines et bassins privés, conformément à la réglementation en vigueur, seront rejetées dans le réseau des eaux usées, après accord des services concernés.

4.2/4. Les eaux pluviales :

- Il n'est pas admis de rejet à l'égout des eaux pluviales. Ces eaux pluviales seront infiltrées, régulées ou traitées à la parcelle suivant le cas par tous dispositifs appropriés : puits

091-219102357-20240322-DEL10-2024-DE  
Date de télétransmission : 22/03/2024  
Date de réception préfecture : 22/03/2024

d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins. La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de *rejet zéro*). L'impact de tout rejet ou infiltration devra toutefois être regardé avec soin car il peut nécessiter un pré-traitement des eaux et être soumis à une instruction au titre de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992.

- 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 du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles seront stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'assainissement pluvial. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter à au plus 1 l/s/ha de terrain aménagé.
- Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la Loi sur l'Eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel. La qualité de l'eau rejetée doit correspondre à la catégorie 1B des eaux de surface.
- Tout aménagement de surface permettant le stationnement regroupé de plus de 20 véhicules légers ou de 10 véhicules de type poids lourds doit être équipé d'un déboureur/déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales ou par tout autre procédé de traitement alternatif aux performances au moins équivalentes.
- Concernant la réutilisation des eaux de pluie, les installations devront être conformes à la réglementation en vigueur. A la date d'approbation du présent P.L.U., soit le 25/02/2013, il s'agissait de l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments. Le pétitionnaire est tenu de prendre en compte la réglementation en vigueur à la date du dépôt de son projet.

#### **4.3. AUTRES RESEAUX : Electricité – Téléphone – télédistribution**

4.3/1. Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être enfouis.

4.3/2. Les installations de télécommunication devront être conformes aux prescriptions du cahier des charges en vigueur de la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge annexé au présent règlement

4.3/3. L'implantation des réseaux doit être étudiée de façon à ne pas gêner le développement racinaire des futures plantations (notamment des arbres d'alignement).

#### **4.4. RAMASSAGE DE DÉCHETS**

Les règles suivantes ne sont applicables qu'en dehors des zones où est mis en place une collecte des ordures ménagères par apport volontaire en silo enterré ou semi-enterré :

4.4/1. Les constructions ou installations soumises à permis de construire, à l'exception des habitations individuelles, doivent, sauf impossibilité technique, comporter des locaux de stockage

dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective de tous les déchets qu'ils génèrent.

4.4/2. Ces locaux feront l'objet d'un traitement particulier pour éviter les nuisances olfactives et phoniques

4.4/3. Les conteneurs en attente de la collecte devront pouvoir être facilement accessibles depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci, en limite de parcelle.

4.4/4. Des locaux distincts de ceux destinés au stockage des déchets ménagers des habitations devront être prévus pour les déchets des commerces, des artisans et des activités.

4.4/5. Nota: Le local de stockage devra être conforme aux prescriptions du cahier des charges en vigueur de la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge annexé au présent règlement.

## **ARTICLE UB.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE UB.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES**

---

### **6.1. REGLES GENERALES**

#### 6.1/1. Dans les secteurs UBa et UBb :

Les constructions doivent être édifiées soit à l'alignement\*ou à la limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer, soit à une distance d'au moins 3m de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer.

#### 6.1/2. Dans le secteur UBc :

Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 5m de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer.

### **6.2. CAS PARTICULIERS**

Des dispositions différentes seront appliquées dans les conditions suivantes :

6.2/1. Pour les travaux d'amélioration thermique d'une construction existante, lorsque la construction n'est pas implantée à l'alignement, une diminution de la distance obligatoire par rapport à la limite de l'alignement ou de l'emprise des voies privées existantes ou à créer pourra être admise, sous réserve que cette diminution soit inférieure à 0.30 m.

6.2/2. Lorsque la ou les limites séparatives d'un terrain coïncident avec celles d'une cour commune existante, les constructions doivent s'implanter par rapport à cette ou à ces limites conformément aux dispositions de l'article UA.6.

### **6.3. LES PRESCRIPTIONS DU PRESENT ARTICLE NE S'APPLIQUENT PAS POUR L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUIVANTES :**

6.3/1. Les modifications ou surélévations de bâtiments existants qui ne seraient pas implantés conformément à la réglementation du présent PLU à condition que le retrait existant avant travaux ne soit pas diminué.

6.3/2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

6.3/3. Les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.).

## **ARTICLE UB.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

### **7.1. REGLES GENERALES**

#### **7.1/1. Dans le secteur UBa**

Les constructions doivent être implantées sur au moins une limite latérale\*.

En cas de retrait, les constructions doivent respecter les marges de recul par rapport aux limites latérales.

Les marges de recul doivent également être respectées par rapport aux autres limites séparatives. Toutefois les constructions peuvent s'adosser à un bâtiment existant sur le terrain voisin, à condition de s'harmoniser avec celui-ci (forme, volume, hauteur).

#### **7.1/2. Dans les secteurs UBb et UBc**

Les constructions peuvent être édifiées sur une des limites latérales\* ou sur les deux. Les façades implantées sur ces limites ne devront pas comporter de baies.

En cas de retrait, les constructions doivent respecter les marges de recul par rapport aux limites latérales.

Les marges de recul doivent également être respectées par rapport aux autres limites séparatives. Toutefois les constructions peuvent s'adosser à un bâtiment existant sur le terrain voisin, à condition de s'harmoniser avec celui-ci (forme, volume, hauteur).

**7.1/3. En cas de retrait, la marge de recul des constructions par rapport aux limites séparatives sera au moins égale à :**

- La moitié de la hauteur de la façade, si celle-ci comporte des baies, avec un minimum de 4 mètres
- Le quart de la hauteur de la façade, lorsque celle-ci est aveugle, avec un minimum de 2.5 mètres.

### **7.2. CAS PARTICULIERS**

Des dispositions différentes seront appliquées dans les conditions suivantes :

Pour les travaux d'amélioration thermique d'une construction existante, lorsque la construction n'est pas implantée sur une limite séparative, une diminution de la distance obligatoire par rapport à la limite séparative pourra être admise, sous réserve que cette diminution soit inférieure à 0.30 m.

### **7.3. LES PRESCRIPTIONS DU PRESENT ARTICLE NE S'APPLIQUENT PAS POUR L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUIVANTES :**

7.3/1. Les extensions des constructions existantes non implantées conformément à la règle, sous réserve :

- que ces extensions soient réalisées dans le prolongement des constructions existantes, sans se rapprocher davantage des limites séparatives ;
- que les baies existantes et celles nouvellement créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

7.3/2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

7.3/3. Les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.).

## **ARTICLE UB.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE**

---

### **8.1. REGLE GENERALE**

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété doit respecter la règle suivante :

- La distance entre deux bâtiments ne doit pas être inférieure à la moitié de la hauteur du plus élevé avec un minimum de 4 m si l'une ou l'autre façade comporte des baies.
- La distance entre deux bâtiments ne comportant pas de baies ne doit pas être inférieure à 2,5 m.

### **8.2. LES PRESCRIPTIONS DU PRESENT ARTICLE NE S'APPLIQUENT PAS POUR L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUIVANTES :**

8.2/1. Les modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone sous réserve des conditions suivantes:

- que la distance entre les différents bâtiments ne soit pas diminuée,
- que les travaux n'aient pas pour effet de réduire l'éclairage des pièces et que les baies existantes et nouvellement créées soient situées à distance réglementaire.

8.2/2. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre,

8.2/3. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

8.2/4. Les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.).

## **ARTICLE UB.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

### **9.1 REGLES GENERALES**

9.1/1. Dans le secteur UBa

Accusé de réception en préfecture 091-219102357-20240322-DEL10-2024-DE Date de télétransmission : 22/03/2024 Date de réception préfecture : 22/03/2024
---

Le Coefficient d'Emprise au Sol autorisé est de : 0,45

9.1/2. Dans les secteurs UBb et UBc

Le Coefficient d'Emprise au Sol autorisé est de : 0,35

## 9.2 LES PRESCRIPTIONS DU PRESENT ARTICLE NE S'APPLIQUENT PAS POUR L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUIVANTES :

9.2/1. Les modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone sous réserve que l'emprise aux sols des constructions avant travaux ne soit pas augmentée.

9.2/2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

9.2/3. Les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation électrique ou de détente de gaz, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.).

9.2/4. Les terrains\* dont la superficie était, à la date d'approbation du présent PLU, soit le 25/02/2013, inférieure ou égale à 200 m<sup>2</sup>

## ARTICLE UB.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

### 10.1. DEFINITION

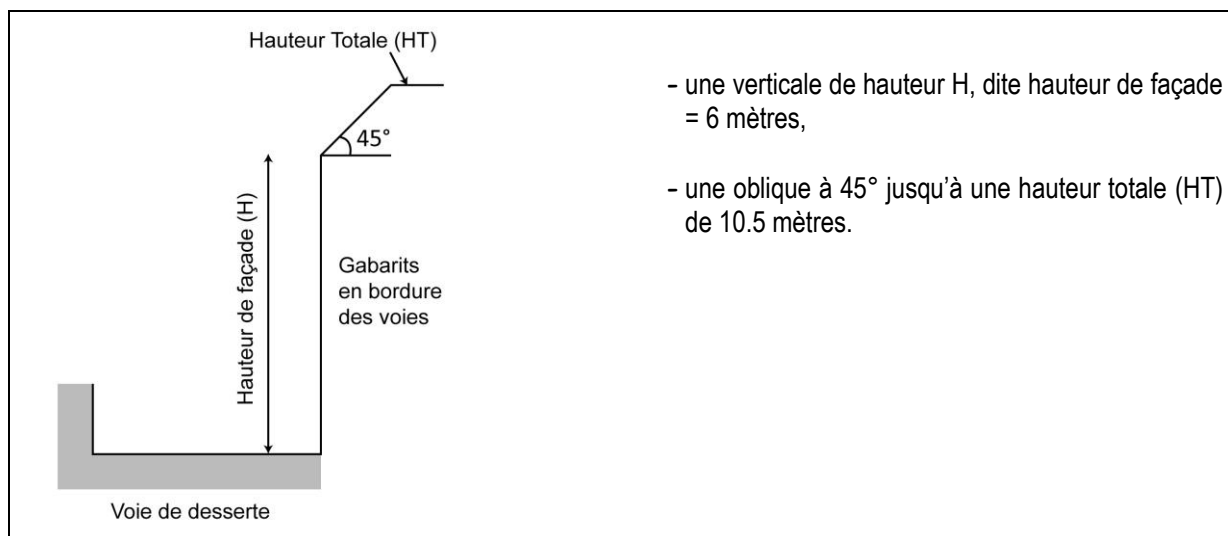
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Les hauteurs réglementaires indiquées ci-après devront être respectées en tout point des constructions.

### 10.2. REGLES GENERALES

10.2/1. Le nombre de niveaux des constructions ne doit pas excéder R+2.

10.2/2. En bordure des voies publiques et privées, les constructions doivent s'inscrire dans le gabarit enveloppe défini par :



10.2/3. Les parties de construction situées au-dessus de la hauteur de façade définie par le gabarit enveloppe ne pourront comporter plus d'un seul niveau habitable.

10.2/4. Les éléments techniques tels que cheminées, locaux d'ascenseur, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs H et HT sous réserve du respect des dispositions de l'article UB.11.

10.2/5. Les constructions nouvelles lorsqu'elles sont implantées en mitoyenneté devront s'inscrire dans l'épannelage\* défini par les constructions existantes en limites séparatives.

Un dépassement ou une réduction de la hauteur réglementaire pourront être imposées dans la limite d'un étage, dans les cas suivants :

- pour permettre de faire régner la même hauteur que les constructions voisines ou les bâtiments existants sur le terrain,
- pour masquer des murs pignons existants en limite d'un terrain voisin,
- pour tenir compte de la pente du terrain, dans ce cas, la hauteur réglementaire doit être respectée en partie amont du bâtiment.

### **10.3. LES PRESCRIPTIONS DU PRESENT ARTICLE NE S'APPLIQUENT PAS POUR L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUIVANTES :**

10.3/1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

10.3/2. Les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.),

10.3/3. Les modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants, sous réserve des conditions suivantes:

- la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifie,
- la partie de construction nouvelle ne dépasse pas les hauteurs maximum autorisées.

## **ARTICLE UB.11 - ASPECT EXTERIEUR**

---

*Un cahier des recommandations environnementales est annexé au présent PLU. Il pourra utilement orienter les demandeurs, mais n'a pas valeur de prescription a contrario des règles instituées dans le présent règlement.*

### **11.1. REGLES GENERALES**

11.1/1. L'autorisation de travaux peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions, si la construction, l'installation ou l'ouvrage, par sa situation, son volume, son aspect, son rythme ou sa coloration, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, comme édicté dans l'article R 111-21 du code de l'urbanisme en vigueur.

11.1/3. Les constructions doivent être compatibles aux constructions environnantes, notamment dans leur volumétrie, leurs matériaux et la composition des ouvertures et de l'accroche.

11.1/4. Les dispositions édictées par le présent article relatives aux toitures, aux parements extérieurs, aux clôtures et aux dispositions diverses pourront ne pas être imposées s'il s'agit de projets permettant d'exprimer une création architecturale ou relevant d'une démarche



environnementale poussée, sous réserve toutefois que l'intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée.

## 11.2. VOLUMETRIE ET TRAITEMENT DES FAÇADES

11.2/1. Les rampes d'accès aux aires de stationnement doivent être intégrées à la construction sauf impossibilité technique (nature du sous-sol, configuration de la parcelle).

11.2/2. Les saillies et encorbellements sur le domaine public ou privé des voies sont interdits à l'exception de ceux qui se situent à plus de 3,50m de hauteur par rapport au niveau de la voie publique ou privée et ne dépassant pas 0,40m de profondeur.

## 11.3. TOITURES

11.3/1. Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

11.3/2. Dans les cas d'extension, les nouvelles toitures doivent se raccorder harmonieusement à l'existant et préserver l'esprit général des constructions existantes.

11.3/3. La toiture des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation.

11.3/4. Les édicules techniques nécessaires pour l'approvisionnement en énergie renouvelable (panneaux solaires photovoltaïques, chauffe-eau solaire, etc.) devront s'intégrer à l'architecture générale de la construction et à son environnement immédiat.

11.3/5. La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

11.3/6. Lorsque les toitures des constructions sont à pentes, l'inclinaison de la pente ne doit pas être supérieure à 45°C.

11.3/7. Sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain, les constructions pourront être couvertes en terrasses ou terrasses jardin. Celles-ci devront être traitées comme une cinquième façade.

## 11.4. MATERIAUX

11.4/1. Les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'une peinture, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, sur les toitures et sur les clôtures.

11.4/2. Les murs séparatifs et les murs aveugles, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs des façades principales, doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des dites façades.

## 11.5. CLOTURES

11.5/1. Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

11.5/2. En bordure des voies (hors périmètre de corridor écologique) :

Les clôtures doivent être constituées par un mur bahut surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie et doublées ou non de haies vives. Le mur bahut devra représenter environ un tiers de la hauteur totale de la clôture.

La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 1.80 mètres

Accusé de réception en préfecture  
091-219102357-20240322-DEL10-2024-DE  
Date de télétransmission : 22/03/2024  
Date de réception préfecture : 22/03/2024

11.5/3. Sur les limites séparatives (hors périmètre de corridor écologique) :

Les limites séparatives seront soit de même nature que les clôtures en bordure des voies, soit constituées au choix : d'un mur plein réalisé en pierres apparentes appareillées en lits horizontaux ou en maçonnerie enduite, d'un grillage en mailles fines, d'une grille métallique verticale ou de panneaux d'aspect bois. Elles pourront être ou non doublées de haies vives.

La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2 mètres.

11.5/4. Dans les parties de zones concernées par le corridor écologique indiqué au plan de zonage:

Les clôtures, en bordure des voies et entre les propriétés, seront constituées de haies champêtres composées d'essences locales et diversifiées (au moins quatre essences différentes), doublées ou non de barreaudages, de grilles ou grillage à maille carré ou rectangulaire de 15cm minimum ou de clôtures de type «clôture agricole normande ». Les murs pleins existants pourront être confortés mais des ouvertures devront être ménagées pour le passage de la petite faune.

La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2 mètres.

11.5/5. L'emploi de plaques de béton non revêtues est prohibé.

11.5/6. Les murs bahut devront s'harmoniser avec les murs de façade des constructions.

11.5/7. L'aspect, la couleur et les matériaux des clôtures et de leurs enduits devront être en harmonie avec les constructions avoisinantes.

11.5/8. Secteur UBc :

Les murs en meulière en bon état devront être conservés et rester apparents. Seule une démolition ponctuelle pour réaliser un accès est autorisée

## 11.6. CONSTRUCTIONS REMARQUABLES

11.6/1 Tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt, telles qu'elles sont présentées dans les fiches descriptives figurant en annexe V du présent règlement, sans exclure certains aménagements mineurs ou extensions concourant à l'amélioration des conditions d'habitabilité.

Les compositions des bâtiments remarquables doivent être sauvegardées dans le respect propre à chacun des types de bâtiments ; notamment, les soubassements, le corps principal et le couronnement d'un bâtiment doivent être traités, le cas échéant, dans une composition d'ensemble en sauvegardant pentes et détails des toitures d'origine, notamment lucarnes et corniches.

11.6/2. La couverture des toitures et les façades des bâtiments remarquables doivent conserver ou retrouver la richesse d'origine et de leur mise en œuvre, notamment les plâtres moulurés, la pierre et la brique ainsi que le bois, les moellons ou la céramique, le cas échéant.

11.6/3. L'extension de ces bâtiments devra s'inscrire dans la continuité architecturale en respectant les volumes et les matériaux d'origine, sauf à développer un projet contemporain tout à fait original, propre à souligner la qualité du bâtiment originel.

## 11.7. DISPOSITIONS DIVERSES

11.7/1. Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

11.7/2. Les antennes paraboliques et autres antennes, ainsi que les climatiseurs doivent être le moins visibles possible depuis l'espace public. Ils ne peuvent être en saillie sur le domaine public. Leur couleur devra être choisie de manière à ce qu'ils se fondent le mieux possible dans le paysage naturel et urbain. Ils ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale environnante.

Accusé de réception en préfecture  
091-219102357-20240322-DEL10-2024-DE  
Date de télétransmission : 22/03/2024  
Date de réception préfecture : 22/03/2024

## ARTICLE UB.12 - STATIONNEMENT

- 12.1. Dans tous les cas, le nombre de places de stationnement sur le terrain (y compris les poids lourds) doit répondre aux besoins engendrés par la destination et l'usage de la construction.
- 12.2. Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations (habitat, commerces, activités...), les normes afférentes à chacune d'elles seront appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.
- 12.3. Lorsque la surface destinée au stationnement est fixée en fonction du nombre de mètres carrés de surface de plancher, le calcul sera effectué à l'arrondi supérieur. Cet équivalent de surface de plancher comprend les places de stationnement et les dégagements. Leurs dimensions minimales sont définies en point 12.16 du présent article.
- 12.4. Les règles du présent article ne s'appliquent pas dans le cas de modification ou d'extension de constructions existantes, sous réserve :
- que la surface de plancher ne soit pas augmentée de plus de 20%,
  - qu'il n'y ait pas changement de destination de ces constructions,
  - qu'il ne soit pas créé de nouveaux logements.

### 12.5. REGLE GENERALE DU STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES

12.5/1. Un nombre de places spécifiques sera affecté au stationnement des personnes à mobilité réduite selon la réglementation en vigueur. A la date d'approbation du présent P.L.U., soit le 25/02/2013, la réglementation était la suivante :

- selon l'arrêté n°2006-1658 du 21 décembre 2006, lorsque des places de stationnement sont matérialisées sur le domaine public, au moins 2 % de l'ensemble des emplacements de chaque zone de stationnement, arrondis à l'unité supérieure, sont accessibles et adaptés aux personnes circulant en fauteuil roulant,
- selon l'arrêté du 1er août 2006, dans les bâtiments d'habitation collectifs neufs, les places adaptées destinées à l'usage des occupants doivent représenter au minimum 5 % du nombre total de places prévues pour les occupants. De plus, les places adaptées destinées à l'usage des visiteurs doivent représenter au minimum 5 % du nombre total de places prévues pour les visiteurs. Dans les deux cas, le nombre minimal de places adaptées est arrondi à l'unité supérieure.
- selon l'arrêté du 1er août 2006, dans les maisons individuelles neuves, lorsqu'une ou plusieurs places de stationnement sont affectées à une maison individuelle, l'une au moins d'entre elles doit être adaptée et reliée à la maison par un cheminement accessible tel que défini à l'article 18 du présent arrêté. Lorsque cette place n'est pas située sur la parcelle où se trouve la maison, une place adaptée dès la construction peut être commune à plusieurs maisons.

Le pétitionnaire est tenu de prendre en compte la réglementation en vigueur à la date du dépôt de son projet.

12.5/2. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.

12.5/3. En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain pour des raisons techniques ou des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le constructeur peut être autorisé, sur demande justifiée de sa part, à ce que les places manquantes soient réalisées sous la forme suivante :

- réalisation de places de stationnement sur un terrain situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 mètres à pied des constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective.

Cette solution de remplacement est admise à condition que l'insuffisance de stationnement sur le terrain supportant les constructions ne soit pas susceptible, compte tenu de sa situation, de créer une gêne pour la circulation ou de susciter un stationnement excessif sur la voie publique.

12.5/4. Les rampes d'accès aux garages et aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau du trottoir. Leur pente, dans les cinq premiers mètres à partir de l'alignement, ne doit pas excéder 5%.

## 12.6. LOGEMENTS

### 12.6/1. Stationnement des véhicules motorisés (quatre roues) dans les constructions destinées au logement :

Il sera demandé par opération :

- Un minimum de 1 place pour une surface de plancher inférieure ou égale à 60 m<sup>2</sup>.
- Un minimum de 2 places pour une surface de plancher inférieure ou égale à 120 m<sup>2</sup>.
- Au-delà de 120m<sup>2</sup> de surface de plancher, 1 place pour chaque tranche entamée de 35 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire.

Ces dispositions s'appliquent dans la limite de 3 places de stationnement par logement.

Les places « commandées », c'est-à-dire nécessitant le déplacement d'un autre véhicule pour être accessibles, sont autorisées à condition qu'elles n'excèdent pas 30% du total des places de stationnement.

### 12.6/2. Stationnement des véhicules motorisés (quatre roues) dans les constructions destinées aux logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat :

Minimum de 1 place par logement.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existante avant le commencement des travaux.

### 12.6/3. Stationnement des deux roues motorisés :

En sus des minimums par logement indiqués aux 12.6/1 et 12.6/2 du présent article, dans les constructions à usage d'habitation comportant plus de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher et plus de quatre logements, un équivalent de 1% minimum de la surface de plancher devra être affecté au remisage des deux-roues motorisés.

Le stationnement des deux roues motorisés devra être prévu dans des locaux ou abris aménagés à cet effet, facilement accessibles, fermés et couverts. Le ou les locaux à deux-roues motorisés devront avoir une surface minimale de 10 m<sup>2</sup>. Les places de stationnement pour les deux roues motorisés peuvent être regroupées avec les places véhicules particuliers.

### 12.6/4. Stationnement des deux roues non-motorisés :

Les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos, ce terme désignant, pour l'application du présent article et du suivant, les cycles et les cycles à pédalage assisté tels qu'ils sont définis à l'article R. 311-1 du code de la route.

Cet espace réservé comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Il doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Cet espace possède les caractéristiques minimales suivantes :

- une superficie de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales,
- une superficie de 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup> ;

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

## **12.7. CONSTRUCTION A USAGE COMMERCIAL**

### **12.7/1. Stationnement des véhicules motorisés (quatre roues) pour les constructions à usage commercial:**

2 places pour une surface de plancher inférieure ou égale à 150 m<sup>2</sup> de surface de vente.

1 place pour chaque tranche entamée de surface de plancher de 40 m<sup>2</sup> de surface de vente supplémentaire.

### **12.7/2. Stationnement des deux roues non-motorisés :**

1,5% minimum de la surface de plancher des constructions devra être affectée au remisage des deux-roues non-motorisés.

Le stationnement des deux roues non motorisés devra être prévu dans des locaux ou abris aménagés à cet effet, facilement accessibles, fermés et couverts. Le local à deux-roues non-motorisés devra avoir une surface minimale de 8m<sup>2</sup>.

## **12.8. BUREAUX**

### **12.8/1. Stationnement des véhicules motorisés (quatre roues):**

1 place pour chaque tranche entamée de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### **12.8/2. Stationnement des deux roues motorisés :**

Un équivalent de 1 % minimum de la surface de plancher dans les constructions comportant plus 300m<sup>2</sup> de surface de plancher devra être affecté au remisage des deux-roues motorisés.

Le stationnement des deux roues motorisés devra être prévu dans des locaux ou abris aménagés à cet effet, facilement accessibles, fermés et couverts. Le ou les locaux à deux-roues motorisés devront avoir une surface minimale de 10 m<sup>2</sup>. Les places de stationnement pour les deux roues motorisés peuvent être regroupées avec les places véhicules particuliers.

### **12.8/3. Stationnement des deux roues non-motorisés :**

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal de bureaux comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

Cet espace réservé comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Il doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

L'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

## 12.9. INDUSTRIES, ACTIVITES ARTISANALES

### 12.9/1. Stationnement des véhicules motorisés (quatre roues)

1 place pour chaque tranche entamée de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher. En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

### 12.9/2. Stationnement des deux roues motorisés :

Un équivalent de 1 % minimum de la surface de plancher dans les constructions comportant plus 300m<sup>2</sup> de surface de plancher devra être affecté au remisage des deux-roues motorisés.

Le stationnement des deux roues motorisés devra être prévu dans des locaux ou abris aménagés à cet effet, facilement accessibles, fermés et couverts.

Le ou les locaux à deux-roues motorisés devront avoir une surface minimale de 10 m<sup>2</sup>. Les places de stationnement pour les deux roues motorisés peuvent être regroupées avec les places véhicules particuliers.

### 12.9/3. Stationnement des deux roues non-motorisés :

1,5 % minimum de la surface de plancher dans les constructions comportant plus 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher devra être affectée au remisage des deux-roues non-motorisés.

Le stationnement des deux roues non motorisés devra être prévu dans des locaux ou abris aménagés à cet effet, facilement accessibles, fermés et couverts. Le local à deux-roues non-motorisés devra avoir une surface minimale de 5 m<sup>2</sup>.

## 12.10. ENTREPÔTS

Il est exigé au minimum 1 place pour chaque tranche entamée de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher pour le stationnement des véhicules motorisés (quatre roues). En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

## 12.11. HEBERGEMENTS HOTELIER

Il est exigé au minimum 1 place par chambre pour le stationnement des véhicules motorisés (quatre roues).

Un local fermé pour les deux roues motorisées devra être prévu dans l'ouvrage ou sur l'unité foncière.

## 12.12. ÉQUIPEMENTS POUR DES PUBLICS SPECIFIQUES

### 12.12/1. Foyers de personnes âgées – Maison de retraite

(Il s'agit des établissements spécialisés hébergeant des personnes dépendantes, disposant de locaux de soins et d'une assistance médicale permanente) :

Il est exigé au minimum 1 place pour 4 lits pour le stationnement des véhicules motorisés (quatre roues).

### 12.12/2. Résidences pour jeunes actifs ou résidences étudiantes :

Il est exigé au minimum 1 place pour 4 lits pour le stationnement des véhicules motorisés (quatre roues).

Il est exigé au minimum 1 place pour 4 lits pour le stationnement des deux roues motorisés.

### 12.12/3. Stationnement des deux roues non-motorisés :

2% minimum de la surface de plancher des constructions devra être affectée au remisage des deux-roues non-motorisés.

Le stationnement des deux roues non motorisés devra être prévu dans des locaux ou abris aménagés à cet effet, facilement accessibles, fermés et couverts. Le local à deux-roues non-motorisés devra avoir une surface minimale de 8m<sup>2</sup>.

#### 12.13. CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Le nombre de places de stationnement (automobiles, deux roues motorisés et deux roues non motorisés) est déterminé en fonction des besoins de la construction.

#### 12.14. AUTRES CONSTRUCTIONS OU INSTALLATIONS

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Le nombre de places de stationnement sera calculé en fonction de la nature de la construction ou de l'installation, de son effectif total admissible et de ses conditions d'utilisation.

#### 12.15. CAS PARTICULIERS

Lorsque sur un même terrain des constructions ou installations de nature différente créent des besoins en stationnement à des périodes très différentes du jour ou de l'année, le nombre réglementaire de places peut être exceptionnellement réduit sur justification fournie par le demandeur de l'autorisation d'utilisation du sol.

Il en est de même lorsque la capacité maximale d'un établissement n'est atteinte que de façon exceptionnelle et que le stationnement peut être assuré à cette occasion sur les voies publiques ou sur des terrains situés à proximité, sans que cela entraîne une gêne excessive pour la circulation et la tranquillité des habitants.

#### 12.16. CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DES PLACES

Les caractéristiques des parcs créés ou réaménagés doivent permettre une évolution satisfaisante des véhicules répondant aux conditions de sécurité et de confort. Ils doivent, en particulier, prendre en compte les exigences réglementaires en matière de stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite.

La pose de bornes de rechargement électriques est autorisée dans les parkings en sous-sol.

En tout état de cause, les places devront respecter les réglementations et normes en vigueur concernant les dimensions et caractéristiques des places et avoir notamment au minimum :

- une longueur de 5 mètres,
- une largeur de 2,50 mètres.
- un dégagement de 6 mètres.

## **ARTICLE UB.13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS**

### 13.1 OBLIGATION DE PLANTER

#### 13.1/1. Dans le secteur UBa :

20% de la superficie du terrain sera obligatoirement conservée en pleine terre. Cependant, cette surface de pleine terre peut être en tout ou partie remplacée par des équivalents en surfaces végétalisées selon un coefficient de pondération défini en annexe I.

Cette obligation ne s'impose pas aux terrains dont la superficie était, à la date d'approbation du présent PLU, soit le 25/02/2013, inférieure ou égale à 200 m<sup>2</sup>.

Accusé de réception en préfecture  
091-219102357-20240322-DEL10-2024-DE  
Date de télétransmission : 22/03/2024  
Date de réception préfecture : 22/03/2024

### 13.1/2. Dans les secteurs UBb et UBc :

30% de la superficie du terrain sera obligatoirement conservée en pleine terre. Cependant, cette surface de pleine terre peut être en tout ou partie remplacée par des équivalents en surfaces végétalisées selon un coefficient de pondération défini en annexe I.

Cette obligation ne s'impose pas aux terrains dont la superficie était, à la date d'approbation du présent PLU, soit le 25/02/2013, inférieure ou égale à 200 m<sup>2</sup>.

Les parties de terrain en pleine terre (non compris les équivalents en surfaces végétalisées) doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige de force 16/18 à la plantation par 150m<sup>2</sup> d'espace de pleine terre.

## 13.2 PARCS DE STATIONNEMENT ET LEURS ACCES

13.2/1. Les aires de stationnement en surface comportant plus de 7 emplacements devront être plantées à raison de 3 arbres de haute tige pour huit emplacements puis un arbre par tranche de 4 emplacements supplémentaires. L'implantation de l'ensemble des arbres en périphérie du stationnement n'est pas autorisée.

13.2/2. Les parcs de stationnement et leurs voies d'accès, situés à proximité des limites parcellaires, devront en être séparés par des haies vives suffisamment denses pour former un écran.

13.2/3. Des écrans boisés devront être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 250 m<sup>2</sup>. Lorsque leur surface excède 500 m<sup>2</sup>, ils devront être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

## 13.3 ESPACES VERTS PROTEGES (EVP)

Les Espaces Verts Protégés sont inscrits au plan de zonage au titre des articles L 123-1-5, 7° et R 123.11 h) du Code de l'urbanisme.

13.3/1. Tous travaux ayant pour effet de détruire l'un de ces éléments de paysage doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues aux articles L.421-4 et suivants du Code de l'Urbanisme.

13.3/2. Sur les terrains mentionnés au plan de zonage comme faisant l'objet de cette protection, toute construction, reconstruction ou installation devra contribuer à mettre en valeur les Espaces Verts Protégés.

13.3/3. La modification de l'état de ces terrains est admise dans la mesure où elle conserve la superficie de l'espace vert. La disparition ou l'altération des arbres situés dans un Espace Vert Protégé ne peut en aucun cas le déqualifier et supprimer la protection qui le couvre.

## **ARTICLE UB.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

---

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE UB.15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Il n'est pas fixé de règle.

Accusé de réception en préfecture 091-219102357-20240322-DEL10-2024-DE Date de télétransmission : 22/03/2024 Date de réception préfecture : 22/03/2024
---



## **ARTICLE UB.16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

Les constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques, lorsqu'ils sont concernés, devront être conformes aux prescriptions des cahiers des charges en vigueur de la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge suivants (ces documents sont annexés au présent règlement) :

- Référentiel technique d'ingénierie et d'installation de la colonne de communication en fibre optique dans le cas d'immeubles de logements de plus de six Points de Livraison Optique,
- Préconisations sur le génie civil à réaliser pour concevoir un réseau de communications électroniques lors de tous travaux de voirie et lors de création de zones d'aménagement.

## CHAPITRE III : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UC

Dans le rapport de présentation, la zone est ainsi présentée :

« Il s'agit d'une zone à caractère d'habitat, composée principalement d'ensemble d'habitations collectives et d'équipements publics. La zone s'est urbanisée dans les années 1960-1970, à la suite de l'implantation du centre pénitentiaire, sous la forme de grands ensembles peu denses, implantés le long de la RD445. La zone comprend plusieurs terrains disponibles ou à réaménager pour accueillir de nouveaux logements. Elle englobe la plus grande partie du nouveau quartier des Joncs-Marins.

Au-delà de la constitution du centre urbain, la zone doit permettre l'accroissement du nombre de logements en adéquation avec les formes urbaines existantes, et le réaménagement de la RD445 en avenue de ville.

La zone est subdivisée en plusieurs secteurs :

- **le secteur UCa** : il accueille de grands immeubles collectifs qui constituent le cœur de ville et qualifient l'avenue urbaine ;
- **le secteur UCb** : actuellement composé d'un grand ensemble d'habitat collectif de hauteurs R+7 à R+9, il doit permettre une nouvelle constructibilité qui assurera la transition avec les secteurs UCa et UCc qui l'entourent où les hauteurs maximales sont fixées à R+5 ;
- **le secteur UCc** : il doit permettre l'accueil d'habitations collectives ainsi que des commerces et des services, mais il ne constitue plus, à proprement parler, le cœur de ville ;
- **le secteur UCd** : ce secteur doit assurer la requalification de l'entrée de ville nord, où est actuellement implantée une entreprise de peinture industrielle. Le règlement doit permettre sa mutation pour l'accueil d'habitations collectives, ainsi que, dans une moindre mesure, des commerces, bureaux et équipements. Son urbanisation devra mettre en valeur le parc de la Greffière et donner à voir une entrée de ville « verte » en offrant des points de vue vers celui-ci.
- **le secteur UCe** : il porte sur des secteurs destinés à muter qu'ils soient peu denses, à requalifier ou bien en cours d'urbanisation à proximité du centre ville. Il doit permettre l'accueil de logements collectifs de hauteur modérée en adéquation avec les formes urbaines existantes ;
- **le secteur UCf** : il comprend des secteurs déjà constitués de logements collectifs et de commerces de hauteur modérée ;
- **le secteur UCfj** : il comprend des secteurs destinés à l'accueil de jardins collectifs, partagés ou familiaux ;

Des orientations d'aménagement viennent utilement compléter les règles de la zone.

Par ailleurs, la zone est concernée par

- des enveloppes d'alerte potentiellement humides recensées par la DRIEE-IdF,
- le risque lié aux canalisations de transport de matières dangereuses,
- le risque de retrait-gonflement des sols argileux. »

## ARTICLE UC.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

Sont interdites les constructions et les utilisations du sol suivantes:

- 1.1. Les constructions ou les installations à destination d'activités industrielles.
- 1.2. Les constructions ou les installations à usage agricole sauf celles autorisées en UC2.
- 1.3. Les constructions à usage exclusif d'entrepôts.
- 1.4. Les constructions à usage de commerce sauf celles autorisées en UC2.
- 1.5. Les constructions à usage de bureau sauf celles autorisées en UC2.
- 1.6. Les constructions à usage hôtelier sauf celles autorisées en UC2.
- 1.7. Les constructions à usage d'artisanat sauf celles autorisées en UC2.
- 1.8. Les installations classées pour la protection de l'environnement\* soumises à la directive européenne 96/82/CE du 9 décembre 1996, amendée par la directive 2003/105/CE.
- 1.9. Les démolitions de tout ou partie des constructions remarquables sauf celles autorisées en UC2.
- 1.10. Le stationnement des caravanes à l'exclusion des cas où la caravane ne serait pas habitée, serait à l'intérieur d'un bâtiment ou d'une remise et se trouverait sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- 1.11. Les campings ainsi que l'installation de caravanes, conformément aux dispositions des articles R.111-39 et R.111-43 du code de l'Urbanisme.
- 1.12. Les dépôts de toute nature.

## ARTICLE UC.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

---

*Rappel : la zone UC est soumise à des risques de retrait-gonflement des sols argileux. Les précautions à prendre pour tout projet de construction sont indiquées en annexe III du présent règlement.*

Sont admises, sous conditions, les constructions et utilisations du sol suivantes:

- 2.1. Les occupations du sol non interdites à l'article UC-1 ainsi que celles citées ci-dessous sont autorisées, sous réserve de la prise en compte des dispositions indiquées au chapitre 2 du titre I du présent règlement.
- 2.2. Dans les secteurs UCa, UCb, UCc et UCd, les constructions à usage de commerce et de bureaux.
- 2.3. Dans les secteurs UCa et UCb, les constructions :
  - à usage d'artisanat à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.
  - à usage d'hébergement hôtelier.

- 2.4. Dans le secteur UCc, les constructions à usage d'hébergement hôtelier.
- 2.5. Dans le secteur UCe, le long de la voie nouvelle créée en prolongement de la voie Charlie Chaplin, les constructions à usage de commerces.
- 2.6. Dans le secteur UCf, sur la place du 8 mai, les constructions à usage de commerce et de bureaux.
- 2.7. Dans le secteur UCfj, les constructions nécessaires au fonctionnement de jardins collectifs, partagés ou familiaux.
- 2.8. Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation sont autorisées dans la mesure où elles répondent aux conditions suivantes :

- elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone tels que chaufferies d'immeubles, équipements de climatisation, etc ;
- elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ;
- les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

2.9. « Constructions remarquables » :

2.5/1. Les constructions remarquables sont inscrites aux documents graphiques du présent règlement au titre des articles L 123.1-5, 7° et R 123.11 du code de l'urbanisme.

2.5/2. Les travaux sont autorisés sur les constructions remarquables si ces interventions ont pour objet la conservation, la restauration ou la réhabilitation de ces bâtiments.

2.5/3. En application de l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme, la démolition de parties de constructions telles qu'adjonctions ou transformations réalisées ultérieurement altérant le caractère architectural des constructions remarquables, pourra être autorisée.

2.10. « Espaces Vert Protégés (EVP) » :

2.6/1. Les espaces verts protégés sont inscrits aux documents graphiques du présent règlement au titre des articles L 123.1-5, 7° et R 123.11 du code de l'urbanisme.

2.6/2. Sur les terrains mentionnés aux documents graphiques du présent règlement comme faisant l'objet de cette protection, toute construction, reconstruction ou installation devra contribuer à mettre en valeur les espaces verts.

2.6/3. La modification de l'état de ces terrains est admise dans la mesure où elle conserve la superficie de l'espace vert dans l'unité foncière.

2.11. Zones humides :

Une partie de la zone UC est concernée par des enveloppes d'alerte potentiellement humides. Ces enveloppes d'alerte sont recensées en annexe VII du présent règlement. Pour tout projet impactant une zone de plus de 1000m<sup>2</sup> dans ces enveloppes d'alerte, il sera nécessaire d'établir une étude (floristique et/ou pédologique) prouvant le caractère non humide de la zone pour que le projet soit accepté au titre de la Police de l'eau.

## 2.12. Canalisations de transport de matières dangereuses :

La zone est traversée par une ou plusieurs canalisations sous pression de transport de gaz. Les contraintes à respecter en matière d'urbanisation aux abords de ces canalisations sont rappelées en annexe VIII du présent règlement.

## ARTICLE UC.3 - ACCES ET VOIRIE

---

3.1. Les accès et voiries doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la protection civile.

3.2. Les accès et voiries devront être conformes aux prescriptions du cahier des charges en vigueur de la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge annexé au présent règlement. Si des règles plus restrictives sont indiquées dans le présent règlement, elles prévaudront.

### 3.3. ACCES

3.3/1. Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

3.3/2. Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.3/3. Les constructions neuves doivent être aménagées de manière à permettre l'accès des bâtiments aux personnes à mobilité réduite.

### 3.4. VOIRIE

3.4/1. Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

3.4/2. Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

3.4/3. La création de nouvelles voies en impasse est autorisée, à condition que la continuité du réseau soit assurée par une voie de circulations douces. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

3.4/4. Les voies privées à créer desservant plus de trois habitations devront avoir une largeur au moins égale à 8 m. Cependant, elles pourront être réduites à 6 m si elles sont en sens unique de circulation automobile.

3.4/5. Les voies privées à créer desservant deux ou trois habitations devront avoir une largeur au moins égale à 6m. Ces voies privées devront être créées depuis la voie publique.

3.4/6. Les accès particuliers, desservant une seule habitation, devront avoir une largeur au moins égale à 3,5 m. Les accès particuliers devront être créés depuis la voie publique.

## ARTICLE UC.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

---

### 4.1. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement raccordée au réseau d'eau potable public.

### 4.2. ASSAINISSEMENT

4.2/1 Les raccordements Eau Assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental de l'Essonne et du règlement d'assainissement du Syndicat de l'Orge, établi en application du Code de la Santé Publique et annexé au PLU.

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

4.2/2 Le réseau d'assainissement existant ou à réaliser sera obligatoirement de type séparatif.

4.2/3. Les eaux usées :

- Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées, à l'exception des constructions ou installations industrielles ayant vocation à rejeter des matières toxiques non biodégradables ou non autorisées au titre de l'article L 35-8 du Code de la Santé Publique.
- Tout raccordement au réseau d'assainissement public fera l'objet d'une demande de branchement auprès du service assainissement de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées qui délivrera une autorisation indiquant les prescriptions particulières à respecter (regard de façade, canalisation, dispositif de raccordement).
- L'évacuation des eaux usées "autres que domestiques" sera soumise à autorisation de déversement délivrée par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées avant tout raccordement au réseau public. Ces autorisations pourront faire l'objet d'une convention qui fixera au cas par cas les conditions techniques et financières de l'admission de ces effluents au réseau.
- 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 eaux de piscines et bassins privés, conformément à la réglementation en vigueur, seront rejetées dans le réseau des eaux usées, après accord des services concernés.

4.2/4. Les eaux pluviales :

- Il n'est pas admis de rejet à l'égout des eaux pluviales. Ces eaux pluviales seront infiltrées, régulées ou traitées à la parcelle suivant le cas par tous dispositifs appropriés : puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins. La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de *rejet zéro*). L'impact de tout rejet ou infiltration devra toutefois être regardé avec soin car il peut nécessiter un pré-

Accusé de réception en préfecture  
091-219102357-20240322-DEL10-2024-DE  
Date de télétransmission : 22/03/2024  
Date de réception préfecture : 22/03/2024

traitement des eaux et être soumis à une instruction au titre de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992.

- 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 du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles seront stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'assainissement pluvial. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter à au plus 1 l/s/ha de terrain aménagé.
- Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la Loi sur l'Eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel. La qualité de l'eau rejetée doit correspondre à la catégorie 1B des eaux de surface.
- Tout aménagement de surface permettant le stationnement regroupé de plus de 20 véhicules légers ou de 10 véhicules de type poids lourds doit être équipé d'un débourbeur/déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales ou par tout autre procédé de traitement alternatif aux performances au moins équivalentes.
- Concernant la réutilisation des eaux de pluie, les installations devront être conformes à la réglementation en vigueur. A la date d'approbation du présent P.L.U., soit le 25/02/2013, il s'agissait de l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments. Le pétitionnaire est tenu de prendre en compte la réglementation en vigueur à la date du dépôt de son projet.

#### **4.3. AUTRES RESEAUX : Electricité – Téléphone – télédistribution**

4.3/1. Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être enfouis.

4.3/2. Les installations de télécommunication devront être conformes aux prescriptions du cahier des charges en vigueur de la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge annexé au présent règlement.

4.3/3. L'implantation des réseaux doit être étudiée de façon à ne pas gêner le développement racinaire des futures plantations (notamment des arbres d'alignement).

#### **4.4. RAMASSAGE DE DÉCHETS**

Les règles suivantes ne sont applicables qu'en dehors des zones où est mis en place une collecte des ordures ménagères par apport volontaire en silo enterré ou semi-enterré :

4.4/1. Les constructions ou installations soumises à permis de construire, à l'exception des habitations individuelles, doivent, sauf impossibilité technique, comporter des locaux de stockage dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective de tous les déchets qu'ils génèrent.

4.4/2. Ces locaux feront l'objet d'un traitement particulier pour éviter les nuisances olfactives et phoniques

4.4/3. Les conteneurs en attente de la collecte devront pouvoir être facilement accessibles depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci, en limite de parcelle.

4.4/4. Des locaux distincts de ceux destinés au stockage des déchets ménagers des habitations devront être prévus pour les déchets des commerces, des artisans et des activités.

4.4/5. Nota: Le local de stockage devra être conforme aux prescriptions du cahier des charges en vigueur de la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge annexé au présent règlement.

## ARTICLE UC.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

---

Il n'est pas fixé de règle.

## ARTICLE UC.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

---

### 6.1 REGLES GENERALES

#### 6.1/1. Dans l'ensemble de la zone

A l'intersection de deux voies, et afin d'assurer une bonne visibilité, les constructions et les clôtures, lorsqu'elles seront implantées à l'alignement, devront respecter un pan coupé perpendiculaire à la bissectrice de l'angle formé par les alignements des deux voies et dont les côtés ne seront pas inférieurs à 3 mètres.

Les ouvrages enterrés : garages, rampes d'accès, caves etc... peuvent être admis à partir de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies existantes ou à créer.

#### 6.1/2. Lorsqu'une limite d'implantation obligatoire des constructions est indiquée dans une orientation d'aménagement:

Les constructions doivent être édifiées en respectant cette limite d'implantation.

Toutefois, un retrait partiel ou de faible importance peut être autorisé pour des raisons architecturales, pour des bâtiments présentant un linéaire de façade sur voie supérieure à 30 mètres, ou pour assurer une continuité avec des bâtiments voisins eux-mêmes implantés en retrait de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées.

#### 6.1/3. Lorsqu'aucune limite d'implantation obligatoire des constructions n'est indiquée dans une orientation d'aménagement :

a/ Les constructions comportant du commerce ou du bureau en rez-de-chaussée peuvent être édifiées :

- soit à l'alignement ou à la limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer. Dans ce cas, un retrait partiel ou de faible importance peut être autorisé pour des raisons architecturales, pour des bâtiments présentant un linéaire de façade sur voie supérieure à 30 mètres, ou pour assurer une continuité avec des bâtiments voisins eux-mêmes implantés en retrait de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées.



- soit à une distance au moins égale à 3 mètres de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer.

b/ Les constructions ne comportant ni commerce, ni bureau en rez-de-chaussée doivent être édifiées à une distance au moins égale à 3 mètres de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer. Toutefois, des implantations différentes pourront être admises sur 30% du linéaire de la façade sur voie du bâtiment, en raison du parti architectural ou paysager, de la configuration de la parcelle, ou dans un souci de composition avec une construction voisine de valeur et en bon état.

6.1/4. Dans l'ensemble de la zone, hormis les secteurs UCa et UCb, pour les constructions implantées à l'alignement, sont autorisés dans la hauteur de la verticale du gabarit sous réserve :

- qu'ils soient situés à au moins 3,5 mètres de hauteur depuis le trottoir ou la chaussée lorsqu'il n'existe pas de trottoir
- de ne pas constituer une gêne à la circulation sur la voie publique :

1. des éléments de construction tels que bandeaux, appuis et encadrements, pilastres et nervures, avec une saillie sur la verticale du gabarit au plus égale à 0,35 m.

2. des balcons et parties de construction en encorbellement à condition que :

- leur saillie sur la verticale du gabarit soit au plus égale à 1,20 m
- lorsqu'il existe, le prospect par rapport à l'alignement opposé soit supérieur à 12,00 m au droit de l'alignement.

3. des auvents protégeant les accès d'immeubles d'une saillie au plus égale à 1,20 m.

La projection sur la façade des éléments mentionnés aux § 2 et 3 ci-dessus, y compris les garde-corps, ne peut excéder au total, en surface, le tiers de celle comprise entre la ligne située à 3,50 m au-dessus du pied de ladite façade et la ligne du sommet de verticale du gabarit.

6.1/5. Dans les secteurs UCa et UCb :

Les saillies et encorbellements sur le domaine public des voies sont interdits.

## 6.2 CAS PARTICULIERS

Des dispositions différentes seront appliquées dans les conditions suivantes :

Pour les travaux d'amélioration thermique d'une construction existante, lorsque la construction n'est pas implantée à l'alignement, une diminution de la distance obligatoire par rapport à la limite de l'alignement ou de l'emprise des voies privées existantes ou à créer pourra être admise, sous réserve que cette diminution soit inférieure à 0.30 m.

## 6.3 LES PRESCRIPTIONS DU PRESENT ARTICLE NE S'APPLIQUENT PAS POUR L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUIVANTES :

6.3/1. Les modifications ou surélévations de bâtiments existants qui ne seraient pas implantés conformément à la réglementation du présent PLU à condition que le retrait existant avant travaux ne soit pas diminué.

6.3/2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

6.3/3. Les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.).

## ARTICLE UC.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### 7.1 REGLES GENERALES

7.1/1. L'implantation doit tenir compte de l'orientation et de la topographie du terrain ainsi que des aménagements et des constructions existantes sur les parcelles voisines.

7.1/2. Les façades implantées sur les limites séparatives ne devront pas comporter de baies.

7.1/3. Sur les limites latérales du terrain :

Les constructions pourront être établies soit sur une ou deux limites latérales séparatives de propriété, soit en retrait d'une ou plusieurs limites.

En cas de retrait, la marge de recul des constructions par rapport aux limites latérales séparatives sera au moins égale à :

- $\frac{1}{2}$  de la hauteur de la façade, avec un minimum de 4 mètres, si celle-ci comporte des baies.
- $\frac{1}{2}$  de la hauteur de façade, avec un minimum de 2,50 mètres dans le cas contraire.

7.1/4. Sur les limites de fond de terrain :

Le recul est obligatoire.

La marge de recul des constructions par rapport aux limites de fond sera au moins égale à :

- $\frac{1}{2}$  de la hauteur de la façade, avec un minimum de 4 mètres, si celle-ci comporte des baies.
- $\frac{1}{2}$  de la hauteur de façade, avec un minimum de 2,50 mètres dans le cas contraire.

Les constructions de dimension inférieure à 10 m<sup>2</sup> et 3 m de hauteur pourront s'implanter sur la limite de fond de terrain.

7.1/5. Sur les limites coïncidant avec les limites de zone :

Le recul est obligatoire.

La marge de recul des constructions par rapport aux limites séparatives coïncidant avec les limites de zone sera au moins égale à la hauteur de la façade, avec un minimum de 8 mètres.

### 7.2 CAS PARTICULIERS

Des dispositions différentes seront appliquées dans les conditions suivantes :

Pour les travaux d'amélioration thermique d'une construction existante, lorsque la construction n'est pas implantée sur une limite séparative, une diminution de la distance obligatoire par rapport à la limite séparative pourra être admise, sous réserve que cette diminution soit inférieure à 0.30 m.

### 7.3 LES PRESCRIPTIONS DU PRESENT ARTICLE NE S'APPLIQUENT PAS POUR L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUIVANTES :

7.3/1. Les extensions des constructions existantes non implantées conformément à la règle, sous réserve des conditions suivantes:

- que ces extensions soient réalisées dans le prolongement des constructions existantes, sans se rapprocher davantage des limites séparatives ;
- que les baies existantes et celles nouvellement créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

7.3/2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

7.3/3. Les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.).

## **ARTICLE UC.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE**

---

### **8.1. REGLES GENERALES**

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété doit respecter la règle suivante :

- La distance entre deux bâtiments ne doit pas être inférieure à la hauteur du plus élevé avec un minimum de 8 m si l'une ou l'autre façade comporte des baies.
- La distance entre deux bâtiments ne comportant pas de baies ne doit pas être inférieure à 4 m.

8.1/1. Dans le secteur UCa :

Il n'est pas fixé de règle.

### **8.2. LES PRESCRIPTIONS DU PRESENT ARTICLE NE S'APPLIQUENT PAS POUR L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUIVANTES :**

8.2/1. Les modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone sous réserve des conditions suivantes:

- que la distance entre les différents bâtiments ne soit pas diminuée,
- que les travaux n'aient pas pour effet de réduire l'éclairage des pièces et que les baies existantes et nouvellement créées soient situées à distance réglementaire.

8.2/2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

8.2/3. Les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.).

## **ARTICLE UC.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

### **9.1 REGLE GENERALE**

9.1/1. Dans l'ensemble de la zone, hormis le secteur UCf et à l'exception du projet de collège prévu à l'OAP n°1 « Le quartier des Résidences » :

Le Coefficient d'Emprise au Sol autorisé est de : 0,60

9.1/2. Dans le secteur UCf et UCfj :

Le Coefficient d'Emprise au Sol autorisé est de : 0.25

9.1/3. Au sein du projet de collège prévu à l'OAP n°1 « Le quartier des Résidences » :

Le Coefficient d'Emprise au Sol autorisé est de : 0.50

## 9.2 LES PRESCRIPTIONS DU PRESENT ARTICLE NE S'APPLIQUENT PAS POUR L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUIVANTES :

9.2/1. Les modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone sous réserve que l'emprise aux sols des constructions avant travaux ne soit pas augmentée.

9.2/2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à l'exception du projet de collège prévu à l'OAP n°1 « Le quartier des Résidences ».

9.2/3. Les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation électrique ou de détente de gaz, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.).

9.2/4. Les terrains\* dont la superficie était, à la date d'approbation du présent PLU, inférieure ou égale à 200 m<sup>2</sup>.

## ARTICLE UC.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

### 10.1. DEFINITION

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Les hauteurs réglementaires indiquées ci-après devront être respectées en tout point des constructions.

### 10.2. REGLES GENERALES

#### 10.2/1. Dans l'ensemble de la zone

Les parties de construction situées au-dessus de la hauteur de façade définie par le gabarit enveloppe ne pourront comporter plus d'un seul niveau habitable.

Si une indication de hauteur est indiquée dans une orientation d'aménagement, elle prévaudra.

Les éléments techniques tels que cheminées, locaux d'ascenseur, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs H et HT sous réserve du respect des dispositions de l'article UC.11.

Les constructions nouvelles lorsqu'elles sont implantées en mitoyenneté devront s'inscrire dans l'épannelage\* défini par les constructions existantes en limites séparatives.

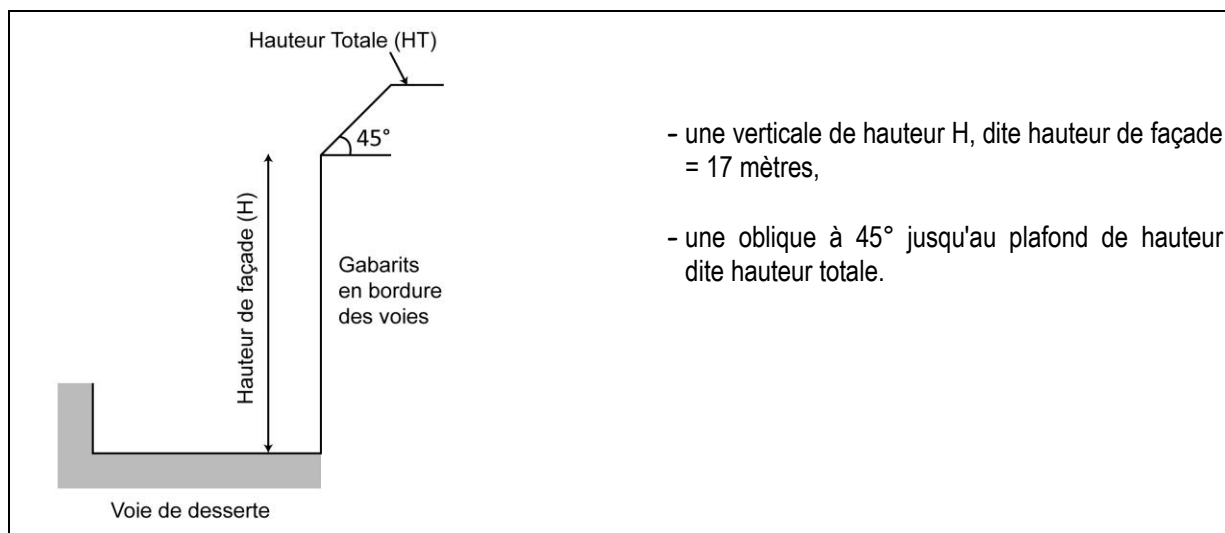
Un dépassement ou une réduction de la hauteur réglementaire pourront être imposées dans la limite d'un étage, dans les cas suivants :

- pour permettre de faire régner la même hauteur que les constructions voisines ou les bâtiments existants sur le terrain,
- pour masquer des murs pignons existants en limite d'un terrain voisin,
- pour tenir compte de la pente du terrain, dans ce cas, la hauteur réglementaire doit être respectée en partie amont du bâtiment.

#### 10.2/2. Dans les secteurs UCa, UCb et UCc

Le nombre de niveaux des constructions ne doit pas excéder R+5.

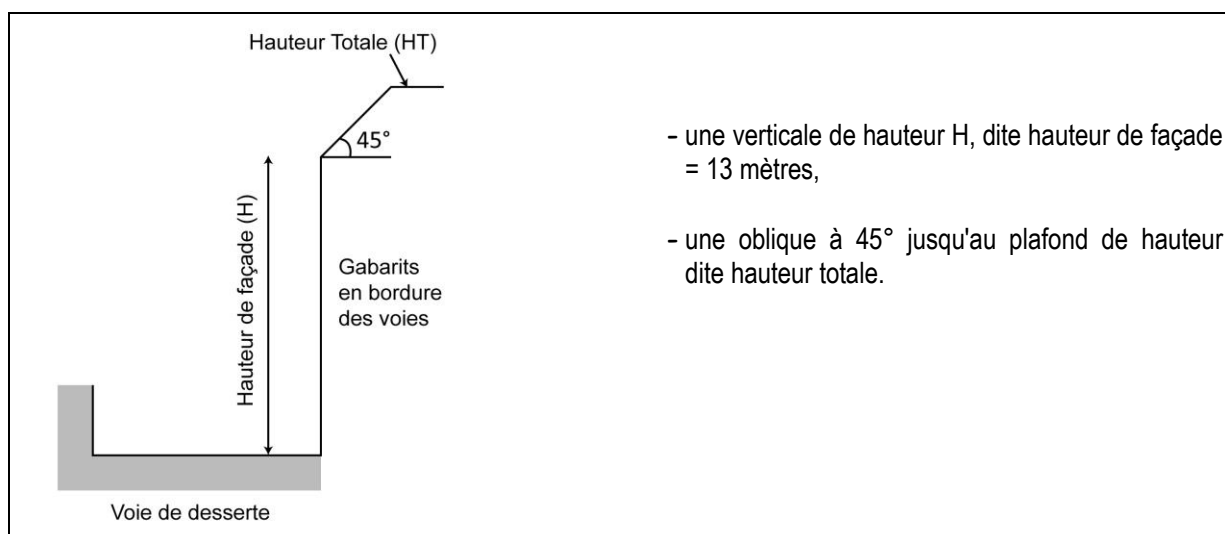
En bordure des voies publiques et privées, les constructions doivent s'inscrire dans le gabarit enveloppe défini par :



### 10.2/3. Dans le secteur UCd et UCe

Le nombre de niveaux des constructions ne doit pas excéder R+4.

En bordure des voies publiques et privées, les constructions doivent s'inscrire dans le gabarit enveloppe défini par :



### 10.2/4. Dans le secteur UCf et UCfi

Le nombre de niveaux des constructions ne doit pas excéder R+2.

La hauteur maximum des constructions ne devra pas dépasser 11 mètres.

## **10.3. LES PRESCRIPTIONS DU PRESENT ARTICLE NE S'APPLIQUENT PAS POUR L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUIVANTES :**

10.3/1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

10.3/2. Les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.),

10.3/3. Les modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants, sous réserve des conditions suivantes :

- la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifie,
- la partie de construction nouvelle ne dépasse pas les hauteurs maximum autorisées.

## ARTICLE UC.11 - ASPECT EXTERIEUR

---

*Un cahier des recommandations environnementales est annexé au présent PLU. Il pourra utilement orienter les demandeurs, mais n'a pas valeur de prescription a contrario des règles instituées dans le présent règlement.*

### 11.1. REGLES GENERALES

11.1/1. L'autorisation de travaux peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions, si la construction, l'installation ou l'ouvrage, par sa situation, son volume, son aspect, son rythme ou sa coloration, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, comme édicté dans l'article R 111-21 du code de l'urbanisme en vigueur.

11.1/2. Les constructions doivent être compatibles aux constructions environnantes, notamment dans leur volumétrie, leurs matériaux et la composition des ouvertures et de l'accroche.

11.1/3. Les dispositions édictées par le présent article relatives aux toitures, aux parements extérieurs, aux clôtures et aux dispositions diverses pourront ne pas être imposées s'il s'agit de projets permettant d'exprimer une création architecturale ou relevant d'une démarche environnementale poussée, sous réserve toutefois que l'intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée.

### 11.2. VOLUMETRIE ET TRAITEMENT DES FAÇADES

11.2/1. Les rampes d'accès aux aires de stationnement doivent être intégrées à la construction sauf impossibilité technique (nature du sous-sol, configuration de la parcelle).

11.2/2. Les saillies et encorbellements sur le domaine public ou privé des voies sont interdits à l'exception de ceux qui se situent à plus de 3,50m de hauteur par rapport au niveau de la voie publique ou privée et ne dépassant pas 0,40m de profondeur.

### 11.3. TOITURES

11.3/1. Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

11.3/2. Dans les cas d'extension, les nouvelles toitures doivent se raccorder harmonieusement à l'existant et préserver l'esprit général des constructions existantes.

11.3/3. La toiture des constructions doit intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation.

11.3/4. Les édicules techniques nécessaires pour l'approvisionnement en énergie renouvelable (panneaux solaires photovoltaïques, chauffe-eau solaire, etc.) devront s'intégrer à l'architecture générale de la construction et à son environnement immédiat.

11.3/5. La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

11.3/6. Sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain, les constructions pourront être couvertes en terrasses ou terrasses jardin. Celles-ci devront être traitées comme une cinquième façade.

11.3/7. Lorsque les toitures des constructions sont à pentes, l'inclinaison de la pente ne doit pas être supérieure à 45°C.

#### 11.4. MATERIAUX

11.4/1. Les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'une peinture, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, sur les toitures et sur les clôtures.

11.4/2. Les murs séparatifs et les murs aveugles, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs des façades principales, doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des dites façades.

#### 11.5. CLOTURES

11.5/1. Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

11.5/2. En bordure des voies.

Les clôtures ne devront pas dépasser 1,80 mètres de hauteur et seront constituées de 1/3 de muret et 2/3 de clôture ajourée ou végétale.

11.5/3. Sur limites séparatives.

Les limites séparatives seront constituées soit d'un mur plein enduit de même nature que les clôtures en bordure de rue, soit d'un grillage en mailles fines, d'une grille métallique verticale avec éventuellement un muret de soubassement ou de panneaux d'aspect bois. Elles pourront être ou non doublées de haies vives.

La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2 mètres.

11.5/4. L'emploi de plaques de béton non revêtues est prohibé.

11.5/5. Les murs bahut devront s'harmoniser avec les murs de façade des constructions.

11.5/6. L'aspect, la couleur et les matériaux des clôtures et de leurs enduits devront être en harmonie avec les constructions avoisinantes.

#### 11.6. CONSTRUCTIONS REMARQUABLES

11.6/1. Tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt, telles qu'elles sont présentées dans les fiches descriptives figurant en annexe V du présent règlement, sans exclure certains aménagements mineurs ou extensions concourant à l'amélioration des conditions d'habitabilité.

Les compositions des bâtiments remarquables doivent être sauvegardées dans le respect propre à chacun des types de bâtiments ; notamment, les soubassements, le corps principal et le couronnement d'un bâtiment doivent être traités, le cas échéant, dans une composition d'ensemble en sauvegardant pentes et détails des toitures d'origine, notamment lucarnes et corniches.

11.6/2. La couverture des toitures et les façades des bâtiments remarquables doivent conserver ou retrouver la richesse d'origine et de leur mise en oeuvre, notamment les plâtres moulurés, la pierre et la brique ainsi que le bois, les moellons ou la céramique, le cas échéant.

11.6/3. L'extension de ces bâtiments devra s'inscrire dans la continuité architecturale en respectant les volumes et les matériaux d'origine, sauf à développer un projet contemporain tout à fait original, propre à souligner la qualité du bâtiment originel.

## 11.7. DISPOSITIONS DIVERSES

### 11.7/1. Antennes et éléments de superstructure

- Les installations techniques établies en toiture (gainés, souches, antennes, machineries, caissons, canalisations, etc.), doivent être dissimulées, regroupées et faire l'objet d'un traitement assurant leur meilleure intégration visuelle. Ces éléments de superstructure doivent obligatoirement être implantés en retrait de 3 mètres minimum par rapport au plan vertical de la façade.
- Les antennes paraboliques et autres antennes, ainsi que les climatiseurs doivent être le moins visibles possible depuis l'espace public. Ils ne peuvent être en saillie sur le domaine public. Leur couleur devra être choisie de manière à ce qu'ils se fondent le mieux possible dans le paysage naturel et urbain. Ils ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale environnante. Lorsque ces éléments s'implantent en terrasse, ils doivent observer un retrait de 2 mètres minimum des façades. Ils ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale environnante.

### 11.7/2. Locaux et équipements techniques

- Sauf contrainte technique spécifique, les postes de transformation doivent être intégrés dans le corps de la construction. Les postes de transformation électrique implantés à l'alignement doivent être intégrés architecturalement au site en prenant en compte, en particulier, les matériaux et les couleurs existants sur les constructions environnantes.
- Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés à la construction principale ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.
- Les coffrets et compteurs doivent être intégrés dans les constructions ou clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des matériaux.
- Les pylônes doivent être étudiés de manière à s'insérer dans le paysage et les éléments techniques qui leur sont liés doivent être accompagnés d'un traitement végétal.
- Les raccordements aux réseaux électriques et de télécommunications doivent être dissimulés ou intégrés au bâti.

## ARTICLE UC.12 - STATIONNEMENT

- 12.1. Dans tous les cas, le nombre de places de stationnement sur le terrain (y compris les poids lourds) doit répondre aux besoins engendrés par la destination et l'usage de la construction.
- 12.2. Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations (habitat, commerces, activités...), les normes afférentes à chacune d'elles seront appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.
- 12.3. Lorsque la surface destinée au stationnement est fixée en fonction du nombre de mètres carrés de surface de plancher, le calcul sera effectué à l'arrondi supérieur. Cet équivalent de surface de plancher



comprend les places de stationnement et les dégagements. Leurs dimensions minimales sont définies en point 12.16 du présent article.

**12.4.** Les règles du présent article ne s'appliquent pas dans le cas de modification ou d'extension de constructions existantes, sous réserve :

- que la surface de plancher ne soit pas augmentée de plus de 20%,
- qu'il n'y ait pas changement de destination de ces constructions,
- qu'il ne soit pas créé de nouveaux logements.

## **12.5. REGLE GENERALE DU STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES**

12.5/1. Un nombre de places spécifiques sera affecté au stationnement des personnes à mobilité réduite selon la réglementation en vigueur. A la date d'approbation du présent P.L.U., soit le 25/02/2013, la réglementation était la suivante :

- selon l'arrêté n°2006-1658 du 21 décembre 2006, lorsque des places de stationnement sont matérialisées sur le domaine public, au moins 2 % de l'ensemble des emplacements de chaque zone de stationnement, arrondis à l'unité supérieure, sont accessibles et adaptés aux personnes circulant en fauteuil roulant,
- selon l'arrêté du 1er août 2006, dans les bâtiments d'habitation collectifs neufs, les places adaptées destinées à l'usage des occupants doivent représenter au minimum 5 % du nombre total de places prévues pour les occupants. De plus, les places adaptées destinées à l'usage des visiteurs doivent représenter au minimum 5 % du nombre total de places prévues pour les visiteurs. Dans les deux cas, le nombre minimal de places adaptées est arrondi à l'unité supérieure.
- selon l'arrêté du 1er août 2006, dans les maisons individuelles neuves, lorsqu'une ou plusieurs places de stationnement sont affectées à une maison individuelle, l'une au moins d'entre elles doit être adaptée et reliée à la maison par un cheminement accessible tel que défini à l'article 18 du présent arrêté. Lorsque cette place n'est pas située sur la parcelle où se trouve la maison, une place adaptée dès la construction peut être commune à plusieurs maisons.

Le pétitionnaire est tenu de prendre en compte la réglementation en vigueur à la date du dépôt de son projet.

12.5/2. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.

12.5/3. En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain pour des raisons techniques ou des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le constructeur peut être autorisé, sur demande justifiée de sa part, à ce que les places manquantes soient réalisées sous la forme suivante :

- réalisation de places de stationnement sur un terrain situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 mètres à pied des constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective.

Cette solution de remplacement est admise à condition que l'insuffisance de stationnement sur le terrain supportant les constructions ne soit pas susceptible, compte tenu de sa situation, de créer une gêne pour la circulation ou de susciter un stationnement excessif sur la voie publique.

12.5/4. Les rampes d'accès aux garages et aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau du trottoir. Leur pente, dans les cinq premiers mètres à partir de l'alignement, ne doit pas excéder 5%.

## 12.6. LOGEMENTS

### 12.6/1. Stationnement des véhicules motorisés (quatre roues) dans les constructions destinées au logement :

Il sera demandé par opération :

- Un minimum de 1 place pour une surface de plancher inférieure ou égale à 60 m<sup>2</sup>.
- Un minimum de 2 places pour une surface de plancher inférieure ou égale à 120 m<sup>2</sup>.
- Au-delà de 120m<sup>2</sup> de surface de plancher, 1 place pour chaque tranche entamée de 35 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire.

Ces dispositions s'appliquent dans la limite de 3 places de stationnement par logement.

Les places « commandées », c'est-à-dire nécessitant le déplacement d'un autre véhicule pour être accessibles, sont autorisées à condition qu'elles n'excèdent pas 30% du total des places de stationnement.

### 12.6/2. Stationnement des véhicules motorisés (quatre roues) dans les constructions destinées aux logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat :

Minimum de 1 place par logement.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existante avant le commencement des travaux.

### 12.6/3. Stationnement des deux roues motorisés :

En sus des minimums par logement indiqués aux 12.6/1 et 12.6/2 du présent article, dans les constructions à usage d'habitation comportant plus de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher et plus de quatre logements, un équivalent de 1% minimum de la surface de plancher devra être affecté au remisage des deux-roues motorisés.

Le stationnement des deux roues motorisés devra être prévu dans des locaux ou abris aménagés à cet effet, facilement accessibles, fermés et couverts. Le ou les locaux à deux-roues motorisés devront avoir une surface minimale de 10 m<sup>2</sup>. Les places de stationnement pour les deux roues motorisés peuvent être regroupées avec les places véhicules particuliers.

### 12.6/4. Stationnement des deux roues non-motorisés :

Les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos, ce terme désignant, pour l'application du présent article et du suivant, les cycles et les cycles à pédalage assisté tels qu'ils sont définis à l'article R. 311-1 du code de la route.

Cet espace réservé comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Il doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Cet espace possède les caractéristiques minimales suivantes :

- une superficie de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales,
- une superficie de 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup> ;

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

Accusé de réception en préfecture  
091-219102357-20240322-DEL10-2024-DE  
Date de télétransmission : 22/03/2024  
Date de réception préfecture : 22/03/2024

## 12.7. CONSTRUCTION A USAGE COMMERCIAL

### 12.7/1. Stationnement des véhicules motorisés (quatre roues) pour les constructions à usage commercial:

2 places pour une surface de plancher inférieure ou égale à 150 m<sup>2</sup> de surface de vente.

1 place pour chaque tranche entamée de surface de plancher de 40 m<sup>2</sup> de surface de vente supplémentaire.

### 12.7/2. Stationnement des deux roues non-motorisés :

1,5% minimum de la surface de plancher des constructions devra être affectée au remisage des deux-roues non-motorisés.

Le stationnement des deux roues non motorisés devra être prévu dans des locaux ou abris aménagés à cet effet, facilement accessibles, fermés et couverts. Le local à deux-roues non-motorisés devra avoir une surface minimale de 8m<sup>2</sup>.

## 12.8. BUREAUX

### 12.8/1. Stationnement des véhicules motorisés (quatre roues):

1 place pour chaque tranche entamée de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### 12.8/2. Stationnement des deux roues motorisés :

Un équivalent de 1 % minimum de la surface de plancher dans les constructions comportant plus 300m<sup>2</sup> de surface de plancher devra être affecté au remisage des deux-roues motorisés.

Le stationnement des deux roues motorisés devra être prévu dans des locaux ou abris aménagés à cet effet, facilement accessibles, fermés et couverts. Le ou les locaux à deux-roues motorisés devront avoir une surface minimale de 10 m<sup>2</sup>. Les places de stationnement pour les deux roues motorisés peuvent être regroupées avec les places véhicules particuliers.

### 12.8/3. Stationnement des deux roues non-motorisés :

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal de bureaux comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

Cet espace réservé comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Il doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

L'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

## 12.9. INDUSTRIES, ACTIVITES ARTISANALES

### 12.9/1. Stationnement des véhicules motorisés (quatre roues)

1 place pour chaque tranche entamée de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher. En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

### 12.9/2. Stationnement des deux roues motorisés :

Un équivalent de 1 % minimum de la surface de plancher dans les constructions comportant plus 300m<sup>2</sup> de surface de plancher devra être affecté au remisage des deux-roues motorisés.

Le stationnement des deux roues motorisés devra être prévu dans des locaux ou abris aménagés à cet effet, facilement accessibles, fermés et couverts.

Le ou les locaux à deux-roues motorisés devront avoir une surface minimale de 10 m<sup>2</sup>. Les places de stationnement pour les deux roues motorisés peuvent être regroupées avec les places véhicules particuliers.

12.9/3. Stationnement des deux roues non-motorisés :

1,5 % minimum de la surface de plancher dans les constructions comportant plus 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher devra être affectée au remisage des deux-roues non-motorisés.

Le stationnement des deux roues non motorisés devra être prévu dans des locaux ou abris aménagés à cet effet, facilement accessibles, fermés et couverts. Le local à deux-roues non-motorisés devra avoir une surface minimale de 5 m<sup>2</sup>.

**12.10. ENTREPÔTS**

Il est exigé au minimum 1 place pour chaque tranche entamée de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher pour le stationnement des véhicules motorisés (quatre roues). En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

**12.11. HEBERGEMENTS HOTELIER**

Il est exigé au minimum 1 place par chambre pour le stationnement des véhicules motorisés (quatre roues).

Un local fermé pour les deux roues motorisées devra être prévu dans l'ouvrage ou sur l'unité foncière.

**12.12. ÉQUIPEMENTS POUR DES PUBLICS SPECIFIQUES**

12.12/1. Foyers de personnes âgées – Maison de retraite

(Il s'agit des établissements spécialisés hébergeant des personnes dépendantes, disposant de locaux de soins et d'une assistance médicale permanente) :

Il est exigé au minimum 1 place pour 4 lits pour le stationnement des véhicules motorisés (quatre roues).

12.12/2. Résidences pour jeunes actifs ou résidences étudiantes :

Il est exigé au minimum 1 place pour 4 lits pour le stationnement des véhicules motorisés (quatre roues).

Il est exigé au minimum 1 place pour 4 lits pour le stationnement des deux roues motorisés.

12.12/3. Stationnement des deux roues non-motorisés :

2% minimum de la surface de plancher des constructions devra être affectée au remisage des deux-roues non-motorisés.

Le stationnement des deux roues non motorisés devra être prévu dans des locaux ou abris aménagés à cet effet, facilement accessibles, fermés et couverts. Le local à deux-roues non-motorisés devra avoir une surface minimale de 8m<sup>2</sup>.

**12.13. CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF**

Le nombre de places de stationnement (automobiles, deux roues motorisés et deux roues non motorisés) est déterminé en fonction des besoins de la construction.

**12.14. AUTRES CONSTRUCTIONS OU INSTALLATIONS**

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Le nombre de places de stationnement sera calculé en fonction de la nature de la construction ou de l'installation, de son effectif total admissible et de ses conditions d'utilisation.

### 12.15. CAS PARTICULIERS

Lorsque sur un même terrain des constructions ou installations de nature différente créent des besoins en stationnement à des périodes très différentes du jour ou de l'année, le nombre réglementaire de places peut être exceptionnellement réduit sur justification fournie par le demandeur de l'autorisation d'utilisation du sol.

Il en est de même lorsque la capacité maximale d'un établissement n'est atteinte que de façon exceptionnelle et que le stationnement peut être assuré à cette occasion sur les voies publiques ou sur des terrains situés à proximité, sans que cela entraîne une gêne excessive pour la circulation et la tranquillité des habitants.

### 12.16. CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DES PLACES

Les caractéristiques des parcs créés ou réaménagés doivent permettre une évolution satisfaisante des véhicules répondant aux conditions de sécurité et de confort. Ils doivent, en particulier, prendre en compte les exigences réglementaires en matière de stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite.

La pose de bornes de rechargement électriques est autorisée dans les parkings en sous-sol.

En tout état de cause, les places devront respecter les réglementations et normes en vigueur concernant les dimensions et caractéristiques des places et avoir notamment au minimum :

- une longueur de 5 mètres,
- une largeur de 2,50 mètres.
- un dégagement de 6 mètres.

## **ARTICLE UC.13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS**

*Des dispositions particulières à cet article sont définies pour l'ensemble des zones à l'article 13 Chapitre VII du titre I du présent règlement.*

### 13.1 OBLIGATION DE PLANTER

13.1/1. Dans l'ensemble de la zone, à l'exception du projet de collège prévu à l'OAP n°1 « Le quartier des Résidences » :

20% de la superficie du terrain sera obligatoirement conservée en pleine terre. Cependant, cette surface de pleine terre peut être en tout ou partie remplacée par des équivalents en surfaces végétalisées selon un coefficient de pondération défini en annexe I.

13.1/2. Au sein du projet de collège prévu à l'OAP n°1 « Le quartier des Résidences » :

25% de la superficie du terrain sera obligatoirement conservée en pleine terre. Cependant, cette surface de pleine terre peut être en tout ou partie remplacée par des équivalents en surfaces végétalisées selon un coefficient de pondération défini en annexe I.

13.1/3. Les parties de terrain en pleine terre (non compris les équivalents en surfaces végétalisées) doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige de force 16/18 à la plantation par 200m<sup>2</sup> d'espace de pleine terre.

### 13.2 PARCS DE STATIONNEMENT ET LEURS ACCES

13.2/1. Les aires de stationnement en surface comportant plus de 7 emplacements devront être plantées à raison de 3 arbres de haute tige pour huit emplacements puis un arbre par tranche de 4

Accusé de réception en préfecture  
091-219102357-20240322-DEL10-2024-DE  
Date de télétransmission : 22/03/2024  
Date de réception préfecture : 22/03/2024

emplacements supplémentaires. L'implantation de l'ensemble des arbres en périphérie du stationnement n'est pas autorisée.

13.2/2. Les parcs de stationnement et leurs voies d'accès, situés à proximité des limites parcellaires, devront en être séparés par des haies vives suffisamment denses pour former un écran.

13.2/3. Des écrans boisés devront être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 250 m<sup>2</sup>. Lorsque leur surface excède 500 m<sup>2</sup>, ils devront être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

### 13.3 ESPACES VERTS PROTEGES (EVP)

Les Espaces Verts Protégés sont inscrits au plan de zonage au titre des articles L 123-1-5, 7° et R 123.11 h) du Code de l'urbanisme.

13.3/1. Tous travaux ayant pour effet de détruire l'un de ces éléments de paysage doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues aux articles L.421-4 et suivants du Code de l'Urbanisme.

13.3/2. Sur les terrains mentionnés au plan de zonage comme faisant l'objet de cette protection, toute construction, reconstruction ou installation devra contribuer à mettre en valeur les Espaces Verts Protégés.

13.3/3. La modification de l'état de ces terrains est admise dans la mesure où elle conserve la superficie de l'espace vert. La disparition ou l'altération des arbres situés dans un Espace Vert Protégé ne peut en aucun cas le déqualifier et supprimer la protection qui le couvre.

## ARTICLE UC.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

### 14.1 DANS LE SECTEUR UCa,

Le Coefficient d'Occupation du Sol maximal autorisé est fixé à : 1.85

Pour les constructions à usage d'habitation, il ne peut dépasser 1.45

### 14.2 DANS LES SECTEURS UCc et UCd

Le Coefficient d'Occupation du Sol maximal autorisé est fixé à : 1.85

Pour les constructions à usage d'habitation, il ne peut dépasser 1.55

### 14.3 DANS LE SECTEUR UCb et UCe

Il n'est pas fixé de règle.

### 14.4 DANS LE SECTEUR UCf et UCfi

Le Coefficient d'Occupation du Sol maximal autorisé est fixé à : 1.00

Pour les constructions à usage d'habitation, il ne peut dépasser 0.80

Pour les constructions à usage de commerce, il ne peut dépasser 0.20

## **ARTICLE UC.15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE UC.16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

Les constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques, lorsqu'ils sont concernés, devront être conformes aux prescriptions des cahiers des charges en vigueur de la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge suivants (ces documents sont annexés au présent règlement) :

- Référentiel technique d'ingénierie et d'installation de la colonne de communication en fibre optique dans le cas d'immeubles de logements de plus de six Points de Livraison Optique,
- Préconisations sur le génie civil à réaliser pour concevoir un réseau de communications électroniques lors de tous travaux de voirie et lors de création de zones d'aménagement.

## CHAPITRE IV : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UE

Dans le rapport de présentation, la zone est ainsi présentée :

*« La zone UE a été créée afin de prendre en compte des secteurs spécifiquement dédiés aux équipements. Il s'agit tout d'abord du centre pénitentiaire implanté le long de l'avenue des Peupliers. Il y a aussi le parc du château, situé à l'ouest du village, le long de la rue-Roger Clavier, qui présente également des particularités : on y retrouve un patrimoine bâti et paysager remarquable : le château, l'escalier en colimaçon menant aux serres, des alignements d'arbres...ainsi que des équipements contemporains : une maison de retraite, un hôpital et un monument contemporain accueillant un foyer pour les élèves du centre Jean Moulin (centre de réadaptation). Enfin, il s'agit également de la zone d'équipements située à l'ouest de la ZAC des Radars, occupée par des terrains de sport.*

*La zone doit permettre l'accueil des équipements de service public ou d'intérêt général dans des conditions harmonieuses avec l'environnement proche.*

*La zone se divise en deux secteurs : le secteur UEa, qui a été créé afin de prendre en compte la spécificité du centre pénitentiaire et les constructions nécessaires à son fonctionnement et le secteur UEb, qui comprend les équipements liés aux loisirs, aux sports, à la culture et à l'éducation ainsi que des équipements collectifs sanitaires et sociaux.*

*Une orientation d'aménagement vient utilement compléter les règles du secteur du parc du château.*

*Par ailleurs, trois constructions remarquables ont été identifiées dans la zone au titre des articles L 123.1-5, 7° et R 123.11 du code de l'urbanisme :*

- Le château de Fleury-Mérogis,*
- Le foyer du centre Jean-Moulin,*
- L'escalier du Parc du Château.*

*En outre, la zone est concernée par des enveloppes d'alerte potentiellement humides recensées par la DRIEE-IdF et par le risque de retrait-gonflement des sols argileux. »*



## **ARTICLE UE.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

Sont interdites les constructions et les utilisations du sol suivantes:

**1.1. Dans le secteur UEa**

Les constructions, travaux, aménagements et installations, à l'exception de ceux autorisés à l'article UE.2.

**1.2. Dans le secteur UEb**

1.2/1. Les constructions à usage d'habitation autres que définies à l'article UE2

1.2/3. Les constructions à usage de commerce, d'artisanat, d'hébergement hôtelier et d'industrie.

1.2/4. Les constructions ou les installations à usage agricole.

1.2/5. Les constructions à usage exclusif d'entrepôts.

1.2/6. Les installations classées pour la protection de l'environnement\* soumises à la directive européenne 96/82/CE du 9 décembre 1996, amendée par la directive 2003/105/CE.

1.2/7. Les démolitions de tout ou partie des constructions remarquables sauf celles autorisées en UE2.

1.2/8. Le stationnement des caravanes à l'exclusion des cas où la caravane ne serait pas habitée, serait à l'intérieur d'un bâtiment ou d'une remise et se trouverait sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

1.2/9. Les campings ainsi que l'installation de caravanes, conformément aux dispositions des articles R.111-39 et R.111-43 du code de l'Urbanisme.

1.2/10. Les dépôts non liés à une activité autorisée sur l'unité foncière.

## **ARTICLE UE.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

---

*Rappel : la zone UE est soumise à des risques de retrait-gonflement des sols argileux. Les précautions à prendre pour tout projet de construction sont indiquées en annexe III du présent règlement.*

Sont admises, sous conditions, les constructions et utilisations du sol suivantes:

**2.1.** Les occupations du sol non interdites à l'article UE-1 ainsi que celles citées ci-dessous sont autorisées, sous réserve de la prise en compte des dispositions indiquées au chapitre 2 du titre I du présent règlement.

**2.2.** Les constructions, travaux, installations et aménagements liés à la réalisation des équipements d'infrastructure,

**2.3.** Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation sont autorisées dans la mesure où elles répondent aux conditions suivantes :

- elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone tels que chaufferies d'immeubles, équipements de climatisation, etc ;

- elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ;
- les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

#### **2.4. Dans le secteur UEa**

Les constructions, travaux, installations et aménagements liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

#### **2.5. Dans le secteur UEb**

2.5/1. Les constructions à usage d'habitation liées aux activités autorisées dans la zone.

#### **2.6. « Constructions remarquables » :**

2.6/1. Les constructions remarquables sont inscrites aux documents graphiques du présent règlement au titre des articles L 123.1-5, 7° et R 123.11 du code de l'urbanisme.

2.6/2. Les travaux sont autorisés sur les constructions remarquables si ces interventions ont pour objet la conservation, la restauration ou la réhabilitation de ces bâtiments.

2.6/3. En application de l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme, la démolition de parties de constructions telles qu'adjonctions ou transformations réalisées ultérieurement altérant le caractère architectural des constructions remarquables, pourra être autorisée.

#### **2.7. « Espaces Vert Protégés (EVP) » :**

2.7/1. Les espaces verts protégés sont inscrits aux documents graphiques du présent règlement au titre des articles L 123.1-5, 7° et R 123.11 du code de l'urbanisme.

2.7/2. Sur les terrains mentionnés aux documents graphiques du présent règlement comme faisant l'objet de cette protection, toute construction, reconstruction ou installation devra contribuer à mettre en valeur les espaces verts.

2.7/3. La modification de l'état de ces terrains est admise dans la mesure où elle conserve la superficie de l'espace vert dans l'unité foncière.

#### **2.8. Zones humides :**

Une partie de la zone UE est concernée par des enveloppes d'alerte potentiellement humides. Ces enveloppes d'alerte sont recensées en annexe VII du présent règlement. Pour tout projet impactant une zone de plus de 1000m<sup>2</sup> dans ces enveloppes d'alerte, il sera nécessaire d'établir une étude (floristique et/ou pédologique) prouvant le caractère non humide de la zone pour que le projet soit accepté au titre de la Police de l'eau.

## **ARTICLE UE.3 - ACCES ET VOIRIE**

---

- 3.1. Les accès et voiries doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la protection civile.

**3.2.** Les accès et voiries devront être conformes aux prescriptions du cahier des charges en vigueur de la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge annexé au présent règlement. Si des règles plus restrictives sont indiquées dans le présent règlement, elles prévaudront.

**3.3. ACCES**

3.2/1. Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

3.2/2. Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.2/3. Les constructions neuves doivent être aménagées de manière à permettre l'accès des bâtiments aux personnes à mobilité réduite.

**3.4. VOIRIE**

3.3/1. Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

3.3/2. Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

3.3/3. La création de nouvelles voies en impasse est autorisée, à condition que la continuité du réseau soit assurée par une voie de circulations douces. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

3.3/4. Les voies privées à créer desservant plus de trois habitations devront avoir une largeur au moins égale à 8 m. Cependant, elles pourront être réduites à 6 m si elles sont en sens unique de circulation automobile.

3.3/5. Les voies privées à créer desservant deux ou trois habitations devront avoir une largeur au moins égale à 5 m. Ces voies privées devront être créées depuis la voie publique.

3.3/6. Les accès particuliers, desservant une seule habitation, devront avoir une largeur au moins égale à 3,5 m. Les accès particuliers devront être créés depuis la voie publique.

**3.5. LIAISON ET PASSAGE PIÉTONNIER À CONSERVER, CRÉER OU MODIFIER**

Sur tout terrain où est inscrite une liaison piétonnière à conserver, créer ou modifier, les constructions doivent laisser libre un passage pour permettre la circulation des usagers.

## **ARTICLE UE.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

**4.1. EAU POTABLE**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement raccordée au réseau d'eau potable public.

Accusé de réception en préfecture 091-219102357-20240322-DEL10-2024-DE Date de télétransmission : 22/03/2024 Date de réception préfecture : 22/03/2024
---

## 4.2. ASSAINISSEMENT

4.2/1 Les raccordements Eau Assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental de l'Essonne et du règlement d'assainissement du Syndicat de l'Orge, établi en application du Code de la Santé Publique et annexé au PLU.

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

4.2/2 Le réseau d'assainissement existant ou à réaliser sera obligatoirement de type séparatif.

4.2/3. Les eaux usées :

- Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées, à l'exception des constructions ou installations industrielles ayant vocation à rejeter des matières toxiques non biodégradables ou non autorisées au titre de l'article L 35-8 du Code de la Santé Publique.
- Tout raccordement au réseau d'assainissement public fera l'objet d'une demande de branchement auprès du service assainissement de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées qui délivrera une autorisation indiquant les prescriptions particulières à respecter (regard de façade, canalisation, dispositif de raccordement).
- L'évacuation des eaux usées "autres que domestiques" sera soumise à autorisation de déversement délivrée par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées avant tout raccordement au réseau public. Ces autorisations pourront faire l'objet d'une convention qui fixera au cas par cas les conditions techniques et financières de l'admission de ces effluents au réseau.
- 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 eaux de piscines et bassins privés, conformément à la réglementation en vigueur, seront rejetées dans le réseau des eaux usées, après accord des services concernés.

4.2/4. Les eaux pluviales :

- Il n'est pas admis de rejet à l'égout des eaux pluviales. Ces eaux pluviales seront infiltrées, régulées ou traitées à la parcelle suivant le cas par tous dispositifs appropriés : puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins. La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de *rejet zéro*). L'impact de tout rejet ou infiltration devra toutefois être regardé avec soin car il peut nécessiter un pré-traitement des eaux et être soumis à une instruction au titre de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992.
- 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 du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles seront stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'assainissement pluvial. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter à au plus 1 l/s/ha de terrain aménagé.
- Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la Loi sur l'Eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel. La qualité de l'eau rejetée doit correspondre à la catégorie 1B des eaux de surface.
- Tout aménagement de surface permettant le stationnement regroupé de plus de 20 véhicules légers ou de 10 véhicules de type poids lourds doit être équipé d'un débourbeur/déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales ou par tout autre procédé de traitement alternatif aux performances au moins équivalentes.
- Concernant la réutilisation des eaux de pluie, les installations devront être conformes à la réglementation en vigueur. A la date d'approbation du présent P.L.U., soit le 25/02/2013, il s'agissait de l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments. Le pétitionnaire est tenu de prendre en compte la réglementation en vigueur à la date du dépôt de son projet.

#### **4.3. AUTRES RESEAUX : Electricité – Téléphone – télédistribution**

4.3/1. Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être enfouis.

4.3/2. Les installations de télécommunication devront être conformes aux prescriptions du cahier des charges en vigueur de la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge annexé au présent règlement.

4.3/3. L'implantation des réseaux doit être étudiée de façon à ne pas gêner le développement racinaire des futures plantations (notamment des arbres d'alignement).

#### **4.4. RAMASSAGE DE DÉCHETS**

Les règles suivantes ne sont applicables qu'en dehors des zones où est mis en place une collecte des ordures ménagères par apport volontaire en silo enterré ou semi-enterré :

4.4/1. Les constructions ou installations soumises à permis de construire, à l'exception des habitations individuelles, doivent, sauf impossibilité technique, comporter des locaux de stockage dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective de tous les déchets qu'ils génèrent.

4.4/2. Ces locaux feront l'objet d'un traitement particulier pour éviter les nuisances olfactives et phoniques

4.4/3. Les conteneurs en attente de la collecte devront pouvoir être facilement accessibles depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci, en limite de parcelle.

4.4/4. Des locaux distincts de ceux destinés au stockage des déchets ménagers des habitations devront être prévus pour les déchets des commerces, des artisans et des activités

Adresse de dépôt en préfecture  
091-219102357-20240322-DEL10-2024-DE  
Date de télétransmission : 22/03/2024  
Date de réception préfecture : 22/03/2024

4.4/5. Nota: Le local de stockage devra être conforme aux prescriptions du cahier des charges en vigueur de la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge annexé au présent règlement.

## **ARTICLE UE.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE UE.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

### **6.1 REGLES GENERALES**

#### 6.1/1. Dans le secteur UEa :

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement\*ou à la limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer, soit à une distance au moins égale à 10 mètres de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer.

#### 6.1/2. Dans le secteur UEb :

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 10 mètres de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer.

### **6.2 CAS PARTICULIERS**

Des dispositions différentes seront appliquées dans les conditions suivantes :

Pour les travaux d'amélioration thermique d'une construction existante, lorsque la construction n'est pas implantée à l'alignement, une diminution de la distance obligatoire par rapport à la limite de l'alignement ou de l'emprise des voies privées existantes ou à créer pourra être admise, sous réserve que cette diminution soit inférieure à 0.30 m.

### **6.3 LES PRESCRIPTIONS DU PRESENT ARTICLE NE S'APPLIQUENT PAS POUR L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUIVANTES :**

6.3/1. Les modifications ou surélévations de bâtiments existants qui ne seraient pas implantés conformément à la réglementation du présent PLU à condition que le retrait existant avant travaux ne soit pas diminué.

6.3/2. Les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.).

6.3/3. Dans le secteur UEb, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UE.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

### **7.1 REGLES GENERALES**

7.1/1. L'implantation doit tenir compte de l'orientation et de la topographie du terrain ainsi que des aménagements et des constructions existantes sur les parcelles voisines.

Accusé de réception en préfecture 091-219102357-20240322-DEL10-2024-DE Date de télétransmission : 22/03/2024 Date de réception préfecture : 22/03/2024
---

7.1/2. Sur les limites séparatives du terrain et sur les limites de zone:

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 8 mètres.

**7.2** CAS PARTICULIERS

Des dispositions différentes seront appliquées dans les conditions suivantes :

Pour les travaux d'amélioration thermique d'une construction existante, lorsque la construction n'est pas implantée sur une limite séparative, une diminution de la distance obligatoire par rapport à la limite séparative pourra être admise, sous réserve que cette diminution soit inférieure à 0.30 m.

**7.3** LES PRESCRIPTIONS DU PRESENT ARTICLE NE S'APPLIQUENT PAS POUR L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUIVANTES :

7.3/1. Les extensions des constructions existantes non implantées conformément à la règle, sous réserve des conditions suivantes:

- que ces extensions soient réalisées dans le prolongement des constructions existantes, sans se rapprocher davantage des limites séparatives ;
- que les baies existantes et celles nouvellement créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

7.3/2. Les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.).

7.3/3. Dans le secteur UEb, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UE.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

**8.1.** REGLES GENERALES

La distance entre deux constructions situées sur une même propriété doit être au moins égale à 8 mètres.

**8.2.** LES PRESCRIPTIONS DU PRESENT ARTICLE NE S'APPLIQUENT PAS POUR L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUIVANTES :

8.2/1. Les modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone sous réserve des conditions suivantes:

- que la distance entre les différents bâtiments ne soit pas diminuée,
- que les travaux n'aient pas pour effet de réduire l'éclairage des pièces et que les baies existantes et nouvellement créées soient situées à distance réglementaire.

8.2/2. Les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.).

8.2/3. Dans le secteur UEb, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE UE.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

---

9.1 Il n'est pas fixé de règle

## ARTICLE UE.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

---

### 10.1. DEFINITION

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Les hauteurs réglementaires indiquées ci-après devront être respectées en tout point des constructions.

### 10.2. REGLES GENERALES

#### 10.2/1. Dans l'ensemble de la zone

Les éléments techniques tels que cheminées, locaux d'ascenseur, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs sous réserve du respect des dispositions de l'article UE.11.

#### 10.2/2. Dans le secteur UEa

La hauteur totale des constructions (HT) ne doit pas excéder 16 m par rapport au niveau du terrain naturel.

#### 10.2/3. Dans le secteur UEb

La hauteur totale des constructions (HT) ne doit pas excéder 12 m par rapport au niveau du terrain naturel.

### 10.3. LES PRESCRIPTIONS DU PRESENT ARTICLE NE S'APPLIQUENT PAS POUR L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUIVANTES:

10.3/1. Les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.),

10.3/2. Les modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants, sous réserve des conditions suivantes:

- la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifie,
- la partie de construction nouvelle ne dépasse pas les hauteurs maximum autorisées.

10.3/3. Dans le secteur UEb, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE UE.11- ASPECT EXTERIEUR

---

*Un cahier des recommandations environnementales est annexé au présent PLU. Il pourra utilement orienter les demandeurs, mais n'a pas valeur de prescription a contrario des règles instituées dans le présent règlement.*

### 11.1. REGLES GENERALES

#### 11.1/1. Dans l'ensemble de la zone

Accusé de réception en préfecture 091-219102357-20240322-DEL10-2024-DE Date de télétransmission : 22/03/2024 Date de réception préfecture : 22/03/2024
---



L'autorisation de travaux peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions, si la construction, l'installation ou l'ouvrage, par sa situation, son volume, son aspect, son rythme ou sa coloration, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, comme édicté dans l'article R 111-21 du code de l'urbanisme en vigueur.

Les dispositions édictées par le présent article relatives aux toitures, aux parements extérieurs, aux clôtures et aux dispositions diverses pourront ne pas être imposées s'il s'agit de projets permettant d'exprimer une création architecturale ou relevant d'une démarche environnementale poussée, sous réserve toutefois que l'intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée.

#### 11.1/2. Dans le secteur UEb

Les constructions doivent être compatibles aux constructions environnantes, notamment dans leur volumétrie, leurs matériaux et la composition des ouvertures et de l'accroche.

### **11.2. VOLUMETRIE ET TRAITEMENT DES FAÇADES DANS LE SECTEUR UEb**

11.2/1. Les rampes d'accès aux aires de stationnement doivent être intégrées à la construction sauf impossibilité technique (nature du sous-sol, configuration de la parcelle).

11.2/2. Les saillies et encorbellements sur le domaine public ou privé des voies sont interdits à l'exception de ceux qui se situent à plus de 3,50m de hauteur par rapport au niveau de la voie publique ou privée et ne dépassant pas 0,40m de profondeur.

### **11.3. TOITURES DANS LE SECTEUR UEb**

11.3/1. Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

11.3/2. La couverture des bâtiments doit être réalisée

- soit au moyen de toitures à deux versants,
- soit au moyen de jeux de toitures composées entre-elles,
- soit être couvertes en terrasses ou terrasses jardin.

11.3/3. En cas de réalisation de toitures terrasses, celles-ci devront être traitées comme une cinquième façade.

11.3/4. Les ouvrages techniques en toitures seront soit capotés en rapport avec le traitement des façades, soit d'une grande qualité visuelle et intégrés dans la composition architecturale.

11.3/5. Les panneaux solaires pourront être intégrés dans les pentes de toiture mais leur intégration à la construction et à son environnement naturel et urbain devra être particulièrement soignée.

### **11.4. MATERIAUX DANS LE SECTEUR UEb**

11.4/1. Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique ou privée, doivent présenter une unité d'aspect.

11.4/2. Les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'une peinture, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, sur les toitures et sur les clôtures.

11.4/3. Les murs séparatifs et les murs aveugles, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs des façades principales, doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des dites façades.

## **11.5. CLOTURES DANS LE SECTEUR UEb**

11.5/1. Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

11.5/2. L'emploi de plaques de béton non revêtues est prohibé.

11.5/3. Les clôtures maçonnées devront s'harmoniser avec les constructions voisines existantes.

11.5/4. Les murs en pierre existants doivent être conservés. Seule une démolition ponctuelle pour réaliser un accès est autorisée.

## **11.6. CONSTRUCTIONS REMARQUABLES DANS LE SECTEUR UEB**

11.6/1. Tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt, telles qu'elles sont présentées dans les fiches descriptives figurant en annexe V du présent règlement, sans exclure certains aménagements mineurs ou extensions concourant à l'amélioration des conditions d'habitabilité.

Les compositions des bâtiments remarquables doivent être sauvegardées dans le respect propre à chacun des types de bâtiments ; notamment, les soubassements, le corps principal et le couronnement d'un bâtiment doivent être traités, le cas échéant, dans une composition d'ensemble en sauvegardant pentes et détails des toitures d'origine, notamment lucarnes et corniches.

11.6/2. La couverture des toitures et les façades des bâtiments remarquables doivent conserver ou retrouver la richesse d'origine et de leur mise en oeuvre, notamment les plâtres moulurés, la pierre et la brique ainsi que le bois, les moellons ou la céramique, le cas échéant.

11.6/3. L'extension de ces bâtiments devra s'inscrire dans la continuité architecturale en respectant les volumes et les matériaux d'origine, sauf à développer un projet contemporain tout à fait original, propre à souligner la qualité du bâtiment originel.

## **ARTICLE UE.12- STATIONNEMENT**

12.1. Dans tous les cas, le nombre de places de stationnement sur le terrain (y compris les poids lourds) doit répondre aux besoins engendrés par la destination et l'usage de la construction.

12.2. Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations (habitat, commerces, activités...), les normes afférentes à chacune d'elles seront appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.

12.3. Lorsque la surface destinée au stationnement est fixée en fonction du nombre de mètres carrés de surface de plancher, le calcul sera effectué à l'arrondi supérieur. Cet équivalent de surface de plancher comprend les places de stationnement et les dégagements. Leurs dimensions minimales sont définies en point 12.16 du présent article.

12.4. Les règles du présent article ne s'appliquent pas dans le cas de modification ou d'extension de constructions existantes, sous réserve :

- que la surface de plancher ne soit pas augmentée de plus de 20%,
- qu'il n'y ait pas changement de destination de ces constructions,
- qu'il ne soit pas créé de nouveaux logements.

## **12.5. REGLE GENERALE DU STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES**

<p>Accusé de réception en préfecture 091-219102357-20240322-DEL10-2024-DE Date de télétransmission : 22/03/2024 Date de réception préfecture : 22/03/2024</p>
---

12.5/1. Un nombre de places spécifiques sera affecté au stationnement des personnes à mobilité réduite selon la réglementation en vigueur. A la date d'approbation du présent P.L.U., soit le 25/02/2013, la réglementation était la suivante :

- selon l'arrêté n°2006-1658 du 21 décembre 2006, lorsque des places de stationnement sont matérialisées sur le domaine public, au moins 2 % de l'ensemble des emplacements de chaque zone de stationnement, arrondis à l'unité supérieure, sont accessibles et adaptés aux personnes circulant en fauteuil roulant,
- selon l'arrêté du 1er août 2006, dans les bâtiments d'habitation collectifs neufs, les places adaptées destinées à l'usage des occupants doivent représenter au minimum 5 % du nombre total de places prévues pour les occupants. De plus, les places adaptées destinées à l'usage des visiteurs doivent représenter au minimum 5 % du nombre total de places prévues pour les visiteurs. Dans les deux cas, le nombre minimal de places adaptées est arrondi à l'unité supérieure.
- selon l'arrêté du 1er août 2006, dans les maisons individuelles neuves, lorsqu'une ou plusieurs places de stationnement sont affectées à une maison individuelle, l'une au moins d'entre elles doit être adaptée et reliée à la maison par un cheminement accessible tel que défini à l'article 18 du présent arrêté. Lorsque cette place n'est pas située sur la parcelle où se trouve la maison, une place adaptée dès la construction peut être commune à plusieurs maisons.

Le pétitionnaire est tenu de prendre en compte la réglementation en vigueur à la date du dépôt de son projet.

12.5/2. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.

12.5/3. En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain pour des raisons techniques ou des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le constructeur peut être autorisé, sur demande justifiée de sa part, à ce que les places manquantes soient réalisées sous la forme suivante :

- réalisation de places de stationnement sur un terrain situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 mètres à pied des constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective.

Cette solution de remplacement est admise à condition que l'insuffisance de stationnement sur le terrain supportant les constructions ne soit pas susceptible, compte tenu de sa situation, de créer une gêne pour la circulation ou de susciter un stationnement excessif sur la voie publique.

12.5/4. Les rampes d'accès aux garages et aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau du trottoir. Leur pente, dans les cinq premiers mètres à partir de l'alignement, ne doit pas excéder 5%.

## 12.6. LOGEMENTS

12.6/1. Stationnement des véhicules motorisés (quatre roues) dans les constructions destinées au logement :

Il sera demandé par opération :

- Un minimum de 1 place pour une surface de plancher inférieure ou égale à 60 m<sup>2</sup>.
- Un minimum de 2 places pour une surface de plancher inférieure ou égale à 120 m<sup>2</sup>.
- Au-delà de 120m<sup>2</sup> de surface de plancher, 1 place pour chaque tranche entamée de 35 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire.

Ces dispositions s'appliquent dans la limite de 3 places de stationnement par logement.

Les places « commandées », c'est-à-dire nécessitant le déplacement d'un autre véhicule pour être accessibles, sont autorisées à condition qu'elles n'excèdent pas 30% du total des places de stationnement.

12.6/2. Stationnement des véhicules motorisés (quatre roues) dans les constructions destinées aux logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat :

Minimum de 1 place par logement.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existante avant le commencement des travaux.

12.6/3. Stationnement des deux roues motorisés :

En sus des minimums par logement indiqués aux 12.6/1 et 12.6/2 du présent article, dans les constructions à usage d'habitation comportant plus de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher et plus de quatre logements, un équivalent de 1% minimum de la surface de plancher devra être affecté au remisage des deux-roues motorisés.

Le stationnement des deux roues motorisés devra être prévu dans des locaux ou abris aménagés à cet effet, facilement accessibles, fermés et couverts. Le ou les locaux à deux-roues motorisés devront avoir une surface minimale de 10 m<sup>2</sup>. Les places de stationnement pour les deux roues motorisés peuvent être regroupées avec les places véhicules particuliers.

12.6/4. Stationnement des deux roues non-motorisés :

Les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos, ce terme désignant, pour l'application du présent article et du suivant, les cycles et les cycles à pédalage assisté tels qu'ils sont définis à l'article R. 311-1 du code de la route.

Cet espace réservé comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Il doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Cet espace possède les caractéristiques minimales suivantes :

- une superficie de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales,
- une superficie de 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup> ;

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

## **12.7. CONSTRUCTION A USAGE COMMERCIAL**

12.7/1. Stationnement des véhicules motorisés (quatre roues) pour les constructions à usage commercial:

2 places pour une surface de plancher inférieure ou égale à 150 m<sup>2</sup> de surface de vente.

1 place pour chaque tranche entamée de surface de plancher de 40 m<sup>2</sup> de surface de vente supplémentaire.

12.7/2. Stationnement des deux roues non-motorisés :

1,5% minimum de la surface de plancher des constructions devra être affectée au remisage des deux-roues non-motorisés.

Le stationnement des deux roues non motorisés devra être prévu dans des locaux ou abris aménagés à cet effet, facilement accessibles, fermés et couverts. Le local à deux-roues non-motorisés devra avoir une surface minimale de 8m<sup>2</sup>.

## **12.8. BUREAUX**

### 12.8/1. Stationnement des véhicules motorisés (quatre roues):

1 place pour chaque tranche entamée de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### 12.8/2. Stationnement des deux roues motorisés :

Un équivalent de 1 % minimum de la surface de plancher dans les constructions comportant plus 300m<sup>2</sup> de surface de plancher devra être affecté au remisage des deux-roues motorisés.

Le stationnement des deux roues motorisés devra être prévu dans des locaux ou abris aménagés à cet effet, facilement accessibles, fermés et couverts. Le ou les locaux à deux-roues motorisés devront avoir une surface minimale de 10 m<sup>2</sup>. Les places de stationnement pour les deux roues motorisés peuvent être regroupées avec les places véhicules particuliers.

### 12.8/3. Stationnement des deux roues non-motorisés :

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal de bureaux comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

Cet espace réservé comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Il doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

L'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

## **12.9. INDUSTRIES, ACTIVITES ARTISANALES**

### 12.9/1. Stationnement des véhicules motorisés (quatre roues)

1 place pour chaque tranche entamée de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher. En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

### 12.9/2. Stationnement des deux roues motorisés :

Un équivalent de 1 % minimum de la surface de plancher dans les constructions comportant plus 300m<sup>2</sup> de surface de plancher devra être affecté au remisage des deux-roues motorisés.

Le stationnement des deux roues motorisés devra être prévu dans des locaux ou abris aménagés à cet effet, facilement accessibles, fermés et couverts.

Le ou les locaux à deux-roues motorisés devront avoir une surface minimale de 10 m<sup>2</sup>. Les places de stationnement pour les deux roues motorisés peuvent être regroupées avec les places véhicules particuliers.

### 12.9/3. Stationnement des deux roues non-motorisés :

1,5 % minimum de la surface de plancher dans les constructions comportant plus 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher devra être affectée au remisage des deux-roues non-motorisés.

Le stationnement des deux roues non motorisés devra être prévu dans des locaux ou abris aménagés à cet effet, facilement accessibles, fermés et couverts. Le local à deux-roues non-motorisés devra avoir une surface minimale de 5 m<sup>2</sup>.

**12.10. ENTREPÔTS**

Il est exigé au minimum 1 place pour chaque tranche entamée de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher pour le stationnement des véhicules motorisés (quatre roues). En outre, il devra être aménagée une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

**12.11. HEBERGEMENTS HOTELIER**

Il est exigé au minimum 1 place par chambre pour le stationnement des véhicules motorisés (quatre roues).

Un local fermé pour les deux roues motorisées devra être prévu dans l'ouvrage ou sur l'unité foncière.

**12.12. ÉQUIPEMENTS POUR DES PUBLICS SPECIFIQUES****12.12/1. Foyers de personnes âgées – Maison de retraite**

(Il s'agit des établissements spécialisés hébergeant des personnes dépendantes, disposant de locaux de soins et d'une assistance médicale permanente) :

Il est exigé au minimum 1 place pour 4 lits pour le stationnement des véhicules motorisés (quatre roues).

**12.12/2. Résidences pour jeunes actifs ou résidences étudiantes :**

Il est exigé au minimum 1 place pour 4 lits pour le stationnement des véhicules motorisés (quatre roues).

Il est exigé au minimum 1 place pour 4 lits pour le stationnement des deux roues motorisés.

**12.12/3. Stationnement des deux roues non-motorisés :**

2% minimum de la surface de plancher des constructions devra être affectée au remisage des deux-roues non-motorisés.

Le stationnement des deux roues non motorisés devra être prévu dans des locaux ou abris aménagés à cet effet, facilement accessibles, fermés et couverts. Le local à deux-roues non-motorisés devra avoir une surface minimale de 8m<sup>2</sup>.

**12.13. CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF**

Le nombre de places de stationnement (automobiles, deux roues motorisés et deux roues non motorisés) est déterminé en fonction des besoins de la construction.

**12.14. AUTRES CONSTRUCTIONS OU INSTALLATIONS**

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Le nombre de places de stationnement sera calculé en fonction de la nature de la construction ou de l'installation, de son effectif total admissible et de ses conditions d'utilisation.

**12.15. CAS PARTICULIERS**

Lorsque sur un même terrain des constructions ou installations de nature différente créent des besoins en stationnement à des périodes très différentes du jour ou de l'année, le nombre réglementaire de places peut être exceptionnellement réduit sur justification fournie par le demandeur de l'autorisation d'utilisation du sol.

Il en est de même lorsque la capacité maximale d'un établissement n'est atteinte que de façon exceptionnelle et que le stationnement peut être assuré à cette occasion sur les voies publiques ou sur des terrains situés à proximité, sans que cela entraîne une gêne excessive pour la circulation et la tranquillité des habitants.

**12.16. CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DES PLACES**

Accusé de réception en préfecture  
091-219102357-20240322-DEL10-2024-DE  
Date de télétransmission : 22/03/2024  
Date de réception préfecture : 22/03/2024

Les caractéristiques des parcs créés ou réaménagés doivent permettre une évolution satisfaisante des véhicules répondant aux conditions de sécurité et de confort. Ils doivent, en particulier, prendre en compte les exigences réglementaires en matière de stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite.

La pose de bornes de rechargement électriques est autorisée dans les parkings en sous-sol.

En tout état de cause, les places devront respecter les réglementations et normes en vigueur concernant les dimensions et caractéristiques des places et avoir notamment au minimum :

- une longueur de 5 mètres,
- une largeur de 2,50 mètres.
- un dégagement de 6 mètres.

## **ARTICLE UE.13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS**

---

*Les règles édictées dans l'article UE.13 ne sont pas applicables dans le secteur UEa.*

### **13.1 PARCS DE STATIONNEMENT ET LEURS ACCES**

13.1/1. Les aires de stationnement en surface comportant plus de 7 emplacements devront être plantées à raison de 3 arbres de haute tige pour huit emplacements puis un arbre par tranche de 4 emplacements supplémentaires. L'implantation de l'ensemble des arbres en périphérie du stationnement n'est pas autorisée.

13.1/2. Les parcs de stationnement et leurs voies d'accès, situés à proximité des limites parcellaires, devront en être séparés par des haies vives suffisamment denses pour former un écran.

13.1/3. Des écrans boisés devront être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 250 m<sup>2</sup>. Lorsque leur surface excède 500 m<sup>2</sup>, ils devront être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

### **13.2 ESPACES VERTS PROTEGES (EVP)**

Les Espaces Verts Protégés sont inscrits au plan de zonage au titre des articles L 123-1-5, 7° et R 123.11 h) du Code de l'urbanisme.

13.2/1. Tous travaux ayant pour effet de détruire l'un de ces éléments de paysage doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues aux articles L.421-4 et suivants du Code de l'Urbanisme.

13.2/2. Sur les terrains mentionnés au plan de zonage comme faisant l'objet de cette protection, toute construction, reconstruction ou installation devra contribuer à mettre en valeur les Espaces Verts Protégés.

13.2/3. La modification de l'état de ces terrains est admise dans la mesure où elle conserve la superficie de l'espace vert. La disparition ou l'altération des arbres situés dans un Espace Vert Protégé ne peut en aucun cas le déqualifier et supprimer la protection qui le couvre.

## **ARTICLE UE.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

---

### **14.1 Dans le secteur UEa**

Le coefficient d'occupation des sols autorisé est égal à 1.

### **14.2 Dans le secteur UEb**

Le coefficient d'occupation des sols autorisé est égal à 0.35.

## **ARTICLE UE.15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE UE.16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

Les constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques, lorsqu'ils sont concernés, devront être conformes aux prescriptions des cahiers des charges en vigueur de la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge suivants (ces documents sont annexés au présent règlement) :

- Référentiel technique d'ingénierie et d'installation de la colonne de communication en fibre optique dans le cas d'immeubles de logements de plus de six Points de Livraison Optique,
- Préconisations sur le génie civil à réaliser pour concevoir un réseau de communications électroniques lors de tous travaux de voirie et lors de création de zones d'aménagement.



## CHAPITRE V : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UI

Dans le rapport de présentation, la zone est ainsi présentée :

*« La zone porte sur les zones industrielles et commerciales de Fleury-Mérogis. Le sud de la Francilienne est occupé par la zone industrielle et commerciale de la Croix-Blanche et des Ciroliers. Au nord du centre pénitentiaire sont implantés la Zone d'activité des Radars et de l'Hôtel Dieu et le Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS).*

*La zone UI est destinée à accueillir des activités artisanales, industrielles, commerciales et de services. Elle doit assurer l'intégration paysagère des zones d'activité.*

*Elle se divise en deux secteurs :*

- le secteur U1a, où sont implantées les zones industrielles et commerciales des Ciroliers et de la Croix Blanche, qui permet l'installation d'activités industrielles et commerciales.*
- le secteur U1b, qui accueille la zone industrielle des Radars et de l'Hôtel Dieu ainsi que le Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS), et qui permet uniquement l'implantation d'activités industrielles.*

*La zone est concernée par*

- des enveloppes d'alerte potentiellement humides recensées par la DRIEE-IdF,*
- le risque lié aux canalisations de transport de matières dangereuses,*
- des protections sanitaires liées aux aqueducs de la ville de Paris,*
- le risque lié aux ouvrages électriques à haute et très haute tension,*
- le risque de retrait-gonflement des sols argileux. »*

## ARTICLE UI.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

Sont interdites les constructions et les utilisations du sol suivantes:

- 1.1. Les constructions à usage d'habitation autres que définies à l'article UI2
- 1.2. Les constructions ou les installations à usage agricole.
- 1.3. Les installations classées pour la protection de l'environnement\* soumises à la directive européenne 96/82/CE du 9 décembre 1996, amendée par la directive 2003/105/CE.
- 1.4. Les campings ainsi que l'installation de caravanes, conformément aux dispositions des articles R.111-39 et R.111-43 du code de l'Urbanisme.
- 1.5. Les dépôts non liés à une activité autorisée sur l'unité foncière et les dépôts de matériaux à ciel ouvert.
- 1.6. Les forages particuliers destinés à l'utilisation de l'eau.
- 1.7. L'extraction sur place de matériaux pour chantier. Les déblais et matériaux provenant des terrassements généraux, des excavations pour fondations des constructions et des démolitions devront être évacués dans les décharges publiques ou agréées à cet effet, à moins d'être utilisés sur place à l'aménagement de la parcelle.
- 1.8. Dans le secteur UIb.
  - Les constructions à usage de commerce
  - Les constructions à usage d'hébergement hôtelier

## ARTICLE UI.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

---

Rappel :

- la zone UI est soumise à des risques de retrait-gonflement des sols argileux. Les précautions à prendre pour tout projet de construction sont indiquées en annexe III du présent règlement.
- la zone est traversée par des ouvrages électriques à haute tension et très haute tension. Les recommandations à respecter aux abords de ces lignes sont indiquées en annexe 7.1.3 du dossier de P.L.U.

Sont admises, sous conditions, les constructions et utilisations du sol suivantes:

- 2.1. Les occupations du sol non interdites à l'article UI-1 ainsi que celles citées ci-dessous sont autorisées, sous réserve de la prise en compte des dispositions indiquées au chapitre 2 du titre I du présent règlement :
- 2.2. Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient intégrées au volume du bâtiment d'activité et destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements existants ou autorisés.
- 2.3. Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation sont autorisées dans la mesure où :

<p>Accusé de réception en préfecture  091-219102357-20240322-DEL10-2024-DE  Date de télétransmission : 22/03/2024  Date de réception préfecture : 22/03/2024</p>
--

- elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ;
- les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

**2.4.** les ouvrages électriques à haute et très haute tension, ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

**2.5.** Les travaux nécessaires à l'amélioration et à la modernisation des installations et ouvrages de l'aqueduc de la Vanne et du Loing.

**2.6.** « Espaces Vert Protégés (EVP) » :

2.5/1. Les espaces verts protégés sont inscrits aux documents graphiques du présent règlement au titre des articles L 123.1-5, 7° et R 123.11 du code de l'urbanisme.

2.5/2. Sur les terrains mentionnés aux documents graphiques du présent règlement comme faisant l'objet de cette protection, toute construction, reconstruction ou installation devra contribuer à mettre en valeur les espaces verts.

2.5/3. La modification de l'état de ces terrains est admise dans la mesure où elle conserve la superficie de l'espace vert dans l'unité foncière.

**2.7.** Zones humides :

Une partie de la zone UI est concernée par des enveloppes d'alerte potentiellement humides. Ces enveloppes d'alerte sont recensées en annexe VII du présent règlement. Pour tout projet impactant une zone de plus de 1000m<sup>2</sup> dans ces enveloppes d'alerte, il sera nécessaire d'établir une étude (floristique et/ou pédologique) prouvant le caractère non humide de la zone pour que le projet soit accepté au titre de la Police de l'eau.

**2.8.** Canalisations de transport de matières dangereuses :

La zone est traversée par une ou plusieurs canalisations sous pression de transport de gaz. Les contraintes à respecter en matière d'urbanisation aux abords de ces canalisations sont rappelées en annexe VIII du présent règlement.

**2.9.** Protection sanitaire des aqueducs de la ville de Paris :

La zone est traversée par l'aqueduc de la Vanne et du Loing ou bien concernée par les protections sanitaires liées à cet ouvrage. Les prescriptions à respecter le long de l'aqueduc sont rappelées en annexe IX du présent règlement.

Afin de s'assurer que les travaux envisagés à proximité des aqueducs ne sont pas de nature à porter atteinte à la qualité des eaux destinées à la consommation humaine, Eau de Paris doit être informée de l'ensemble des projets à proximité des aqueducs. L'avis formulé permettra, le cas échéant, de soumettre l'accord de permis de construire à certaines prescriptions spéciales relatives à la salubrité.

## ARTICLE UI.3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Les accès et voiries doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la protection civile.

3.2. Les accès et voiries devront être conformes aux prescriptions du cahier des charges en vigueur de la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge annexé au présent règlement. Si des règles plus restrictives sont indiquées dans le présent règlement, elles prévaudront.

### 3.3. ACCES

3.3/1. Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

3.3/2. Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.3/3. Les constructions neuves doivent être aménagées de manière à permettre l'accès des bâtiments aux personnes à mobilité réduite.

3.3/4. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

### 3.4. VOIRIE

3.4/1. Voirie régionale : R.N.104 ou Francilienne.

Une partie de l'emprise de la voie est située dans le nord de la zone. Les accès direct sur cette voie sont interdits.

3.4/2. Voirie départementale : R.D.19.

Cette voie traverse la zone du nord au sud. Son emprise est située dans le périmètre de la zone. Les croisements des voies intérieures de la zone avec la RD19 se feront à niveaux séparés. Les accès directs sur cette voie sont interdits.

3.4/3. Conditions d'accès sur les voies régionales et départementales.

L'accès direct des parcelles riveraines sur ces voies est interdit sauf pour l'aire de service des Ciroliers (station service et restauration associée). L'accès à ces voies se fait par l'intermédiaire de la desserte interne de la zone au moyen de carrefours aménagés ou d'échangeurs.

3.4/4. Transport en commun en site propre :

Une emprise réservée au transport en commun en site propre traverse le secteur Ula d'est en ouest.

L'accès direct des parcelles riveraines sur cette emprise est interdit. Toutefois, certains accès pourront être autorisés dans le cadre d'un permis de construire. Néanmoins, il conviendra de rechercher la possibilité d'un accès commun à plusieurs opérations.

Les croisements de toute voirie traditionnelle avec l'emprise réservée au transport en site propre doit s'effectuer à niveau en dehors de la traversée de la R.D. 19. Cette emprise pourra aussi être occupée par une piste cyclable ou élargie par endroit pour y être occupée par une piste cyclable indépendante.

#### 3.4/5. Autres voiries

Les voies privées à créer devront avoir une largeur au moins égale à 8 m.

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

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

## **ARTICLE UI.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

### 4.1. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement raccordée au réseau d'eau potable public.

### 4.2. ASSAINISSEMENT

4.2/1 Les raccordements Eau Assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental de l'Essonne et du règlement d'assainissement du Syndicat de l'Orge, établi en application du Code de la Santé Publique et annexé au PLU.

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

4.2/2 Le réseau d'assainissement existant ou à réaliser sera obligatoirement de type séparatif.

#### 4.2/3. Les eaux usées :

- Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées, à l'exception des constructions ou installations industrielles ayant vocation à rejeter des matières toxiques non biodégradables ou non autorisées au titre de l'article L 35-8 du Code de la Santé Publique.
- Tout raccordement au réseau d'assainissement public fera l'objet d'une demande de branchement auprès du service assainissement de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées qui délivrera une autorisation indiquant les prescriptions particulières à respecter (regard de façade, canalisation, dispositif de raccordement).
- L'évacuation des eaux usées "autres que domestiques" sera soumise à autorisation de déversement délivrée par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées avant tout raccordement au réseau public. Ces autorisations pourront faire l'objet d'une convention qui fixera au cas par cas les conditions techniques et financières de l'admission de ces effluents au réseau.

<p>Accusé de réception en préfecture 091-219102357-20240322-DEL10-2024-DE Date de télétransmission : 22/03/2024 Date de réception préfecture : 22/03/2024</p>
---

- 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 eaux de piscines et bassins privés, conformément à la réglementation en vigueur, seront rejetées dans le réseau des eaux usées, après accord des services concernés.

#### 4.2/4. Les eaux pluviales :

- Il n'est pas admis de rejet à l'égout des eaux pluviales. Ces eaux pluviales seront infiltrées, régulées ou traitées à la parcelle suivant le cas par tous dispositifs appropriés : puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins. La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de *rejet zéro*). L'impact de tout rejet ou infiltration devra toutefois être regardé avec soin car il peut nécessiter un pré-traitement des eaux et être soumis à une instruction au titre de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992.
- 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 du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles seront stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'assainissement pluvial. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter à au plus 1 l/s/ha de terrain aménagé.
- Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la Loi sur l'Eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel. La qualité de l'eau rejetée doit correspondre à la catégorie 1B des eaux de surface.
- Tout aménagement de surface permettant le stationnement regroupé de plus de 20 véhicules légers ou de 10 véhicules de type poids lourds doit être équipé d'un déboureur/déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales ou par tout autre procédé de traitement alternatif aux performances au moins équivalentes.
- Concernant la réutilisation des eaux de pluie, les installations devront être conformes à la réglementation en vigueur. A la date d'approbation du présent P.L.U., soit le 25/02/2013, il s'agissait de l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments. Le pétitionnaire est tenu de prendre en compte la réglementation en vigueur à la date du dépôt de son projet.

### 4.3. AUTRES RESEAUX : Electricité – Téléphone – télédistribution

4.3/1. Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être enfouis.

4.3/2. Les installations de télécommunication devront être conformes aux prescriptions du cahier des charges en vigueur de la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge annexé au présent règlement.

4.3/3. L'implantation des réseaux doit être étudiée de façon à ne pas gêner le développement racinaire des futures plantations (notamment des arbres d'alignement).

#### **4.4. RAMASSAGE DE DÉCHETS**

Les règles suivantes ne sont applicables qu'en dehors des zones où est mis en place une collecte des ordures ménagères par apport volontaire en silo enterré ou semi-enterré :

4.4/1. Les constructions ou installations soumises à permis de construire, à l'exception des habitations individuelles, doivent, sauf impossibilité technique, comporter des locaux de stockage dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective de tous les déchets qu'ils génèrent.

4.4/2. Ces locaux feront l'objet d'un traitement particulier pour éviter les nuisances olfactives et phoniques

4.4/3. Les conteneurs en attente de la collecte devront pouvoir être facilement accessibles depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci, en limite de parcelle.

4.4/4. Des locaux distincts de ceux destinés au stockage des déchets ménagers des habitations devront être prévus pour les déchets des commerces, des artisans et des activités.

4.4/5. Nota: Le local de stockage devra être conforme aux prescriptions du cahier des charges en vigueur de la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge annexé au présent règlement.

### **ARTICLE UI.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Il n'est pas fixé de règle.

### **ARTICLE UI.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

#### **6.1 REGLES GENERALES**

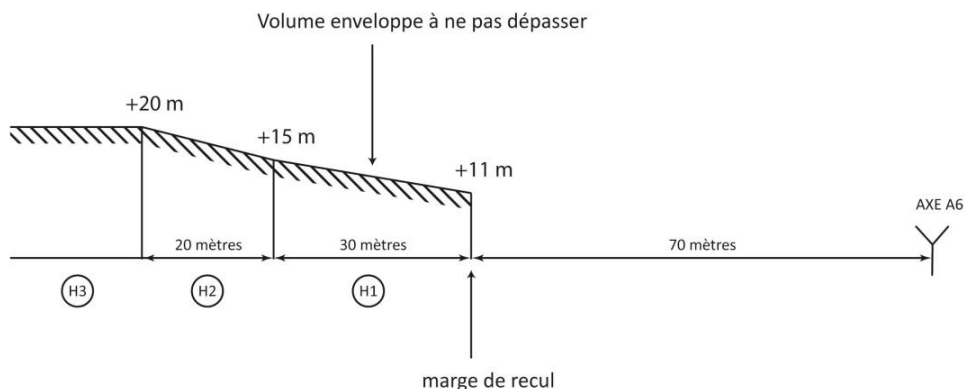
Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer.

#### **6.2 CAS PARTICULIERS**

Des dispositions différentes seront appliquées dans les conditions suivantes :

##### **6.2/1. Le long de l'autoroute A6**

Outre les mesures d'isolement phonique prescrites dans l'annexe X du document du PLU, les constructions doivent être implantées au-delà de la marge de recul figurant au document graphique ci-dessous.



A l'intérieur de la marge de recul ne sont acceptés que des aménagements paysagers (mouvements de terre), plantations, plans d'eau, ainsi que les accès aux moyens de secours

#### 6.2/2. Le long de la Francilienne

Les constructions situées le long de la R.N. 104 doivent respecter un retrait de 20 m par rapport à l'emprise de celle-ci et de ses bretelles de raccordement à la R.D.19.

La limite non aedificandi figure au document graphique (marge de recul de 20 m).

#### 6.2/3. Le long de la R.D.19

Les constructions situées le long de la R.D.19 doivent respecter un retrait de 10 m par rapport à l'emprise de celle-ci. La limite non aedificandi figure au document graphique (marge de recul de 10 m).

#### 6.2/4. Le long de la voie du TCSP dans le secteur U1a

Les constructions situées le long de l'emprise réservée au transport en commun en site propre doivent respecter un retrait de 3 m minimum par rapport à l'emprise de celle-ci.

6.2/5. Pour les travaux d'amélioration thermique d'une construction existante, lorsque la construction n'est pas implantée à l'alignement, une diminution de la distance obligatoire par rapport à limite de l'alignement ou de l'emprise des voies privées existantes ou à créer pourra être admise, sous réserve que cette diminution soit inférieure à 0.30 m.

### **6.3** LES PRESCRIPTIONS DU PRESENT ARTICLE NE S'APPLIQUENT PAS POUR L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUIVANTES :

6.3/1. Les modifications ou surélévations de bâtiments existants qui ne seraient pas implantés conformément à la nouvelle réglementation à condition que le retrait existant avant travaux ne soit pas diminué.

6.3/2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

6.3/3. Les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes, etc.).



## ARTICLE UI.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

---

### 7.1 REGLES GENERALES

7.1/1. L'implantation doit tenir compte de l'orientation et de la topographie du terrain ainsi que des aménagements et des constructions existantes sur les parcelles voisines.

7.1/2. Dans le secteur U1a :

Pour les unités foncières d'une superficie égale ou supérieure à 2 000 m<sup>2</sup>, les constructions devront s'implanter en retrait.

Pour les unités foncières dont la superficie est inférieure à 2 000 m<sup>2</sup>, les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives sous réserve qu'elles présentent une cohérence architecturale avec les bâtiments mitoyens.

En cas de retrait, la marge de recul des constructions par rapport aux limites séparatives sera au moins égale à ½ de la hauteur de la façade, avec un minimum de 5 mètres.

7.1/2. Dans le secteur UIb :

Les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives sous réserve qu'elles présentent une cohérence architecturale avec les bâtiments mitoyens.

Les façades implantées sur ces limites ne devront pas comporter de baies.

En cas de retrait, la marge de recul des constructions par rapport aux limites séparatives sera au moins égale à ½ de la hauteur de la façade, avec un minimum de 3 mètres.

### 7.2 CAS PARTICULIERS

Des dispositions différentes seront appliquées dans les conditions suivantes :

Pour les travaux d'amélioration thermique d'une construction existante, lorsque la construction n'est pas implantée sur une limite séparative, une diminution de la distance obligatoire par rapport à la limite séparative pourra être admise, sous réserve que cette diminution soit inférieure à 0.30 m.

### 7.3 LES PRESCRIPTIONS DU PRESENT ARTICLE NE S'APPLIQUENT PAS POUR L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUIVANTES :

7.3/1. Les extensions des constructions existantes non implantées conformément à la règle, sous réserve des conditions suivantes:

- que ces extensions soient réalisées dans le prolongement des constructions existantes, sans se rapprocher davantage des limites séparatives ;
- que les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

7.3/2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

7.3/3. Les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes, etc.).

## ARTICLE UI.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

---

### 8.1. REGLES GENERALES

#### 8.1/1. Dans le secteur U1a :

Les constructions peuvent être contiguës.

En cas de retrait, la distance entre deux constructions situées sur une même propriété sera au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée, avec un minimum de 5 mètre.

#### 8.1/2. Dans le secteur U1b :

La distance entre deux constructions situées sur une même propriété sera au moins égale à :

- la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée avec un minimum de 8 mètres, si celle-ci comporte des baies.
- la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée avec un minimum de 3 mètres si celle-ci ne comporte pas de baie.

### 8.2. LES PRESCRIPTIONS DU PRESENT ARTICLE NE S'APPLIQUENT PAS POUR L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUIVANTES :

8.2/1. Les modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone sous réserve des conditions suivantes:

- que la distance entre les différents bâtiments ne soit pas diminuée,
- que les baies soient situées à distance réglementaire.

8.2/2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

8.2/3. Les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes, etc.).

## ARTICLE UI.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

---

### 9.1 REGLE GENERALE

#### 9.1/1. Dans le secteur U1a :

Le Coefficient d'Emprise au Sol autorisé est de : 0,60

#### 9.1/2. Dans le secteur U1b :

Le Coefficient d'Emprise au Sol autorisé est de : 0,65

### 9.2 LES PRESCRIPTIONS DU PRESENT ARTICLE NE S'APPLIQUENT PAS POUR L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUIVANTES :

9.2/1. Les modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone sous réserve que l'emprise aux sols des constructions avant travaux ne soit pas augmentée.

<p>Accusé de réception en préfecture 091-219102357-20240322-DEL10-2024-DE Date de télétransmission : 22/03/2024 Date de réception préfecture : 22/03/2024</p>
---

9.2/2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

9.2/3. Les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation électrique ou de détente de gaz, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, cuves de type « sprinkler », etc.).

## ARTICLE UI.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

### 10.1. DEFINITION

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Les hauteurs réglementaires indiquées ci-après devront être respectées en tout point des constructions.

### 10.2. REGLES GENERALES

#### 10.2/1. Dans l'ensemble de la zone

Les éléments techniques tels que cheminées, locaux d'ascenseur, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire et autres éléments de superstructure ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs sous réserve du respect des dispositions de l'article UI.11.

#### 10.2/2. Dans le secteur U1a

La hauteur totale des constructions (HT) ne doit pas excéder 16 m par rapport au niveau du terrain naturel.

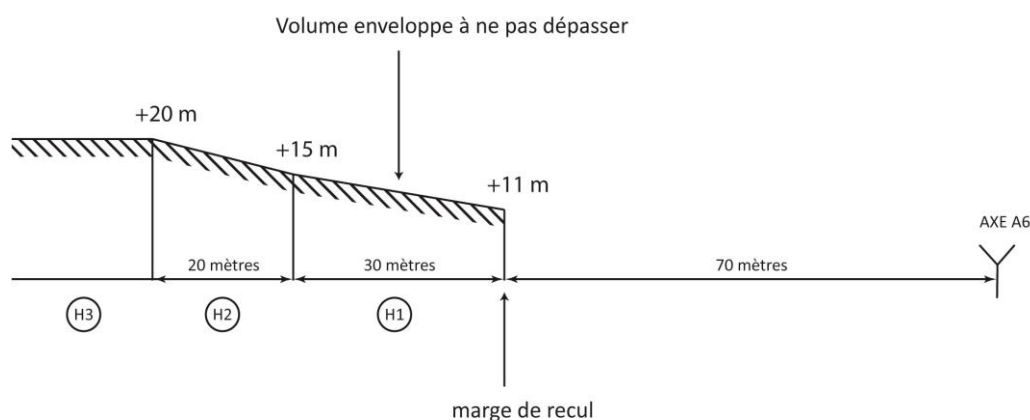
#### 10.2/3. Dans le secteur U1b

La hauteur totale des constructions (HT) ne doit pas excéder 20 m par rapport au niveau du terrain naturel.

### 10.3. CAS PARTICULIERS

#### 10.3/1. Le long de l'autoroute A6

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser le volume enveloppe défini par le schéma ci-après :



#### 10.3/2. Le long de la R.D.19 et de la R.N.104

La hauteur totale des constructions (HT) ne doit pas excéder :

Accusé de réception en préfecture  
091-219102357-20240322-DEL10-2024-DE  
Date de télétransmission : 22/03/2024  
Date de réception préfecture : 22/03/2024

- 12 mètres à l'ouest de la R.D.19
- 12 mètres à l'est de la R.D.19 dans une bande de 50 mètres le long de la R.D.19 et de la R.N.104.

**10.4. LES PRESCRIPTIONS DU PRESENT ARTICLE NE S'APPLIQUENT PAS POUR L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUIVANTES :**

10.4/1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

10.4/2. Les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes, etc.),

10.4/3. Les modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants, sous réserve des conditions suivantes :

- la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifie,
- la partie de construction nouvelle ne dépasse pas les hauteurs maximum autorisées.

## **ARTICLE UI.11- ASPECT EXTERIEUR**

*Un cahier des recommandations environnementales est annexé au présent PLU. Il pourra utilement orienter les demandeurs, mais n'a pas valeur de prescription a contrario des règles instituées dans le présent règlement.*

### **11.1. REGLES GENERALES**

11.1/1. L'autorisation de travaux peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions, si la construction, l'installation ou l'ouvrage, par sa situation, son volume, son aspect, son rythme ou sa coloration, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, comme édicté dans l'article R 111-21 du code de l'urbanisme en vigueur.

11.1/2. L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes seront étudiés de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.

11.1/3. Le traitement architectural et paysager des constructions le long des voies publiques devra être soigné en raison de leur rôle de "façade" des zones d'activités et "d'entrées de Ville".

11.1/4. Les constructions doivent être compatibles aux constructions environnantes, notamment dans leur volumétrie, leurs matériaux et la composition des ouvertures et de l'accroche.

11.1/5. Les couleurs des bâtiments devront s'harmoniser avec l'environnement et ne pas porter atteinte au caractère du site et du paysage.

### **11.2. VOLUMETRIE ET TRAITEMENT DES FAÇADES**

11.2/1. Le volume et les façades des bâtiments devront être la traduction de leur mode de construction et d'utilisation. On recherchera à exprimer chacun des éléments du programme selon ses caractéristiques propres (bureaux, atelier, ...) tout en ayant le souci de maintenir la cohérence de l'ensemble.

11.2/2. Les bâtiments destinés à l'habitation, annexe des constructions à usage d'activités seront obligatoirement intégrés à l'architecture des bâtiments principaux.

<p>Accusé de réception en préfecture 091-219102357-20240322-DEL10-2024-DE Date de télétransmission : 22/03/2024 Date de réception préfecture : 22/03/2024</p>
---

11.2/3. Les rampes d'accès aux aires de stationnement doivent être intégrées à la construction sauf impossibilité technique (nature du sous-sol, configuration de la parcelle).

11.2/2. Les saillies et encorbellements sur le domaine public ou privé des voies sont interdits.

11.2/3. Les façades végétalisées sont autorisées.

11.2/4. Le long de l'autoroute, une continuité architecturale sera recherchée. Les façades visibles depuis cet axe doivent correspondre aux façades principales des constructions. Les façades principales recevront un traitement architectural particulier pour valoriser les entrées qui comporteront les parties bureaux des établissements.

11.2/5. Le long de la R.D.19, les enseignes seront obligatoirement intégrées aux bâtiments et ne pourront dépasser le niveau de l'acrotère ou tout élément d'architecture traitant l'arête dominante du bâtiment.

### 11.3. TOITURES

11.3/1. Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

11.3/2. Les toitures des constructions seront

- soit composées d'un ou plusieurs éléments aux pentes comprises entre 35° et 45°.
- Soit être couvertes en terrasses ou terrasses jardin.
- Soit être végétalisées.

11.3/3. Les ouvrages techniques en toitures seront soit capotés en rapport avec le traitement des façades, soit d'une grande qualité visuelle et intégrés dans la composition architecturale.

11.3/4. Les panneaux solaires devront être intégrés aux toitures (dans la pente de toiture ou sur les toits terrasses). Leur intégration à la construction et à son environnement naturel et urbain devra être particulièrement soignée.

11.3/5. Sont interdites les toitures apparentes en tôle galvanisée, en éléments métalliques non peints.

### 11.4. MATERIAUX

11.4/1. Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique ou privée, doivent présenter une unité d'aspect.

11.4/2. Les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'une peinture, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures.

11.4/3. Seuls seront acceptés des matériaux de parement à l'aspect fini et traités contre la corrosion. Les jeux de couleurs du type décoration seront à éviter au profit de modénatures. Les bardages ne recouvriront pas la totalité des façades des bâtiments.

11.4/4. L'assise et le couronnement devront bénéficier d'un traitement spécifique. Les entrées ainsi que les parties bureaux seront facilement identifiables.

11.4/5. Les couleurs des matériaux de parement et des peintures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels et urbains. Les matériaux seront utilisés dans leur couleur naturelle, ou avec des teintes pastel (gris, vert, bleu) ou blanches. Les couleurs vives sont interdites (jaune, rouge, vert ou bleu vifs).

11.4/6. Le long des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'usage de bardages métalliques sur plus de 35% de la surface de la façade est interdit pour les constructions nouvelles. Toutefois, les projets permettant d'exprimer une création architecturale poussée

pourront être exemptés de cette obligation, sous réserve d'une intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain étudiée.

11.4/7. Les murs séparatifs et les murs aveugles, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs des façades principales, doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui desdites façades.

## 11.5. CLOTURES

11.5/2. Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

11.5/3. L'emploi de plaques de béton non revêtues est prohibé.

11.5/4. Au moins une des limites séparatives fera l'objet d'un traitement végétal : les clôtures seront alors composées de végétaux d'essences diversifiées. Les autres limites pourront être doublées ou non de haies vives.

11.5/5. La hauteur totale des clôtures n'excédera pas 2 mètres.

11.5/6. Dans le secteur Ula

Les clôtures seront obligatoirement des grillages en treillis soudé plastifié (à maille rectangulaire de 50 x 200 mm) de couleur verte foncée et d'une hauteur de 2 m. Ces clôtures seront doublées de haies vives.

11.5/6. Dans le secteur Ulb

Il est imposé de clôturer le terrain.

En cas de choix de clôture de type métallique, celle-ci sera à mailles rectangulaires rigides de 200mm sur 50mm et de couleur verte.

Des plantations de haies denses pourront également tenir lieu de clôture.

## 11.6. DISPOSITIONS DIVERSES

Toutes les installations liées aux stockages, notamment des déchets et à leur traitement (bennes, compacteurs, etc.) seront dissimulées et le volume des cours, enclos ou bâtiments y afférant intégré à la composition générale.

Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Les éléments se rapportant aux commerces (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte par leurs dimensions, leurs couleurs et les matériaux employés au caractère de l'environnement.

## ARTICLE UI.12- STATIONNEMENT

12.1. Dans tous les cas, le nombre de places de stationnement sur le terrain (y compris les poids lourds) doit répondre aux besoins engendrés par la destination et l'usage de la construction.

12.2. Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations (habitat, commerces, activités...), les normes afférentes à chacune d'elles seront appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.

12.3. Lorsque la surface destinée au stationnement est fixée en fonction du nombre de mètres carrés de surface de plancher, le calcul sera effectué à l'arrondi supérieur. Cet équivalent de surface de plancher comprend les places de stationnement et les dégagements. Leurs dimensions minimales sont définies en point 12.16 du présent article.

<p>Accusé de réception en préfecture 091-219102357-20240322-DEL10-2024-DE Date de télétransmission : 22/03/2024 Date de réception préfecture : 22/03/2024</p>
---

**12.4.** Les règles du présent article ne s'appliquent pas dans le cas de modification ou d'extension de constructions existantes, sous réserve :

- que la surface de plancher ne soit pas augmentée de plus de 20%,
- qu'il n'y ait pas changement de destination de ces constructions,
- qu'il ne soit pas créé de nouveaux logements.

**12.5. REGLE GENERALE DU STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES**

12.5/1. Un nombre de places spécifiques sera affecté au stationnement des personnes à mobilité réduite selon la réglementation en vigueur. A la date d'approbation du présent P.L.U., soit le 25/02/2013, la réglementation était la suivante :

- selon l'arrêté n°2006-1658 du 21 décembre 2006, lorsque des places de stationnement sont matérialisées sur le domaine public, au moins 2 % de l'ensemble des emplacements de chaque zone de stationnement, arrondis à l'unité supérieure, sont accessibles et adaptés aux personnes circulant en fauteuil roulant,
- selon l'arrêté du 1er août 2006, dans les bâtiments d'habitation collectifs neufs, les places adaptées destinées à l'usage des occupants doivent représenter au minimum 5 % du nombre total de places prévues pour les occupants. De plus, les places adaptées destinées à l'usage des visiteurs doivent représenter au minimum 5 % du nombre total de places prévues pour les visiteurs. Dans les deux cas, le nombre minimal de places adaptées est arrondi à l'unité supérieure.
- selon l'arrêté du 1er août 2006, dans les maisons individuelles neuves, lorsqu'une ou plusieurs places de stationnement sont affectées à une maison individuelle, l'une au moins d'entre elles doit être adaptée et reliée à la maison par un cheminement accessible tel que défini à l'article 18 du présent arrêté. Lorsque cette place n'est pas située sur la parcelle où se trouve la maison, une place adaptée dès la construction peut être commune à plusieurs maisons.

Le pétitionnaire est tenu de prendre en compte la réglementation en vigueur à la date du dépôt de son projet.

12.5/2. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.

12.5/3. En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain pour des raisons techniques ou des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le constructeur peut être autorisé, sur demande justifiée de sa part, à ce que les places manquantes soient réalisées sous la forme suivante :

- réalisation de places de stationnement sur un terrain situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 mètres à pied des constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective.

Cette solution de remplacement est admise à condition que l'insuffisance de stationnement sur le terrain supportant les constructions ne soit pas susceptible, compte tenu de sa situation, de créer une gêne pour la circulation ou de susciter un stationnement excessif sur la voie publique.

12.5/4. Les rampes d'accès aux garages et aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau du trottoir. Leur pente, dans les cinq premiers mètres à partir de l'alignement, ne doit pas excéder 5%.

## 12.6. LOGEMENTS

### 12.6/1. Stationnement des véhicules motorisés (quatre roues) dans les constructions destinées au logement :

Il sera demandé par opération :

- Un minimum de 1 place pour une surface de plancher inférieure ou égale à 60 m<sup>2</sup>.
- Un minimum de 2 places pour une surface de plancher inférieure ou égale à 120 m<sup>2</sup>.
- Au-delà de 120m<sup>2</sup> de surface de plancher, 1 place pour chaque tranche entamée de 35 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire.

Ces dispositions s'appliquent dans la limite de 3 places de stationnement par logement.

Les places « commandées », c'est-à-dire nécessitant le déplacement d'un autre véhicule pour être accessibles, sont autorisées à condition qu'elles n'excèdent pas 30% du total des places de stationnement.

### 12.6/2. Stationnement des deux roues motorisés :

En sus des minimums par logement indiqués aux 12.6/1 et 12.6/2 du présent article, dans les constructions à usage d'habitation comportant plus de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher et plus de quatre logements, un équivalent de 1% minimum de la surface de plancher devra être affecté au remisage des deux-roues motorisés.

Le stationnement des deux roues motorisés devra être prévu dans des locaux ou abris aménagés à cet effet, facilement accessibles, fermés et couverts. Le ou les locaux à deux-roues motorisés devront avoir une surface minimale de 10 m<sup>2</sup>. Les places de stationnement pour les deux roues motorisés peuvent être regroupées avec les places véhicules particuliers.

### 12.6/3. Stationnement des deux roues non-motorisés :

Les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos, ce terme désignant, pour l'application du présent article et du suivant, les cycles et les cycles à pédalage assisté tels qu'ils sont définis à l'article R. 311-1 du code de la route.

Cet espace réservé comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Il doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Cet espace possède les caractéristiques minimales suivantes :

- une superficie de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales,
- une superficie de 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup> ;

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

## 12.7. CONSTRUCTION A USAGE COMMERCIAL

### 12.7/1. Stationnement des véhicules motorisés (quatre roues) pour les constructions à usage commercial:

2 places pour une surface de plancher inférieure ou égale à 150 m<sup>2</sup> de surface de vente.

1 place pour chaque tranche entamée de surface de plancher de 40 m<sup>2</sup> de surface de vente supplémentaire.



12.7/2. Stationnement des deux roues non-motorisés :

1,5% minimum de la surface de plancher des constructions devra être affectée au remisage des deux-roues non-motorisés.

Le stationnement des deux roues non motorisés devra être prévu dans des locaux ou abris aménagés à cet effet, facilement accessibles, fermés et couverts. Le local à deux-roues non-motorisés devra avoir une surface minimale de 8m<sup>2</sup>.

**12.8. BUREAUX**

12.8/1. Stationnement des véhicules motorisés (quatre roues):

1 place pour chaque tranche entamée de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.

12.8/2. Stationnement des deux roues motorisés :

Un équivalent de 1 % minimum de la surface de plancher dans les constructions comportant plus 300m<sup>2</sup> de surface de plancher devra être affecté au remisage des deux-roues motorisés.

Le stationnement des deux roues motorisés devra être prévu dans des locaux ou abris aménagés à cet effet, facilement accessibles, fermés et couverts. Le ou les locaux à deux-roues motorisés devront avoir une surface minimale de 10 m<sup>2</sup>. Les places de stationnement pour les deux roues motorisés peuvent être regroupées avec les places véhicules particuliers.

12.8/3. Stationnement des deux roues non-motorisés :

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal de bureaux comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

Cet espace réservé comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Il doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

L'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

**12.9. INDUSTRIES, ACTIVITES ARTISANALES**

12.9/1. Les besoins en stationnement doivent être assurés impérativement dans la parcelle. Le stationnement sur voirie est interdit en zone d'activités.

12.9/2. Stationnement des véhicules motorisés (quatre roues)

1 place pour chaque tranche entamée de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher. En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

12.9/3. Stationnement des deux roues motorisés :

Un équivalent de 1 % minimum de la surface de plancher dans les constructions comportant plus 300m<sup>2</sup> de surface de plancher devra être affecté au remisage des deux-roues motorisés.

Le stationnement des deux roues motorisés devra être prévu dans des locaux ou abris aménagés à cet effet, facilement accessibles, fermés et couverts.

Le ou les locaux à deux-roues motorisés devront avoir une surface minimale de 10 m<sup>2</sup>. Les places de stationnement pour les deux roues motorisés peuvent être regroupées avec les places véhicules particuliers.

12.9/4. Stationnement des deux roues non-motorisés :

1,5 % minimum de la surface de plancher dans les constructions comportant plus 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher devra être affectée au remisage des deux-roues non-motorisés.

<p>Accusé de réception en préfecture 091-219102357-20240322-DEL10-2024-DE Date de télétransmission : 22/03/2024 Date de réception préfecture : 22/03/2024</p>
---

Le stationnement des deux roues non motorisés devra être prévu dans des locaux ou abris aménagés à cet effet, facilement accessibles, fermés et couverts. Le local à deux-roues non-motorisés devra avoir une surface minimale de 5 m<sup>2</sup>.

#### 12.10. ENTREPÔTS

Il est exigé au minimum 1 place pour chaque tranche entamée de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher pour le stationnement des véhicules motorisés (quatre roues). En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

#### 12.11. HEBERGEMENTS HOTELIER

Il est exigé au minimum 1 place par chambre pour le stationnement des véhicules motorisés (quatre roues).

Un local fermé pour les deux roues motorisées devra être prévu dans l'ouvrage ou sur l'unité foncière.

#### 12.12. ÉQUIPEMENTS POUR DES PUBLICS SPECIFIQUES

##### 12.12/1. Foyers de personnes âgées – Maison de retraite

(Il s'agit des établissements spécialisés hébergeant des personnes dépendantes, disposant de locaux de soins et d'une assistance médicale permanente) :

Il est exigé au minimum 1 place pour 4 lits pour le stationnement des véhicules motorisés (quatre roues).

##### 12.12/2. Résidences pour jeunes actifs ou résidences étudiantes :

Il est exigé au minimum 1 place pour 4 lits pour le stationnement des véhicules motorisés (quatre roues).

Il est exigé au minimum 1 place pour 4 lits pour le stationnement des deux roues motorisés.

##### 12.12/3. Stationnement des deux roues non-motorisés :

2% minimum de la surface de plancher des constructions devra être affectée au remisage des deux-roues non-motorisés.

Le stationnement des deux roues non motorisés devra être prévu dans des locaux ou abris aménagés à cet effet, facilement accessibles, fermés et couverts. Le local à deux-roues non-motorisés devra avoir une surface minimale de 8m<sup>2</sup>.

#### 12.13. CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Le nombre de places de stationnement (automobiles, deux roues motorisés et deux roues non motorisés) est déterminé en fonction des besoins de la construction.

#### 12.14. AUTRES CONSTRUCTIONS OU INSTALLATIONS

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Le nombre de places de stationnement sera calculé en fonction de la nature de la construction ou de l'installation, de son effectif total admissible et de ses conditions d'utilisation.

#### 12.15. CAS PARTICULIERS

Lorsque sur un même terrain des constructions ou installations de nature différente créent des besoins en stationnement à des périodes très différentes du jour ou de l'année, le nombre réglementaire de places peut être exceptionnellement réduit sur justification fournie par le demandeur de l'autorisation d'utilisation du sol.

Il en est de même lorsque la capacité maximale d'un établissement n'est atteinte que de façon exceptionnelle et que le stationnement peut être assuré à cette occasion sur les voies publiques ou

sur des terrains situés à proximité, sans que cela entraîne une gêne excessive pour la circulation et la tranquillité des habitants.

#### 12.16. CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DES PLACES

Les caractéristiques des parcs créés ou réaménagés doivent permettre une évolution satisfaisante des véhicules répondant aux conditions de sécurité et de confort. Ils doivent, en particulier, prendre en compte les exigences réglementaires en matière de stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite.

La pose de bornes de chargement électrique est recommandée sur les parkings. La pose de ces bornes est autorisée dans les parkings en sous-sol.

En tout état de cause, les places devront respecter les réglementations et normes en vigueur concernant les dimensions et caractéristiques des places et avoir notamment au minimum :

- une longueur de 5 mètres,
- une largeur de 2,50 mètres.
- un dégagement de 6 mètres.

Pour les poids lourds, les places de stationnement devront avoir au minimum les dimensions et caractéristiques suivantes :

- une longueur de 10 mètres,
- une largeur de 3,50 mètres.
- un dégagement de 12 mètres.

## **ARTICLE UI.13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS**

---

### 13.1 OBLIGATION DE PLANTER

13.1/1. 10% de la superficie du terrain sera obligatoirement conservée en pleine terre. Cependant, cette surface de pleine terre peut être en tout ou partie remplacée par des équivalents en surfaces végétalisées selon un coefficient de pondération défini en annexe I.

13.1/2. Les parties du terrain, non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées, doivent être plantées à raison d'au moins trois arbres de haute tige de force 16/18 à la plantation par 100m<sup>2</sup> d'espace libre\* et 1/5<sup>ème</sup> de leur surface en plantations arbustives constituées de persistants et de non persistants.

13.1/3. Les limites de propriété coïncidant avec la limite des autres zones U et avec les zones d'habitat existantes ou en projet des communes limitrophes devront être plantées sur une profondeur minimum de 5m.

13.1/4. Un plan des espaces extérieurs, mentionnant les pentes, les matériaux de sols, les plantations et la clôture sera obligatoirement remis avec la demande de permis de construire.

13.1/5. Les « plantations à réaliser » indiquées au document graphique seront constituées sur une largeur de 6 à 8 m. Cette bande plantée pourra être interrompue ponctuellement pour permettre l'accès au terrain, des accès d'entretien ou une percée visuelle limitée.

13.1/5. Les équipements publics (voie de desserte, bassin de retenue des eaux pluviales...) localisés en façade d'autoroute feront l'objet de plantations pour maintenir un écran vert le long de l'A6.

### 13.2 PAYSAGEMENT

Les bassins de rétention nécessaires à l'implantation de nouvelles constructions doivent être paysagés. Le traitement par noues végétalisées est fortement recommandé.

### 13.3 PARCS DE STATIONNEMENT ET LEURS ACCES

13.3/1. Les aires de stationnement en surface comportant plus de 7 emplacements devront être plantées à raison de 3 arbres de haute tige pour huit emplacements puis un arbre par tranche de 4 emplacements supplémentaires. L'implantation de l'ensemble des arbres en périphérie du stationnement n'est pas autorisée.

13.3/2. Les parcs de stationnement et leurs voies d'accès, situés à proximité des limites parcellaires, devront en être séparés par des haies vives suffisamment denses pour former un écran.

13.3/3. Des écrans boisés devront être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 250 m<sup>2</sup>. Lorsque leur surface excède 500 m<sup>2</sup>, ils devront être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

### 13.4 ESPACES VERTS PROTEGES (EVP)

Les Espaces Verts Protégés sont inscrits au plan de zonage au titre des articles L 123-1-5, 7° et R 123.11 h) du Code de l'urbanisme.

13.4/1. Tous travaux ayant pour effet de détruire l'un de ces éléments de paysage doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues aux articles L.421-4 et suivants du Code de l'Urbanisme.

13.4/2. Sur les terrains mentionnés au plan de zonage comme faisant l'objet de cette protection, toute construction, reconstruction ou installation devra contribuer à mettre en valeur les Espaces Verts Protégés.

13.4/3. La modification de l'état de ces terrains est admise dans la mesure où elle conserve la superficie de l'espace vert. La disparition ou l'altération des arbres situés dans un Espace Vert Protégé ne peut en aucun cas le déqualifier et supprimer la protection qui le couvre.

## ARTICLE UI.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

### 14.1 Dans le secteur U1a

Le coefficient d'occupation des sols autorisé est égal à 1.3.

### 14.2 Dans le secteur U1b

Le coefficient d'occupation des sols autorisé est égal à 0.85.

## **ARTICLE UI.15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE UI.16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

Les constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques, lorsqu'ils sont concernés, devront être conformes aux prescriptions des cahiers des charges en vigueur de la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge suivants (ces documents sont annexés au présent règlement) :

- Zones d'activité très haut débit, guide pratique à destination des aménageurs,
- Préconisations sur le génie civil à réaliser pour concevoir un réseau de communications électroniques lors de tous travaux de voirie et lors de création de zones d'aménagement.

## **TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**

Accusé de réception en préfecture  
091-219102357-20240322-DEL10-2024-DE  
Date de télétransmission : 22/03/2024  
Date de réception préfecture : 22/03/2024

## CHAPITRE I : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE N

Dans le rapport de présentation, la zone est ainsi présentée :

« La zone N couvre la majeure partie du territoire communal : environ 60% de la surface de la commune sont occupés par des espaces verts. Cette zone regroupe le bois des Trous et des Joncs-Marins à l'ouest de la RD445, la forêt régionale de Saint-Eutrope, les espaces verts au nord et autour du centre pénitentiaire, le parc Marcille, le parc de la Marquise, le parc de la Greffière, les jardins familiaux, les 7 ha et les terrains de sport et de loisirs en entrée de village.

La zone est une zone naturelle à préserver, du fait de l'intérêt écologique et paysager qu'elle représente. Cette protection n'exclut pas une utilisation à usage de loisirs ainsi que l'entretien des espaces verts et l'exploitation forestière.

La zone se divise en cinq secteurs :

- le secteur Nn, correspondant aux espaces naturels majeurs,
- le secteur Ne, correspondant aux équipements de sport et de loisirs,
- le secteur Nc, correspondant aux espaces verts autour du centre pénitentiaire,
- le secteur Ncj, correspondant aux jardins collectifs, partagés ou familiaux autour du centre pénitentiaire,
- le secteur Nv, destiné à accueillir de l'aire d'accueil des gens du voyage.

La zone est concernée par

- des enveloppes d'alerte potentiellement humides recensées par la DRIEE-IdF,
- le risque lié aux canalisations de transport de matières dangereuses,
- des protections sanitaires liées aux aqueducs de la ville de Paris,
- le risque de retrait-gonflement des sols argileux. »

## ARTICLE N.1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

---

- 1.1. Toute occupation du sol est interdite dans la bande de 50 mètres de lisière de forêt matérialisée sur le document graphique.
- 1.2. Les nouvelles constructions et installations, les nouveaux aménagements et les travaux, à l'exception de ceux autorisés à l'article N.2.
- 1.3. Les affouillements et les exhaussements du sol, à l'exception de ceux autorisés à l'article N.2.
- 1.4. Les décharges.
- 1.5. Les forages, à l'exception de ceux autorisés à l'article N.2.

## ARTICLE N.2 - OCCUPATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

---

*Rappel : la zone N est soumise à des risques de retrait-gonflement des sols argileux. Les précautions à prendre pour tout projet de construction sont indiquées en annexe III du présent règlement.*

- 2.1 Les occupations du sol citées ci-dessous sont autorisées sous réserve que le caractère de la zone naturelle ne soit pas mis en cause et d'une bonne intégration au paysage des constructions. Elles devront également prendre en compte les dispositions indiquées au chapitre 2 du titre I du présent règlement :
- 2.2 L'aménagement des constructions existantes et légalement autorisées s'il est réalisé sans changement de destination et dans le volume existant,
- 2.3 Les constructions, travaux, installations et aménagements liés à la réalisation des équipements d'infrastructure,
- 2.4 Les travaux d'amélioration et de modernisation des installations et ouvrages de l'aqueduc de la Vanne et du Loing,
- 2.5 Les constructions, travaux, installations et aménagements s'ils sont nécessaires à l'exploitation ou à l'entretien de la forêt et des espaces verts,
- 2.6 Les constructions, travaux, installations et aménagements nécessaires à l'observation de la faune et de la flore,
- 2.7 Les exhaussements et les affouillements du sol réalisés dans le but d'améliorer la protection de l'environnement (exemple : bassin de rétention, butte anti-bruit,...),
- 2.8 Les forages destinés à une exploitation agricole s'ils sont réalisés à des fins environnementales, pour permettre l'utilisation d'énergies renouvelables et seulement pour les besoins de la zone,
- 2.9 Dans les secteurs Nc et Ne :  
  
Les constructions nécessaires au fonctionnement des activités de sport et de loisirs ainsi qu'à celui des établissements pénitentiaires,



Les aires de jeux et de sports constituées de petits mobiliers nécessaires à la pratique de parcours sportif ou de santé,

Les aires de stationnement en stabilisé liées et nécessaires aux aires de jeux et de sport,

Les aires de stationnement liées et nécessaires aux établissements pénitentiaires,

L'extension mesurée des constructions existantes dans la limite de 20% de la surface existante à la date d'approbation du PLU, soit le 25/02/2013 et en une seule fois,

La reconstruction à l'identique de bâtiments détruits par un sinistre,

#### **2.10** Dans le secteur Ncj :

Les constructions nécessaires au fonctionnement des activités de sport et de loisirs ainsi qu'à celui des établissements pénitentiaires,

Les aires de jeux et de sports constituées de petits mobiliers nécessaires à la pratique de parcours sportif ou de santé,

Les aires de stationnement en stabilisé liées et nécessaires aux aires de jeux et de sport,

Les aires de stationnement liées et nécessaires aux établissements pénitentiaires,

L'extension mesurée des constructions existantes dans la limite de 20% de la surface existante à la date d'approbation du PLU, soit le 25/02/2013 et en une seule fois,

La reconstruction à l'identique de bâtiments détruits par un sinistre,

Les constructions nécessaires au fonctionnement de jardins collectifs, partagés ou familiaux.

#### **2.11** Dans le secteur Nv :

2.11/1. L'ouverture des terrains aménagés de camping et de caravanes au sens des articles L.443-1, R.111-32 et R.443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,

2.11/2. La réalisation de l'aire d'accueil des gens du voyage est conditionnée à la réalisation d'une étude paysagère permettant de respecter les données géomorphologiques et de ne pas porter atteinte à la qualité du site.

#### **2.12** « Constructions remarquables » :

2.12/1. Les constructions remarquables sont inscrites aux documents graphiques du présent règlement au titre des articles L 123.1-5, 7° et R 123.11 du code de l'urbanisme.

2.12/2. Les travaux sont autorisés sur les constructions remarquables si ces interventions ont pour objet la conservation, la restauration ou la réhabilitation de ces bâtiments.

2.12/3. En application de l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme, la démolition de parties de constructions telles qu'adjonctions ou transformations réalisées ultérieurement altérant le caractère architectural des constructions remarquables, pourra être autorisée.

#### **2.13** « Espaces Vert Protégés (EVP) » :

2.13/1. Les espaces verts protégés sont inscrits aux documents graphiques du présent règlement au titre des articles L 123.1-5, 7° et R 123.11 du code de l'urbanisme.

2.13/2. Sur les terrains mentionnés aux documents graphiques du présent règlement comme faisant l'objet de cette protection, toute construction, reconstruction ou installation devra contribuer à mettre en valeur les espaces verts.

2.13/3. La modification de l'état de ces terrains est admise dans la mesure où elle conserve la superficie de l'espace vert dans l'unité foncière.

#### 2.10. Zones humides :

Une partie de la zone N est concernée par des enveloppes d'alerte potentiellement humides. Ces enveloppes d'alerte sont recensées en annexe VII du présent règlement. Pour tout projet impactant une zone de plus de 1000m<sup>2</sup> dans ces enveloppes d'alerte, il sera nécessaire d'établir une étude (floristique et/ou pédologique) prouvant le caractère non humide de la zone pour que le projet soit accepté au titre de la Police de l'eau.

#### 2.11. Canalisations de transport de matières dangereuses :

La zone est traversée par une ou plusieurs canalisations sous pression de transport de gaz. Les contraintes à respecter en matière d'urbanisation aux abords de ces canalisations sont rappelées en annexe VIII du présent règlement.

#### 2.12. Protection sanitaire des aqueducs de la ville de Paris :

La zone est traversée par l'aqueduc de la Vanne et du Loing ou bien concernée par les protections sanitaires liées à cet ouvrage. Les prescriptions à respecter le long de l'aqueduc sont rappelées en annexe IX du présent règlement.

Afin de s'assurer que les travaux envisagés à proximité des aqueducs ne sont pas de nature à porter atteinte à la qualité des eaux destinées à la consommation humaine, Eau de Paris doit être informée de l'ensemble des projets à proximité des aqueducs. L'avis formulé permettra, le cas échéant, de soumettre l'accord de permis de construire à certaines prescriptions spéciales relatives à la salubrité.

## ARTICLE N.3 - ACCES ET VOIRIE

---

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

**3.2** Les accès et voiries devront être conformes aux prescriptions du cahier des charges en vigueur de la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge annexé au présent règlement. Si des règles plus restrictives sont indiquées dans le présent règlement, elles prévaudront.

#### **3.3** ACCES

3.3/1. Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

3.3/2. Les accès doivent être adaptés aux types d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés. Ces accès devront être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.3/3. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

#### **3.4** VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, et aux opérations qu'elles doivent desservir.

## ARTICLE N.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

---

### 4.1. EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement raccordée au réseau d'eau potable public.

### 4.2. ASSAINISSEMENT

4.2/1 Les raccordements Eau Assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental de l'Essonne et du règlement d'assainissement du Syndicat de l'Orge, établi en application du Code de la Santé Publique et annexé au PLU.

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

4.2/2 Le réseau d'assainissement existant ou à réaliser sera obligatoirement de type séparatif.

#### 4.2/3. Les eaux usées :

- Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées, à l'exception des constructions ou installations industrielles ayant vocation à rejeter des matières toxiques non biodégradables ou non autorisées au titre de l'article L 35-8 du Code de la Santé Publique.
- Tout raccordement au réseau d'assainissement public fera l'objet d'une demande de branchement auprès du service assainissement de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées qui délivrera une autorisation indiquant les prescriptions particulières à respecter (regard de façade, canalisation, dispositif de raccordement).
- L'évacuation des eaux usées "autres que domestiques" sera soumise à autorisation de déversement délivrée par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées avant tout raccordement au réseau public. Ces autorisations pourront faire l'objet d'une convention qui fixera au cas par cas les conditions techniques et financières de l'admission de ces effluents au réseau.
- 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 eaux de piscines et bassins privés, conformément à la réglementation en vigueur, seront rejetées dans le réseau des eaux usées, après accord des services concernés.

#### 4.2/4. Les eaux pluviales :

- Il n'est pas admis de rejet à l'égout des eaux pluviales. Ces eaux pluviales seront infiltrées, régulées ou traitées à la parcelle suivant le cas par tous dispositifs appropriés : puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins. La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de *rejet zéro*). L'impact de tout rejet ou infiltration devra toutefois être regardé avec soin car il peut nécessiter un pré-traitement des eaux et être soumis à une instruction au titre de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992.
- 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 du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles seront stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'assainissement pluvial. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter à au plus 1 l/s/ha de terrain aménagé.
- Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la Loi sur l'Eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel. La qualité de l'eau rejetée doit correspondre à la catégorie 1B des eaux de surface.
- Tout aménagement de surface permettant le stationnement regroupé de plus de 20 véhicules légers ou de 10 véhicules de type poids lourds doit être équipé d'un débourbeur/déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales ou par tout autre procédé de traitement alternatif aux performances au moins équivalentes.
- Concernant la réutilisation des eaux de pluie, les installations devront être conformes à la réglementation en vigueur. A la date d'approbation du présent P.L.U., soit le 25/02/2013, il s'agissait de l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments. Le pétitionnaire est tenu de prendre en compte la réglementation en vigueur à la date du dépôt de son projet.

#### **4.3. AUTRES RESEAUX : Electricité – Téléphone – télédistribution - télécommunication**

4.3/1. Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être enfouis.

4.3/2. Les installations de télécommunication devront être conformes aux prescriptions du cahier des charges en vigueur de la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge annexé au présent règlement.

4.3/3. L'implantation des réseaux doit être étudiée de façon à ne pas gêner le développement racinaire des futures plantations (notamment des arbres d'alignement).

#### **4.4. RAMASSAGE DE DÉCHETS**

Les règles suivantes ne sont applicables qu'en dehors des zones où est mis en place une collecte des ordures ménagères par apport volontaire en silo enterré ou semi-enterré :

4.4/1. Les constructions ou installations soumises à permis de construire, à l'exception des habitations individuelles, doivent, sauf impossibilité technique, comporter des locaux de stockage dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective de tous les déchets qu'ils génèrent.

4.4/2. Ces locaux feront l'objet d'un traitement particulier pour éviter les nuisances olfactives et phoniques

4.4/3. Les conteneurs en attente de la collecte devront pouvoir être facilement accessibles depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci, en limite de parcelle.

4.4/4. Des locaux distincts de ceux destinés au stockage des déchets ménagers des habitations devront être prévus pour les déchets des commerces, des artisans et des activités.

4.4/5. Nota: Le local de stockage devra être conforme aux prescriptions du cahier des charges en vigueur de la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge annexé au présent règlement.

## **ARTICLE N.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE N.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.**

---

### **6.1 REGLE GENERALE**

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer.

### **6.2 CAS PARTICULIERS**

Dans les secteurs Nc, Ncj et Ne :

Des dispositions différentes seront appliquées dans les conditions suivantes :

Pour les travaux d'amélioration thermique d'une construction existante, lorsque la construction n'est pas implantée à l'alignement, une diminution de la distance obligatoire par rapport à la limite de l'alignement ou de l'emprise des voies privées existantes ou à créer pourra être admise, sous réserve que cette diminution soit inférieure à 0.30 m.

### **6.3 LES PRESCRIPTIONS DU PRESENT ARTICLE NE S'APPLIQUENT PAS POUR L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUIVANTES :**

6.3/1. Les modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants qui ne seraient pas implantées conformément à la réglementation du présent PLU, à condition que le retrait existant avant travaux ne soit pas diminué,

6.3/2. Les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.),

6.3/3. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE N.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

---

### 7.1. REGLE GENERALE

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 5 mètres.

### 7.2. CAS PARTICULIERS

Des dispositions différentes seront appliquées dans les conditions suivantes :

Pour les travaux d'amélioration thermique d'une construction existante, lorsque la construction n'est pas implantée sur une limite séparative, une diminution de la distance obligatoire par rapport à la limite séparative pourra être admise, sous réserve que cette diminution soit inférieure à 0.30 mètre.

### 7.3. LES PRESCRIPTIONS DU PRESENT ARTICLE NE S'APPLIQUENT PAS POUR L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUIVANTES :

7.3/1. Les extensions des constructions existantes non implantées conformément à la règle, sous réserve des conditions suivantes :

- que ces extensions soient réalisées dans le prolongement des constructions existantes, sans se rapprocher davantage des limites séparatives ;
- que les baies existantes et celles créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

7.3/2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

7.3/3. Les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.).

## ARTICLE N.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

---

### 8.1. REGLE GENERALE

La distance entre deux bâtiments situés sur une même propriété doit être au moins égale à 5 mètres.

### 8.2. LES PRESCRIPTIONS DU PRESENT ARTICLE NE S'APPLIQUENT PAS POUR L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUIVANTES :

8.2/1. Les modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone sous réserve des conditions suivantes:

- que la distance entre les différents bâtiments ne soit pas diminuée,
- que les baies existantes ou nouvellement créées soient situées à distance réglementaire.

8.2/2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

8.2/3. Les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.).

## ARTICLE N.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

---

9.1 Il n'est pas fixé de règle.

## ARTICLE N.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

---

### 10.1. DEFINITION

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Les hauteurs réglementaires indiquées ci-après devront être respectées en tout point des constructions.

### 10.2. REGLES GENERALES

10.2/1. Les éléments techniques tels que cheminées, locaux d'ascenseur, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs sous réserve du respect des dispositions de l'article UE.11.

10.2/2. Dans le secteur Ne

La hauteur totale des constructions (HT) ne doit pas excéder 12 m par rapport au niveau du terrain naturel.

10.2/3. Dans les secteurs Nc et Nci :

La hauteur totale des constructions (HT) ne doit pas excéder 9 m par rapport au niveau du terrain naturel.

10.2/4. Dans le secteur Nn :

La hauteur totale des constructions (HT) ne doit pas excéder 7 m par rapport au niveau du terrain naturel.

### 10.3. LES PRESCRIPTIONS DU PRESENT ARTICLE NE S'APPLIQUENT PAS POUR L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUIVANTES :

10.3/1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

10.3/2. Les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.),

10.3/3. Les modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants, sous réserve des conditions suivantes :

- la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifie,
- la partie de construction nouvelle ne dépasse pas les hauteurs maximum autorisées.

## ARTICLE N.11 - ASPECT EXTERIEUR.

---

*Un cahier des recommandations environnementales est annexé au présent PLU. Il pourra utilement orienter les demandeurs, mais n'a pas valeur de prescription a contrario des règles instituées dans le présent règlement.*

### 11.1. REGLES GENERALES

Accusé de réception en préfecture 091-219102357-20240322-DEL10-2024-DE Date de télétransmission : 22/03/2024 Date de réception préfecture : 22/03/2024
---

11.1/1. L'autorisation de travaux peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions, si la construction, l'installation ou l'ouvrage, par sa situation, son volume, son aspect, son rythme ou sa coloration, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, comme édicté dans l'article R 111-21 du code de l'urbanisme en vigueur.

11.1/2. L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que des adjonctions ou modifications de constructions existantes sera étudié de manière à assurer leur parfaite intégration à la construction existante ainsi que dans le paysage naturel.

11.1/3. L'aspect des constructions sera particulièrement soigné compte tenu du caractère sensible du site.

11.1/4. Les dispositions édictées par le présent article relatives aux toitures, aux parements extérieurs, aux clôtures et aux dispositions diverses pourront ne pas être imposées s'il s'agit de projets permettant d'exprimer une création architecturale ou relevant d'une démarche environnementale poussée, sous réserve toutefois que l'intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée.

## 11.2. TOITURES

11.2/1. Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

11.2/2. L'aspect des matériaux de couverture des annexes devront s'harmoniser avec l'aspect des matériaux de couverture de la construction principale. Pour ces annexes, les toitures ayant l'aspect du bois sont autorisées ; en revanche, les toitures et panneaux de fibrociment ou de tôles ondulées sont interdites.

11.2/3. Lorsque les toitures des constructions sont à pentes, l'inclinaison de la pente ne doit pas être supérieure à 45°C.

11.2/4. En cas de réalisation de toitures terrasses, celles-ci devront être traitées comme une cinquième façade.

11.2/5. Les panneaux solaires pourront être intégrés dans les pentes de toiture mais leur intégration à la construction et à son environnement naturel et urbain devra être particulièrement soignée.

## 11.3. MATERIAUX

11.3/1. Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique ou privée, doivent présenter une unité d'aspect.

11.3/2. Les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'une peinture, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, sur les toitures et sur les clôtures.

11.3/3. Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures seront de ton naturel ; elles devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels et urbains.

11.3/4. Les installations et aménagements destinés à mettre en valeur des espaces naturels (aires de jeux, de sport, constructions pour la faune et la flore,...) seront réalisés avec des matériaux végétaux.

## 11.4. CLOTURES

11.4/1. Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.



11.4/2. L'emploi de plaques de béton non revêtues est prohibé.

11.4/3. Les clôtures maçonnées devront s'harmoniser avec les constructions voisines existantes.

11.4/4. Les murs en pierre existants doivent être conservés. Seule une démolition ponctuelle pour réaliser un accès est autorisée.

#### **11.5. CONSTRUCTIONS REMARQUABLES**

11.5/1. Tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt, telles qu'elles sont présentées dans les fiches descriptives figurant en annexe V du présent règlement, sans exclure certains aménagements mineurs ou extensions concourant à l'amélioration des conditions d'habitabilité.

Les compositions des bâtiments remarquables doivent être sauvegardées dans le respect propre à chacun des types de bâtiments ; notamment, les soubassements, le corps principal et le couronnement d'un bâtiment doivent être traités, le cas échéant, dans une composition d'ensemble en sauvegardant pentes et détails des toitures d'origine, notamment lucarnes et corniches.

11.5/2. La couverture des toitures et les façades des bâtiments remarquables doivent conserver ou retrouver la richesse d'origine et de leur mise en oeuvre, notamment les plâtres moulurés, la pierre et la brique ainsi que le bois, les moellons ou la céramique, le cas échéant.

11.5/3. L'extension de ces bâtiments devra s'inscrire dans la continuité architecturale en respectant les volumes et les matériaux d'origine, sauf à développer un projet contemporain tout à fait original, propre à souligner la qualité du bâtiment originel.

#### **11.6. DISPOSITIONS DIVERSES**

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles des voies ouvertes à la circulation et masquées par une haie végétale.

## **ARTICLE N.12 - STATIONNEMENT**

---

12.1. Dans tous les cas, le nombre de places de stationnement sur le terrain (y compris les poids lourds) doit répondre aux besoins engendrés par la destination et l'usage de la construction.

12.2. Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations (habitat, commerces, activités...), les normes afférentes à chacune d'elles seront appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.

12.3. Lorsque la surface destinée au stationnement est fixée en fonction du nombre de mètres carrés de surface de plancher, le calcul sera effectué à l'arrondi supérieur. Cet équivalent de surface de plancher comprend les places de stationnement et les dégagements. Leurs dimensions minimales sont définies en point 12.16 du présent article.

12.4. Les règles du présent article ne s'appliquent pas dans le cas de modification ou d'extension de constructions existantes, sous réserve :

- que la surface de plancher ne soit pas augmentée de plus de 20%,
- qu'il n'y ait pas changement de destination de ces constructions,
- qu'il ne soit pas créé de nouveaux logements.

#### **12.5. REGLE GENERALE DU STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES**

Accusé de réception en préfecture 091-219102357-20240322-DEL10-2024-DE Date de télétransmission : 22/03/2024 Date de réception préfecture : 22/03/2024
---

12.5/1. Un nombre de places spécifiques sera affecté au stationnement des personnes à mobilité réduite selon la réglementation en vigueur. A la date d'approbation du présent P.L.U., soit le 25/02/2013, la réglementation était la suivante :

- selon l'arrêté n°2006-1658 du 21 décembre 2006, lorsque des places de stationnement sont matérialisées sur le domaine public, au moins 2 % de l'ensemble des emplacements de chaque zone de stationnement, arrondis à l'unité supérieure, sont accessibles et adaptés aux personnes circulant en fauteuil roulant,
- selon l'arrêté du 1er août 2006, dans les bâtiments d'habitation collectifs neufs, les places adaptées destinées à l'usage des occupants doivent représenter au minimum 5 % du nombre total de places prévues pour les occupants. De plus, les places adaptées destinées à l'usage des visiteurs doivent représenter au minimum 5 % du nombre total de places prévues pour les visiteurs. Dans les deux cas, le nombre minimal de places adaptées est arrondi à l'unité supérieure.
- selon l'arrêté du 1er août 2006, dans les maisons individuelles neuves, lorsqu'une ou plusieurs places de stationnement sont affectées à une maison individuelle, l'une au moins d'entre elles doit être adaptée et reliée à la maison par un cheminement accessible tel que défini à l'article 18 du présent arrêté. Lorsque cette place n'est pas située sur la parcelle où se trouve la maison, une place adaptée dès la construction peut être commune à plusieurs maisons.

Le pétitionnaire est tenu de prendre en compte la réglementation en vigueur à la date du dépôt de son projet.

12.5/2. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.

12.5/3. En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain pour des raisons techniques ou des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le constructeur peut être autorisé, sur demande justifiée de sa part, à ce que les places manquantes soient réalisées sous la forme suivante :

- réalisation de places de stationnement sur un terrain situé dans le voisinage immédiat à moins de 300 mètres à pied des constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective.

Cette solution de remplacement est admise à condition que l'insuffisance de stationnement sur le terrain supportant les constructions ne soit pas susceptible, compte tenu de sa situation, de créer une gêne pour la circulation ou de susciter un stationnement excessif sur la voie publique.

12.5/4. Les rampes d'accès aux garages et aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau du trottoir. Leur pente, dans les cinq premiers mètres à partir de l'alignement, ne doit pas excéder 5%.

## 12.6. LOGEMENTS

12.6/1. Stationnement des véhicules motorisés (quatre roues) dans les constructions destinées au logement :

Il sera demandé par opération :

- Un minimum de 1 place pour une surface de plancher inférieure ou égale à 60 m<sup>2</sup>.
- Un minimum de 2 places pour une surface de plancher inférieure ou égale à 120 m<sup>2</sup>.
- Au-delà de 120m<sup>2</sup> de surface de plancher, 1 place pour chaque tranche entamée de 35 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire.

Ces dispositions s'appliquent dans la limite de 3 places de stationnement par logement.

Les places « commandées », c'est-à-dire nécessitant le déplacement d'un autre véhicule pour être accessibles, sont autorisées à condition qu'elles n'excèdent pas 30% du total des places de stationnement.

#### 12.6/2. Stationnement des véhicules motorisés (quatre roues) dans les constructions destinées aux logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat :

Minimum de 1 place par logement.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existante avant le commencement des travaux.

#### 12.6/3. Stationnement des deux roues motorisés :

En sus des minimums par logement indiqués aux 12.6/1 et 12.6/2 du présent article, dans les constructions à usage d'habitation comportant plus de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher et plus de quatre logements, un équivalent de 1% minimum de la surface de plancher devra être affecté au remisage des deux-roues motorisés.

Le stationnement des deux roues motorisés devra être prévu dans des locaux ou abris aménagés à cet effet, facilement accessibles, fermés et couverts. Le ou les locaux à deux-roues motorisés devront avoir une surface minimale de 10 m<sup>2</sup>. Les places de stationnement pour les deux roues motorisés peuvent être regroupées avec les places véhicules particuliers.

#### 12.6/4. Stationnement des deux roues non-motorisés :

Les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos, ce terme désignant, pour l'application du présent article et du suivant, les cycles et les cycles à pédalage assisté tels qu'ils sont définis à l'article R. 311-1 du code de la route.

Cet espace réservé comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Il doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Cet espace possède les caractéristiques minimales suivantes :

- une superficie de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales,
- une superficie de 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup> ;

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

## **12.7. CONSTRUCTION A USAGE COMMERCIAL**

#### 12.7/1. Stationnement des véhicules motorisés (quatre roues) pour les constructions à usage commercial:

2 places pour une surface de plancher inférieure ou égale à 150 m<sup>2</sup> de surface de vente.

1 place pour chaque tranche entamée de surface de plancher de 40 m<sup>2</sup> de surface de vente supplémentaire.

#### 12.7/2. Stationnement des deux roues non-motorisés :

1,5% minimum de la surface de plancher des constructions devra être affectée au remisage des deux-roues non-motorisés.

Le stationnement des deux roues non motorisés devra être prévu dans des locaux ou abris aménagés à cet effet, facilement accessibles, fermés et couverts. Le local à deux-roues non-motorisés devra avoir une surface minimale de 8m<sup>2</sup>.

## 12.8. BUREAUX

### 12.8/1. Stationnement des véhicules motorisés (quatre roues):

1 place pour chaque tranche entamée de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### 12.8/2. Stationnement des deux roues motorisés :

Un équivalent de 1 % minimum de la surface de plancher dans les constructions comportant plus 300m<sup>2</sup> de surface de plancher devra être affecté au remisage des deux-roues motorisés.

Le stationnement des deux roues motorisés devra être prévu dans des locaux ou abris aménagés à cet effet, facilement accessibles, fermés et couverts. Le ou les locaux à deux-roues motorisés devront avoir une surface minimale de 10 m<sup>2</sup>. Les places de stationnement pour les deux roues motorisés peuvent être regroupées avec les places véhicules particuliers.

### 12.8/3. Stationnement des deux roues non-motorisés :

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal de bureaux comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

Cet espace réservé comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Il doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

L'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

## 12.9. INDUSTRIES, ACTIVITES ARTISANALES

### 12.9/1. Stationnement des véhicules motorisés (quatre roues)

1 place pour chaque tranche entamée de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher. En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

### 12.9/2. Stationnement des deux roues motorisés :

Un équivalent de 1 % minimum de la surface de plancher dans les constructions comportant plus 300m<sup>2</sup> de surface de plancher devra être affecté au remisage des deux-roues motorisés.

Le stationnement des deux roues motorisés devra être prévu dans des locaux ou abris aménagés à cet effet, facilement accessibles, fermés et couverts.

Le ou les locaux à deux-roues motorisés devront avoir une surface minimale de 10 m<sup>2</sup>. Les places de stationnement pour les deux roues motorisés peuvent être regroupées avec les places véhicules particuliers.

### 12.9/3. Stationnement des deux roues non-motorisés :

1,5 % minimum de la surface de plancher dans les constructions comportant plus 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher devra être affectée au remisage des deux-roues non-motorisés.

Le stationnement des deux roues non motorisés devra être prévu dans des locaux ou abris aménagés à cet effet, facilement accessibles, fermés et couverts. Le local à deux-roues non-motorisés devra avoir une surface minimale de 5 m<sup>2</sup>.

## 12.10. ENTREPÔTS

Il est exigé au minimum 1 place pour chaque tranche entamée de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher pour le stationnement des véhicules motorisés (quatre roues). En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

#### **12.11. HEBERGEMENTS HOTELIER**

Il est exigé au minimum 1 place par chambre pour le stationnement des véhicules motorisés (quatre roues).

Un local fermé pour les deux roues motorisées devra être prévu dans l'ouvrage ou sur l'unité foncière.

#### **12.12. ÉQUIPEMENTS POUR DES PUBLICS SPECIFIQUES**

##### 12.12/1. Foyers de personnes âgées – Maison de retraite

(Il s'agit des établissements spécialisés hébergeant des personnes dépendantes, disposant de locaux de soins et d'une assistance médicale permanente) :

Il est exigé au minimum 1 place pour 4 lits pour le stationnement des véhicules motorisés (quatre roues).

##### 12.12/2. Résidences pour jeunes actifs ou résidences étudiantes :

Il est exigé au minimum 1 place pour 4 lits pour le stationnement des véhicules motorisés (quatre roues).

Il est exigé au minimum 1 place pour 4 lits pour le stationnement des deux roues motorisés.

##### 12.12/3. Stationnement des deux roues non-motorisés :

2% minimum de la surface de plancher des constructions devra être affectée au remisage des deux-roues non-motorisés.

Le stationnement des deux roues non motorisés devra être prévu dans des locaux ou abris aménagés à cet effet, facilement accessibles, fermés et couverts. Le local à deux-roues non-motorisés devra avoir une surface minimale de 8m<sup>2</sup>.

#### **12.13. CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF**

Le nombre de places de stationnement (automobiles, deux roues motorisés et deux roues non motorisés) est déterminé en fonction des besoins de la construction.

#### **12.14. AUTRES CONSTRUCTIONS OU INSTALLATIONS**

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Le nombre de places de stationnement sera calculé en fonction de la nature de la construction ou de l'installation, de son effectif total admissible et de ses conditions d'utilisation.

#### **12.15. CAS PARTICULIERS**

Lorsque sur un même terrain des constructions ou installations de nature différente créent des besoins en stationnement à des périodes très différentes du jour ou de l'année, le nombre réglementaire de places peut être exceptionnellement réduit sur justification fournie par le demandeur de l'autorisation d'utilisation du sol.

Il en est de même lorsque la capacité maximale d'un établissement n'est atteinte que de façon exceptionnelle et que le stationnement peut être assuré à cette occasion sur les voies publiques ou sur des terrains situés à proximité, sans que cela entraîne une gêne excessive pour la circulation et la tranquillité des habitants.

#### **12.16. CARACTERISTIQUES TECHNIQUES DES PLACES**

Accusé de réception en préfecture  
091-219102357-20240322-DEL10-2024-DE  
Date de télétransmission : 22/03/2024  
Date de réception préfecture : 22/03/2024

Les caractéristiques des parcs créés ou réaménagés doivent permettre une évolution satisfaisante des véhicules répondant aux conditions de sécurité et de confort. Ils doivent, en particulier, prendre en compte les exigences réglementaires en matière de stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite.

En tout état de cause, les places devront respecter les réglementations et normes en vigueur concernant les dimensions et caractéristiques des places et avoir notamment au minimum :

- une longueur de 5 mètres,
- une largeur de 2,50 mètres.
- un dégagement de 6 mètres.

## **ARTICLE N.13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS.**

---

**13.1.** Les plantations existantes, dans la mesure où elles sont de bonne qualité ou écologiquement intéressantes, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre et qualité équivalent.

### **13.2. PARCS DE STATIONNEMENT ET LEURS ACCES**

13.4/1. Les aires de stationnement en surface comportant plus de 7 emplacements devront être plantées à raison de 3 arbres pour huit emplacements puis un arbre par tranche de 4 emplacements supplémentaires. L'implantation de l'ensemble des arbres en périphérie du stationnement n'est pas autorisée.

13.4/2. Les parcs de stationnement et leurs voies d'accès situés à proximité des limites parcellaires devront en être séparés par des haies vives suffisamment denses pour former un écran.

13.4/3. Des écrans boisés devront être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 250 m<sup>2</sup>. Lorsque leur surface excède 500 m<sup>2</sup>, ils devront être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

### **13.3. ESPACES VERTS PROTEGES (EVP)**

Les Espaces Verts Protégés sont inscrits au plan de zonage au titre des articles L 123-1-5, 7° et R 123.11 h) du Code de l'urbanisme.

13.1/1. Tous travaux ayant pour effet de détruire l'un de ces éléments de paysage doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues aux articles L.421-4 et suivants du Code de l'Urbanisme.

13.1/2. Sur les terrains mentionnés au plan de zonage comme faisant l'objet de cette protection, toute construction, reconstruction ou installation devra contribuer à mettre en valeur les Espaces Verts Protégés.

13.1/3. La modification de l'état de ces terrains est admise dans la mesure où elle conserve la superficie de l'espace vert. La disparition ou l'altération des arbres situés dans un Espace Vert Protégé ne peut en aucun cas le déqualifier et supprimer la protection qui le couvre.

## **ARTICLE N.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS. (C.O.S.)**

---

### **14.1** Dans le secteur Nv :

Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) est fixé à 0,2.

### **14.2** Dans le secteur Nc, Ncj et Ne :

Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) est fixé à 0,05.

### **14.3** Dans le secteur Nn

Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) est fixé à 0,001.

## **ARTICLE N.15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE N.16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

Les constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques, lorsqu'ils sont concernés, devront être conformes aux prescriptions des cahiers des charges en vigueur de la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge suivants (ces documents sont annexés au présent règlement) :

- Référentiel technique d'ingénierie et d'installation de la colonne de communication en fibre optique dans le cas d'immeubles de logements de plus de six Points de Livraison Optique,
- Préconisations sur le génie civil à réaliser pour concevoir un réseau de communications électroniques lors de tous travaux de voirie et lors de création de zones d'aménagement.

# ANNEXES

Accusé de réception en préfecture  
091-219102357-20240322-DEL10-2024-DE  
Date de télétransmission : 22/03/2024  
Date de réception préfecture : 22/03/2024



## SOMMAIRE

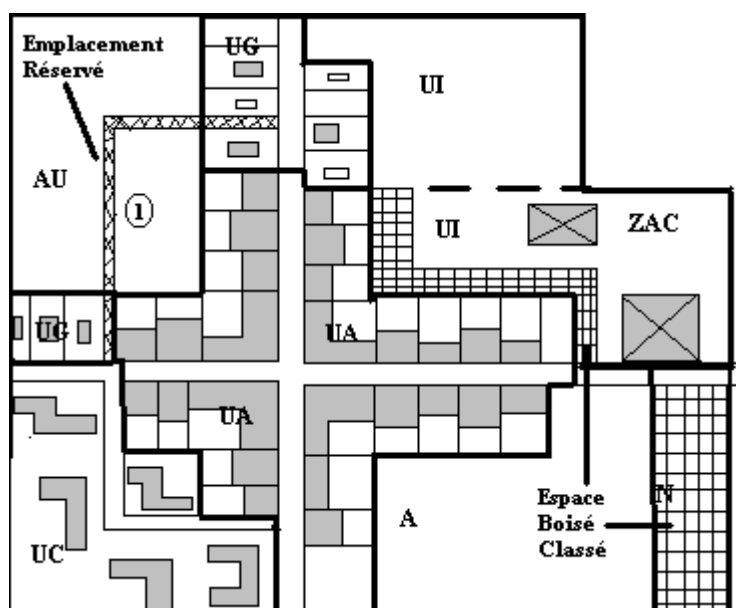
SOMMAIRE .....	II
ANNEXE I : DEFINITIONS.....	III
A- ZONAGE .....	III
B - OCCUPATION DU SOL .....	VI
C - VOIRIE .....	VIII
D - TERRAIN .....	XI
E - IMPLANTATION, FORME ET VOLUME DES CONSTRUCTIONS.....	XIII
F – EMPRISE AU SOL ET ESPACES LIBRES .....	XVII
G - HAUTEUR.....	XVII
H - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.).....	XX
I - DIVERS .....	XXII
J – ESPACES VERTS ET COEFFICIENTS DE PONDERATION .....	XXV
ANNEXE II: RAPPEL DES ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME QUI RESTENT APPLICABLES COMPLEMENTAIREMENT AUX DISPOSITIONS DU P.L.U. ....	XXVI
ANNEXE III : RISQUES DUS AU RETRAIT/GONFLEMENT DES SOLS ARGILEUX .....	XXVIII
ANNEXE IV : LISTE DES ESPACES VERTS PROTEGES.....	XXXIII
ANNEXE V : LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES .....	XXXV
ANNEXE VI : LISTE DES CONSTRUCTIONS REMARQUABLES .....	XXXVI
ANNEXE VII : ZONES HUMIDES .....	XLII
ANNEXE VIII : CANALISATIONS DE TRANSPORT DE MATIERES DANGEREUSES .....	XLIII
ANNEXE IX : PROTECTION SANITAIRE DES AQUEDUCS DE LA VILLE DE PARIS.....	XLVI

Les définitions suivantes permettent d'éclairer la compréhension du règlement d'urbanisme.

## ANNEXE I : DEFINITIONS

### A- ZONAGE

Les définitions apportées ci-dessous à titre informatif résultent des lois, décrets circulaires opposables à la date d'approbation du PLU. Elles ne peuvent prévaloir sur les définitions réglementaires apportées notamment dans le code de l'urbanisme.



#### EMPLACEMENT RÉSERVÉ POUR : ÉLARGISSEMENT OU CRÉATION DE VOIE PUBLIQUE, ESPACE VERT PUBLIC, ÉQUIPEMENT PUBLIC, OUVRAGE PUBLIC OU INSTALLATION D'INTÉRÊT GÉNÉRAL

En application de l'article L.123-2 c) du Code de l'urbanisme, les documents graphiques du règlement délimitent des emplacements réservés sur des terrains sur lesquels est interdite toute construction ou aménagement autre que ceux prévus par le document d'urbanisme (équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général, espace vert public, voirie publique).

Les propriétaires des terrains concernés peuvent exercer le droit de délaissement relevant des articles L.123-17 et L.230-1 du Code de l'urbanisme auprès de la collectivité ou du service public bénéficiaire.

Lorsqu'elles sont inscrites sur le domaine public, la mise en œuvre de ces servitudes nécessite un déclassement préalable.

Les emplacements réservés pour espaces verts, équipements et ouvrages publics sont recensés en annexe du règlement. Ils sont également indiqués au plan de zonage.

## EMPLACEMENT RÉSERVÉ EN VUE DE LA RÉALISATION DE LOGEMENT OU DE LOGEMENT LOCATIF SOCIAL

En application de l'article L.123-2 b du Code de l'urbanisme, les documents graphiques du règlement peuvent localiser sur des terrains des emplacements réservés pour la réalisation de programmes de logement et de logement locatif social.

Les propriétaires des terrains concernés peuvent exercer le droit de délaissement relevant des articles L.123-17 et L.230-1 du Code de l'urbanisme auprès de la Ville.

S'ils sont créés, les emplacements réservés en vue de la réalisation de logement ou de logement locatif social sont recensés en annexe du règlement.

## ESPACE BOISE CLASSE :

Le PLU peut désigner des espaces boisés dit classés (bois, parc, alignement d'arbres, arbre isolé...) à conserver, à protéger ou à créer. Ces espaces boisés classés indiqués aux documents graphiques du règlement sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'urbanisme. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol (habitation, lotissement, dépôt, camping,...). Toute coupe ou abattage est subordonné à une autorisation délivrée par l'autorité compétente. Tout défrichement est interdit.

## ESPACE VERT PROTÉGÉ:

Un espace vert protégé est un ensemble paysager existant sur un ou plusieurs terrains, que le P.L.U. protège, en application de l'article L.123-1-5 § 7° du Code de l'Urbanisme, pour son rôle dans le maintien des équilibres écologiques, sa qualité paysagère, végétale ou arboricole.

Les E.V.P. sont répertoriés dans l'annexe IV du présent règlement, avec l'indication de leurs superficies réglementaires.

## SECTEUR

C'est l'ensemble des terrains appartenant à une zone auxquels s'appliquent, outre le corps de règles valable pour toute la zone, certaines règles particulières (ex. : UCa, secteur dans lequel le coefficient d'emprise au sol sera différente de celui de la zone UC).

## ZONAGE

Le territoire de la commune est découpé en zones. A chaque zone est attribuée une vocation des sols particulière, exprimée par un sigle (ex. : UA, AUA, N, etc.)

Remarque : Les limites des zones, dans le cas de grandes parcelles, ne correspondent pas nécessairement aux limites parcellaires.

## ZONE

Une zone est constituée par l'ensemble des terrains faisant l'objet d'une même vocation et soumis aux mêmes règles (ex. : UA, AUA, N, etc.).

## ZONES URBAINES (R.123-5 du Code de l'Urbanisme) :

« Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à planter ».

Accusé de réception en préfecture  
091-219102357-20240322-DEL10-2024-DE  
Date de télétransmission : 22/03/2024  
Date de réception préfecture : 22/03/2024

Elles sont désignées par un sigle commençant par la lettre U (ex : UA, UI, ...).

## ZONES A URBANISER (R.123-6 du Code de l'Urbanisme) :

« Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme ».

## ZONES AGRICOLES (R.123-7 du Code de l'Urbanisme) :

« Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Est également autorisé, en application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement ».

## ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (R.123-8 du Code de l'Urbanisme) :

« Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages ».

## **B - OCCUPATION DU SOL**

### DESTINATIONS DES LOCAUX:

Pour la détermination de la destination d'un ensemble de locaux présentant par leurs caractéristiques une unité de fonctionnement et relevant d'un même gestionnaire, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de ces locaux, sous réserve des dispositions particulières précisées ci-après (logements de fonction, ateliers d'artistes, commerce, entrepôts, artisanat...).

#### Habitation :

Cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction et les chambres de service. Elle exclut les logements visés dans la définition de l'hébergement hôtelier. Elle inclut les chambres d'hôtes et les logements mis à disposition occasionnellement en cas d'absence de durée limitée de leurs occupants en titre.

Les ateliers utilisés par des artistes résidant sur place sont considérés comme des annexes à l'habitation à condition que la surface de plancher d'habitation proprement dite soit au moins égale à 50 % de la surface de plancher occupée par les artistes. Dans le cas contraire ils sont assimilés à l'artisanat.

Pour l'habitation affectée au logement social, voir Logement locatif social.

#### Hébergement hôtelier :

Cette destination comprend les établissements commerciaux d'hébergement classés ou ayant vocation à l'être, de type hôtels et résidences de tourisme, définis par l'arrêté du 14 février 1986 ou tout texte qui s'y substituera. Elle comprend également les logements meublés donnés en location qui ne relèvent pas de l'article L.632-1 du Code de la construction et de l'habitation.

#### Bureaux :

Cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercées principalement des fonctions telles que direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement, ainsi que tous locaux ne relevant pas des autres destinations citées dans la présente rubrique.

#### Commerce :

Cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services et directement accessibles à la clientèle, et leurs annexes (à l'exception des locaux relevant de la destination artisanat définie ci-après).

Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface de plancher totale.

#### Artisanat :

Cette destination comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées des activités de production, de transformation, de réparation ou de prestation de service relevant de l'artisanat.

Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface de plancher totale.

#### Industrie :

Cette destination comprend les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits.

Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface de plancher totale.

#### Entrepôt :

Cette destination comprend les locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux. Sont assimilés à cette destination tous locaux d'entreposage liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale

Accusé de réception en préfecture  
091-219102357-20240322-DEL10-2024-DE  
Date de télétransmission : 22/03/2024  
Date de réception préfecture : 22/03/2024

lorsque leur taille représente plus de 1/3 de la surface de plancher totale, et de façon plus générale, tous locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux.

## Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Elles recouvrent les destinations correspondant aux catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux destinés principalement à l'accueil du public ;
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services de secours, de lutte contre l'incendie et de police (sécurité, circulation...) ;
- les crèches et haltes garderies ;
- les établissements d'enseignement, primaire (maternel et élémentaire), secondaire, technique ou professionnel ;
- les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, et les établissements d'enseignement supérieur ;
- les établissements judiciaires ;
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées... ;
- les établissements d'action sociale ;
- les résidences sociales ;
- les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique ;
- les établissements sportifs ;
- les lieux de culte ;
- les parcs d'exposition ;
- les bâtiments ou installations techniques conçus spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains ;
- les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (hôtels d'activité, pépinières, incubateurs) ;
- les « points-relais » d'intérêt collectif pour la distribution des marchandises ;
- les ambassades, consulats, légations, organisations internationales publiques et institutions supérieures de l'État.

## ABRI DE JARDIN:

Un abri de jardin est une petite construction destinée à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, machines, mobilier de jardin, bicyclettes, etc. Il peut être démontable ou non, avec ou sans fondations. Son emprise au sol ne peut dépasser 7 m<sup>2</sup> et sa hauteur 2,50 mètres.

## LOGEMENT LOCATIF SOCIAL:

Les logements locatifs sociaux sont ceux qui sont définis à l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation, incluant les centres d'hébergement et de réinsertion sociale.

## AFFOUILLEMENT DE SOL :

Extraction de terre qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et si sa profondeur excède 2 mètres.

## EXHAUSSEMENT DE SOL :

Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et si sa hauteur excède 2 mètres.

## INSTALLATION CLASSEE (L.511-1 du Code de l'environnement) :

Un établissement industriel ou agricole, une carrière, ... entrent dans la catégorie des « installations classées pour la protection de l'environnement » quand ils peuvent être la cause de dangers ou d'inconvénients, notamment pour :

Accusé de réception en préfecture  
091-219102357-20240322-DEL10-2024-DE  
Date de télétransmission : 22/03/2024  
Date de réception préfecture : 22/03/2024

- la commodité du voisinage,
- la sécurité,
- la salubrité,
- la santé publique,
- l'agriculture,
- la protection de la nature et de l'environnement,
- la conservation des sites et monuments.

Dans un esprit de prévention, une réglementation stricte a été élaborée, soumettant l'ouverture de telles installations à un régime d'autorisation préalable ou de simple déclaration, selon le degré de gravité des nuisances dont elles peuvent être la cause : bruit, dangers d'explosion ou d'incendie. Cette réglementation relève du code de l'environnement

#### LOTISSEMENT (R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme) :

Depuis le 1er octobre 2007, la procédure de demande de lotir a changé. Il faut demander un "permis d'aménager" si le lotissement est situé dans un site classé ou dans un secteur sauvegardé et/ou s'il comprend des équipements ou des espaces communs. Dans le cas contraire, il convient de procéder par "déclaration préalable", quel que soit le nombre de lots créés (y compris 1 lot nouveau) et ce, dans les deux cas. (Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 pris pour l'application de l'ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005 relative au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme).

## **C - VOIRIE**

### ACCÈS PARTICULIER

Passage desservant, à partir d'une voie publique ou privée ouverte à la circulation et en état de viabilité, une unité foncière unique dont il fait généralement partie.

### VOIE PUBLIQUE OU PRIVÉE

Il s'agit des voies et emprises ouvertes à la circulation générale des véhicules et des piétons, qu'elles soient de statut public ou privé, à l'exception des pistes cyclables, des cheminements piétons, des sentiers.

L'article 6 du règlement s'applique aux voies publiques et privées respectant deux critères :

- la voie doit desservir plusieurs propriétés.
- la voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation motorisée.

### VOIE PUBLIQUE

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement.

L'alignement d'une voie constitue la limite entre le domaine public et le domaine privé. On dit que l'on construit «à l'alignement» lorsqu'une construction est édifiée en bordure du domaine public.

Lorsqu'il existe un plan d'alignement, ou si le PLU prévoit l'élargissement d'une voie, l'alignement constitue la limite entre le domaine public futur et le domaine privé.

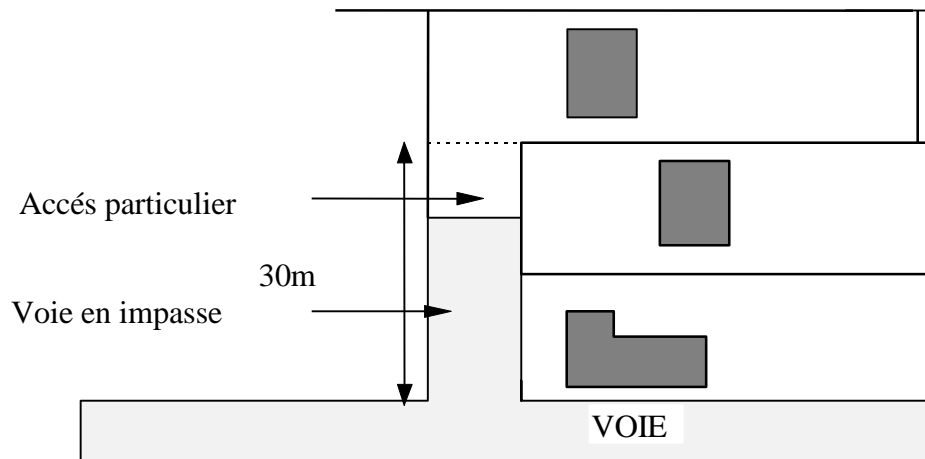
### L'ALIGNEMENT

L'alignement désigne, dans le présent règlement :

- la limite entre le terrain d'implantation de la construction (domaine « privé ») et l'espace public, déterminé ou non par un plan général d'alignement ;
- la limite d'un emplacement réservé ou d'une localisation, figurant aux plans de zonage, prévus pour la création d'une voie, d'une place, d'un cheminement ou d'un élargissement.

## VOIE PRIVEE

Constitue une voie privée pour l'application du présent règlement, tout passage desservant au moins deux terrains et disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que des véhicules, sans distinction de son régime de propriété (indivision, servitude de passage, etc...).



## VOIE EN IMPASSE

Les voies en impasse ne comportent qu'un seul accès à partir d'une autre voie, que leur partie terminale soit ou non aménagée pour permettre les demi-tours.

La longueur des voies en impasse et des accès particuliers peut être limitée dans le souci de ne pas favoriser l'urbanisation en profondeur sur des terrains de grande longueur, et de ne pas alourdir le fonctionnement des services publics (collecte des ordures ménagères, protection incendie, etc...).

## LIAISON PIÉTONNIÈRE :

En application de l'article L.123-1-5 § 6° du Code de l'urbanisme, les documents graphiques du règlement indiquent le principe de tracé de liaisons piétonnières à conserver, créer ou modifier.

## VOIRIE ET RESEAUX DIVERS (VRD)

Cette expression désigne la voirie proprement dite, l'assainissement, l'adduction d'eau, l'électricité et l'éclairage public, le gaz, le téléphone.

Une voie est dite en état de viabilité lorsqu'elle possède les caractéristiques physiques et les réseaux nécessaires à la desserte normale des constructions, compte tenu de leur importance et de leur destination.

## LARGEUR DE VOIE

Est considérée comme largeur de voie, la distance entre les deux alignements opposés. Dans le cas de voie privée, la limite latérale effective de la voie est prise comme alignement.

## ZONE NON AEDIFICANDI :

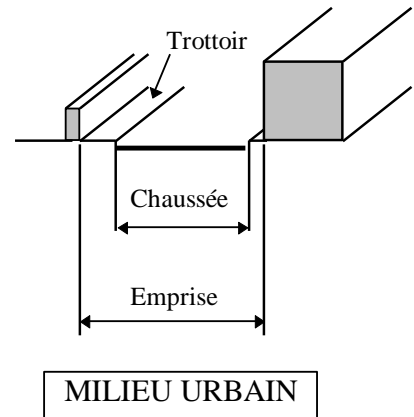
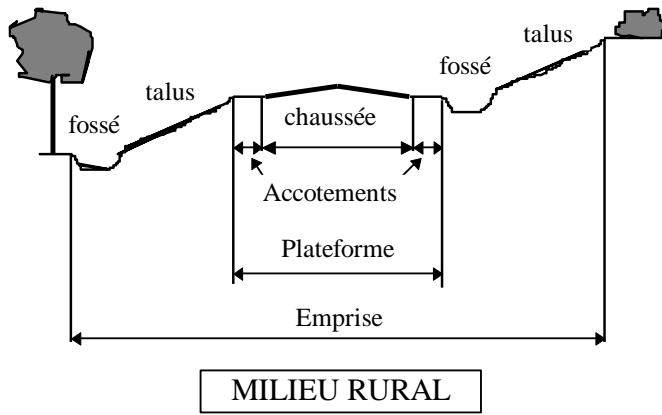
Il s'agit d'une zone où toute construction est interdite (par exemple en bordure des autoroutes) à l'exception des installations nécessaires au fonctionnement du service public. Sa limite figure au plan de zonage.

## EMPRISE ET PLATE-FORME D'UNE VOIE :

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



# Annexes



Accusé de réception en préfecture  
091-219102357-20240322-DEL10-2024-DE  
Date de télétransmission : 22/03/2024  
Date de réception préfecture : 22/03/2024

## D - TERRAIN

Il convient de distinguer :

### LA PARCELLE

C'est le plus petit élément du territoire. Elle figure sur le titre de propriété, identifiée par un numéro et rattachée à une section cadastrale.

### LE TERRAIN OU UNITE FONCIERE

Un terrain est une propriété foncière d'un seul tenant, composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision. Le terrain ou unité foncière est la seule notion retenue pour l'application du règlement du P.L.U.



Ex : les parcelles 81 et 82 qui appartiennent à Monsieur MARTIN constituent une seule unité foncière au sens du droit des sols.

La parcelle 90 constitue une autre unité foncière puisqu'elle est séparée des précédentes par une voie.

### SUPERFICIE DU TERRAIN

La superficie prise en compte pour déterminer le droit à construire (superficie, implantation, COS, etc...) est celle de l'unité foncière.

On doit déduire de cette superficie :

1°) la partie incorporée à une voie de desserte du terrain, existante ou prévue dans un projet antérieurement approuvé. On ne peut en effet considérer comme constructible une partie de terrain affectée de façon permanente à la circulation.

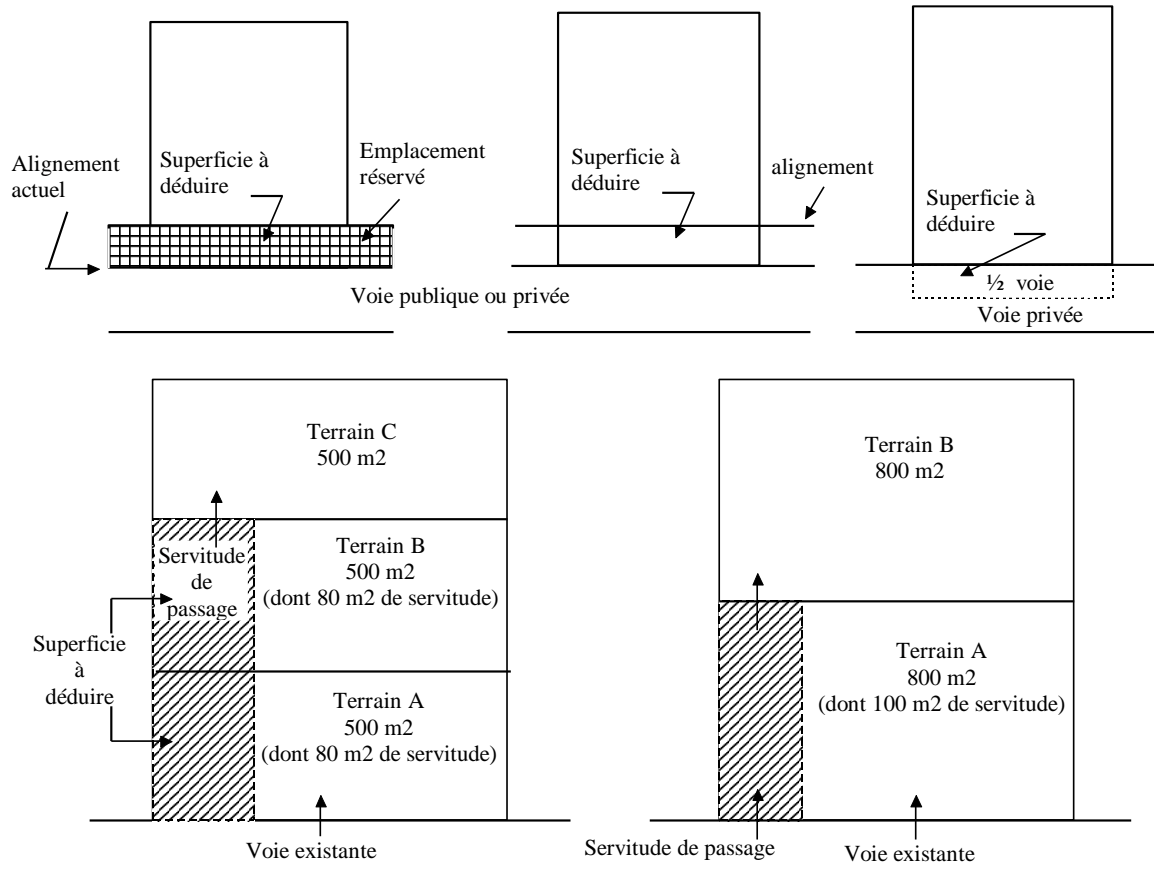
Accusé de réception en préfecture  
091-219102357-20240322-DEL10-2024-DE  
Date de télétransmission : 22/03/2024  
Date de réception préfecture : 22/03/2024

Est par conséquent déduite la superficie située :

- dans un emplacement réservé pour la création ou l'élargissement de voies.
- dans un élargissement prévu au P.L.U.
- dans une voie privée telle que définie dans la présente annexe (voir illustration ci-après).

Toutefois, la partie située dans un emplacement réservé pour la réalisation d'ouvrages publics ou d'installations d'intérêt collectif. Toutefois, le propriétaire qui accepte de céder gratuitement la partie comprise dans un de ces emplacements peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain tout ou partie du COS affecté à la partie cédée (art. R 123-10 du code de l'urbanisme).

## SUPERFICIE DE TERRAIN DETERMINANT LES DROITS A CONSTRUIRE



La servitude de passage dessert 2 terrains (B et C). Elle constitue donc une voie.

Sa superficie n'est pas prise en compte pour le calcul des droits à construire.

La même règle s'applique quel que soit le statut juridique de l'accès.

La servitude ne dessert qu'un terrain (B). Elle ne constitue donc pas une voie.

Sa superficie est prise en compte pour le calcul des droits à construire du terrain A.

Elle ne le serait pas si l'accès au terrain A se faisait par la servitude (2 terrains desservis).

## **E - IMPLANTATION, FORME ET VOLUME DES CONSTRUCTIONS**

### ÉPANNELAGE DES CONSTRUCTIONS

En urbanisme l'épannelage est la silhouette, la forme globale d'un édifice inséré dans sa rue, la masse donnée dans l'ensemble urbain, sans les détails

L'épannelage en sculpture et ornementation architecturale est l'opération qui consiste à éliminer la pierre excédente au profil que l'on désire révéler par une succession logique de taille et de traçage.

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

L'article 6 définit les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies.

### MARGES DE REcul

Retrait imposé, à l'article 6, aux constructions à édifier en bordure d'une voie publique ou privée.

Sa largeur se mesure à partir de l'alignement actuel ou futur si un élargissement de la voie est prévu.

### LIMITE DE VOIE

Pour l'application des articles 6 et 7 du présent règlement, la limite de voie est définie :

- soit par l'alignement des voies publiques, existantes ou à créer,
- soit par la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer,
- soit par une ligne de recul indiquée sur le plan,

Ne peuvent constituer une limite de voie :

- La limite de l'unité foncière avec une ou des sentes piétonnières non accessibles aux véhicules automobiles,
- La limite de l'unité foncière avec un ou des parcs publics de stationnement.

### LIMITES SEPARATIVES

Il s'agit des limites du terrain autres que celles situées en bordure des voies publiques ou privées.

On distingue dans certains cas les limites latérales des autres limites. Sont considérées comme limites latérales celles qui aboutissent directement à la voie de desserte du terrain, soit en ligne droite (fig 1 et 2) soit selon une ligne légèrement brisée ou comportant de légers décrochements (fig 3 et 4).

En cas de rupture marquée dans le tracé de la limite séparative, seul le segment rejoignant l'alignement est considéré comme limite latérale (fig 5).

Si toutefois la partie du terrain dont les limites séparatives aboutissent à la voie est impropre à recevoir une construction (accès, largeur de façade insuffisante, marge de recul, etc...), les limites latérales sont celles situées dans la partie constructible, dont le prolongement recoupe la voie (fig 6) ou qui aboutissent à la limite de la zone constructible (fig 7).

# Annexes

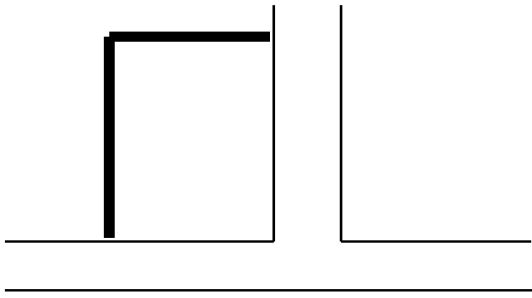


Fig 1

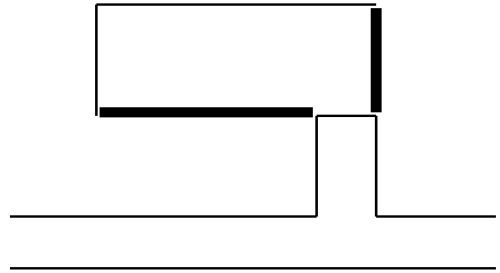


Fig 2

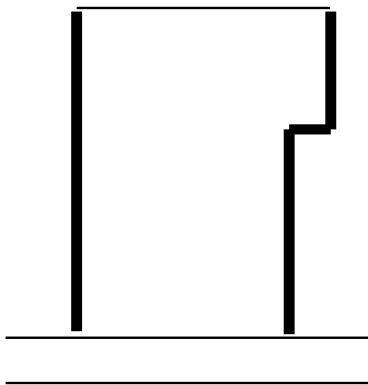


Fig 3

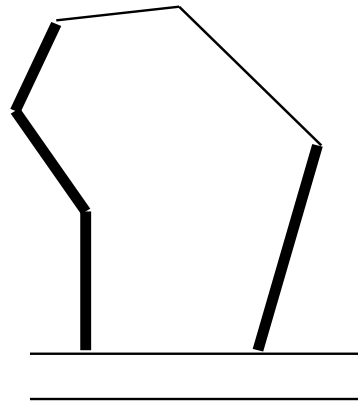


Fig 4

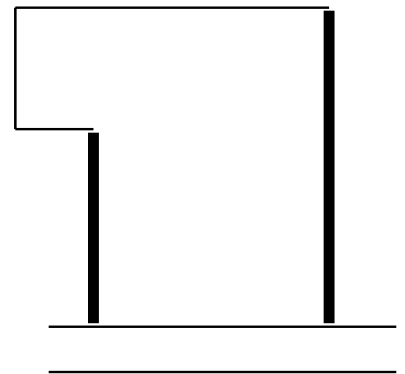


Fig 5

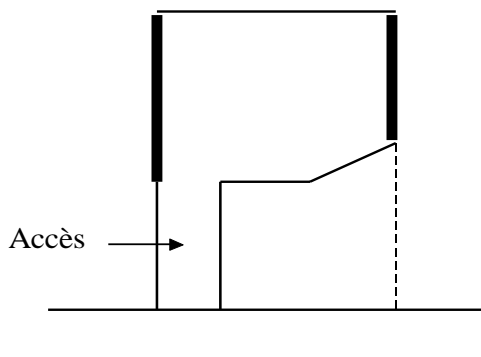


Fig 6

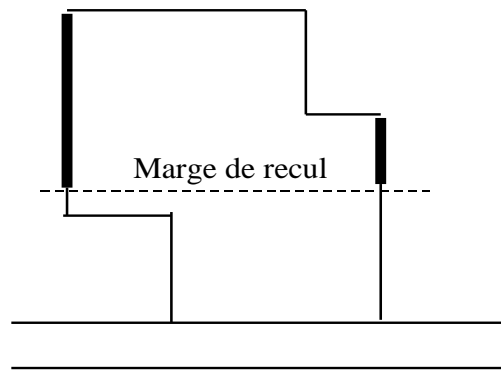


Fig 7

Accusé de réception en préfecture  
091-219102357-20240322-DEL10-2024-DE  
Date de télétransmission : 22/03/2024  
Date de réception préfecture : 22/03/2024

## MARGES D'ISOLEMENT

La marge d'isolement est la distance séparant toute construction des limites séparatives. Son calcul s'appuie sur les définitions suivantes :

### DISTANCE MINIMALE (D)

Fixée par le règlement de la zone, cette distance constitue un minimum absolu. Elle se calcule par rapport soit au mur de façade, soit à l'aplomb des saillies (sauf exceptions prévues dans le règlement de la zone). Pour les bâtiments ne comportant pas de parois (hangars, abris sur poteaux...), la marge d'isolement se calcule par rapport à l'aplomb de la toiture.

La distance minimale est applicable à toute construction ou ouvrage soumis à autorisation d'utilisation du sol (piscine, socle de pylône en maçonnerie, etc...), à l'exception des ouvrages unidimensionnels ou à claire voie (poteaux, pylônes, antennes...).

### LONGUEUR DE VUE (L)

Lorsqu'une façade comporte des baies, chacune de ces baies doit se trouver à une distance minimum des limites séparatives, appelée longueur de vue.

La même règle s'applique aux loggias normalement accessibles, pour lesquelles la longueur de vue se mesure à partir du garde-corps.

### NIVEAU DU TERRAIN NATUREL

En cas de différence de niveau entre terrains contigus, le niveau retenu est celui du terrain le plus haut.

### BAIES

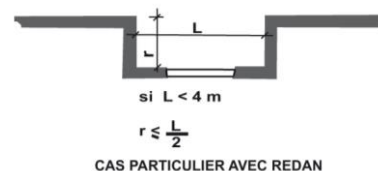
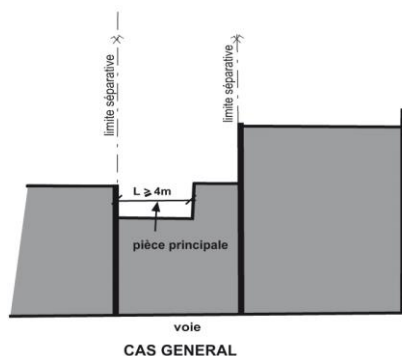
L'implantation des constructions, quelle que soit leur destination, est différente selon que les façades ou parties de façade comportent ou non des baies destinées à l'éclairément.

Ne constitue pas une baie :

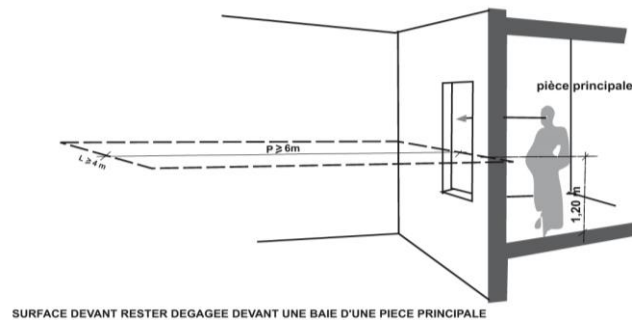
- une ouverture dans une toiture en pente n'offrant pas de vue directe ;
- une porte non vitrée ;
- les ouvertures à châssis fixe et à vitrage non transparent.

L'implantation des constructions est mesurée au droit des baies et sur une largeur égale à 60 cm, prise de part et d'autre des pieds droits des baies

### LARGEUR DE VUE:



- elles possèdent, dans le cas de pièces traversantes ou de pièces d'angle délimitées par deux ou plusieurs façades, la plus importante superficie cumulée de clair de jour en façade.



## MODIFICATION, EXTENSION OU SURELEVATION DE BATIMENT

Des règles particulières tenant compte de l'existence de bâtiments existants sont parfois prévues par certains articles du règlement.

Elles ont pour but de ne pas faire obstacle à des travaux d'agrandissement ou d'amélioration de ces bâtiments, dans des proportions raisonnables.

Elles ne peuvent par conséquent aboutir à en autoriser la reconstruction ou une augmentation de surface trop importante par rapport à l'existant.

Sont par conséquent exclus, au sens de cette règle, les travaux ayant pour effet :

- de reconstruire un immeuble après démolition partielle ou totale. Sont considérés comme démolition les travaux qui, rendant l'utilisation des locaux dangereuse ou impossible, se soldent par l'inhabitabilité du local (destruction de la toiture et du dernier plancher haut, des murs de façade, des murs porteurs, etc...).
- de conforter un bâtiment vétuste ou construit en matériaux légers, ou dont la surface de plancher est inférieure à 60m<sup>2</sup>
- d'augmenter de plus de 50% la surface de plancher existante
- d'augmenter de plus de 50% l'emprise au sol existante

## F – EMPRISE AU SOL ET ESPACES LIBRES

### EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions, y compris les constructions de moins de 20 m<sup>2</sup>, correspond à la projection verticale de toutes parties de la construction d'une hauteur supérieure à 0,60 mètres par rapport au sol naturel, exception faite des parties de constructions en sous-sol, des éléments de modénature, des éléments architecturaux, des débords de toiture, des oriels et des balcons.

Pour le calcul de l'emprise au sol, toute la superficie du terrain est prise en compte, même s'il est grevé par un emplacement réservé, une servitude de localisation, ou un espace boisé classé. Cependant, si la propriété est partiellement atteinte par une servitude d'alignement, la surface prise en compte pour le calcul de l'emprise au sol est celle qui reste hors servitude.

### ESPACES LIBRES

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions telle qu'elle est définie ci-dessus. Une partie de la superficie des espaces libres doit être aménagée en espace vert.

## G - HAUTEUR

### CAS PARTICULIERS :

Constructions ne comportant pas « d'égout du toit » ou d'acrotère :

Seule la hauteur totale (HT) sera prise en compte pour le calcul de la hauteur définie à l'article 10.

### HAUTEUR A L'EGOUT DU TOIT (H).

La hauteur à l'égout du toit des constructions est définie par la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel en un point déterminé par chaque article du règlement et le bas de la pente du toit (où se situe en général la gouttière).

Les lucarnes peuvent dépasser cette hauteur à l'égout si leur largeur cumulée est inférieure au tiers de la longueur totale du pan de toit dans lequel elles s'inscrivent. Dans le cas contraire la hauteur (H) se mesure au linteau des baies.

En cas de toiture terrasse ou à pente bordée par un acrotère, la hauteur se mesure au sommet de l'acrotère.

En cas de toiture dite « à la Mansard », la hauteur de la façade se mesure à la « ligne de Bris » (Arête horizontale qui forme le changement de pente entre le terrasson et le Bris).

### HAUTEUR TOTALE (HT)

La hauteur totale est définie par la différence d'altitude entre la partie la plus élevée de la construction ou de l'ouvrage (en général le faitage ou le sommet de l'acrotère) et, selon les dispositions du règlement, soit le terrain naturel, soit le sol fini.

Sur les terrains en pente, cette hauteur se mesure verticalement en chaque point de la construction.

Ne sont pas pris en compte pour définir cette hauteur :

- les balustrades et garde corps à claire voie
- la partie ajourée des acrotères
- les pergolas
- les souches de cheminée

Accusé de réception en préfecture  
091-219102357-20240322-DEL10-2024-DE  
Date de télétransmission : 22/03/2024  
Date de réception préfecture : 22/03/2024



- les locaux techniques de machinerie d'ascenseur
- les accès aux toitures terrasses
- les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires, éoliennes...)

## HAUTEUR DE LA FACADE

La hauteur de tous les plans façade se mesure ainsi :

- à partir du niveau du sol naturel au droit de la construction, mesurée en tout point de la construction ;
- jusqu'au point d'intersection du plan vertical de la façade avec le plan incliné de la toiture ou jusqu'au sommet de l'acrotère en cas de toiture terrasse.

Elle n'inclut pas les murs pignons, les attiques, sous réserve qu'ils s'inscrivent dans le gabarit-enveloppe, les cheminées, les saillies de cages d'escaliers ni d'ascenseurs, ni les saillies traditionnelles.

## NIVEAU

Ne sont comptabilisés comme niveaux au sens du présent règlement, ni les niveaux partiels constitués par des mezzanines, ni les niveaux en sous-sol.

## NIVEAU EN ATTIQUE

Niveau supérieur d'une construction, édifié en retrait de la façade.

## GABARIT-ENVELOPPE:

Le gabarit-enveloppe est l'ensemble des lignes droites ou courbes qui forme l'enveloppe dans laquelle doit s'inscrire les constructions, non compris les éléments et ouvrages d'aménagement en saillie éventuellement admis aux articles 11 du présent règlement.

Il comprend généralement une verticale et un couronnement.

Le gabarit-enveloppe est tracé en bordure de voie, dans les plans perpendiculaires à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue.

## SOL FINI

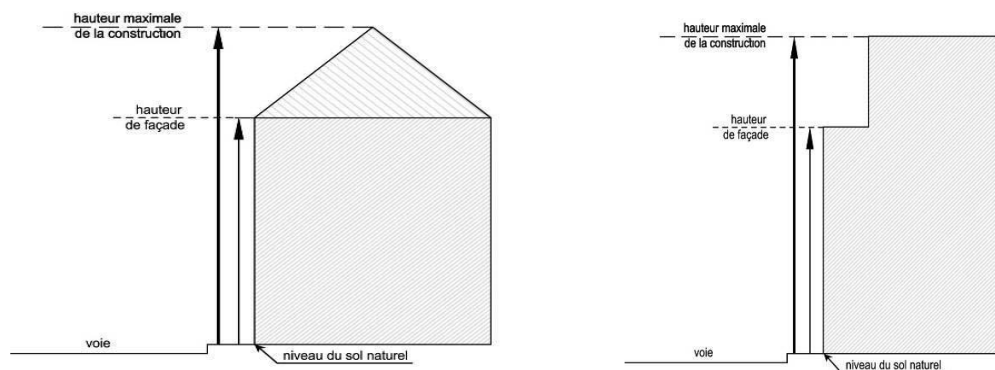
La notion de terrain naturel peut être remplacée, dans certaines zones ayant fait ou devant faire l'objet d'un remodelage du terrain, par celle de sol fini.

Le niveau du sol fini est alors celui du terrain tel qu'il doit se présenter à l'achèvement de la construction

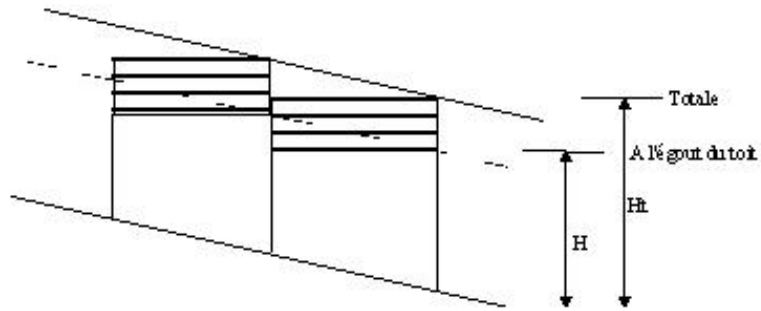
## TERRAIN NATUREL

On entend par terrain naturel le niveau du terrain (T.N.) tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction.

En cas de différence de niveau entre terrains contigus, le niveau retenu est celui du plus haut.



# Annexes



Accusé de réception en préfecture  
091-219102357-20240322-DEL10-2024-DE  
Date de télétransmission : 22/03/2024  
Date de réception préfecture : 22/03/2024

## H - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

### C.O.S. :

C'est le rapport entre la surface de plancher (définie ci-après) qu'il est possible de construire et la superficie du terrain (ou unité foncière).

Exemple : sur un terrain de 1000 m<sup>2</sup>, dans une zone où le COS est égal à 0,30, il pourra être construit : 1000m<sup>2</sup> x 0,30 = 300 m<sup>2</sup> de plancher.

Le COS est une règle de densité, dont l'application à la superficie de la parcelle indique la superficie maximale constructible. Il s'agit néanmoins d'un maximum théorique, car d'autres règles fixées par le PLU (prospect, hauteur etc...) peuvent s'opposer à la construction effective de la superficie résultant de l'application mathématique du COS. Le "droit à construire" découlant du COS peut aussi être tenu en échec par les dispositions de l'article R.111-1 du Code de l'Urbanisme.

### Article R.112-2 du Code de l'Urbanisme :

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

### C.O.S. RESIDUEL :

C'est le COS qui reste disponible sur un terrain déjà bâti.

Exemple : sur un terrain de 1000 m<sup>2</sup> avec un COS de 0,30, on peut réaliser

1000 x 0,30 = 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Si sur ce terrain il existe déjà une construction de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il

ne peut plus en être réalisé que 100 m<sup>2</sup>, d'où un COS résiduel de 0,1.

## COEFFICIENT VOLUMETRIQUE :

C'est le rapport entre le volume de construction qu'il est possible de construire et la superficie du terrain. Cette notion s'applique dans les zones d'activités, afin de tenir compte des variations de hauteur des locaux suivant le type de bâtiment qui peut aller de 3 m. pour les bureaux jusqu'à 10 m. ou plus pour des entrepôts. Le coefficient volumétrique fixe un volume maximum à ne pas dépasser. Il se distingue du COS des zones d'habitations qui fixe une Surface de Plancher. Le volume pris en compte est celui de toutes les parties de constructions dépassant le niveau du terrain servant de référence au calcul de la hauteur (terrain naturel ou sol fini – voir article 10 et définition dans la présente annexe).

Accusé de réception en préfecture  
091-219102357-20240322-DEL10-2024-DE  
Date de télétransmission : 22/03/2024  
Date de réception préfecture : 22/03/2024

## I - DIVERS

### ADAPTATIONS MINEURES :

Les règles définies par les articles 3 à 13 d'un plan local d'urbanisme peuvent faire l'objet d'assouplissements rendus nécessaires par la nature du sol, la configuration des terrains ou le caractère des constructions avoisinantes, lorsque l'écart par rapport à la règle est faible.

### ANNEXES :

Sont considérées des constructions annexes, les constructions isolées affectées ni à l'habitation, ni à une activité, à condition que la surface de plancher totale ne dépasse pas 50m<sup>2</sup>.

### DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE (D.U.P.) :

C'est un acte administratif qui déclare utile pour l'intérêt général la réalisation d'un projet. Cet acte est pris après que le projet ait été soumis à une enquête publique. Il permet à la collectivité publique d'acquérir les terrains nécessaires à la réalisation de l'opération soit par accord amiable, soit à défaut par voie d'expropriation.

### DEROGATION :

Les règles définies par un P.L.U. ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, seules les adaptations mineures peuvent être accordées (voir ci-dessus).

### DESSICATION :

Perte de l'eau que renferme le sol

### DROIT DE PREEMPTION URBAIN :

C'est un instrument de politique foncière, se substituant aux zones d'intervention foncière (ZIF), institué au profit des communes, leur permettant d'exercer un droit de préemption sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future, pour la création d'espaces verts, la réalisation de logements sociaux et d'équipements collectifs, la réalisation de bâtiments ou la rénovation de quartiers et la constitution de réserves foncières.

Dans toute commune dotée d'un plan local d'urbanisme approuvé, le Conseil Municipal peut décider, par délibération, l'institution ou la suppression du droit de préemption urbain ou la modification de son champ d'application sur les zones considérées.

Tout propriétaire d'un bien soumis au droit de préemption urbain peut proposer, au titulaire de ce droit, l'acquisition de ce bien, mais ne peut mettre ce dernier en demeure d'acquiescer.

La date de référence, prise pour l'évaluation des biens, se situe au plus récent des actes approuvant ou modifiant le Plan local d'Urbanisme.

### MISE EN DEMEURE D'ACQUERIR :

Lorsqu'un terrain est situé dans un emplacement réservé, son propriétaire peut demander au bénéficiaire de cet emplacement (Commune, Département, État, ...) de le lui acheter dans un délai d'un an (la demande doit être adressée au Maire, par pli recommandé avec accusé de réception). Cette mesure ne peut s'appliquer que si le P.L.U. est approuvé.

### SAILLIE OU SAILLIE TRADITIONNELLE :

On appelle saillie toute partie annexe des constructions qui dépasse la façade telle que balcons, bow-windows, auvents, marquises, seuils, socles, ....

### MODENATURES :

Élément d'ornement constitué par les profils des moulures d'une corniche. Ce terme d'architecture désigne, par extension, l'ensemble des ornements moulurés présents sur une façade.

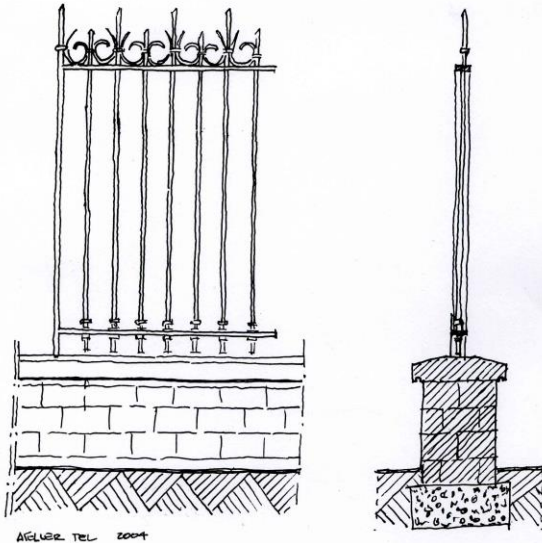
Accusé de réception en préfecture  
091-219102357-20240322-DEL10-2024-DE  
Date de télétransmission : 22/03/2024  
Date de réception préfecture : 22/03/2024

La modénature détermine le caractère des divers ordres d'architecture.

## CLÔTURE AVEC GRILLE DITE À LA PARISIENNE

Clôture constituée d'un muret, réalisée en pierres apparentes appareillées en lit horizontal ou en maçonnerie enduite, surmonté d'un barreaudage vertical. Le muret devra représenter environ un tiers de la hauteur totale de la clôture.

Le barreaudage doit être réalisé en sections fines, de préférence en métal.



## SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE :

Mesure de protection limitant le droit d'utilisation du sol. Elle concerne certains ouvrages et sites publics existants (forêts, monuments historiques, lignes électriques, ondes radioélectriques, ...).

Ces servitudes sont instituées indépendamment du PLU par des actes administratifs spécifiques et deviennent applicables dès lors que leurs procédures d'institution ont été accomplies. La liste de ces servitudes figure en annexe du PLU.

## ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ (Z.A.C.) :

Il s'agit d'une zone à l'intérieur de laquelle un aménageur est chargé de réaliser l'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis, notamment en vue de la réalisation :

- \* de construction à usage d'habitation, de commerces, d'industrie, de services ;
- \* d'installations et d'équipements collectifs publics ou privés

La procédure de ZAC apportait avant l'entrée en vigueur de la loi de solidarité et de renouvellement urbains (loi SRU) du 13 décembre 2000 à la collectivité ou à l'établissement public un ensemble de moyens pour réaliser une opération d'urbanisme basée en particulier sur :

- \* des règles d'urbanisme qui traduisent la structure et le contenu du projet ;
- \* un engagement des collectivités responsables de la réalisation des équipements publics nécessaires aux besoins de la zone ;
- \* des relations contractuelles avec un aménageur chargé d'acquérir, d'équiper et parfois même de commercialiser les terrains.

Accusé de réception en préfecture  
091-219102357-20240322-DEL10-2024-DE  
Date de télétransmission : 22/03/2024  
Date de réception préfecture : 22/03/2024

# Annexes

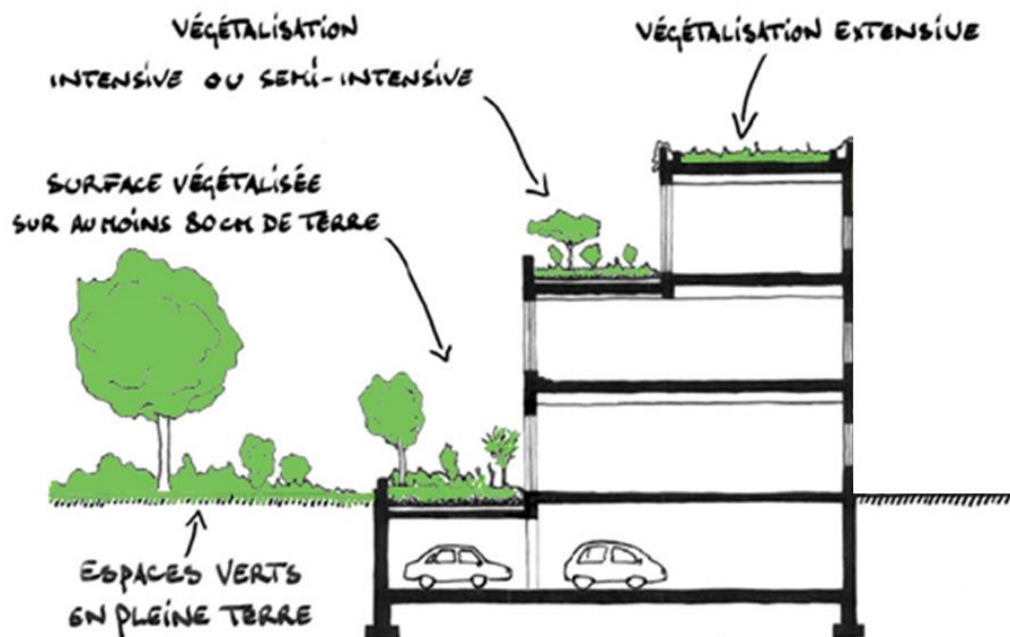
Depuis le 1er avril 2001, le plan d'aménagement de zones (PAZ) avec lequel la ZAC créait des règles d'urbanisme qui lui étaient spécifiques n'existe plus. Il fait désormais partie intégrante du plan local d'urbanisme (PLU). Par conséquent, la procédure ZAC ne permet plus d'instaurer des règles d'urbanisme.

Accusé de réception en préfecture  
091-219102357-20240322-DEL10-2024-DE  
Date de télétransmission : 22/03/2024  
Date de réception préfecture : 22/03/2024

## J – ESPACES VERTS ET COEFFICIENTS DE PONDERATION

Les coefficients de pondérations affectés aux différents dispositifs de végétalisation dans le calcul de la surface des espaces verts sont :

- Surface de Pleine Terre (Spt) : Coefficient 1
- Surface végétalisée sur une épaisseur d'au moins 0.80 mètres de terre (Ssv) : Coefficient 0.6
- Végétalisation intensive ou semi-intensive (Svi) : Coefficient 0.4
- Végétalisation extensive (Sve) : Coefficient 0.3



La formule de calcul de la surface totale des espaces verts est la suivante :

$$S = Spt + (Ssv \times 0.6) + (Svi \times 0.4) + (Sve \times 0.3)$$

Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si :

- son revêtement est perméable ;
- sur une profondeur de 10 mètres à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eaux potables, usées, pluviales) ;
- il doit pouvoir recevoir des plantations.

Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre.



## ANNEXE II : RAPPEL DES ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME QUI RESTENT APPLICABLES COMPLEMENTAIREMENT AUX DISPOSITIONS DU P.L.U.

(C.F. Art. 2 du Titre I – DISPOSITIONS GENERALES)

**Article R.111-2** – (Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 en vigueur le 1er avril 1976)

(Décret n° 98-913 du 12 octobre 1998 art. 2 Journal Officiel du 13 octobre 1998)

(Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ».

**Article R.111-4** – (Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 AVRIL 1976)

(Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 janvier 1978)

(Décret n° 99-266 du 1 avril 1999 art. 1 Journal Officiel du 9 avril 1999)

(Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. »

**Article R.111-15** – (Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 AVRIL 1976)

(Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 JANVIER 1978)

(Décret n° 83-812 du 9 septembre 1983 art. 10 Journal Officiel du 11 septembre 1983 date d'entrée en vigueur 1 OCTOBRE 1983)

(Décret n° 86-984 du 19 août 1986 art. 7 I Journal Officiel du 27 août 1986)

(Décret n° 98-913 du 12 octobre 1998 art. 5 Journal Officiel du 13 octobre 1998)

(Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)

« Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.»

**Article R.111-21** – (Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976)

Accusé de réception en préfecture  
091-219102357-20240322-DEL10-2024-DE  
Date de télétransmission : 22/03/2024  
Date de réception préfecture : 22/03/2024

# Annexes

*(Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 janvier 1978)*

*(Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)*

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Accusé de réception en préfecture  
091-219102357-20240322-DEL10-2024-DE  
Date de télétransmission : 22/03/2024  
Date de réception préfecture : 22/03/2024

## ANNEXE III : RISQUES DUS AU RETRAIT/GONFLEMENT DES SOLS ARGILEUX

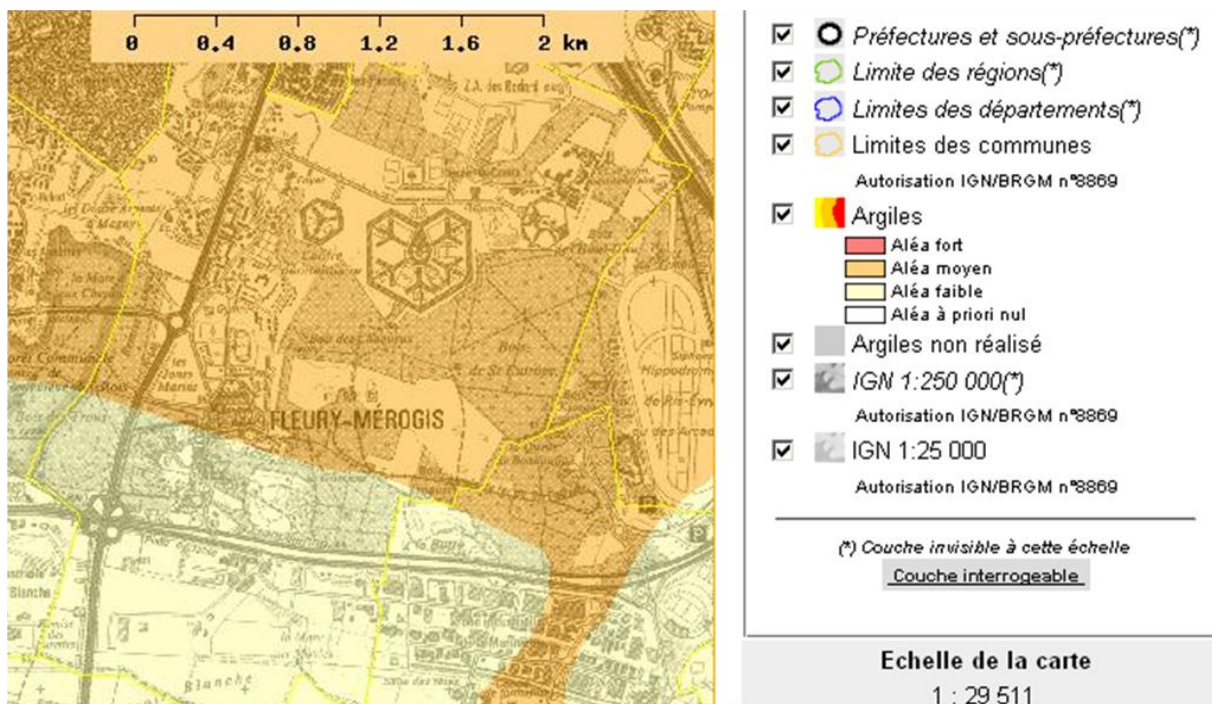
### CONTEXTE

Les dégâts aux constructions provoqués par la dessiccation du sol prennent une ampleur croissante depuis quelques années. La procédure concerne ainsi 4100 communes en France.

Comme le montre la carte réalisée par le BRGM et publiée sur Internet sur le site [www.argiles.fr](http://www.argiles.fr), la commune de Fleury-Mérogis est concernée par ce problème.

Les terrains argileux et marneux sont sensibles à l'eau : gonflement sous l'effet de fortes pluies, retrait en cas de sécheresse, et risque de glissement en cas de talutage. Des précautions particulières, rappelées dans la fiche technique « Sécheresse » intégrée ci-dessous, doivent être prises pour terrasser et fonder un ouvrage dans ces secteurs.

Carte d'aléa de Fleury-Mérogis



### Limite de validité des cartes d'aléa publiées par le BRGM:

L'échelle de validité des cartes départementales d'aléa ainsi établies est celle de la donnée de base utilisée pour leur réalisation, à savoir les cartes géologiques à 1/50 000. Le degré de **précision** et de **fiabilité** des cartes d'aléa est limité en partie par la qualité de l'interprétation qui a permis leur élaboration (identification et hiérarchisation des formations à composante argileuses), mais surtout par la qualité des observations qui ont permis la réalisation des cartes géologiques, point de départ de l'étude. En particulier, les **hétérogénéités lithologiques**, qui caractérisent de nombreuses formations géologiques, ne sont pas toujours bien identifiées sur les cartes actuellement disponibles.

Les cartes géologiques sont initialement levées sur des fonds topographiques à l'échelle du 1/25 000. La **précision du report des limites d'affleurement** est donc satisfaisante à l'échelle du 1/50 000. En revanche, il ne faut jamais perdre de vue qu'une carte géologique comporte une part de subjectivité liée à l'**expertise** propre de l'auteur et que, en particulier, les formations les plus superficielles peuvent faire l'objet d'interprétations diverses d'une feuille à l'autre.

Le travail d'**harmonisation et de correction** des cartes géologiques, en vue d'établir une carte départementale des formations à composante argileuse, permet de gommer une partie de ces différences d'interprétation et de rectifier certains contours pour intégrer la connaissance issue de sondages récents. Il n'en demeure pas moins que la carte ainsi élaborée reflète l'**état des connaissances** au moment de sa publication. Des investigations complémentaires permettraient probablement de corriger certaines limites d'affleurement, voire d'identifier de nouvelles poches ou plaquages argileux non représentés sur les cartes actuellement disponibles.

Ces considérations sont importantes car elles expliquent pourquoi les cartes d'aléa ainsi élaborées ne peuvent en aucun cas **prétendre refléter en tout point l'exacte nature des terrains** présents en surface ou sub-surface. En particulier il n'est pas exclu que, sur les secteurs considérés d'aléa a priori nul (qui sont présentés sans figuré spécifique sur les cartes d'aléa), se trouvent localement des **zones argileuses d'extension limitée**. Celles-ci peuvent être liées à l'altération localisée des calcaires, à des lentilles argileuses intercalées ou à des placages argileux non cartographiés, correspondant notamment à des amas glissés en pied de pente. A l'échelle de la **parcelle constructible**, elles sont en tout cas de nature à provoquer des sinistres isolés.

Inversement, il est possible que, localement, certaines parcelles situées pourtant dans un secteur dont l'aléa retrait-gonflement des argiles a été évalué globalement comme non nul soient en réalité constituées de terrains non sensibles au phénomène, voire non argileux. Ceci pourra être mis en évidence à l'occasion d'investigations géotechniques spécifiques, par exemple en prévision à un nouveau projet d'aménagement (d'où l'intérêt de ce type d'études de sols avant construction), mais n'a pu être identifié lors de la réalisation des cartes départementales d'aléa, basées, rappelons-le, sur l'état des connaissances géologiques accessibles au moment de l'étude.

## Fiche technique sur le risque de retrait-gonflement des sols argileux.



### Le risque de retrait-gonflement des sols argileux

#### Un mécanisme bien connu des géotechniciens



Un sol argileux change de volume selon son humidité comme le fait une éponge ; il gonfle avec l'humidité et se resserre avec la sécheresse, entraînant des tassements verticaux et horizontalement, des fissurations du sol.

L'assise d'un bâtiment installé sur ce sol est donc instable.

En effet, sous la construction, le sol est protégé de l'évaporation et sa teneur en eau varie peu au cours de l'année ce qui n'est pas le cas en périphérie.

Les différences de teneur en eau du terrain, importantes à l'aplomb des façades, vont donc provoquer des mouvements différentiels du sol notamment à proximité des murs porteurs et aux angles du bâtiment.

#### Des désordres aux constructions



#### Comment se manifestent les désordres ?

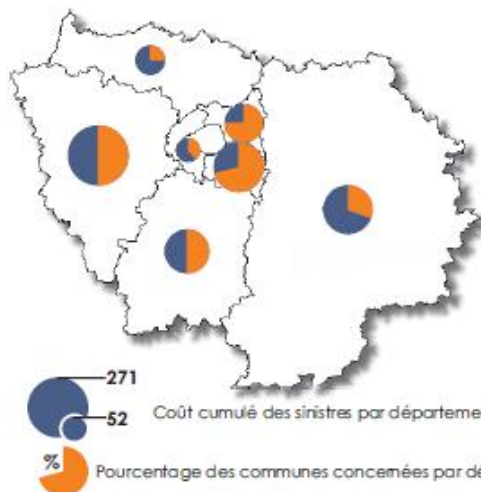
- Fissuration des structures
- Distorsion des portes et fenêtres
- Décollement des bâtiments annexes
- Dislocation des dallages et des cloisons
- Rupture des canalisations enterrées

#### Quelles sont les constructions les plus vulnérables ?

Les désordres touchent principalement les constructions légères de plain-pied et celles aux fondations peu profondes ou non homogènes.

Un terrain en pente ou hétérogène, l'existence de sous-sols partiels, des arbres à proximité, une circulation d'eau souterraine (rupture de canalisations...) peuvent aggraver la situation.

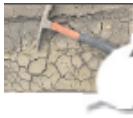
#### Des dommages nombreux et coûteux pour la collectivité



En région Ile-de-France (chiffres 1998-2002) :

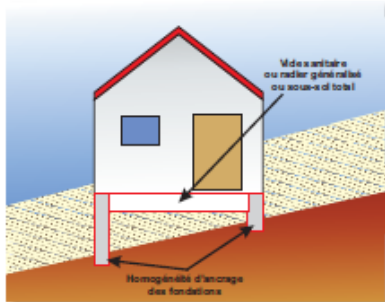
- Plus de **500 communes** exposées à ce risque, dans 7 des 8 départements de la région ;
- **1 milliard d'euros** dépensés pour l'indemnisation des sinistres représentant 35% du coût national ;
- **Deuxième** cause d'indemnisation au titre des catastrophes naturelles (CATNAT) à la charge de la collectivité publique, derrière les inondations ;
- Coût moyen d'un sinistre : **10000€**.

\* source Caisse centrale de Réassurance  
Coûts extrapolés à partir d'un échantillon de sinistres couverts par le régime CATNAT



## Que faire si vous voulez :

### — Construire



#### Préciser la nature du sol

Avant de construire, il est recommandé de procéder à une reconnaissance de sol dans la zone d'aléa figurant sur la carte de retrait-gonflement des sols argileux (consultable sur le site [www.argiles.fr](http://www.argiles.fr)), qui traduit un niveau de risque plus ou moins élevé selon l'aléa.

Une telle analyse, réalisée par un bureau d'études spécialisé, doit vérifier la nature, la géométrie et les caractéristiques géotechniques des formations géologiques présentes dans le proche sous-sol afin d'adapter au mieux le système de fondation de la construction.

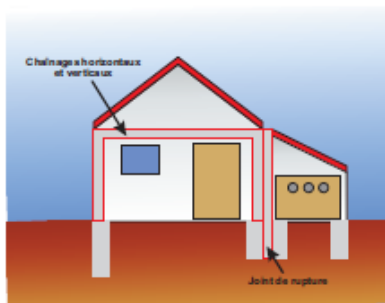
Si la présence d'argile est confirmée, des essais en laboratoire permettront d'identifier la sensibilité du sol au retrait-gonflement.

#### Réaliser des fondations appropriées

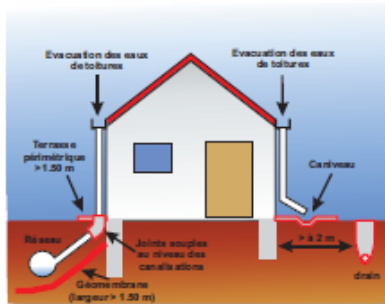
- Prévoir des fondations continues, armées et bétonnées à pleine fouille, d'une profondeur d'ancrage de 0,80 m à 1,20 m en fonction de la sensibilité du sol ;
- Assurer l'homogénéité d'ancrage des fondations sur terrain en pente (l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ;
- Éviter les sous-sols partiels, préférer les radiers ou les planchers porteurs sur vide sanitaire aux dallages sur terre plein.

#### Consolider les murs porteurs et désolidariser les bâtiments accolés

- Prévoir des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux (poteaux d'angle) pour les murs porteurs ;
- Prévoir des joints de rupture sur toute la hauteur entre les bâtiments accolés fondés différemment ou exerçant des charges variables.



### — Aménager, Rénover

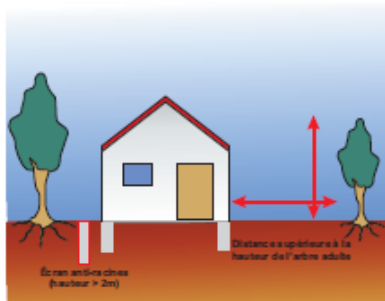


#### Éviter les variations localisées d'humidité

- Éviter les infiltrations d'eaux pluviales (y compris celles provenant des toitures, des terrasses, des descentes de garage...) à proximité des fondations ;
- Assurer l'étanchéité des canalisations enterrées (joints souples au niveau des raccords) ;
- Éviter les pompes à usage domestique ;
- Envisager la mise en place d'un dispositif assurant l'étanchéité autour des fondations (trottoir périphérique anti-évaporation, géomembrane...);
- En cas d'implantation d'une source de chaleur en sous-sol, préférer le positionnement de cette dernière le long des murs intérieurs.

#### Prendre des précautions lors de la plantation d'arbres

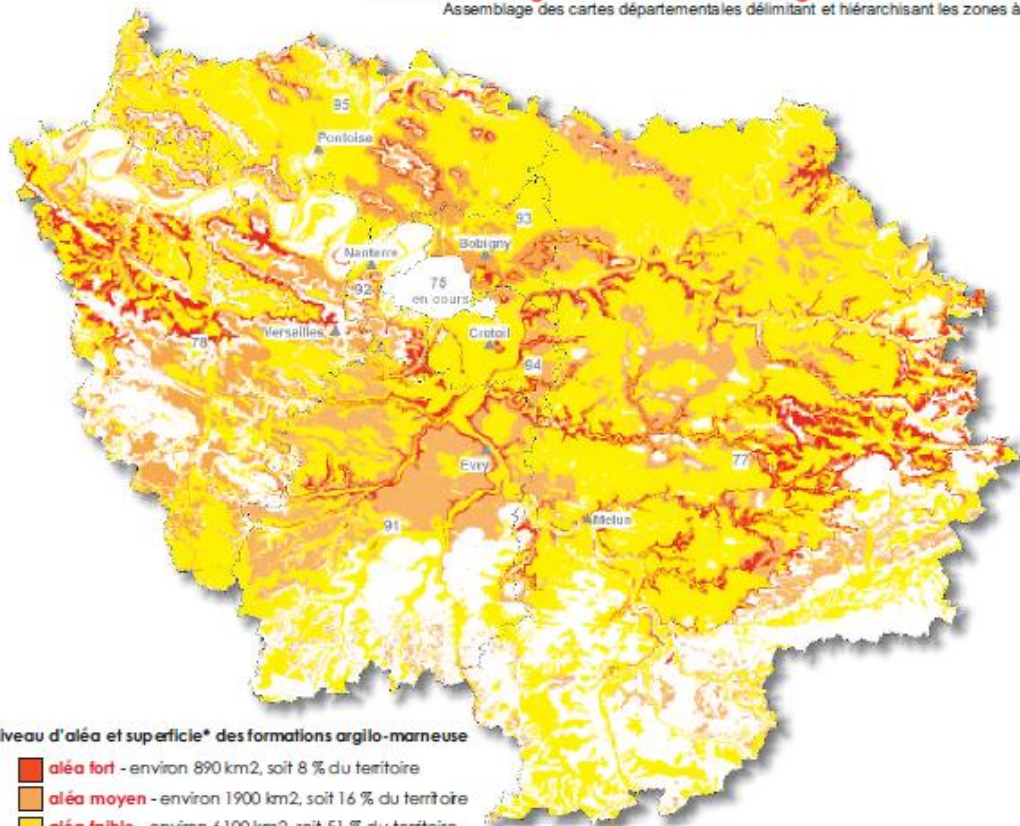
- Éviter de planter des arbres avides d'eau (saules pleureurs, peupliers par exemple) à proximité ou prévoir la mise en place d'écrans anti-racines ;
- Procéder à un élagage régulier des plantations existantes ;
- Attendre le retour à l'équilibre hydrique du sol avant de construire sur un terrain récemment défriché.



## L'aléa retrait-gonflement des sols argileux en Ile-de-France

Assemblage des cartes départementales délimitant et hiérarchisant les zones à risque

copyright : données entrées du site www.argiles.fr développé par le BRGM



**Niveau d'aléa et superficie\* des formations argilo-marneuse**

- aléa fort** - environ 890 km<sup>2</sup>, soit 8 % du territoire
- aléa moyen** - environ 1900 km<sup>2</sup>, soit 16 % du territoire
- aléa faible** - environ 6 100 km<sup>2</sup>, soit 51 % du territoire
- "a priori" non argileux** - environ 2900 km<sup>2</sup>, soit 25 % du territoire

\* Hors ville de Paris

Vous pouvez vous renseigner auprès de votre mairie, de la préfecture ou des services de la direction départementale de l'équipement de votre département.

Vous trouverez aussi des informations utiles sur Internet aux adresses suivantes :

Portail de la prévention des risques majeurs du ministère de l'écologie, du développement et de l'aménagement durables  
<http://www.ecologie.gouv.fr> - <http://www.prim.net>

Bureau de Recherches Géologiques et Minières  
<http://www.brgm.fr> - <http://www.argiles.fr>

Agence qualité construction  
<http://www.qualiteconstruction.com>

Caisse centrale de réassurance  
<http://www.ccr.fr>

Piaquette réalisée par la direction régionale de l'environnement d'Ile-de-France ([idf.dren@idf.ecologie.gouv.fr](mailto:dir.dren@idf.ecologie.gouv.fr)) en collaboration avec les directions départementales de l'équipement d'Ile-de-France

Crédits photos :  
Bureau de Recherches Géologique et Minières (BRGM)  
Laboratoire régional de l'est parisien (LREP)



**Direction régionale de l'environnement**  
**ILE-DE-FRANCE**  
NATURALISME

Date de publication : octobre 2007

Accusé de réception en préfecture  
091-219102357-20240322-DEL10-2024-DE  
Date de télétransmission : 22/03/2024  
Date de réception préfecture : 22/03/2024

## ANNEXE IV : LISTE DES ESPACES VERTS PROTEGES

Numéro de l'Espace Vert Protégé	Type (en m²)		Section	Numéro de parcelle
	EBC boisé	EBC ouvert		
1		31 130	AD	130
2	513		AD	22
3	4 656		AB	58
4	163 096		AA AB	58/94 1
5	25 336		AA	93
6	608		AD	10
7	397		AD	10
8	6 916		AE	19
9		15 820	AE	5/12/19/24/28/38/39
10		1 166	AE	6
11	11 214		AC	16
12	619		AE	15
13	1 669		AH	148
14	5 772		AH	150
15	431 791		AH AC  AA OB	148 16  11/12/13/14/15/16/17/18/19/20/21/22/23/24/25/26/27/28/29/61/93/94 121/152/157/160/162
16	34 038		AI	3
17		12 644	AI	3
18	48 031		OB	131/132/135/137/157
19	64 832		OB	70/72/121/128/129/156/157/158/159/160/161/162
20	110 086		OB	55/56/57/58/121
21	47 069		OB AA	47/48/94/155 94
22	18 390		OB	128/131/132/157
23	22 913		OB	70/71/72
24	6 416		OB	70/71
25	4 828		OB	70/71
26	16 641		OB	132
27	4 213		OB	132
28		38 936	OB	132/133
29		43 683	OB	70
30	85 160		OB	57/59/61
31	15 661		OB	135/137

Accusé de réception en préfecture  
091-219102357-20240322-DEL10-2024-DE  
Date de télétransmission : 22/03/2024  
Date de réception préfecture : 22/03/2024



# Annexes

32	91 978		OB	67/68/69
33		83 054	OB	70
34		56 507	OB	62
35	31 019		OB	63/64/65/66
36	42 928		AM	7/192
			OB	138
37	65 676		OB	146/150
38	28 686		OB	139/144/145
39	89 835		OB	140/141/144
40	5 350		OB	142
41	4 660		AM	5/246/247/249
42	76 419		AM	6
			OB	144/145/146/148/147
43		1 078	AL	3
44	3 725		AL	3
45	515		AL	3
46		527	AL	3
47		11 802	AL	3
48		869	AL	3
49	109 731		AL	3/5
50		3 069	AL	3
51	645		AM	109
52	4 273		AM	103
53	188 916		AK	1
54	66 272		AI	2

Accusé de réception en préfecture  
091-219102357-20240322-DEL10-2024-DE  
Date de télétransmission : 22/03/2024  
Date de réception préfecture : 22/03/2024

## ANNEXE V : LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

Numéro	Destination	Superficie arrondie	Bénéficiaire	Numéros des parcelles concernées
1	Emprise pour transport en commun en site propre.	24.122 m <sup>2</sup>	Commune de Fleury-Mérogis	AN184, AN192, AN205, AN282, AN221, AN251, AN248, AN236, AN95, AN246, AN238, AN233, AN239, AN237, AN240, AN161, AN159,
2	Emprise pour franchissement au dessus de la RN 104 et raccordement au niveau du sol.	5.249 m <sup>2</sup>	Commune de Fleury-Mérogis	AN283, AN229,
3	Emprise pour voie de liaison entre la ZI des Ciroliers et la ZI de la Croix Blanche.	6.183 m <sup>2</sup>	Commune de Fleury-Mérogis	AN205, AN31, AN204, AN213, AN244, AN264, AN267
4	Emprise pour voie de liaison DESSERTE SUD de la ZI des Ciroliers et ZI Croix Blanche.	1.665 m <sup>2</sup>	Commune de Fleury-Mérogis	AN1
5	Emprise pour voirie.	749m <sup>2</sup>	Commune de Fleury-Mérogis	AE29
7	Emprise pour voirie.	1.727m <sup>2</sup>	Commune de Fleury-Mérogis	AE7

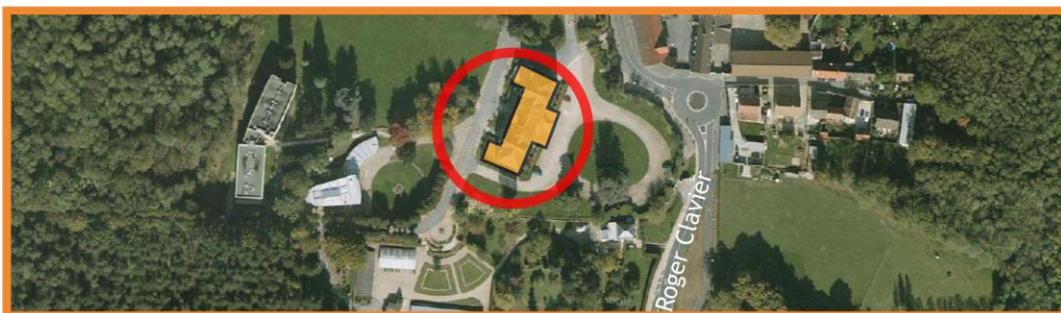
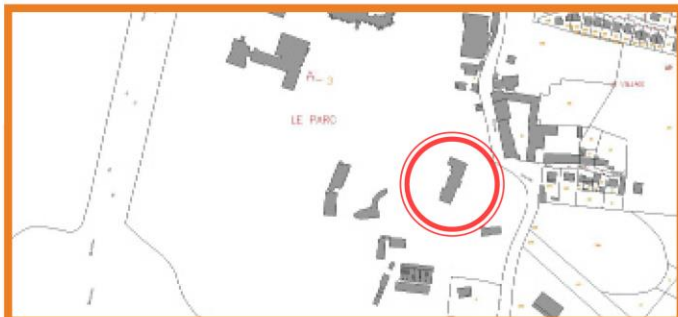
## ANNEXE VI : LISTE DES CONSTRUCTIONS REMARQUABLES

### LE CHÂTEAU DE FLEURY-MÉROGIS

*Période de construction*: XVIIIe siècle  
*Rénové en* : 2006  
*Architecte du château* : Antoine  
*Architecte des ailes* : Darmon  
*Usage actuel*: centre de réadaptation professionnelle  
*Numéro cadastral* : AL 3



Le Château, de style classique, est orienté vers l'Est et présente trois niveaux (R+1+C). L'entrée principale est marquée par un vaste perron et un fronton composé d'un tympan, d'un oeil de boeuf et d'un balcon filant sur consoles. La façade est décorée de modénatures (corniche, bandeaux). Les encadrements des ouvertures, en pierre de taille, signalent les baies. Les murs en pierre sont en enduit blanc et des pilastres en pierre de taille marquent les angles. La toiture en ardoise est à la Mansard. Les ouvertures se composent de grandes fenêtres hautes munies de menuiseries en bois de teinte claire. Les garde-corps du balcon et de l'escalier principal sont en fer forgé. En 1929, deux ailes ont été rajoutées de part et d'autre de la façade. Leurs éléments architecturaux sont en harmonie avec le bâtiment principal. Ce château est aujourd'hui occupé par un centre de réadaptation professionnelle.



Accusé de réception en préfecture  
091-219102357-20240322-DEL10-2024-DE  
Date de télétransmission : 22/03/2024  
Date de réception préfecture : 22/03/2024

## LE FOYER DU CENTRE JEAN-MOULIN

*Construit en:* 1948

*Architecte:* André Bruyère (1912-1998)

*Propriétaire actuel :* FNDIRP

*Usage:* Ancien théâtre du centre Jean Moulin, aujourd'hui foyer du même centre.

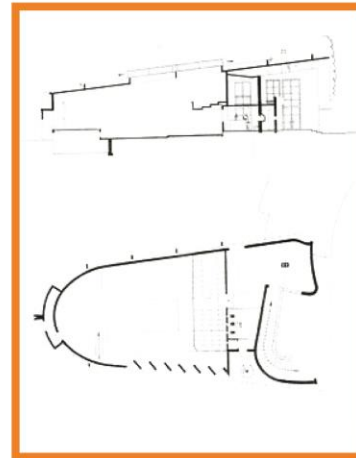
*Numéro cadastral :* AL 3.



La Fédération nationale des déportés et internés, résistants et patriotes (FNDIRP) achète le château et son parc en 1947 à la comtesse de Maille de La Tour Landry. Elle confie à l'architecte André Bruyère la restauration du château et la construction dans le parc d'un centre de postcure.

Cet architecte a incarné une sensibilité singulière, attachée à l'expression de la sensualité et à la quête d'un certain merveilleux. Son architecture est souvent faite des murs sinueux, des toits courbes, de véritables voiles de béton. Il a d'ailleurs dit à ce sujet «*la ligne droite est une insulte à l'intelligence humaine*».

D'une architecture sculpturale très plastique, ce bâtiment constitué des lignes courbes est composé d'une salle de théâtre et de ses annexes. L'entrée et le mur extérieur du bâtiment comportent un abat-son, ainsi qu'un escalier pour les jeux de scène et pour l'accès à l'étage. Les murs sont réalisés en béton recouverts d'un carrelage en opus incertum. Ils sont composés d'ouvertures à redans pour la salle de spectacle. La toiture a été réalisée en voile de béton armé brut.



Accusé de réception en préfecture  
091-219102357-20240322-DEL10-2024-DE  
Date de télétransmission : 22/03/2024  
Date de réception préfecture : 22/03/2024

## L'ESCALIER DU PARC DU CHÂTEAU

*Construit en:* 1722

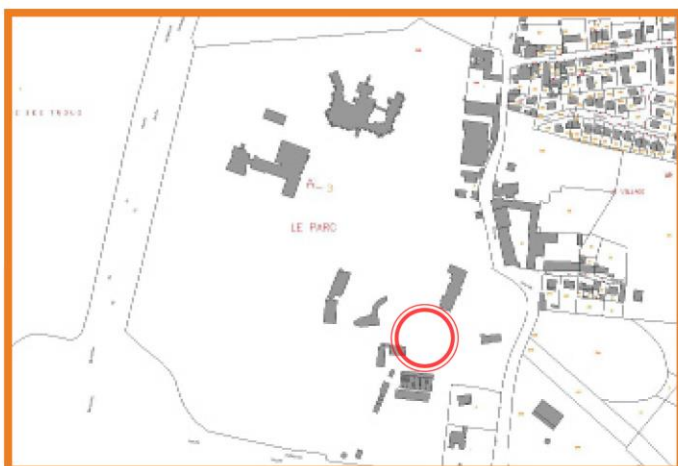
*Architecte du château:* Antoine

*Usage:* Accès aux serres et aux annexes du château

*Numéro cadastral:* AL 3



Cet escalier est situé dans l'unité foncière du château, il permet de rejoindre les serres. De forme circulaire avec deux accès qui se rejoignent au niveau bas, il est réalisé en pierres.



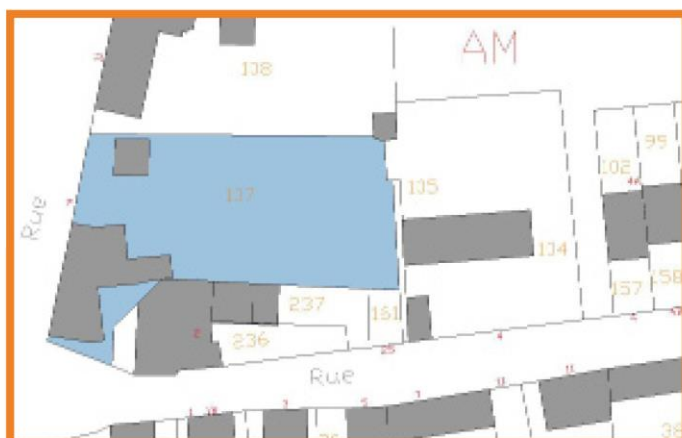
Accusé de réception en préfecture  
091-219102357-20240322-DEL10-2024-DE  
Date de télétransmission : 22/03/2024  
Date de réception préfecture : 22/03/2024

## LA MAISON SISE 9 RUE ROGER-CLAVIER

*Propriétaire:* propriété privée  
*Usage:* Habitation  
*Numéro cadastral :* AM 107



Cette maison en meulière, située au 9 rue Roger-Clavier, est composée de deux niveaux avec combles munis des lucarnes et d'annexes accolées d'un seul niveau. Les murs ainsi que le soubassement en relief sont réalisés en pierre meulière. La toiture est en tuile mécanique de couleur rouge. Les baies, plus hautes que larges, sont encadrées par un bandeau blanc d'une faible largeur, surmonté d'un fronton décoré en céramique. Elles sont munies des volets battants. La porte d'entrée est signalée par son fronton circulaire dont le tympan est également en céramique. Les menuiseries sont en bois.



Accusé de réception en préfecture  
091-219102357-20240322-DEL10-2024-DE  
Date de télétransmission : 22/03/2024  
Date de réception préfecture : 22/03/2024

## LA MAISON SISE 11 RUE ROGER-CLAVIER

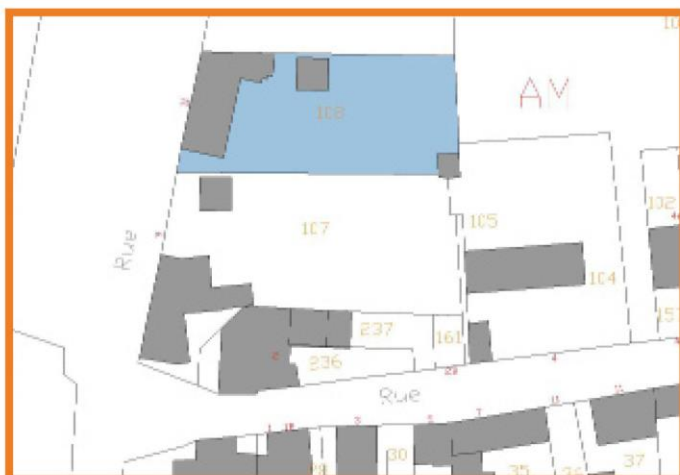
*Propriétaire:* propriété privée

*Usage:* Habitation

*Numéro cadastral :* AM 108



Cette maison en meulière, située au 11 rue Roger-Clavier, est composée de deux niveaux avec combles. Les murs sont réalisés en pierre meulière et le soubassement en relief est enduit en blanc. La toiture est en tuile mécanique de couleur rouge. Les baies, plus hautes que larges, sont encadrées par un bandeau blanc d'une faible largeur surmonté d'un fronton décoré en céramique identique sur toutes les ouvertures. Les baies sont munies des volets battants. Les menuiseries sont en bois.



Accusé de réception en préfecture  
091-219102357-20240322-DEL10-2024-DE  
Date de télétransmission : 22/03/2024  
Date de réception préfecture : 22/03/2024

## ORNEMENTS 4 RUE DES PETITS-CHAMPS

*Propriétaire:* propriété privée  
*Usage:* Ornement d'habitation  
*Numéro cadastral :* AM 104

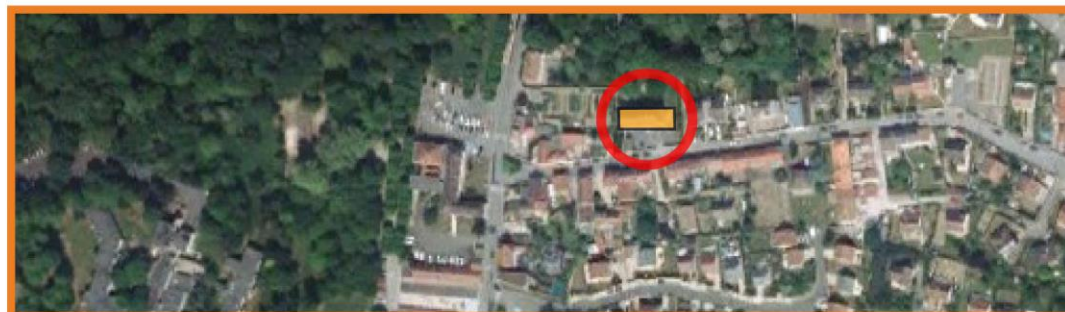
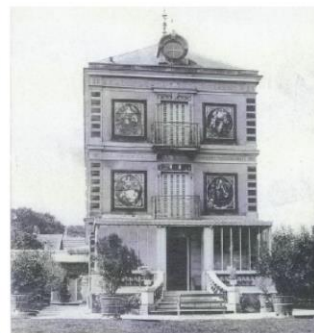


Les éléments décoratifs à protéger ornent le pignon «Est» d'une ancienne villa construite sur trois niveaux.

On y trouve deux balcons en fer forgé d'origine, au premier et au deuxième étage.

Les ouvertures donnant sur les balcons sont encadrées de jambages en céramique et surmontées d'un fronton, également en céramique. Autrefois, chacune des ouvertures était entourée par deux panneaux de céramique dont l'ensemble représentait les «Quatre saisons», filles de Thémis, déesse de la Justice et de la Raison dans la mythologie grecque. Ces peintures, datées des 1879, sont l'oeuvre du peintre Léon Louis Leclair. Seule subsiste le panneau en bas à droite. Les trois autres panneaux ne seraient pas totalement perdus puisqu'ils auraient été recouverts d'enduit. Ils sont donc également protégés (sauf si une étude démontrait qu'ils ont été supprimés) afin de pouvoir être restaurés.

La toiture est surmontée d'une lucarne oeil de boeuf. Les chaînes d'angle sont également marquées par des carreaux en céramique.

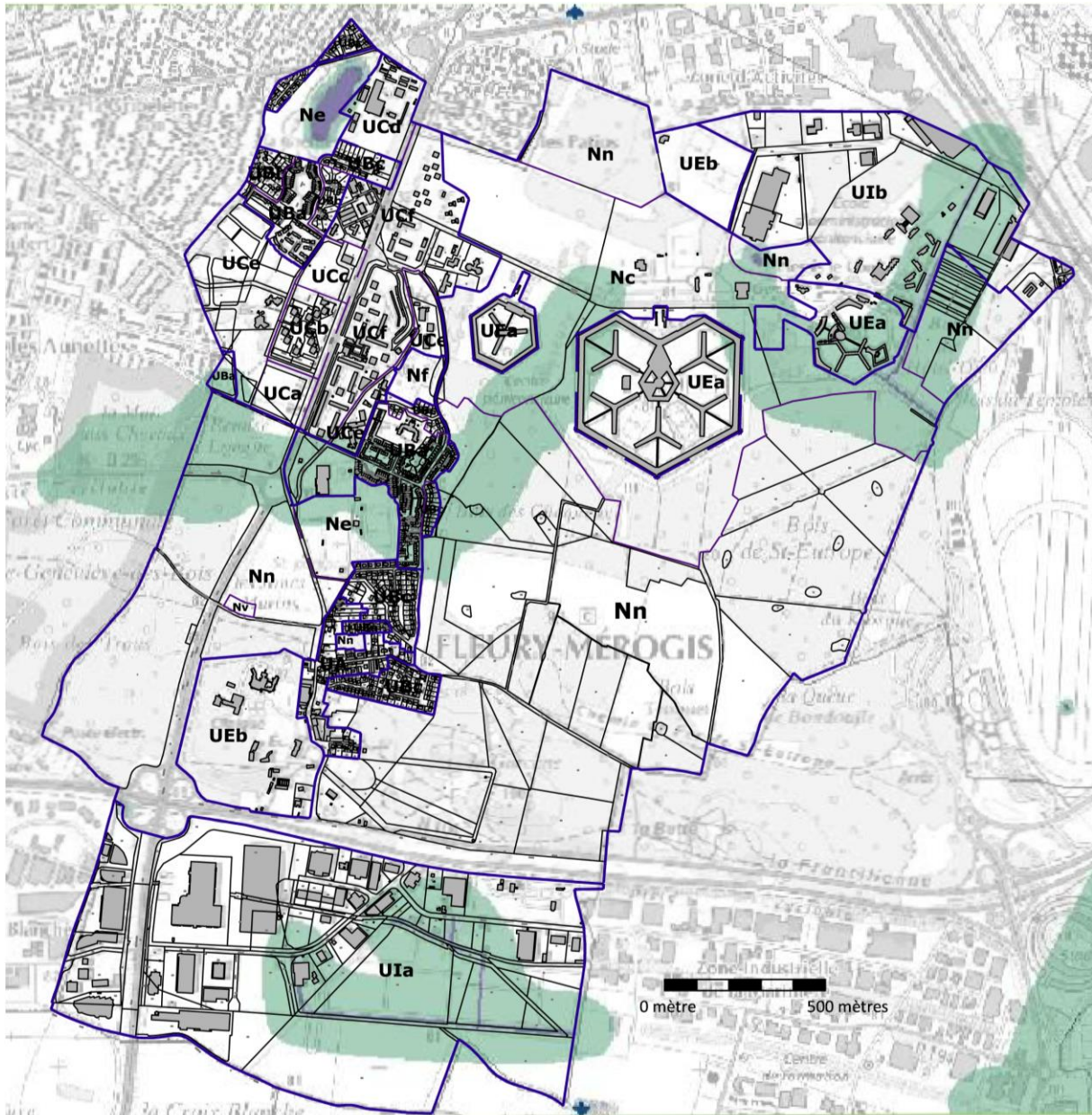









Accusé de réception en préfecture  
091-219102357-20240322-DEL10-2024-DE  
Date de télétransmission : 22/03/2024  
Date de réception préfecture : 22/03/2024



## ANNEXE VII : ZONES HUMIDES

Enveloppes d'alerte pour les zones humides recensées par la DRIEE-IdF.



- |   |                   |   |                            |
|---|-------------------|---|----------------------------|
|  | Limite de zone    |  | <b>Enveloppes d'alerte</b> |
|  | Limite de secteur |  | Classe 1,                  |
|   |                   |  | Classe 2,                  |
|   |                   |  | Classe 3,                  |
|   |                   |  | Classe 5                   |

Accusé de réception en préfecture  
091-219102357-20240322-DEL10-2024-DE  
Date de télétransmission : 22/03/2024  
Date de réception préfecture : 22/03/2024

## ANNEXE VIII : CANALISATIONS DE TRANSPORT DE MATIERES DANGEREUSES

### Fiche d'information relative aux risques présentés par les canalisations de transport de matières dangereuses intéressant la commune de FLEURY-MEROGIS

#### 1- Les différentes canalisations de transport intéressant la commune de FLEURY-MEROGIS

La commune de FLEURY-MEROGIS est concernée par plusieurs canalisations sous pression de transport de matières dangereuses, réglementées par l'arrêté du 4 août 2006 (NOR: INDI0608092A) du ministre d'Etat, ministre de l'intérieur et de l'aménagement du territoire, du ministre des transports, de l'équipement, du tourisme et de la mer et du ministre délégué à l'industrie. Il s'agit de canalisations de transport de gaz exploitées par la société GRTgaz.

Le tracé est donné sur la carte ci-après. Pour toute information complémentaire et notamment obtenir une carte des tracés avec une échelle plus fine, il conviendra de se rapprocher directement de l'exploitant dont les coordonnées sont indiquées ci-dessous :

**GRTgaz**  
**Région Val de Seine**  
 (26 rue de Calais – 75436 PARIS CEDEX 09  
 TEL. : 01.40.23.36.36)

Les renseignements mentionnés sur cette carte ne sauraient engager les organismes ayant contribué à son élaboration. Il s'agit d'un document informatif. La position mentionnée ne permet pas la localisation précise sur le terrain de certaines catégories de canalisations. Pour tous travaux à proximité des canalisations de transport, il est nécessaire d'effectuer auprès de l'exploitant concerné une demande de renseignement ou une déclaration d'intention de commencement de travaux conformément au décret n° 91-1147 du 14 octobre 1991 et à son arrêté d'application du 16 novembre 1994 ou de tout autre texte pouvant s'y substituer. De manière générale, les personnes souhaitant des informations plus précises sur les réseaux de canalisations sous pression sont invitées à se rapprocher de leurs exploitants respectifs.

#### 2- Maîtrise de l'urbanisation

Les contraintes en matière d'urbanisme concernent les projets nouveaux relatifs aux établissements recevant du public (ERP) les plus sensibles et aux immeubles de grande hauteur (IGH). Ces contraintes s'apprécient au regard des informations figurant dans le tableau ci-après et qui sont issues des distances génériques disponibles pour le gaz :

#### Canalisations de transport de gaz exploitées par la société GRTgaz

Caractéristiques des canalisations	Zones justifiant des restrictions en matière de développement de l'urbanisation		Zone justifiant vigilance et information
	Zone permanente d'interdiction de toutes nouvelles constructions ou extensions d'IGH et d'ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes	Zone intermédiaire où des restrictions de construction ou d'extension d'IGH et d'ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes existent	Zone d'information du transporteur de tout projet d'urbanisme
DN 600 et PMS 56,8 bar	5 m	<b>245 m</b>	<b>305 m</b>
DN 100 et PMS 40 bar	5 m	15 m	15 m
DN 150 et PMS 40 bar	5 m	30 m	30 m

Ces distances s'entendent de part et d'autre de l'axe de la canalisation considérée. **En gras** : Les distances indiquées sont à considérer avec précaution car prises pour une PMS de 67,7 bar.

Source : DRIRE, février 2010

Accusé de réception en préfecture  
 091-219102357-20240322-DEL10-2024-DE  
 Date de télétransmission : 22/03/2024  
 Date de réception préfecture : 22/03/2024

## Zones justifiant des restrictions en matière de développement de l'urbanisation

La première distance délimite la zone dans laquelle toutes constructions ou extensions d'IGH et ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes sont interdites sans qu'il ne soit possible de revenir dessus.

La zone intermédiaire nécessite que l'aménageur de chaque projet engage une étude pour s'assurer que les conditions de sécurité sont satisfaisantes au regard des risques présentés. Cette étude repose sur les caractéristiques de l'ouvrage de transport, de son environnement mais aussi du projet envisagé et du respect de certaines contraintes en matière de sécurité (modalité d'évacuation des personnes...). En outre, la mise en œuvre de mesure compensatoire de type physique sur l'ouvrage de transport (protection mécanique par dalle béton...) destinée à réduire l'emprise de cette zone en limitant la principale source de risque d'accident (travaux tiers) est à privilégier. Cependant, malgré la mise en place de mesures compensatoires et dans certaines conditions, l'interdiction de construction ou d'extension d'IGH et d'ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes peut intervenir. La DRIRE devra être consultée a minima lors de la procédure de demande de permis de construire.

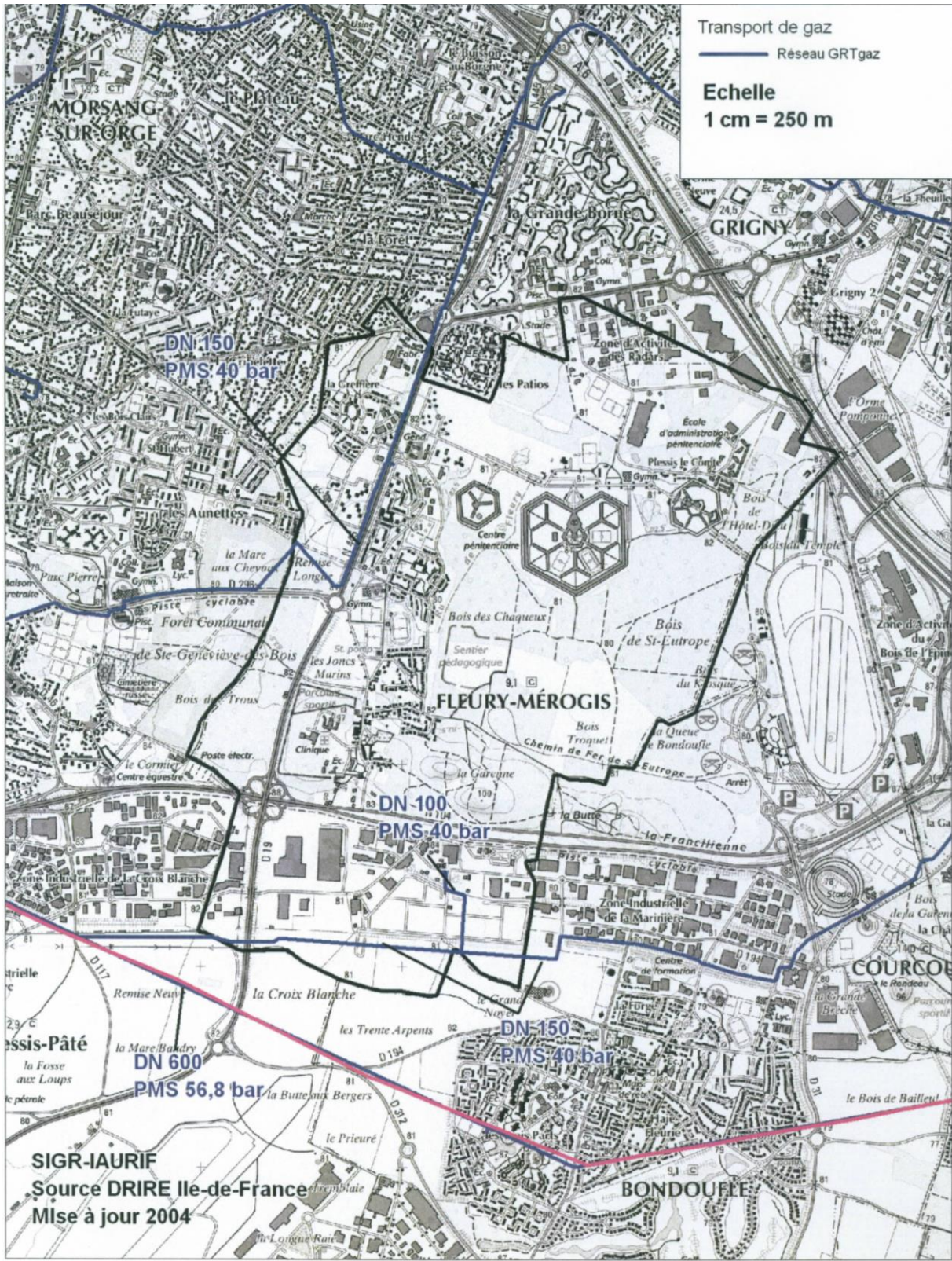
## Zone justifiant vigilance et information

La distance la plus grande définit la zone dans laquelle une information du transporteur doit être réalisée pour tout projet d'urbanisme. Cette démarche doit permettre au transporteur de suivre l'évolution de l'environnement à proximité de ses ouvrages afin de renforcer le cas échéant leur niveau de sécurité.

En outre, cette zone doit servir de référence pour l'élaboration du plan communal de sauvegarde (PCS) et, le cas échéant, du document d'information communal sur les risques majeurs (DICRIM).

D'une manière générale et afin d'anticiper toutes difficultés, il convient d'avertir le plus en amont possible le transporteur de tout projet situé dans les zones figurant dans le tableau ci-dessus.

Source : DRIRE, février 2010



CANALISATIONS REGLEMENTEES DE TRANSPORT  
DE MATIERES DANGEREUSES SOUS PRESSION  
Commune de FLEURY-MÉROGIS

Accusé de réception en préfecture  
091-219102357-20240322-DEL10-2024-DE  
Date de télétransmission : 22/03/2024  
Date de réception préfecture : 22/03/2024

## ANNEXE IX : PROTECTION SANITAIRE DES AQUEDUCS DE LA VILLE DE PARIS.

<b>EAU DE PARIS</b> Direction des Eaux Souterraines	<b>MANUEL METHODES</b> <b>Maîtrise des processus</b> <b>PROTECTION SANITAIRE DES AQUEDUCS</b> <b>DE LA VILLE DE PARIS</b>	<b>N° SUD-D-09-03</b> <b>Rév. 5</b> <b>Page 1/5</b>
--	--	---

**Objet :**

*Protection sanitaire des aqueducs de la Ville de Paris*

**Sommaire :**

1 – FONDEMENT DES PRESCRIPTIONS ATTACHEES AU SERVICE PUBLIC D'APPROVISIONNEMENT EN EAU POTABLE	2
2 – COLLECTIVITE BENEFICIAIRE DES PRESCRIPTIONS	2
3 – CONCESSIONNAIRE DU SERVICE PUBLIC	2
4 – EFFET DES PRESCRIPTIONS	2
5 – ZONE DE PROTECTION IMMEDIATE	3
6 – ZONE DE PROTECTION RAPPROCHEE	3
7 – ZONE DE PROTECTION ELOIGNEE	4

Révision	Date d'approbation	Description de l'évolution
0	21 novembre 1996	Émission originale
1	15 octobre 1997	Modification prescriptions
2	14 octobre 1999	Modifications : appellation Mission et liste de diffusion
3	17 mars 2005	Modification document de référence et rattachement à l'Unité (SUP-D-09-02 devient SUD-D-09-02)
4	04 août 2006	Prise en compte nouvelle organisation
5	10 novembre 2009	Modification SAGEP EDP et UES DES

**DIFFUSION**

<b>Manuel Méthodes Unité Eaux Souterraines</b> : Rubrique 0A
<b>DRHMQ</b>
Responsables de Secteurs

**VISA**

Rédacteur	Responsable	Qualité & Environnement	Approbateur
Laurent DUTERTRE	Laurent DUTERTRE	Xavier RACCOLET	Jean-Michel LAYA

Accusé de réception en préfecture  
091-219102357-20240322-DEL10-2024-DE  
Date de télétransmission : 22/03/2024  
Date de réception préfecture : 22/03/2024

<b>EAU DE PARIS</b>	<b>MANUEL METHODES</b>	<b>N° SUD-D-09-03</b>
Direction des Eaux Souterraines	<b>Maîtrise des processus</b> <b>PROTECTION SANITAIRE DES AQUEDUCS</b> <b>DE LA VILLE DE PARIS</b>	Rév. 5 Page 2/5

## 1 – FONDEMENT DES PRESCRIPTIONS ATTACHEES AU SERVICE PUBLIC D'APPROVISIONNEMENT EN EAU POTABLE

Prescriptions relatives à la protection des eaux destinées à la consommation humaine instituées en vertu de l'article L.1321-2 du Code de la Santé Publique autour des ouvrages d'adduction à écoulement libre:

- Code de l'Environnement (article L 210-1 et suivants)
- Code de la Santé Publique (article L 1321-1 et suivants et article R 1321-1 et suivants)
- Circulaire n° 62-50 du 15 mars 1962 (Instructions techniques du Ministre de la Santé Publique et de la Population).
- Code de l'urbanisme articles R.111.2 et R.126.1
- Règlement sanitaire départemental - Section 4 : art 20 (Circulaire du 9 août 1978 - Article L47 du Code de la Santé Publique)

## 2 – COLLECTIVITE BENEFICIAIRE DES PRESCRIPTIONS

VILLE DE PARIS - Hôtel de Ville - 75196 PARIS RP

## 3 – REGIE DU SERVICE PUBLIC

EAU DE PARIS

9 rue Victor Schoelcher - 75675 PARIS CEDEX 14 -

## 4 – EFFET DES PRESCRIPTIONS

Protection sanitaire des aqueducs.

Trois zones de protection sont à considérer :

1. La zone de **protection immédiate** constituée par l'emprise appartenant à la Ville de Paris.
2. Les zones de **protection rapprochée** constituées par deux bandes de terrain de 13 mètres de largeur de part et d'autre de l'emprise.
3. Les zones de **protection éloignée** constituées par deux bandes de terrain s'étendant des limites extérieures des zones de protection rapprochée jusqu'à une distance de 40 mètres de l'aqueduc.



Accusé de réception en préfecture  
091-219102357-20240322-DEL10-2024-DE  
Date de télétransmission : 22/03/2024  
Date de réception préfecture : 22/03/2024

<b>EAU DE PARIS</b> Direction des Eaux Souterraines	<b>MANUEL METHODES</b> <b>Maîtrise des processus</b> <b>PROTECTION SANITAIRE DES AQUEDUCS</b> <b>DE LA VILLE DE PARIS</b>	<b>N° SUD-D-09-03</b> <b>Rév. 5</b> <b>Page 3/5</b>
--	--	---

*Dans chacune de ces zones, les prescriptions suivantes doivent être observées*

## 5 – ZONE DE PROTECTION IMMEDIATE

Toute construction y est interdite excepté celle liée à l'exploitation de l'aqueduc.

Dans cette zone, seules peuvent être éventuellement tolérées les traversées de routes, d'ouvrages d'art ou de canalisations après autorisation d'EAU DE PARIS, autorisation matérialisée par des conventions fixant les conditions techniques et administratives d'exécution et d'exploitation.

Si EAU DE PARIS est amenée à protéger l'aqueduc pour garantir sa stabilité ou la qualité de l'eau transitée, les frais correspondants sont à la charge du maître des nouveaux ouvrages.

## 6 – ZONE DE PROTECTION RAPPROCHEE

*Dans cette zone :*

**sont interdits :**

- ✦ Toutes constructions, quelles qu'elles soient sauf celles liées à l'exploitation de l'aqueduc,
- ✦ Dispositifs d'assainissement assurant un traitement préalable, (fosses septiques, bac séparateur, installation biologique à boues activées,...) et autres dispositifs.
- ✦ Dispositifs d'assainissement assurant simultanément ou séparément l'épuration et l'évacuation des effluents, (puits filtrants, tranchées filtrantes, drains pour épandage dans le sol naturel ou reconstitué, filtre bactérien percolateur ...).
- ✦ Fouilles, carrières et décharges.
- ✦ Fumiers, immondices, dépôts de matières quelconques susceptibles de souiller les eaux d'alimentation
- ✦ Stations service, stockage de liquide ou de gaz à usage industriel, commercial ou domestique.
- ✦ Parcs de stationnement pour véhicules : quelle que soit leur nature.

**sont tolérés :**

- ✦ Chaussées et trottoirs : sous réserve qu'ils comportent un revêtement rigoureusement étanche et que les caniveaux présentent une section et une pente suffisante pour assurer un écoulement rapide des eaux de ruissellement les éloignant de l'aqueduc.
- ✦ Canalisations d'eaux pluviales et d'eaux usées :
  - ✓ parallèles à l'aqueduc :
    - eaux pluviales : la canalisation devra être constituée par un égout visitable.
    - eaux usées : la canalisation devra être étanche et placée en galerie visitable (cette galerie pouvant elle-même servir à transiter des eaux pluviales).
  - ✓ transversales par rapport à l'aqueduc : la canalisation devra être établie au-dessous de l'aqueduc, sa génératrice supérieure se situant à une cote d'altitude inférieure d'au moins 0,50 mètre à celle de la génératrice inférieure de l'aqueduc : à défaut elle devra être placée en caniveau étanche ou en fourreau étanche avec regards de visite.

<b>EAU DE PARIS</b> Direction des Eaux Souterraines	<b>MANUEL METHODES</b> <b>Maîtrise des processus</b> <b>PROTECTION SANITAIRE DES AQUEDUCS</b> <b>DE LA VILLE DE PARIS</b>	<b>N° SUD-D-09-03</b> <b>Rév. 5</b> <b>Page 4/5</b>
--	--	---

- ◆ Canalisations d'eau potable ou de gaz : sous réserve qu'elles soient placées en fourreau étanche en acier ou en béton armé capable de résister à la pression normale de service du fluide transporté, avec regards de visite.
- ◆ Canalisations transportant des hydrocarbures : sous réserve qu'elles soient placées en fourreau étanche en acier ou en béton armé capable de résister à la pression normale de service du fluide transporté, avec regards de visite.

## 7 – ZONE DE PROTECTION ELOIGNEE

*Dans cette zone :*

**sont interdits :**

- ◆ Dispositifs d'assainissement assurant un traitement préalable, (fosses septiques, bac séparateur, installation biologique à boues activées, ...) et autres dispositifs : sauf dispositions spéciales telles que pose sur dés dans une chambre en maçonnerie étanche et visitable à l'extérieur des habitations.
- ◆ Dispositifs d'assainissement assurant simultanément ou séparément l'épuration et l'évacuation des effluents, (puits filtrants, tranchées filtrantes, drains pour épandage dans le sol naturel ou reconstitué, filtre bactérien percolateur ...).
- ◆ Fouilles, carrières et décharges.
- ◆ Fumiers, immondices, dépôts de matières quelconques susceptibles de souiller les eaux d'alimentation : sauf dispositions spéciales pour assurer l'étanchéité du sol et l'écoulement des eaux de ruissellement dans une direction opposée à celle de l'aqueduc.
- ◆ Stations services, stockage de liquide ou de gaz à usage industriel ou commercial.

**sont tolérés :**

- ◆ Les stockages d'hydrocarbures à usages exclusivement domestique : moyennant des précautions spéciales (installation de la cuve dans un local visitable dont le sol et les parois constituent une cuvette de capacité suffisante pour qu'en cas de rupture de la totalité du réservoir, le liquide ne puisse s'écouler au dehors).
- ◆ Parcs de stationnement pour véhicules : sous réserve que le sol en soit rigoureusement étanche et que l'écoulement des eaux de ruissellement s'effectue dans une direction opposée à celle de l'aqueduc.
- ◆ Canalisations d'eaux pluviales et d'eaux usées :
  - ✓ parallèles à l'aqueduc et distantes de celui-ci de moins de 25 mètres :
    - eaux pluviales : la canalisation devra être constituée par un égout visitable.
    - eaux usées : la canalisation devra être étanche et placée en galerie visitable (cette galerie pouvant elle-même servir à transiter des eaux pluviales).
  - ✓ parallèles à l'aqueduc et distantes de celui-ci de plus de 25 mètres, ou transversales à l'aqueduc : la génératrice supérieure de la canalisation devra être à une cote d'altitude inférieure d'au moins 0,50 mètre à celle de la génératrice inférieure de l'aqueduc ; à défaut la canalisation devra être placée en caniveau étanche avec regards de visite.
- ◆ Canalisations transportant des hydrocarbures : sous réserve qu'elles soient placées en fourreau étanche en acier ou en béton armé capable de résister à la pression normale de service du fluide transporté, avec regards de visite.



<b>EAU DE PARIS</b> Direction des Eaux Souterraines	<b>MANUEL METHODES</b> <b>Maîtrise des processus</b> <b>PROTECTION SANITAIRE DES AQUEDUCS</b> <b>DE LA VILLE DE PARIS</b>	<b>N° SUD-D-09-03</b> <b>Rév. 5</b> <b>Page 5/5</b>
--	--	---

**Remarque :**

Pour le respect des prescriptions édictées ci-dessus, toute demande de permis de construire dans les zones de protection rapprochée et éloignée devra être soumise pour avis, au cours de l'instruction, au service bénéficiaire :

EAU DE PARIS  
DIRECTION DES EAUX SOUTERRAINES

77 690 MONTIGNY SUR LOING  
Tél : 01 64 45 22 00

Accusé de réception en préfecture  
091-219102357-20240322-DEL10-2024-DE  
Date de télétransmission : 22/03/2024  
Date de réception préfecture : 22/03/2024