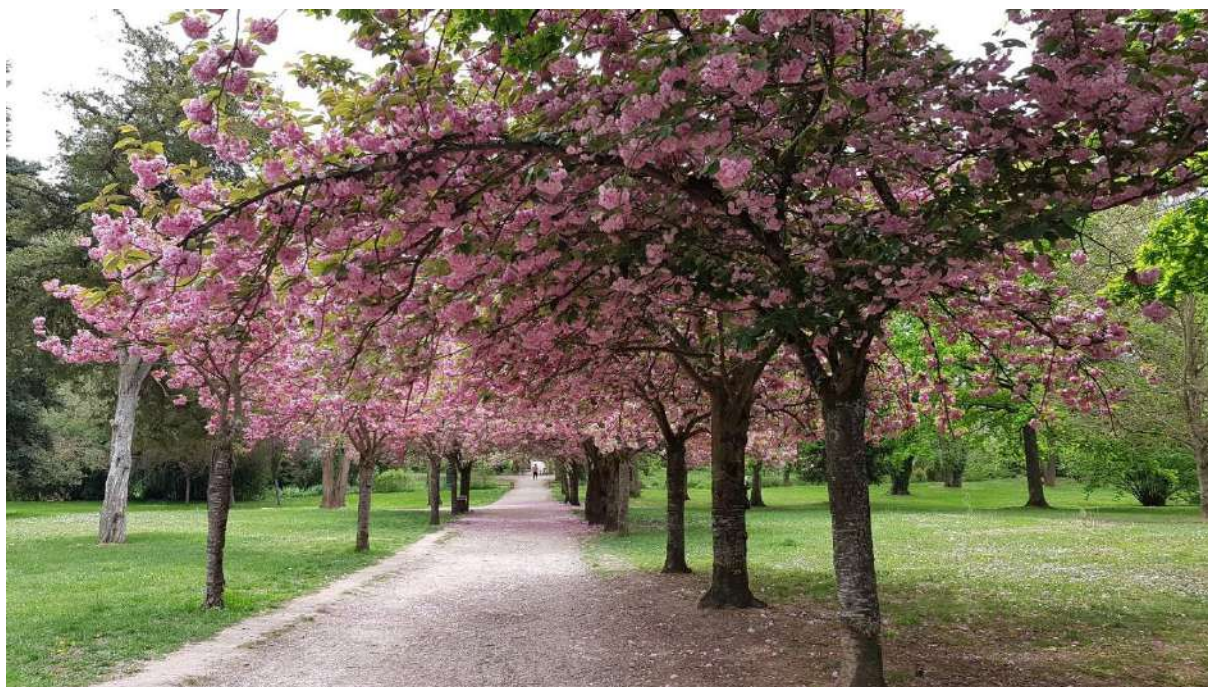


PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n°2 du PLU



6. RÈGLEMENT

Plan Local d'Urbanisme révisé approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 29 septembre 2016

Dossier modifié suite aux observations du contrôle de légalité du Préfet Conseil Municipal du 26 janvier 2017

Modification n°1 approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 6 décembre 2018

Modification n°2 approuvée par délibération du Conseil Municipal du 7 octobre 2021

SOMMAIRE

INTRODUCTION	4
TITRE 1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES	7
TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	15
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UCV1	16
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UCV2	29
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UR1	43
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UR2	55
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UR3	69
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UR4	84
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UAE1	99
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UAE2	110
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UM	122
TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER	132
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUh	133
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUR3	146
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU _i	159
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU _i	172
TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES	176
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....	177
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	188
ANNEXES	195

INTRODUCTION

INTRODUCTION

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.151-1 et suivants et R.123-4 à R.123-10 du Code de l'urbanisme.

Champ d'application territorial

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Saint-Germain-lès-Arpajon, dans l'Essonne.

Rappels

Demeurent opposables aux autorisations d'occuper le sol, en s'ajoutant à l'application des dispositions du présent règlement :

Les règles générales d'urbanisme :

- ✦ Les dispositions d'ordre public des règles générales de l'urbanisme, visées à l'article R 111-1 du Code de l'urbanisme :
 - Article R 111-2 : Le projet peut être refusé ou accepté sous conditions, s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou sécurité publique.
 - Article R 111-4 : Le projet peut être refusé ou accepté sous conditions, s'il est de nature à compromettre par sa localisation et ses caractéristiques la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques
 - Article R 111-5 : Le projet peut être refusé ou accepté sous conditions, si la desserte des terrains notamment pour des engins de lutte contre les incendies n'est pas assurée
 - Article R 111-15 : Le projet peut être refusé ou accepté sous conditions, s'il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement
 - Article R 111-21: (sauf en ZPPAUP et dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur) : Le projet peut être refusé ou accepté sous conditions, s'il est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains ou à la conservation des perspectives monumentales.
- ✦ Les articles du code de l'urbanisme restant applicables en plus des dispositions de ce PLU;

Les règles d'urbanisme contenues dans les lotissements non devenues caducs.

Les servitudes d'utilité publique instituant une limitation administrative au droit de propriété et décrites dans les annexes du présent P.L.U.

Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le présent Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est divisé en zones urbaines (U), à urbaniser (AU), en zones naturelles et forestières (N) et agricoles (A) dont les délimitations sont reportées aux documents graphiques du dossier.

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du titre 2 du présent règlement sont au nombre de quatre :

- ✦ la zone UCV (Centre-Ville) repérée au plan par les indices UCV1 et UCV2

- ✦ la zone UR (Urbaine Résidentielle) repérée au plan par les indices UR1, UR2, UR3 et UR4
- ✦ la zone UAE (Urbaine Activités Economiques) repérée au plan par les indices UAE1 et UAE2
- ✦ la zone UM (Urbaine Militaire) repérée au plan par l'indice UM

Les zones AU (A Urbaniser) auxquelles s'appliquent les dispositions du titre 3 du présent règlement :

- ✦ la zone 1AUh repérée au plan par l'indice 1AUh (ZAC des Gournais et des Folies)
- ✦ la zone 1AUR3 repérée au plan par l'indice 1AUR3
- ✦ la zone 1AUi repérée au plan par l'indice 1AUi (ZAC du Lièvre d'Or, abords de la RN20)
- ✦ la zone 2AUi repérée au plan par l'indice 2AUi

Les zones naturelles et agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre 4 et 5 du présent règlement sont au nombre de deux :

- ✦ la zone A (Agricole) repérée au plan par l'indice A
- ✦ la zone N (Naturelle) repérée au plan par l'indice N

Le document graphique :

Le document graphique fixe aussi des dispositions particulières :

- ✦ les espaces boisés classés (EBC) à conserver, à protéger ou à créer, soumis aux dispositions des articles L 113-1 et L.113-2 du Code de l'urbanisme.
- ✦ Les espaces paysagers à protéger (EPP) en application de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme.
- ✦ les emplacements réservés (ER) pour la réalisation des équipements et ouvrages publics pour lesquels s'appliquent les dispositions de l'article L 151-41 du Code de l'Urbanisme.

Le règlement :

Le règlement décrit, pour chaque zone définie dans le document graphique, les dispositions réglementaires applicables.

- ✦ Article 1 : Les occupations et utilisations du sol interdites
- ✦ Article 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
- ✦ Article 3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public
- ✦ Article 4 : Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement
- ✦ Article 5 : Sans objet
- ✦ Article 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques
- ✦ Article 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- ✦ Article 8 : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- ✦ Article 9 : L'emprise au sol des constructions
- ✦ Article 10 : La hauteur maximale des constructions
- ✦ Article 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords
- ✦ Article 12 : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement
- ✦ Article 13 : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations ✦ Article 14 : Sans objet
- ✦ Article 15 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales
- ✦ Article 16 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

TITRE 1

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Rappel de certains articles du Code de l'urbanisme ou de dispositions jurisprudentielles applicables en plus des dispositions du présent règlement

Adaptations mineures

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. (Article L 152-3 du Code de l'urbanisme).

Aspect extérieur des constructions

Selon l'article R. 111-21 du Code de l'urbanisme, un 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.

Bandes enherbées

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

Clôtures

En application de la délibération du Conseil Municipal du 20 décembre 2007, l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément à l'article 9 du décret n°2007-18 du 5 janvier 2007.

Constructions existantes non conformes aux règles du PLU

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, toute autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que pour des travaux d'amélioration, de surélévation ou d'extension qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles ou qui n'aggravent pas la situation de non-conformité préexistante à ces mêmes règles. En conséquence, aucune ouverture génératrice de vue ne peut être autorisée si les règles de retrait fixées aux articles 7 et 8 ne sont pas respectées.

Espaces boisés classés

Les espaces classés en espaces boisés classés et figurant comme tels sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L 113-1 et L.113-2 du Code de l'urbanisme.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4.

Permis de démolir

Le permis de démolir ayant été maintenu par la délibération du 18 décembre 2007, les démolitions sont soumises à autorisation préalable.

Prévention du risque de retrait-gonflement des argiles

Dans les zones concernées par le risque retrait gonflement des argiles identifiés dans les annexes du Plan Local d'Urbanisme, il est recommandé de suivre les précautions particulières pour terrasser et fonder un ouvrage prescrites dans la plaquette « la construction sur les terrains argileux en Ile-de-France » éditée par la direction régionale de l'environnement est également consultable en annexe du PLU.

Prévention du risque lié au transport de matières dangereuses

Le transporteur doit être consulté a minima pour tout projet d'urbanisme situé à proximité des ouvrages.

Prévention des risques technologiques

Dans la zone exposée à des effets irréversibles de probabilités C (Cf. carte risque technologique – 7.1 annexe servitude du dossier PLU)

- Pour les constructions existantes :

- Sont interdits les changements de destination d'une construction existante à la date d'application du présent règlement (29/09/2016) en local à usage de construction et installation nécessaire au service public ou d'intérêt collectif, d'hébergement hôtelier, de commerces ou d'habitation.
- Est recommandée l'utilisation de matériaux de protection contre l'effet thermique (de vitrage spécifique, protection des façades par des matériaux non-inflammables, mise en place de volets adaptés sur la façade exposée, protection des structures métalliques...).

- Pour les nouvelles constructions :

- Sont interdits les constructions pouvant augmenter la population exposée, notamment les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, d'hébergement hôtelier, de commerces, ou d'habitation.
- Est recommandée l'utilisation de matériaux de protection contre l'effet thermique (de vitrage spécifique, protection des façades par des matériaux non-inflammables, mise en place de volets adaptés sur la façade exposée, protection des structures métalliques...).
- Est recommandé de limiter, dans la mesure du possible, les ouvertures sur la façade exposée.

Remontées de nappes phréatiques

La commune est située dans un secteur où ont été recensées des remontées de nappes phréatiques. En conséquence, les constructeurs doivent prendre toutes les dispositions nécessaires leur permettant d'assurer l'étanchéité des constructions notamment en cas de création de sous-sols.

Zones humides repérées au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme (secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique)

Dans les zones humides repérées sur le document graphique, tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides (drainages, comblements, remblaiements, déblaiements, exhaussements, affouillements et excavations) est interdit, sauf en cas de projet d'intérêt public d'approvisionnement en eau. Dans un rayon de 5 mètres autour de la zone humide identifiée sur le document graphique, les aménagements devront être perméables et compatibles avec le caractère écologique de la zone humide.

Bâtiments détruits ou démolis

Au titre de l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme

contraire, sauf si le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-21, 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.

Risque inondation (PPRI)

Dans les zones concernées par un risque inondation, repérées sur le document graphique, les constructions et occupations du sol peuvent être autorisées à condition qu'elles respectent les prescriptions par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation Vallée de l'Orge et de la Sallemouille (PPRI), intégré en annexe du dossier de PLU.

Stationnement

Rappel des dispositions du Code de l'Urbanisme :

En application de l'article L. 151-33, lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux deux premiers alinéas du présent article, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

En application des articles L.151-34, L.151-35 et L.151-36 du Code de l'Urbanisme, Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, ainsi que lors de la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles et des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.

Lors de la construction des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat et des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires mentionnés à l'alinéa ci-dessus du présent article, si ces derniers sont situés à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, le nombre d'aires de stationnement exigible par logement ne peut dépasser 0,5, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme.

Pour les autres catégories de logements situés à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement 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 fixé par décret en Conseil d'Etat.

Prescriptions en matière de stationnement pour les vélos

- ✦ Dans les constructions à destination d'habitation comportant plus de 2 logements et les constructions à destination de bureaux il doit être créé des espaces destinés au stationnement des deux roues. Ces espaces doivent être aisément accessibles et disposer des aménagements adaptés. Cet espace 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.
- ✦ La création d'un espace dédié aux deux roues est également imposée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif. Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs.

Règle :

- ✦ Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace destiné au stationnement des deux roues ne pourra être inférieur à 3 m² en respectant une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales, et 1,5 m² par logement de taille supérieure, avec une superficie minimale de 3 m².
- ✦ Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, la superficie destinée au stationnement des vélos représentera 1,5 % de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.
- ✦ Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, les commerces de plus de 500 m² de surface de plancher et les constructions à usage d'artisanat, et d'industrie, il doit être réalisé pour les vélos, des aires de stationnement correspondant à une place pour dix employés. Ces aires peuvent être réalisées en plusieurs emplacements distincts. Pour les équipements publics ou d'intérêts collectifs scolaires, il doit être réalisé pour les vélos, des aires de stationnement correspondant à une place pour 8 à 12 élèves.

Traitement des eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des surfaces imperméabilisées des parkings et voiries doivent être traitées (débouées et déshuilées) avant l'infiltration à la parcelle ou rejetées dans le réseau public. Cette obligation concerne les parkings d'une taille supérieure à 4 places pour véhicules légers et dès la première place pour véhicules type poids lourds.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées ou du Code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance de la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Voies bruyantes

Dans les bandes comprises entre 30 m et 250 m par rapport aux voies (routières et ferrées) de circulation classées axes bruyants, les constructions à usage d'habitation devront respecter les règles d'isolation phonique visées par l'arrêté préfectoral relatif au « classement acoustique des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit » du 10 octobre 2000. Les voies et secteurs concernés sont mentionnés dans les annexes du dossier PLU : Informations utiles

Dispositions communes instaurées par le présent PLU applicables en toutes zones

Emplacements réservés

Sur les emprises foncières classées en emplacement réservé sur le plan de zonage ne sont autorisées que les occupations et utilisations du sol correspondant à la destination de cet emplacement telle qu'elle est mentionnée sur le tableau figurant sur le document graphique.

Implantation sur la parcelle, adaptation à la pente

Les constructions doivent être implantées sur le terrain d'assiette en prenant en compte l'impératif de bouleverser au minimum le terrain naturel. Le projet doit être adapté à la forme du terrain, à sa configuration et à sa topographie, il doit épouser le plus naturellement possible la pente naturelle. L'autorisation de construire ou d'aménager pourra être interdite si elle se traduit par des affouillements ou exhaussements de sols inutiles ou superflus.

Les ouvrages techniques nécessaires à la distribution publique et les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt général

Les ouvrages techniques nécessaires à la distribution publique (de type postes de transformation électrique etc...) et les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt général ne sont pas assujettis aux articles 3 et des articles 8 à 13.

Marges de retrait pour isolation thermique par l'extérieur

Sont autorisés dans la marge de retrait fixé aux articles 6, 7, et 8, les travaux d'isolation par l'extérieur (limitée à une épaisseur de 20 cm) réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (29/09/2016).

Lotissements ou constructions sur un terrain d'assiette qui doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance

En application de l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées aux articles du présent règlement sont appréciées au regard des limites des futurs lots à créer.

TITRE 2

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
URBAINES**

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UCV1

Cette zone délimite le centre économique et administratif de la commune. Il regroupe le centre commercial et la résidence Louis Babin, ainsi que les équipements historiques de la commune (mairie, école, l'église). La zone UCV1 intègre également le pôle secondaire Jules Vallès, situé à l'Est de la commune et qui regroupe commerces et équipements.

ARTICLE UCV1 - 1

Les occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes : ✦

- Les constructions à destination d'industrie,
- ✦ Les constructions à destination d'activités agricoles,
- ✦ Les constructions à destination d'entrepôt,
- ✦ Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
- ✦ Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves,
 - ✦ La création de terrain de camping ou de parc résidentiel de loisirs,
- ✦ L'installation de caravanes pendant plus de 3 mois par an (article R 421-23 d du code de l'urbanisme)

ARTICLE UCV1 - 2

Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2-1. Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles ne soient pas situées sous des lignes hautes tension.

2-2. Les affouillements, exhaussements de sol, à condition d'être directement nécessaires aux travaux de construction et d'aménagements autorisés.

2-3. Dans l'ensemble de la zone UCV1, tout programme de construction à usage d'habitation de plus de 10 logements devra comporter au minimum 25 % de logements sociaux, reconnus comme tels par la législation en vigueur. Au-delà de 50 logements, cette proportion est portée à 27 %.

ARTICLE UCV1 - 3

Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

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

3-1. Les accès à la parcelle

Pour être constructible ou aménageable, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité, soit directement, soit, le cas échéant, par l'intermédiaire d'une servitude de passage sur fonds voisin, consentie ou obtenue par l'application de l'article 682 du code civil.

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.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Pour les parcelles ayant une façade sur rue, le nombre d'accès nouveaux est limité à 1 par tranche entière de linéaire de façade de 15 mètres sur rue avec néanmoins la possibilité de réaliser un accès minimum par parcelle quel que soit le linéaire de façade sur rue.

3-2. Les conditions d'accès à la parcelle

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. L'accès doit avoir une largeur minimale de **3,5 mètres**, la largeur du portail n'est pas réglementée.

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies privées existantes ou à créer pour permettre l'accès à la parcelle doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir, et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons. La largeur minimale de l'emprise d'une voie d'accès à la parcelle est fixée à :

- ✦ **5 mètres** minimum si la voie dessert 2 à 4 logements.
- ✦ **8 mètres** minimum si la voie dessert 5 logement ou plus.

Toute voie nouvelle privée, de plus de 50 mètres de longueur se terminant en impasse, doit être aménagée pour permettre le demi-tour, notamment pour les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et pour les véhicules de secours (cf. croquis aire de retournement en annexe).

3-3. Les chemins d'accès (cf. croquis en annexe) réalisés sur l'unité foncière pour desservir les garages ou places de stationnement

Un accès carrossable doit permettre d'accéder aux garages ou aux places de stationnement réalisées sur la parcelle. Il doit être de taille et de dimension suffisante compte tenu du nombre de places de stationnement desservies.

Lors de toute opération de construction, la largeur minimale imposé est de :

- **3,50 mètres** si le chemin d'accès est destiné à desservir jusqu'à 6 places de stationnement
- **6 mètres** si il est destiné à desservir plus de 6 places de stationnement. Dans ce cas, il doit présenter les mêmes formes et caractéristiques d'une voie (cf. définition en annexe).

ARTICLE UCV1 - 4

Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement

Les réseaux doivent présenter des caractéristiques techniques suffisantes pour répondre aux besoins induits par les constructions ou les aménagements projetés.

4-1. Alimentation en eau potable

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

4-2. Assainissement

Le traitement des eaux usées et des eaux pluviales doit s'effectuer conformément au Schéma Directeur d'Assainissement, zonage d'assainissement en vigueur, et au règlement d'assainissement du Syndicat de l'Orge (cf. annexe sanitaire du présent dossier).

Le réseau d'assainissement devra répondre aux prescriptions du règlement d'assainissement spécifiques à l'activité développée ou le cas échéant à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement.

4-2-1. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle qui rejette des eaux résiduaires doit être raccordée par branchement à un réseau collectif d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes.

4-2-2. Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur le terrain doit être conçu avec le souci de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement. Les eaux pluviales devront être retenues sur le terrain, sauf contrainte technique justifiée.

La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de rejet zéro) sauf si la situation géologique des sols de la parcelle empêche la bonne infiltration des eaux et sous réserve du respect des préconisations concernant les retraits gonflements des sols argileux.

Lorsque le « rejet zéro » n'est pas réalisable, le débit d'eaux pluviales rejeté dans le réseau d'assainissement doit faire l'objet d'une limitation fixée à 1 L/s/ha.

Toute nouvelle surface aménagée devra faire l'objet d'une rétention de 550 m³/ha imperméabilisé. Elle sera en outre équipée d'un débourbeur-déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

4-3. Réseaux divers

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

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduits en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

ARTICLE UCV1 - 5

Les superficies minimales des terrains constructibles

Sans objet.

ARTICLE UCV1 - 6

L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

Les constructions devront être implantées à l'alignement ou en retrait des voies et emprises publiques.

En cas d'implantation en retrait :

La marge minimale de retrait est fixée à **5 mètres** par rapport à l'alignement.

Lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (29/09/2016) ne respecte pas les règles de retrait définies à l'alinéa précédent sa surélévation et/ou son extension horizontale est admise dans le prolongement de la construction existante dans la mesure où elles respectent les autres articles du présent règlement.

ARTICLE UCV1 - 7

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7-1. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions pourront être implantées sur les deux limites séparatives latérales ou sur une limite séparative latérale et en retrait des autres limites.

En cas d'implantation sur une limite séparative :

S'il existe déjà une construction en limite sur la parcelle voisine, il est préconisé de s'implanter en s'adossant à la construction existante dans la mesure où les autres règles du présent règlement le permettent.

En cas d'implantation en retrait :

En cas de retrait, la distance comptée horizontalement depuis la façade, ou partie de façade, par rapport à la limite située en vis-à-vis, doit être égale au minimum :

- ✦ à **3 mètres**, à condition que la façade, ou partie de façade, par rapport à la limite située en vis-à-vis, ne comportent pas d'ouvertures créant des vues,
- ✦ à **6 mètres** lorsque la façade, ou partie de façade, par rapport à la limite située en vis-à-vis, comportent une ou plusieurs ouvertures créant des vues.

7-2. Règles particulières

7-2-1. Les constructions annexes

Les constructions annexes jusqu'à 10 m² d'emprise au sol dont la hauteur maximale n'excède pas 2,5 mètres peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, la marge minimum de retrait est fixée à **1 mètre**.

[Les constructions annexes de plus de 10 m² d'emprise au sol doivent être implantées sur une seule des limites séparatives.](#)

En cas de retrait, la marge minimum de retrait est fixée à **2.50 mètres**.

UCV1

7-2-2. Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée les dispositions applicables sont celles de l'article 6.

Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (29/09/2016) ne respecte pas les règles de retrait définies à l'alinéa précédent sa surélévation et/ou son extension horizontale est admise dans le prolongement de la construction existante dans la mesure où elles respectent les autres articles du présent règlement et dans la limite où elle ne crée pas de vue directe.

7-2-3. Les constructions de toutes natures doivent être implantées en retrait des Espaces Boisés Classés (EBC) avec un minimum de **10 mètres**.

7-2-4. Lorsqu'une limite séparative correspond à une limite avec les berges d'un cours d'eau (hors Orge), la marge de retrait par rapport à cette limite est fixée à **6 mètres**.

7-2-5. Dans tous les cas, la longueur totale de la construction implantée sur les limites séparatives ne peut excéder **10 mètres**.

ARTICLE UCV1 - 8

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8-1. Règle générale

Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance minimale entre deux constructions doit être égale au minimum à :

- ✦ **6 mètres** dans le cas où les deux façades ou parties de façade concernées ne comportent pas d'ouverture créant des vues.
- ✦ **9 mètres** dans le cas où l'une des deux façades ou parties de façade concernées comportent une ou plusieurs ouvertures créant des vues.

8-2. Règles particulières II

n'est pas fixé de règle :

- ✦ Entre une construction principale et une construction annexe ou entre deux constructions annexes.
- ✦ Pour les travaux (réhabilitation, rénovation, etc...) réalisés sur les façades de constructions existantes à condition de ne pas créer de vue directe nouvelle à moins de **9 mètres** de la façade en vis-à-vis.

ARTICLE UCV1 - 9

L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale est fixée à **60%** de l'unité foncière.

ARTICLE UCV1 - 10

La hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions mesurée à compter du terrain naturel moyen existant avant travaux ne peut excéder **12 mètres** au faîtage, en cas de toiture à pentes, ou **10 mètres** à l'acrotère, en cas de toitures terrasse.

Toutefois pour les constructions destinées aux activités commerciales, la hauteur maximum est fixée à **16 mètres** au point le plus haut, éléments techniques et enseignes compris.

En cas de terrain en pente, le terrain naturel doit être respecté sans création de talus. Le rez-de-chaussée de la construction doit être au niveau du terrain naturel moyen.

(voir annexe du règlement - « *définition et calcul du terrain naturel moyen (TN)* »).

ARTICLE UCV1 - 11

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Rappel : En application de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme, 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. Les constructions doivent être conformes aux prescriptions présentées ci-dessous. Toutefois, en cas d'extension modérée ou de projet d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques récentes, d'autres dispositions peuvent être retenues à condition de s'insérer qualitativement avec les constructions existantes avoisinantes.

En cas d'extension, de surélévation d'une construction existante devra être recherchée dans les volumes et les proportions, une harmonie avec la construction d'origine.

11-1. Les toitures

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et de conception. En cas de toitures à pentes, le degré de pente doit être compris entre 35 et 45°, sauf pour les vérandas, les extensions réalisées sur un niveau en rez-de-chaussée et les constructions annexes pour lesquelles il n'est pas fixé de degré de pente.

Les toitures à pente devront présenter l'aspect de tuiles plates (d'aspect 40 au m² minimum), sauf dans le cas de la réhabilitation d'une construction existante sans modification de la pente de toiture.

Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

Les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction.

11-2. Les façades

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

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

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions.

Les enduits mécaniques sont interdits.

Les volets roulants doivent être intégrés dans la maçonnerie.

11-3. Les éléments techniques

- ✦ Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.
- ✦ Les rampes de parking, destinées à desservir les parcs de stationnement, doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.
- ✦ Les locaux destinés à accueillir les containers d'ordures ménagères doivent être traités avec soin, en harmonie (couleurs, matériaux) avec la construction principale.
- ✦ Les édicules techniques en toiture doivent, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent. Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.
- ✦ Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées obligatoirement en toiture de la façon la moins visible possible depuis l'espace public. Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

11-4- Les clôtures

Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité.

Les clôtures doivent être conçues de manière à permettre le maintien des corridors écologiques.

Les clôtures, dont la hauteur ne devra pas excéder 2 mètres (Élément de pilier inclus) devront être constituées exclusivement, au choix :

- d'un mur plein toute hauteur, réalisé en maçonnerie enduite,
- d'un ensemble constitué d'un mur-bahut maçonné, d'une hauteur comprise entre 0,80 et 1,20 mètre surmonté d'un élément obligatoirement ajouré composé soit :
 - d'une grille, ou
 - d'un barreaudage de qualité, éventuellement doublé d'une haie végétale.

Les murs devront obligatoirement être ravalés des deux côtés.

Exceptions :

Les murs pleins toute hauteur ne seront pas autorisés à l'alignement des rues suivantes :

- Rue de Chanteloup,
- Rue René Dècle,
- Route de Leuville,
- Route de Corbeil.

« Les aménagements de qualité permettant le passage et la circulation des petits animaux devront être privilégiés. Pour les propriétés situées en limite des espaces naturels, agricoles, d'un EBC et de la Vallée de l'Orge ces dispositifs seront obligatoires ».

Sont interdites les brises vues de type toile, canisse en plastique et en bois.

Les palissades en bois ou en matériaux composite teintés dans la masse sont acceptées uniquement sur les limites séparatives à la condition qu'elles soient qualitatives.

Pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres, le mur bahut peut ponctuellement, dans les limites du linéaire strictement nécessaire, avoir une hauteur supérieure à 1,20 m.

En cas de mise en œuvre de clôtures de panneaux béton, son esthétisme devra être étudié ; ceux-ci ne pourront être acceptés qu'en limite séparative.

Les panneaux devront être enduits ou teintés dans la masse.

Les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés à l'exception des suppressions rendues nécessaires pour permettre la réalisation des accès.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, etc.) est interdit.

Les portails et portillons d'accès

Ils seront de forme simple, pleine ou ajourée, sans excès de surcharges décoratives. Leur hauteur ne doit pas excéder 2 mètres

Lors de la réalisation d'une opération d'ensemble (lotissement, permis groupés) les clôtures devront être conçues et réalisées de manière homogène et harmonieuse.

Les dispositions ci-avant ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

Ces dispositions ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

ARTICLE UCV1 - 12

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

12-1. Nombre de places à réaliser

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux ou de création de logements supplémentaires avec ou sans création de surface de plancher, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Les normes sont définies en fonction de la nature de la construction. Le nombre total de places de stationnement est arrondi au chiffre entier supérieur. Chaque place doit avoir une dimension minimum de 2,5 m par 5 m hors dégagement.

Il est exigé au moins :

Pour les constructions à destination d'habitation, 1 place minimum par logement et : ✦

- 1 place de stationnement pour les premiers 40 m² de surface de plancher ✦
- 1 place supplémentaire par tranches de 40 m² à 100 m² de surface de plancher.
- ✦ 1 place de stationnement par tranches de plus de 100 m² de surface de plancher.
- ✦ La suppression d'une place de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recréée sur le terrain.
- ✦ Les places commandées sont interdites à l'exception de celles qui sont attribuées au même logement.

Pour les constructions à usage de bureaux:

- ✦ Au moins 1 place de stationnement par construction.
- ✦ À moins de cinq cent mètres de la gare RER La Norville – Saint-Germain-lès-Arpajon, il ne pourra être exigé plus d'1 place par tranche de 45 m² de surface de plancher
- ✦ À plus de cinq cent mètres de la gare RER La Norville – Saint-Germain-lès-Arpajon, 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher ✦ Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions à usage d'activités artisanales ou de commerce :

- ✦ Au moins 1 place de stationnement par construction.
- ✦ 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher ✦ Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions à usage des services publics et d'intérêt collectif :

Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité...) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

12-2. Règles particulières

UCV1

12-2-1. En cas d'extension et/ou de création de nouveaux logements, il est exigé la création d'un nombre de places correspondant aux normes fixées au 12-1 ci-dessus.

12-2-2. Lors de divisions de terrains bâtis, les lots bâtis doivent conserver leur stationnement existant à la date de la division. Les lots issus de la division doivent quant à eux répondre aux obligations fixées au 12.1 ci-dessus.

12-2-3. Dans le cadre de lotissements ou d'opérations groupées devront être créées, en plus des normes fixées au 12-1 ci-dessus des places supplémentaires de stationnement dites « visiteurs » dans l'emprise du projet correspondant aux besoins de l'opération.

ARTICLE UCV1 - 13

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

13-1. Plantations et aménagements paysagers

Les projets de construction doivent conserver, dans toute la mesure du possible, les éléments paysagers et les plantations en place :

- ✦ Les arbres de haute tige dont l'abattage n'est pas indispensable à la réalisation de la construction ou à sa desserte doivent être conservés sauf si leur suppression est indispensable à la sécurité des personnes et des biens.
- ✦ La plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives, afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux,

Il est recommandé pour le choix de plantations de se référer au livret des plantations en ENS.

13-2. Les espaces libres

20 % au moins de la superficie du terrain doivent être conservés en espaces verts de pleine terre. Doit être planté au moins un arbre de haute tige pour 300 m² d'espace libre.

ARTICLE UCV1 - 14

Le Coefficient d'Occupation du Sol

Sans objet.

ARTICLE UCV1 - 15

Performances énergétiques et environnementales

UCV1

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

Il doit être recherché un captage solaire maximum à travers :

- ✦ un maximum de vitrage au sud à créer, ✦ une orientation sud à privilégier.

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

ARTICLE UCV1 - 16

Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Pour les constructions à destination d'habitation de plus de 4 logements et les constructions à destination de bureaux et d'hébergement hôtelier le câblage en réseau haut débit devra être assuré à l'intérieur de la construction de manière à pouvoir être raccordé au réseau existant ou futur.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UCV2

Cette zone correspond au centre historique de Saint-Germain-lès-Arpajon, qui se développe le long de l'axe composé des rues Louise Roger et du Docteur Louis Babin d'une part et du boulevard Eugène Lagache d'autre part. Cette zone regroupe également les anciens hameaux historiques et polarités secondaires de la commune Jules Valles (ancien hameau de la Poste, quartier des Folies, La Bretonnière).

Une partie de la zone est impactée par le PPRI.

ARTICLE UCV2 - 1

Les occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes : ✦

- Les constructions à destination d'industrie,
- ✦ Les constructions à destination d'activités agricoles,
- ✦ Les constructions à destination d'entrepôt,
- ✦ Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
- ✦ Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves,
 - ✦ La création de terrain de camping ou de parc résidentiel de loisirs,
- ✦ L'installation de caravanes pendant plus de 3 mois par an (article R 421-23 d du code de l'urbanisme)

ARTICLE UCV2 - 2

Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2-1. Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles ne soient pas situées sous des lignes hautes tension.

2-2. Les constructions à destination d'usage commercial à condition que la surface plancher soit inférieure à 200 m².

2-3. Les constructions à destination d'activités artisanales et de bureaux à condition que la surface plancher soit inférieure à 150 m² et que les nuisances prévisibles soient compatibles avec la proximité de l'habitat.

2-4. Les affouillements, exhaussements de sol, à condition d'être directement nécessaires aux travaux de construction et d'aménagements autorisés.

2-5. Dans l'ensemble de la zone UCV2, tout programme de construction à usage d'habitation de plus de 10 logements devra comporter au minimum 25 % de logements sociaux, reconnus comme tels par la législation en vigueur. Au-delà de 50 logements, cette proportion est portée à 27 %.

2-6. Dans les limites du PPRI

A l'intérieur des secteurs concernés, les constructions et installations de toute nature doivent, en complément du présent règlement, respecter les dispositions du PPRI qui sont annexées au PLU.

ARTICLE UCV2 - 3

Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

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

3-1. Les accès à la parcelle

Pour être constructible ou aménageable, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité, soit directement, soit, le cas échéant, par l'intermédiaire d'une servitude de passage sur fonds voisin, consentie ou obtenue par l'application de l'article 682 du code civil.

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.

3-2. Les conditions d'accès à la parcelle

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. L'accès doit avoir une largeur minimale de **3,5 mètres**, la largeur du portail n'est pas réglementée.

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies privées existantes ou à créer pour permettre l'accès à la parcelle doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir, et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons. La largeur minimale de l'emprise d'une voie d'accès à la parcelle est fixée à :

- ✦ **5 mètres** minimum si la voie dessert 2 à 4 logements.
- ✦ **8 mètres** minimum si la voie dessert 5 logement ou plus.

Toute voie nouvelle privée, de plus de 50 mètres de longueur se terminant en impasse, doit être aménagée pour permettre le demi-tour, notamment pour les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et pour les véhicules de secours (cf. croquis aire de retournement en annexe).

3-3. Les chemins d'accès (cf. croquis en annexe) réalisés sur l'unité foncière pour desservir les garages ou places de stationnement

Un accès carrossable doit permettre d'accéder aux garages ou aux places de stationnement réalisées sur la parcelle. Il doit être de taille et de dimension suffisante compte tenu du nombre de places de stationnement desservies.

Lors de toute opération de construction, la largeur minimale imposé est de :

- **3,50 mètres** si le chemin d'accès est destiné à desservir jusqu'à 6 places de stationnement
- **6 mètres** s'il est destiné à desservir plus de 6 places de stationnement. Dans ce cas, il doit présenter les mêmes formes et caractéristiques d'une voie (cf. définition en annexe).

ARTICLE UCV2 - 4

Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement

Les réseaux doivent présenter des caractéristiques techniques suffisantes pour répondre aux besoins induits par les constructions ou les aménagements projetés.

4-1. Alimentation en eau potable

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

4-2. Assainissement

Le traitement des eaux usées et des eaux pluviales doit s'effectuer conformément au Schéma Directeur d'Assainissement, zonage d'assainissement en vigueur, et au règlement d'assainissement du Syndicat de l'Orge (cf. annexe sanitaire du présent dossier).

Le réseau d'assainissement devra répondre aux prescriptions du règlement d'assainissement spécifiques à l'activité développée ou le cas échéant à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement.

4-2-1. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle qui rejette des eaux résiduaires doit être raccordée par branchement à un réseau collectif d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes.

4-2-2. Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur le terrain doit être conçu avec le souci de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement. Les eaux pluviales devront être retenues sur le terrain, sauf contrainte technique justifiée.

La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de rejet zéro) sauf si la situation géologique des sols de la parcelle empêche la bonne infiltration des eaux et sous réserve du respect des préconisations concernant les retraits gonflements des sols argileux.

Lorsque le « rejet zéro » n'est pas réalisable, le débit d'eaux pluviales rejeté dans le réseau d'assainissement doit faire l'objet d'une limitation fixée à 1 L/s/ha.

Toute nouvelle surface aménagée devra faire l'objet d'une rétention de 550 m³/ha imperméabilisé. Elle sera en outre équipée d'un débourbeur-déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

4-3. Réseaux divers

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

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduits en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

ARTICLE UCV2 - 5

Les superficies minimales des terrains constructibles

Sans objet.

ARTICLE UCV2 - 6

L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

6-1. Règle générale

Les constructions devront être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques. Les saillies ou encorbellements en surplomb du domaine public ne sont pas autorisés.

6-2. Règles particulières

6-2-1. Un recul par rapport à l'alignement de la voie pourra être admis s'il est identique à celui de la construction implantée sur la parcelle contiguë. La continuité bâtie sur rue devra alors être assurée par le traitement de la clôture.

6-2-2. Pour les constructions à usage d'annexe, ces dernières devront avoir un recul minimum de **5 mètres** par rapport à l'alignement de la voie. Toutefois, lorsqu'il s'agit d'une annexe à usage de garage, une implantation à l'alignement est possible.

Lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (29/09/2016) ne respecte pas les règles de retrait définies à l'alinéa précédent sa surélévation et/ou son extension horizontale est admise dans le prolongement de la construction existante dans la mesure où elles respectent les autres articles du présent règlement.

ARTICLE UCV2 - 7

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7-1. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront être implantées sur au moins une limite séparative latérale.

En cas d'implantation sur une limite séparative :

Si il existe déjà une construction en limite sur la parcelle voisine, il est préconisé de s'implanter en s'adossant à la construction existante dans la mesure où les autres règles du présent règlement le permettent.

En cas d'implantation en retrait :

En cas de retrait, la distance comptée horizontalement depuis la façade, ou partie de façade, par rapport à la limite située en vis-à-vis, doit être égale au minimum :

UCV2

- ✦ à **3 mètres**, à condition que la façade, ou partie de façade, par rapport à la limite située en vis-à-vis, ne comportent pas d'ouvertures créant des vues,
- ✦ à **6 mètres** lorsque la façade, ou partie de façade, par rapport à la limite située en vis-à-vis, comportent une ou plusieurs ouvertures créant des vues.

7-2. Règles particulières

7-2-1. Les constructions annexes

Les constructions annexes jusqu'à 10 m² d'emprise au sol dont la hauteur maximale n'excède pas 2,5 mètres peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, la marge minimum de retrait est fixée à **1 mètre**.

Les constructions annexes de plus de 10 m² d'emprise au sol doivent être implantées sur une seule des limites séparatives.

En cas de retrait, la marge minimum de retrait est fixée à **2.50 mètres**.

7-2-2. Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée les dispositions applicables sont celles de l'article 6.

Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (29/09/2016) ne respecte pas les règles de retrait définies à l'alinéa précédent sa surélévation et/ou son extension horizontale est admise dans le prolongement de la construction existante dans la mesure où elles respectent les autres articles du présent règlement et dans la limite où elle ne crée pas de vue directe.

7-2-3. Les constructions de toutes natures doivent être implantées en retrait des berges de l'Orge et des Espaces Boisés Classés (EBC) avec un minimum de **10 mètres**. Toutefois, sont autorisées, dans la marge de retrait des berges de l'Orge uniquement, les constructions annexes ainsi que les extensions des constructions existantes à la date d'application du présent règlement (29/09/2016), dans la limite de 10 m² d'emprise au sol.

7-2-4. Lorsqu'une limite séparative correspond à une limite avec les berges de l'Orge, la marge de retrait par rapport à cette limite est fixée à **10 mètres**.

7-2-5. Lorsqu'une limite séparative correspond à une limite avec les berges d'un cours d'eau (hors Orge), la marge de retrait par rapport à cette limite est fixée à **6 mètres**.

Dans tous les cas, la longueur totale de la construction implantée sur les limites séparatives ne peut excéder **10 mètres**.

ARTICLE UCV2 - 8

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8-1. Règle générale

Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance minimale entre deux constructions doit être égale au minimum à :

UCV2

- ✦ **6 mètres** dans le cas où les deux façades ou parties de façade concernées ne comportent pas d'ouverture créant des vues.
- ✦ **12 mètres** dans le cas où l'une des deux façades ou parties de façade concernées comportent une ou plusieurs ouvertures créant des vues.

8-2. Règles particulières II

n'est pas fixé de règle :

- ✦ Entre une construction principale et une construction annexe ou entre deux constructions annexes.
- ✦ Pour les travaux (réhabilitation, rénovation, etc...) réalisés sur les façades de constructions existantes à condition de ne pas créer de vue directe nouvelle à moins de **12 mètres** de la façade en vis-à-vis.

ARTICLE UCV2 - 9

L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale est fixée à **55 %** de l'unité foncière.

ARTICLE UCV2 - 10

La hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions mesurée à compter du terrain naturel moyen existant avant travaux ne peut excéder 9 mètres à l'acrotère et 11 mètres au faîtage. En cas de terrain en pente, le terrain naturel doit être respecté sans création de talus. Le rez-de-chaussée de la construction doit être au niveau du terrain naturel moyen.

(Voir annexe du règlement - « définition et calcul du terrain naturel moyen (TN) »).

ARTICLE UCV2 - 11

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Rappel : En application de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme, 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.

Les constructions doivent être conformes aux prescriptions présentées ci-dessous. Toutefois, en cas d'extension modérée ou de projet d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques récentes, d'autres dispositions peuvent être retenues à condition de s'insérer qualitativement avec les constructions existantes avoisinantes.

11-1. Les toitures

Les toitures doivent être à pentes. Le degré de pente doit être compris entre 35 et 45°, sauf pour les vérandas, les extensions réalisées sur un niveau en rez-de-chaussée et les constructions annexes pour lesquelles il n'est pas fixé de degré de pente.

Les toitures devront présenter l'aspect de tuiles plates (d'aspect 40 au m² minimum), sauf dans le cas de la réhabilitation d'une construction existante sans modification de la pente de toiture. Les châssis de toit devront être posés au nu de la couverture.

11-2. Les façades

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

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

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions.

Les enduits mécaniques sont interdits.

Les baies devront être de proportion plus haute que large.

Les volets roulants doivent être intégrés dans la maçonnerie.

11-3. Les éléments techniques

- ✦ Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.
- ✦ Les rampes de parking, destinées à desservir les parcs de stationnement, doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.
- ✦ Les édicules techniques en toiture doivent, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent. Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.
- ✦ Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées obligatoirement en toiture de la façon la moins visible possible depuis l'espace public. Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

11-4- Les clôtures

Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité.

Les clôtures doivent être conçues de manière à permettre le maintien des corridors écologiques.

Les clôtures, dont la hauteur ne devra pas excéder 2 mètres (Elément de pilier inclus) devront être constituées exclusivement, au choix :

- d'un mur plein toute hauteur, réalisé en maçonnerie enduite,
- d'un ensemble constitué d'un mur-bahut maçonné, d'une hauteur comprise entre 0,80 et 1,20 mètre surmonté d'un élément obligatoirement ajouré composé soit :
 - d'une grille, ou
 - d'un barreaudage de qualité, éventuellement doublé d'une haie végétale.

Les murs devront obligatoirement être ravalés des deux côtés.

Exceptions :

Les murs pleins toute hauteur ne seront pas autorisés à l'alignement des rues suivantes :

- Rue de Chanteloup,
- Rue René Dècle,
- Route de Leuville,
- Route de Corbeil.

« Les aménagements de qualité permettant le passage et la circulation des petits animaux devront être privilégiés. Pour les propriétés situées en limite des espaces naturels, agricoles, d'un EBC et de la Vallée de l'Orge ces dispositifs seront obligatoires ».

Sont interdites les brises vues de type toile, canisse en plastique et en bois-

Les palissades en bois ou en matériaux composite teintés dans la masse sont acceptées uniquement sur les limites séparatives à la condition qu'elles soient qualitatives.

Pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres, le mur bahut peut ponctuellement, dans les limites du linéaire strictement nécessaire, avoir une hauteur supérieure à 1,20 m.

En cas de mise en œuvre de clôtures de panneaux béton, son esthétisme devra être étudié ; ceux-ci ne pourront être acceptés qu'en limite séparative.

Les panneaux devront être enduits ou teintés dans la masse.

Les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés à l'exception des suppressions rendues nécessaires pour permettre la réalisation des accès.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, etc.) est interdit.

Les portails et portillons d'accès

Ils seront de forme simple, pleine ou ajourée, sans excès de surcharges décoratives. Leur hauteur ne doit pas excéder 2 mètres

Lors de la réalisation d'une opération d'ensemble (lotissement, permis groupés) les clôtures devront être conçues et réalisées de manière homogène et harmonieuse.

Ces dispositions ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

11-5. Les dispositions particulières applicables aux constructions existantes

- ✦ L'architecture (et notamment les modénatures - éléments de décor) et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être maintenues lors d'un ravalement ou de travaux de réhabilitation.
- ✦ Un soin particulier doit être apporté à la préservation, la restauration et le cas échéant la restitution des éléments de décor spécifiques à la construction. Toute extension, surélévation de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.
- ✦ La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature, proportions plus hautes que larges).
- ✦ Les murs prévus pour être apparents doivent être préservés sauf impossibilité technique (pierre de meulière)
- ✦ La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante.
- ✦ Le bâti ancien d'origine rurale se caractérise par la présence de portes, de porches qui permettaient le passage des charrettes et autres véhicules. Ces portes et ouvertures doivent, dans la mesure du possible, être préservées.

ARTICLE UCV2 - 12

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

12-1. Nombre de places à réaliser

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux ou de création de logements supplémentaires avec ou sans création de surface de plancher, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions.

Les places doivent être facilement accessibles et ne doivent pas être localisées devant les portes d'entrée des habitations.

Chaque place doit avoir une dimension minimum de 2,5 m par 5 m hors dégagement; les places commandées sont interdites.

Les normes sont définies en fonction de la nature de la construction. Le nombre total de places de stationnement est arrondi au chiffre entier supérieur.

Il est exigé au moins :

Pour les constructions à destination d'habitation, 1 place minimum par logement et : ✦

- 1 place de stationnement pour les premiers 40 m² de surface de plancher ✦
- 1 place supplémentaire par tranches de 40 m² à 100 m² de surface de plancher.
- ✦ 1 place de stationnement par tranches de plus de 100 m² de surface de plancher.
- ✦ La suppression d'une place de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit récréée sur le terrain.
- ✦ Les places commandées sont interdites à l'exception de celles qui sont attribuées au même logement.

Pour les constructions à usage de bureaux:

- ✦ Au moins 1 place de stationnement par construction.
- ✦ À moins de cinq cent mètres de la gare RER La Norville – Saint-Germain-lès-Arpajon, il ne pourra être exigé plus d'1 place par tranche de 45 m² de surface de plancher.
- ✦ À plus de cinq cent mètres de la gare RER La Norville– Saint-Germain-lès-Arpajon, 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher ✦ Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions à usage d'activités artisanales ou de commerce :

- ✦ Au moins 1 place de stationnement par construction.
- ✦ 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher ✦ Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions à usage des services publics et d'intérêt collectif :

Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité...) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

12-2. Règles particulières

12-2-1. En cas d'extension et/ou de création de nouveaux logements, il est exigé la création d'un nombre de places correspondant aux normes fixées au 12-1 ci-dessus.

12-2-2. Lors de divisions de terrains bâtis, les lots bâtis doivent conserver leur stationnement existant à la date de la division. Les lots issus de la division doivent quant à eux répondre aux obligations fixées au 12.1 ci-dessus.

12-2-3. Dans le cadre de lotissements ou d'opérations groupées devront être créées, en plus des normes fixées au 12-1 ci-dessus des places supplémentaires de stationnement « visiteurs » dans l'emprise du projet correspondant aux besoins de l'opération.

ARTICLE UCV2 - 13

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

13-1. Plantations et aménagements paysagers

Les projets de construction doivent conserver, dans toute la mesure du possible, les éléments paysagers et les plantations en place :

- ✦ Les arbres de haute tige dont l'abattage n'est pas indispensable à la réalisation de la construction ou à sa desserte doivent être conservés sauf si leur suppression est indispensable à la sécurité des personnes et des biens.
- ✦ La plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives, afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux,

Il est recommandé pour le choix de plantations de se référer au livret des plantations en ENS.

13-2. Les espaces libres

20 % au moins de la superficie du terrain doivent être conservés en espaces verts de pleine terre.

Cette proportion est portée à 25 % pour la zone UCV 2 de la Bretonnière.

Doit être planté au moins un arbre de haute tige pour 300 m² d'espace libre.

ARTICLE UCV2 - 14

Le Coefficient d'Occupation du Sol

Sans objet.

ARTICLE UCV2 - 15

Performances énergétiques et environnementales

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

Il doit être recherché un captage solaire maximum à travers :

- ✦ un maximum de vitrage au sud à créer, ✦ une orientation sud à privilégier.

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

ARTICLE UCV2 - 16

Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les constructions à destination d'habitation de plus de 4 logements et les constructions à destination de bureaux et d'hébergement hôtelier devront intégrer la possibilité d'être reliées à un réseau haut débit.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UR1

Cette zone délimite les différentes résidences d'habitat collectif présentes sur le territoire. Ces ensembles sont aujourd'hui urbanisés, ils ne devraient pas évoluer dans les prochaines années à l'exception de travaux de rénovation, de ravalement ou d'extensions ponctuelles. Les dispositions réglementaires prennent en compte les caractéristiques de ces opérations. Une partie de la zone est impactée par le PPRI.

ARTICLE UR1 - 1

Les occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes : ✦

- Les constructions à destination d'industrie,
- ✦ Les constructions à destination d'activités agricoles,
- ✦ Les constructions à destination d'entrepôt,
- ✦ Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
- ✦ Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves,
 - ✦ La création de terrain de camping ou de parc résidentiel de loisirs,
- ✦ L'installation de caravanes pendant plus de 3 mois par an (article R 421-23 d du code de l'urbanisme)

ARTICLE UR1 - 2

Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2-1. Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles ne soient pas situées sous des lignes hautes tension.

2-2. Les constructions à destination d'usage commercial à condition que la surface plancher soit inférieure à 150 m².

2-3. Les constructions à destination d'activités artisanales et de bureaux à condition que la surface plancher soit inférieure à 150 m² et qu'elles n'entraînent aucune incommodité ni aucune nuisance incompatible avec le voisinage d'habitations.

2-4. Les affouillements, exhaussements de sol, à condition d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

2-5. Dans l'ensemble de la zone UR1, tout programme de construction à usage d'habitation de plus de 10 logements devra comporter au minimum 25 % de logements sociaux, reconnus comme tels par la législation en vigueur. Au-delà de 50 logements, cette proportion est portée à 27 %.

Toutefois cette règle n'est pas applicable sur les sites couverts par une orientation d'aménagement et de programmation, dans ce cas se sont les dispositions de cette OAP qui sont applicables.

2-6. Dans les limites du PPRI

A l'intérieur des secteurs concernés, les constructions et installations de toute nature doivent, en complément du présent règlement, respecter les dispositions du PPRI qui sont annexées au PLU.

ARTICLE UR1 - 3

Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

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

3-1. Les accès à la parcelle

Pour être constructible ou aménageable, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité, soit directement, soit, le cas échéant, par l'intermédiaire d'une servitude de passage sur fonds voisin, consentie ou obtenue par l'application de l'article 682 du code civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

3-2. Les conditions d'accès à la parcelle

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. L'accès doit avoir une largeur minimale de **3,5 mètres**, la largeur du portail n'est pas réglementée.

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies privées existantes ou à créer pour permettre l'accès à la parcelle doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir, et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons. La largeur minimale de l'emprise d'une voie d'accès à la parcelle est fixée à :

- ✦ **5 mètres** minimum si la voie dessert 2 à 4 logements.
- ✦ **8 mètres** minimum si la voie dessert 5 logement ou plus.

Toute voie nouvelle privée, de plus de 50 mètres de longueur se terminant en impasse, doit être aménagée pour permettre le demi-tour, notamment pour les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et pour les véhicules de secours (cf. croquis aire de retournement en annexe).

3-3. Les chemins d'accès (cf. croquis en annexe) réalisés sur l'unité foncière pour desservir les garages ou places de stationnement

Un accès carrossable doit permettre d'accéder aux garages ou aux places de stationnement réalisées sur la parcelle. Il doit être de taille et de dimension suffisante compte tenu du nombre de places de stationnement desservies.

Lors de toute opération de construction, la largeur minimale imposé est de :

- **3,50 mètres** si le chemin d'accès est destiné à desservir jusqu'à 6 places de stationnement
- **6 mètres** si il est destiné à desservir plus de 6 places de stationnement. Dans ce cas, il doit présenter les mêmes formes et caractéristiques d'une voie (cf. définition en annexe).

ARTICLE UR1 - 4

Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement

Les réseaux doivent présenter des caractéristiques techniques suffisantes pour répondre aux besoins induits par les constructions ou les aménagements projetés.

4-1. Alimentation en eau potable

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

4-2. Assainissement

Le traitement des eaux usées et des eaux pluviales doit s'effectuer conformément au Schéma Directeur d'Assainissement, zonage d'assainissement en vigueur, et au règlement d'assainissement du Syndicat de l'Orge (cf. annexe sanitaire du présent dossier).

Le réseau d'assainissement devra répondre aux prescriptions du règlement d'assainissement spécifiques à l'activité développée et le cas échéant à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement.

4-2-1. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle qui rejette des eaux résiduaires doit être raccordée par branchement à un réseau collectif d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes.

4-2-2. Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur le terrain doit être conçu avec le souci de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement. Les eaux pluviales devront être retenues sur le terrain, sauf contrainte technique justifiée.

La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de rejet zéro) sauf si la situation géologique des sols de la parcelle empêche la bonne infiltration des eaux et sous réserve du respect des préconisations concernant les retraits gonflements des sols argileux.

Lorsque le « rejet zéro » n'est pas réalisable, le débit d'eaux pluviales rejeté dans le réseau d'assainissement doit faire l'objet d'une limitation fixée à 1 L/s/ha.

Toute nouvelle surface aménagée devra faire l'objet d'une rétention de 550 m³/ha imperméabilisé. Elle sera en outre équipée d'un déboureur-déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

4-3. Réseaux divers

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

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduits en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

ARTICLE UR1 - 5

Les superficies minimales des terrains constructibles

Sans objet.

ARTICLE UR1 - 6

L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

Les constructions devront être implantées en retrait des voies et emprises publiques. La marge minimale de retrait est fixée à :

- **12 mètres** par rapport à l'axe des voies
- **8 mètres** par rapport à l'alignement

Sont autorisés dans la marge de retrait, les locaux techniques : transformateurs, locaux pour les containers d'ordures ménagères, ...

Lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (29/09/2016) ne respecte pas les règles de retrait définies à l'alinéa précédent sa surélévation et/ou son extension horizontale est admise dans le prolongement de la construction existante dans la mesure où elles respectent les autres articles du présent règlement.

ARTICLE UR1 - 7

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7-1. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en retrait de toutes les limites séparatives. La marge minimale de retrait est fixée :

- à la hauteur de la façade à l'égout du toit ou à l'acrotère, avec un minimum de **8 mètres**, lorsque la façade, par rapport à la limite située en vis-à-vis, comportent une ou plusieurs ouvertures créant des vues,
- à la moitié de la hauteur de la façade à l'égout du toit ou à l'acrotère, avec un minimum de **4 mètres**, lorsque la façade, par rapport à la limite située en vis-à-vis, ne comportent pas d'ouvertures créant des vues.

7-2. Règles particulières

7-2-1. Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée les dispositions applicables sont celles de l'article 6.

Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (29/09/2016) ne respecte pas les règles de retrait définies à l'alinéa précédent sa surélévation et/ou son extension horizontale est admise dans le prolongement de la construction existante dans la mesure où elles respectent les autres articles du présent règlement et dans la limite où elle ne crée pas de vue directe.

7-2-2. Les constructions annexes

Les constructions annexes jusqu'à 10 m² d'emprise au sol dont la hauteur maximale n'excède pas 2,5 mètres peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, la marge minimum de retrait est fixée à **1 mètre**.

Les constructions annexes de plus de 10 m² d'emprise au sol doivent être implantées sur une seule des limites séparatives.

En cas de retrait, la marge minimum de retrait est fixée à **2.50 mètres**.

7-2-3. Les constructions de toutes natures doivent être implantées en retrait des Espaces Boisés Classés (EBC) avec un minimum de **10 mètres**.

7-2-4. Lorsqu'une limite séparative correspond à une limite avec les berges de l'Orge, ou un Espace Boisé Classé (EBC), la marge de retrait par rapport à cette limite est fixée à **10 mètres**.

7-2-5. Lorsqu'une limite séparative correspond à une limite avec les berges d'un cours d'eau (hors Orge), la marge de retrait par rapport à cette limite est fixée à **6 mètres**.

Dans tous les cas, la longueur totale de la construction implantée sur les limites séparatives ne peut excéder **10 mètres**.

ARTICLE UR1 - 8

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8-1. Règle générale

Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance minimale entre deux constructions doit être égale au minimum à :

- ✦ **8 mètres** dans le cas où les deux façades ou parties de façade concernées ne comportent pas d'ouverture créant des vues.
- ✦ **16 mètres** dans le cas où l'une des deux façades ou parties de façade concernées comportent une ou plusieurs ouvertures créant des vues.

Dans le secteur couvert par une orientation d'aménagement et de programmation, ces marges de retraits sont portées à **8 mètres** en cas de vues et **5 mètres** en cas d'absence de vues.

8-2. Règles particulières II

n'est pas fixé de règle :

- ✦ Entre une construction principale et une construction annexe ou entre deux constructions annexes.
- ✦ Pour les travaux (réhabilitation, rénovation, etc...) réalisés sur les façades de constructions existantes à condition de ne pas créer de vue directe nouvelle à moins de **16 mètres** de la façade en vis-à-vis.

ARTICLE UR1 - 9

L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale est fixée à **40%** de l'unité foncière.

Toutefois cette règle n'est pas applicable sur les sites couverts par une orientation d'aménagement et de programmation, dans ce cas se sont les dispositions de cette OAP qui sont applicables.

ARTICLE UR1 - 10

La hauteur maximale des constructions

*La hauteur des constructions mesurée à compter du terrain naturel moyen existant avant travaux ne peut excéder **12 mètres** à l'égout et **15 mètres** au faîtage, en cas de toiture à pentes, ou **13 mètres** à l'acrotère, en cas de toitures terrasse.*

En cas de terrain en pente, le terrain naturel doit être respecté sans création de talus. Le rez-de-chaussée de la construction doit être au niveau du terrain naturel moyen.

(Voir annexe du règlement - « définition et calcul du terrain naturel moyen (TN) »).

ARTICLE UR1 - 11

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Rappel : En application de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme, 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.

Les constructions doivent être conformes aux prescriptions présentées ci-dessous. Toutefois, en cas d'extension modérée ou de projet d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies

UR1

énergétiques récentes, d'autres dispositions peuvent être retenues à condition de s'insérer qualitativement avec les constructions existantes avoisinantes.

11-1. Les toitures

En cas de toitures à pentes, le degré de pente doit être compris entre 35 et 45°, sauf pour les vérandas, les extensions réalisées sur un niveau en rez-de-chaussée et les constructions annexes pour lesquelles il n'est pas fixé de degré de pente.

Les toitures à pente devront présenter l'aspect de tuiles plates (d'aspect 20 au m² minimum), sauf dans le cas de la réhabilitation d'une construction existante sans modification de la pente de toiture.

Les châssis de toit devront être posés au nu de la couverture

11-2. Les façades

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

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

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions.

Les enduits mécaniques sont interdits, à l'exception du secteur couvert par une OAP.

Les baies devront être de proportion plus haute que large.

Les volets roulants doivent être intégrés dans la maçonnerie.

11-3. Les éléments techniques

- ✦ Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.
- ✦ Les rampes de parking, destinées à desservir les parcs de stationnement, doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.
- ✦ Les édicules techniques en toiture doivent, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent. Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.
- ✦ Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées obligatoirement en toiture de la façon la moins visible possible depuis l'espace public. Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

11-4. Les clôtures

Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité.

UR1

Les clôtures doivent être conçues de manière à permettre le maintien des corridors écologiques.

Les clôtures dont la hauteur ne devra pas excéder 2 mètres (Elément de pilier inclus) devront être constituées exclusivement, au choix :

- d'un mur plein toute hauteur de 2 mètres maximum (Elément de pilier inclus), réalisé en maçonnerie enduite ;
- d'un ensemble constitué d'un mur-bahut maçonné, d'une hauteur comprise entre 0,80 et 1,20 mètre surmonté d'un élément obligatoirement ajouré composé soit :
 - d'une grille, ou
 - d'un barreaudage de qualité, éventuellement doublé d'une haie végétale.
- d'une grille ou d'un grillage éventuellement doublé d'une haie végétale.

Les murs devront obligatoirement être ravalés des deux côtés.

Exceptions :

Les murs pleins toute hauteur ne seront pas autorisés à l'alignement des rues suivantes :

- Rue René Dècle,
- Route de Leuville,
- Route d'Aulnay,
- Route de Corbeil,
- Rue des Folies.

Les aménagements de qualité permettant le passage et la circulation des petits animaux devront être privilégiés. Pour les propriétés situées en limite des espaces naturels, agricoles, d'un EBC et de la Vallée de l'Orge ces dispositifs seront obligatoires.

Sont interdites les brises vues de type toile, canisse en plastique et en bois.

Les palissades en bois ou en matériaux composite teintés dans la masse sont acceptées uniquement sur les limites séparatives à la condition qu'elles soient qualitatives

Pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres, le mur bahut peut ponctuellement, dans les limites du linéaire strictement nécessaire, avoir une hauteur supérieure à 1,20 m.

En cas de mise en œuvre de clôtures de panneaux béton, son esthétique devra être étudié ; ceux-ci ne pourront être acceptés qu'en limite séparative.

Les panneaux devront être enduits ou teintés dans la masse.

Les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés à l'exception des suppressions rendues nécessaires pour permettre la réalisation des accès.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, etc.) est interdit.

Les portails et portillons d'accès

Ils seront de forme simple, pleine ou ajourée, sans excès de surcharges décoratives. Leur hauteur ne doit pas excéder **2 mètres**.

UR1

Lors de la réalisation d'une opération d'ensemble (lotissement, permis groupé) les clôtures devront être conçues et réalisées de manière homogène et harmonieuse.

Les dispositions ci-avant ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

ARTICLE UR1 - 12

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

12-1. Nombre de places à réaliser

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux ou de création de logements supplémentaires avec ou sans création de surface de plancher, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Les normes sont définies en fonction de la nature de la construction. Le nombre total de places de stationnement est arrondi au chiffre entier supérieur. Chaque place doit avoir une dimension minimum de 2,5 m par 5 m hors dégagement; les places commandées sont interdites.

Il est exigé au moins :

Pour les constructions à destination d'habitation, 1 place minimum par logement et :

- ✦ 1 place de stationnement pour les premiers 40 m² de surface de plancher.
- ✦ 1 place supplémentaire par tranches de 40 m² à 100 m² de surface de plancher.
- ✦ 1 place de stationnement par tranches de plus de 100 m² de surface de plancher.
- ✦ La suppression d'une place de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recréée sur le terrain.
- ✦ Les places commandées sont interdites à l'exception de celles qui sont attribuées au même logement.

Toutefois cette règle n'est pas applicable sur les sites couverts par une orientation d'aménagement et de programmation, dans ce cas se sont les dispositions de cette OAP qui sont applicables.

Pour les constructions à usage de bureaux:

- ✦ Au moins 1 place de stationnement par construction.
- ✦ À moins de cinq cent mètres de la gare RER La Norville – Saint-Germain-lès-Arpajon, il ne pourra être exigé plus d'1 place par tranche de 45 m² de surface de plancher.
- ✦ À plus de cinq cent mètres de la gare RER La Norville– Saint-Germain-lès-Arpajon, 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher ✦ Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions à usage d'activités artisanales ou de commerce :

UR1

- ✦ Au moins 1 place de stationnement par construction.
- ✦ 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher ✦ Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions à usage des services publics et d'intérêt collectif :

Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité...) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

12-2. Règles particulières

12-2-1. En cas d'extension et/ou de création de nouveaux logements, il est exigé la création d'un nombre de places correspondant aux normes fixées au 12-1 ci-dessus.

12-2-2. Lors de divisions de terrains bâtis, les lots bâtis doivent conserver leur stationnement existant à la date de la division. Les lots issus de la division doivent quant à eux répondre aux obligations fixées au 12.1 ci-dessus.

12-2-3. Dans le cadre de lotissements ou d'opérations groupées devront être créées, en plus des normes fixées au 12-1 ci-dessus des places supplémentaires de stationnement dites « visiteurs » dans l'emprise du projet correspondant aux besoins de l'opération.

ARTICLE UR1 - 13

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

13-1. Plantations et aménagements paysagers

Les projets de construction doivent conserver, dans toute la mesure du possible, les éléments paysagers et les plantations en place :

- ✦ Les arbres de haute tige dont l'abattage n'est pas indispensable à la réalisation de la construction ou à sa desserte doivent être conservés sauf si leur suppression est indispensable à la sécurité des personnes et des biens.
- ✦ La plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives, afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux,

Les espaces libres doivent être aménagés avec soin, en harmonie avec les lieux environnants. En particulier, l'aménagement doit privilégier la continuité avec les espaces libres des terrains voisins. Les espaces libres doivent comporter au moins un arbre de haute tige pour 300 m² de terrain libre de toute construction (arbre existant conservé ou à planter). Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre non revêtu d'au moins 2,5 m².

UR1

Il est recommandé pour le choix de plantations de se référer au livret des plantations en ENS.

13-2. Les espaces libres

30 % au moins de la superficie du terrain doivent être conservés en espaces verts de pleine terre. Doit être planté au moins un arbre de haute tige pour 300 m² d'espace libre.

ARTICLE UR1 - 14

Le Coefficient d'Occupation du Sol

Sans objet.

ARTICLE UR1 - 15

Performances énergétiques et environnementales

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

Il doit être recherché un captage solaire maximum à travers :

- ✦ un maximum de vitrage au sud à créer, ✦ une orientation sud à privilégier.

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

ARTICLE UR1 - 16

Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les constructions à destination d'habitation de plus de 4 logements et les constructions à destination de bureaux et d'hébergement hôtelier devront intégrer la possibilité d'être reliées à un réseau haut débit.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UR2

Cette zone délimite les quartiers d'habitat pavillonnaire groupés réalisés dans le cadre d'opérations d'ensemble. Le dispositif réglementaire permet de conserver les caractéristiques de ces quartiers, de conforter leur identité tout en facilitant les évolutions maîtrisées des constructions (aménagement des combles, petites extensions, création d'annexes).

Une partie de la zone est impactée par le PPRI.

ARTICLE UR2 - 1

Les occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes : ✦

- Les constructions à destination d'industrie,
- ✦ Les constructions à destination d'activités agricoles,
- ✦ Les constructions à destination d'entrepôt,
- ✦ Les constructions à destination de commerce, d'artisanat, de bureaux ou d'hébergement hôtelier à l'exception de celles visées à l'article 2,
- ✦ Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
- ✦ Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves,
 - ✦ La création de terrain de camping ou de parc résidentiel de loisirs,
- ✦ L'installation de caravanes pendant plus de 3 mois par an (article R 421-23 d du code de l'urbanisme)

ARTICLE UR2 - 2

Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2-1. Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles ne soient pas situées sous des lignes hautes tension.

2-2. Les constructions à destination d'usage commercial, artisanales ou de bureaux, à condition que la surface de plancher soit inférieure à 150 m² et sous réserve :

- ✦ qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptibles de provoquer une gêne pour les constructions à usage d'habitation,
- ✦ que les dangers éventuels puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

2-3. L'aménagement dans le volume existant des constructions existantes à usage commercial, artisanal et de bureaux de plus de 150 m² de surface de plancher.

2-4. Les affouillements, exhaussements de sol, à condition d'être directement nécessaires aux travaux de construction et d'aménagements autorisés.

2-5. Dans l'ensemble de la zone UR2, tout programme de construction à usage d'habitation de plus de 10 logements devra comporter au minimum 25 % de logements sociaux, reconnus comme tels par la législation en vigueur. Au-delà de 50 logements, cette proportion est portée à 27 %.

2-6. Dans les limites du PPRI

A l'intérieur des secteurs concernés, les constructions et installations de toute nature doivent, en complément du présent règlement, respecter les dispositions du PPRI qui sont annexées au PLU.

ARTICLE UR2 3

Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

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

3-1. Les accès à la parcelle

Pour être constructible ou aménageable, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité, soit directement, soit, le cas échéant, par l'intermédiaire d'une servitude de passage sur fonds voisin, consentie ou obtenue par l'application de l'article 682 du code civil.

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.

3-2. Les conditions d'accès à la parcelle

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. L'accès doit avoir une largeur minimale de **3,5 mètres**, la largeur du portail n'est pas réglementée.

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies privées existantes ou à créer pour permettre l'accès à la parcelle doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir, et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons. La largeur minimale de l'emprise d'une voie d'accès à la parcelle est fixée à :

- ✦ **5 mètres** minimum si la voie dessert 2 à 4 logements.
- ✦ **8 mètres** minimum si la voie dessert 5 logement ou plus.

Toute voie nouvelle privée, de plus de 50 mètres de longueur se terminant en impasse, doit être aménagée pour permettre le demi-tour, notamment pour les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et pour les véhicules de secours (cf. croquis aire de retournement en annexe).

3-3. Les chemins d'accès (cf. croquis en annexe) réalisés sur l'unité foncière pour desservir les garages ou places de stationnement

Un accès carrossable doit permettre d'accéder aux garages ou aux places de stationnement réalisées sur la parcelle. Il doit être de taille et de dimension suffisante compte tenu du nombre de places de stationnement desservies.

Lors de toute opération de construction, la largeur minimale imposé est de :

- **3,50 mètres** si le chemin d'accès est destiné à desservir jusqu'à 6 places de stationnement
- **6 mètres** si il est destiné à desservir plus de 6 places de stationnement. Dans ce cas, il doit présenter les mêmes formes et caractéristiques d'une voie (cf. définition en annexe).

ARTICLE UR2 - 4

Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement

Les réseaux doivent présenter des caractéristiques techniques suffisantes pour répondre aux besoins induits par les constructions ou les aménagements projetés.

4-1. Alimentation en eau potable

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

4-2. Assainissement

Le traitement des eaux usées et des eaux pluviales doit s'effectuer conformément au Schéma Directeur d'Assainissement, zonage d'assainissement en vigueur, et au règlement d'assainissement du Syndicat de l'Orge (cf. annexe sanitaire du présent dossier).

Le réseau d'assainissement devra répondre aux prescriptions du règlement d'assainissement spécifiques à l'activité développée et le cas échéant à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement.

4-2-1. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle qui rejette des eaux résiduaires doit être raccordée par branchement à un réseau collectif d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes.

4-2-2. Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur le terrain doit être conçu avec le souci de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement. Les eaux pluviales devront être retenues sur le terrain, sauf contrainte technique justifiée.

La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de rejet zéro) sauf si la situation géologique des sols de la parcelle empêche la bonne infiltration des eaux et sous réserve du respect des préconisations concernant les retraits gonflements des sols argileux.

Lorsque le « rejet zéro » n'est pas réalisable, le débit d'eaux pluviales rejeté dans le réseau d'assainissement doit faire l'objet d'une limitation fixée à 1 L/s/ha.

Toute nouvelle surface aménagée devra faire l'objet d'une rétention de 550 m³/ha imperméabilisé. Elle sera en outre équipée d'un débourbeur-déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

4-3. Réseaux divers

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

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduits en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique.

UR2

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

ARTICLE UR2 - 5

Les superficies minimales des terrains constructibles

Sans objet.

ARTICLE UR2 6

L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait des voies et emprises publiques.

En cas d'implantation en retrait :

La marge minimale de retrait est fixée à **6 mètres** par rapport à l'alignement.

Lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (29/09/2016) ne respecte pas les règles de retrait définies à l'alinéa précédent sa surélévation et/ou son extension horizontale est admise dans le prolongement de la construction existante dans la mesure où elles respectent les autres articles du présent règlement.

ARTICLE UR2 - 7

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7-1. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront être implantées au moins sur une limite séparative latérale

En cas d'implantation sur une limite séparative :

Si il existe déjà une construction en limite sur la parcelle voisine, il est préconisé de s'implanter en s'adossant à la construction existante dans la mesure où les autres règles du présent règlement le permettent.

En cas d'implantation en retrait :

En cas de retrait, la distance comptée horizontalement depuis la façade, ou partie de façade, par rapport à la limite située en vis-à-vis, doit être égale au minimum à la moitié de la hauteur à l'égout du toit avec au minimum :

UR2

- ✦ 2,5 mètres par rapport aux limites séparatives latérale et 5 m par rapport aux autres limites à condition que la façade, ou partie de façade, par rapport à la limite située en vis-à-vis, ne comportent pas d'ouvertures créant des vues.
- ✦ **8 mètres** lorsque la façade, ou partie de façade, par rapport à la limite située en vis-à-vis, comportent une ou plusieurs ouvertures créant des vues.

7-2. Règles particulières

7-2-1. Les constructions annexes

Les constructions annexes jusqu'à 10 m² d'emprise au sol dont la hauteur maximale n'excède pas 2,5 mètres peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, la marge minimum de retrait est fixée à **1 mètre**.

Les constructions annexes de plus de 10 m² d'emprise au sol doivent être implantées sur une seule des limites séparatives.

En cas de retrait, la marge minimum de retrait est fixée à **2.50 mètres**.

7-2-2. Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée les dispositions applicables sont celles de l'article 6.

Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (29/09/2016) ne respecte pas les règles de retrait définies à l'alinéa précédent sa surélévation et/ou son extension horizontale sont admises dans le prolongement de la construction existante dans la mesure où elles respectent les autres articles du présent règlement et dans la limite où elle ne crée pas de vue directe.

7-2-3. Les constructions de toutes natures doivent être implantées en retrait des berges de l'Orge et des Espaces Boisés Classés (EBC) avec un minimum de **10 mètres**. Toutefois, sont autorisées, dans la marge de retrait des berges de l'Orge uniquement, les constructions annexes ainsi que les extensions des constructions existantes à la date d'application du présent règlement (29/09/2016), dans la limite de 10 m² d'emprise au sol.

7-2-4. Lorsqu'une limite séparative correspond à une limite avec les berges de l'Orge, ou un Espace Boisé Classé (EBC), la marge de retrait par rapport à cette limite est fixée à **10 mètres**.

7-2-5. Lorsqu'une limite séparative correspond à une limite avec les berges d'un cours d'eau (hors Orge), la marge de retrait par rapport à cette limite est fixée à **6 mètres**.

Dans tous les cas, la longueur totale de la construction implantée sur les limites séparatives ne peut excéder **10 mètres**.

ARTICLE UR2 - 8

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8-1. Règle générale

Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance minimale entre deux constructions doit être égale au minimum à :

- ✦ **4 mètres** dans le cas où les deux façades ou parties de façade concernées ne comportent pas d'ouverture créant des vues.
- ✦ **8 mètres** dans le cas où l'une des deux façades ou parties de façade concernées comportent une ou plusieurs ouvertures créant des vues.

8-2. Règles particulières II

n'est pas fixé de règle :

- ✦ Entre une construction principale et une construction annexe ou entre deux constructions annexes.
- ✦ Pour les travaux (réhabilitation, rénovation, etc...) réalisés sur les façades de constructions existantes à condition de ne pas créer de vue directe nouvelle à moins de **8 mètres** de la façade en vis-à-vis.

ARTICLE UR2 - 9

L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale est fixée à **50 %** de l'unité foncière.

ARTICLE UR2 10

La hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions mesurée à compter du terrain naturel moyen existant avant travaux ne peut excéder :

- ✦ **9 mètres** au faitage en cas de toitures à pentes.
- ✦ **7 mètres** à l'acrotère en cas de toiture terrasse.

La hauteur des constructions annexes est fixée à **4 mètres** maximum au faitage.

En cas de terrain en pente, le terrain naturel doit être respecté sans création de talus. Le rez-de-chaussée de la construction doit être au niveau du terrain naturel moyen.

(Voir annexe du règlement - « définition et calcul du terrain naturel moyen (TN) »).

ARTICLE UR2 - 11

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Rappel : En application de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme, 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.

Les constructions doivent être conformes aux prescriptions présentées ci-dessous. Toutefois, en cas d'extension modérée ou de projet d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques récentes, d'autres dispositions peuvent être retenues à condition de s'insérer qualitativement avec les constructions existantes avoisinantes.

11-1. Les toitures

En cas de toitures à pentes, le degré de pente doit être compris entre 35 et 45°, sauf pour les vérandas, les extensions réalisées sur un niveau en rez-de-chaussée et les constructions annexes pour lesquelles il n'est pas fixé de degré de pente.

Les toitures à pente devront présenter l'aspect de tuiles plates (d'aspect 20 au m² minimum), sauf dans le cas de la réhabilitation d'une construction existante sans modification de la pente de toiture.

Les châssis de toit devront être posés au nu de la couverture

11-2. Les façades

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

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

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions.

Les enduits mécaniques sont interdits.

Les baies devront être de proportion plus haute que large.

Les volets roulants doivent être intégrés dans la maçonnerie.

11-3. Les éléments techniques

- ✦ Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.
- ✦ Les rampes de parking, destinées à desservir les parcs de stationnement, doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.
- ✦ Les édicules techniques en toiture doivent, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent. Les réseaux techniques en toiture ou en

UR2

terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

- ✦ Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées obligatoirement en toiture de la façon la moins visible possible depuis l'espace public. Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

11-4. Les clôtures

Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité.

Les clôtures doivent être conçues de manière à permettre le maintien des corridors écologiques.

Les clôtures dont la hauteur ne devra pas excéder 2 mètres (Elément de pilier inclus) devront être constituées exclusivement, au choix :

- d'un mur plein toute hauteur de 2 mètres maximum (Elément de pilier inclus), réalisé en maçonnerie enduite ;
- d'un ensemble constitué d'un mur-bahut maçonné, d'une hauteur comprise entre 0,80 et 1,20 mètre surmonté d'un élément obligatoirement ajouré composé soit :
 - d'une grille, ou
 - d'un barreaudage de qualité, éventuellement doublé d'une haie végétale.
- d'une grille ou d'un grillage éventuellement doublé d'une haie végétale.

Les murs devront obligatoirement être ravalés des deux côtés.

Exceptions :

Les murs pleins toute hauteur ne seront pas autorisés à l'alignement des rues suivantes :

- Rue René Dècle,
- Route de Leuville,
- Route d'Aulnay,
- Route de Corbeil,
- Rue des Folies.

Les aménagements de qualité permettant le passage et la circulation des petits animaux devront être privilégiés. Pour les propriétés situées en limite des espaces naturels, agricoles, d'un EBC et de la Vallée de l'Orge ces dispositifs seront obligatoires.

Sont interdites les brises vues de type toile, canisse en plastique et en bois.

Les palissades en bois ou en matériaux composite teintés dans la masse sont acceptées uniquement sur les limites séparatives à la condition qu'elles soient qualitatives

Pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres, le mur bahut peut ponctuellement, dans les limites du linéaire strictement nécessaire, avoir une hauteur supérieure à 1,20 m.

UR2

En cas de mise en œuvre de clôtures de panneaux béton, son esthétique devra être étudié ; ceux-ci ne pourront être acceptés qu'en limite séparative.
Les panneaux devront être enduits ou teintés dans la masse.

Les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés à l'exception des suppressions rendues nécessaires pour permettre la réalisation des accès.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, etc.) est interdit.

Les portails et portillons d'accès

Ils seront de forme simple, pleine ou ajourée, sans excès de surcharges décoratives. Leur hauteur ne doit pas excéder **2 mètres**.

Lors de la réalisation d'une opération d'ensemble (lotissement, permis groupé) les clôtures devront être conçues et réalisées de manière homogène et harmonieuse.

Les dispositions ci-avant ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

ARTICLE UR2 - 12

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

12-1. Nombre de places à réaliser

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux ou de création de logements supplémentaires avec ou sans création de surface de plancher, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Les normes sont définies en fonction de la nature de la construction. Le nombre total de places de stationnement est arrondi au chiffre entier supérieur. Chaque place doit avoir une dimension minimum de 2,5 m par 5 m hors dégagement; les places commandées sont interdites.

Il est exigé au moins :

Pour les constructions à destination d'habitation, 1 place minimum par logement et :

- ✦ 1 place de stationnement supplémentaire pour les logements compris entre 40 m² et 100 m² de surface de plancher.
- ✦ 2 places de stationnement supplémentaire pour les logements de plus de 100 m² de surface de plancher, dont une place aérienne.
- ✦ La suppression d'une place de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit récréée sur le terrain.
- ✦ Les places commandées sont interdites à l'exception de celles qui sont attribuées au même logement.

Pour les constructions à usage de bureaux :

- ✦ Au moins 1 place de stationnement par construction.
- ✦ À moins de cinq cent mètres de la gare RER La Norville – Saint-Germain-lès-Arpajon, il ne pourra être exigé plus d'1 place par tranche de 45 m² de surface de plancher.
- ✦ À plus de cinq cent mètres de la gare RER La Norville – Saint-Germain-lès-Arpajon, au minimum une surface affectée équivalente à 50 % de la surface de plancher.
- ✦ Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions à usage d'activités artisanales :

- ✦ Au moins 1 place de stationnement par construction.
- ✦ Au minimum une surface affectée équivalente à 50 % de la surface de plancher.
- ✦ Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions à usage de commerce :

- ✦ Au moins 1 place de stationnement par construction.
- ✦ Au minimum une surface affectée équivalente à 40 % de la surface de plancher.
- ✦ Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions à usage des services publics et d'intérêt collectif :

UR2

Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité...) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

12-2. Règles particulières

12-2-1. En cas d'extension et/ou de création de nouveaux logements, il est exigé la création d'un nombre de places correspondant aux normes fixées au 12-1 ci-dessus.

12-2-2. Lors de divisions de terrains bâtis, les lots bâtis doivent conserver leur stationnement existant à la date de la division. Les lots issus de la division doivent quant à eux répondre aux obligations fixées au 12.1 ci-dessus.

12-2-3. Dans le cadre de lotissements ou d'opérations groupées devront être créées, en plus des normes fixées au 12-1 ci-dessus des places supplémentaires de stationnement dites « visiteurs » dans l'emprise du projet correspondant aux besoins de l'opération.

ARTICLE UR2 - 13

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

13-1. Plantations et aménagements paysagers

Les projets de construction doivent conserver, dans toute la mesure du possible, les éléments paysagers et les plantations en place :

- ✦ Les arbres de haute tige dont l'abattage n'est pas indispensable à la réalisation de la construction ou à sa desserte doivent être conservés sauf si leur suppression est indispensable à la sécurité des personnes et des biens. Dans ce cas ils doivent être remplacés.
- ✦ La plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives, afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux,

Il est recommandé pour le choix de plantations de se référer au livret des plantations en ENS.

Les espaces libres doivent être aménagés avec soin, en harmonie avec les lieux environnants. En particulier, l'aménagement doit privilégier la continuité avec les espaces libres des terrains voisins. Les espaces libres doivent comporter au moins un arbre de haute tige pour 200 m² de terrain libre de toute construction (arbre existant conservé ou à planter).

13-2. Les espaces libres

30 % au moins de la superficie du terrain doivent être conservés en espaces verts de pleine terre.

Doit être planté au moins un arbre de haute tige pour 200 m² d'espace libre.

Les parkings et aires de stationnement revêtus de dalle en béton ajouré ne peuvent être pris en compte dans le calcul de l'espace vert de pleine terre.

13-4. Les aires de stationnement

Les aires de stationnement doivent être localisées et réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. Pour cela, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

ARTICLE UR2 - 14

Le Coefficient d'Occupation du Sol

Sans objet.

ARTICLE UR2 - 15

Performances énergétiques et environnementales

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

Il doit être recherché un captage solaire maximum à travers :

- ✦ un maximum de vitrage au sud à créer, ✦ une orientation sud à privilégier.

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

ARTICLE UR2 - 16

Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les constructions à destination d'habitation de plus de 4 logements devront intégrer la possibilité d'être reliées à un réseau haut débit.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UR3

Cette zone délimite les quartiers d'habitat pavillonnaire réalisés dans le cadre d'opérations d'ensemble. Le dispositif réglementaire permet de conserver les caractéristiques de ces quartiers, de conforter leur identité tout en facilitant les évolutions maîtrisées des constructions (aménagement des combles, petites extensions, création d'annexes).

Une partie de la zone est impactée par le PPRI.

ARTICLE UR3 - 1

Les occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes : ✦

- Les constructions à destination d'industrie,
- ✦ Les constructions à destination d'activités agricoles,
- ✦ Les constructions à destination d'entrepôt,
- ✦ Les constructions à destination de commerce, d'artisanat, de bureaux ou d'hébergement hôtelier à l'exception de celles visées à l'article 2,
- ✦ Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
- ✦ Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves,
 - ✦ La création de terrain de camping ou de parc résidentiel de loisirs,
- ✦ L'installation de caravanes pendant plus de 3 mois par an (article R 421-23 d du code de l'urbanisme)

ARTICLE UR3 - 2

Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2-1. Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles ne soient pas situées sous des lignes hautes tension.

2-2. Les constructions à destination d'usage commercial, artisanales ou de bureaux, à condition que la surface de plancher soit inférieure à 150 m² et sous réserve :

- ✦ qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptibles de provoquer une gêne pour les constructions à usage d'habitation,
- ✦ que les dangers éventuels puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

2-3. L'aménagement dans le volume existant des constructions existantes à usage commercial, artisanal et de bureaux de plus de 150 m² de surface de plancher.

2-4. Les affouillements, exhaussements de sol, à condition d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

2-5. Dans l'ensemble de la zone UR3, tout programme de construction à usage d'habitation de plus de 10 logements devra comporter au minimum 25 % de logements sociaux, reconnus comme tels par la législation en vigueur. Au-delà de 50 logements, cette proportion est portée à 27 %.

2-6. Dans les limites du PPRI

A l'intérieur des secteurs concernés, les constructions et installations de toute nature doivent, en complément du présent règlement, respecter les dispositions du PPRI qui sont annexées au PLU. Ces

UR3

dispositions sont de nature à limiter les possibilités d'utilisation du sol au regard de la prise en compte des risques d'inondation au titre de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

ARTICLE UR3 3

Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

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

3-1. Les accès à la parcelle

Pour être constructible ou aménageable, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité, soit directement, soit, le cas échéant, par l'intermédiaire d'une servitude de passage sur fonds voisin, consentie ou obtenue par l'application de l'article 682 du code civil.

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.

3-2. Les conditions d'accès à la parcelle

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. L'accès doit avoir une largeur minimale de **3,5 mètres**, la largeur du portail n'est pas réglementée.

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies privées existantes ou à créer pour permettre l'accès à la parcelle doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir, et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons. La largeur minimale de l'emprise d'une voie d'accès à la parcelle est fixée à :

- ✦ **5 mètres** minimum si la voie dessert 2 à 4 logements.
- ✦ **8 mètres** minimum si la voie dessert 5 logement ou plus.

Toute voie nouvelle privée, de plus de 50 mètres de longueur se terminant en impasse, doit être aménagée pour permettre le demi-tour, notamment pour les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et pour les véhicules de secours (cf. croquis aire de retournement en annexe).

3-3. Les chemins d'accès (cf. croquis en annexe) réalisés sur l'unité foncière pour desservir les garages ou places de stationnement

Un accès carrossable doit permettre d'accéder aux garages ou aux places de stationnement réalisées sur la parcelle. Il doit être de taille et de dimension suffisante compte tenu du nombre de places de stationnement desservies.

Lors de toute opération de construction, la largeur minimale imposé est de :

- **3,50 mètres** si le chemin d'accès est destiné à desservir jusqu'à 6 places de stationnement
- **6 mètres** si il est destiné à desservir plus de 6 places de stationnement. Dans ce cas, il doit présenter les mêmes formes et caractéristiques d'une voie (cf. définition en annexe).

ARTICLE UR3 - 4

Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement

Les réseaux doivent présenter des caractéristiques techniques suffisantes pour répondre aux besoins induits par les constructions ou les aménagements projetés.

4-1. Alimentation en eau potable

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

4-2. Assainissement

Le traitement des eaux usées et des eaux pluviales doit s'effectuer conformément au Schéma Directeur d'Assainissement, zonage d'assainissement en vigueur, et au règlement d'assainissement du Syndicat de l'Orge (cf. annexe sanitaire du présent dossier).

Le réseau d'assainissement devra répondre aux prescriptions du règlement d'assainissement spécifiques à l'activité développée et le cas échéant à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement.

4-2-1. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle qui rejette des eaux résiduaires doit être raccordée par branchement à un réseau collectif d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes.

4-2-2. Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur le terrain doit être conçu avec le souci de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement. Les eaux pluviales devront être retenues sur le terrain, sauf contrainte technique justifiée.

La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de rejet zéro) sauf si la situation géologique des sols de la parcelle empêche la bonne infiltration des eaux et sous réserve du respect des préconisations concernant les retraits gonflements des sols argileux.

Lorsque le « rejet zéro » n'est pas réalisable, le débit d'eaux pluviales rejeté dans le réseau d'assainissement doit faire l'objet d'une limitation fixée à 1 L/s/ha.

Toute nouvelle surface aménagée devra faire l'objet d'une rétention de 550 m³/ha imperméabilisé. Elle sera en outre équipée d'un déboureur-déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

4-3. Réseaux divers

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

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduits en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

ARTICLE UR3 - 5

Les superficies minimales des terrains constructibles

Sans objet.

ARTICLE UR3 6

L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

6-1. Règle générale

Les constructions devront être implantées en retrait des voies et emprises publiques. La marge minimale de retrait est fixée à **6 mètres** par rapport à l'alignement. Toutefois elle est portée à 10 mètres par rapport aux limites des voies suivantes : chemin du Bois des Fosses et route d'Aulnay.

6-2. Règles particulières

6-2-1. Les dispositions fixées au 6-1 ci-dessus ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires à la distribution publique et les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt général

6-2-2. Lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (29/09/2016) ne respecte pas les règles de retrait définies à l'alinéa précédent sa surélévation et/ou son extension horizontale sont admises dans le prolongement de la construction existante dans la mesure où elles respectent les autres articles du présent règlement.

ARTICLE UR3 - 7

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7-1. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions pourront être implantées sur une ou deux limites séparatives latérales, ou en retrait, sans pour autant s'implanter dans l'angle des terrains. Par rapport aux autres limites elles doivent être implantées en retrait.

En cas d'implantation sur une limite séparative :

S'il existe déjà une construction en limite sur la parcelle voisine, il est préconisé de s'implanter en s'adossant à la construction existante dans la mesure où les autres règles du présent règlement le permettent.

En cas d'implantation en retrait :

En cas de retrait, la distance comptée horizontalement depuis la façade, ou partie de façade, par rapport à la limite située en vis-à-vis, doit être égale au minimum :

- ✦ à 3 mètres par rapport aux limites séparatives latérales et à 5 mètres par rapport aux autres limites à condition que la façade, ou partie de façade, par rapport à la limite située en vis-à-vis, ne comportent pas d'ouvertures créant des vues,
- ✦ à **8 mètres** lorsque la façade, ou partie de façade, par rapport à la limite située en vis-à-vis, comportent une ou plusieurs ouvertures créant des vues.

7-2. Règles particulières

7-2-1. Les constructions annexes

Les constructions annexes jusqu'à 10 m² d'emprise au sol dont la hauteur maximale n'excède pas 2,5 mètres peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, la marge minimum de retrait est fixée à **1 mètre**.

[Les constructions annexes de plus de 10 m² d'emprise au sol doivent être implantées sur une seule des limites séparatives.](#)

En cas de retrait, la marge minimum de retrait est fixée à **2.50 mètres**.

7-2-2. Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée les dispositions applicables sont celles de l'article 6.

Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (29/09/2016) ne respecte pas les règles de retrait définies à l'alinéa précédent sa surélévation et/ou son extension horizontale est admise dans le prolongement de la construction existante dans la mesure où elles respectent les autres articles du présent règlement et dans la limite où elle ne crée pas de vue directe.

7-2-3. Les constructions de toutes natures doivent être implantées en retrait des berges de l'Orge et des Espaces Boisés Classés (EBC) avec un minimum de **10 mètres**. Toutefois, sont autorisées, dans la marge de retrait des berges de l'Orge uniquement, les constructions annexes ainsi que les extensions des constructions existantes à la date d'application du présent règlement (29/09/2016), dans la limite de 10 m² d'emprise au sol.

7-2-4. Lorsqu'une limite séparative correspond à une limite avec les berges de l'Orge, ou un Espace Boisé Classé (EBC), la marge de retrait par rapport à cette limite est fixée à **10 mètres**.

7-2-5. Lorsqu'une limite séparative correspond à une limite avec les berges d'un cours d'eau (hors Orge), la marge de retrait par rapport à cette limite est fixée à **6 mètres**.

Dans tous les cas, la longueur totale de la construction implantée sur les limites séparatives ne peut excéder **10 mètres**.

ARTICLE UR3 - 8

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8-1. Règle générale

Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance minimale entre deux constructions doit être égale au minimum à :

- ✦ **6 mètres** dans le cas où les deux façades ou parties de façade concernées ne comportent pas d'ouverture créant des vues.
- ✦ **12 mètres** dans le cas où l'une des deux façades ou parties de façade concernées comportent une ou plusieurs ouvertures créant des vues.

8-2. Règles particulières II

n'est pas fixé de règle :

- ✦ Entre une construction principale et une construction annexe ou entre deux constructions annexes.
- ✦ Pour les travaux (réhabilitation, rénovation, etc...) réalisés sur les façades de constructions existantes à condition de ne pas créer de vue directe nouvelle à moins de **12 mètres** de la façade en vis-à-vis.

ARTICLE UR3 9

L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale est fixée à **40 %** de l'unité foncière.

ARTICLE UR3 - 10

La hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions mesurée à compter du terrain naturel moyen existant avant travaux ne peut excéder :

- ✦ **9 mètres** au faitage en cas de toitures à pentes.
- ✦ **7 mètres** à l'acrotère en cas de toiture terrasse.

La hauteur des constructions annexes est fixée à 4 mètres au faitage.

En cas de terrain en pente, le terrain naturel doit être respecté sans création de talus. Le rez-de-chaussée de la construction doit être au niveau du terrain naturel moyen.

(Voir annexe du règlement - « définition et calcul du terrain naturel moyen (TN) »).

ARTICLE UR3 - 11

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Rappel : En application de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme, 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.

Les constructions doivent être conformes aux prescriptions présentées ci-dessous. Toutefois, en cas d'extension modérée ou de projet d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques récentes, d'autres dispositions peuvent être retenues à condition de s'insérer qualitativement avec les constructions existantes avoisinantes.

11-1. Les toitures

En cas de toitures à pentes, le degré de pente doit être compris entre 35 et 45°, sauf pour les vérandas, les extensions réalisées sur un niveau en rez-de-chaussée et les constructions annexes pour lesquelles il n'est pas fixé de degré de pente.

Les toitures à pente devront présenter l'aspect de tuiles plates (d'aspect 20 au m² minimum), sauf dans le cas de la réhabilitation d'une construction existante sans modification de la pente de toiture.

Les châssis de toit devront être posés au nu de la couverture

11-2. Les façades

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

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

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions.

Les enduits mécaniques sont interdits.

Les baies devront être de proportion plus haute que large.

Les volets roulants doivent être intégrés dans la maçonnerie.

11-3. Les éléments techniques

- ✦ Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.
- ✦ Les rampes de parking, destinées à desservir les parcs de stationnement, doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

UR3

- ✦ Les édicules techniques en toiture doivent, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent. Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.
- ✦ Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées obligatoirement en toiture de la façon la moins visible possible depuis l'espace public. Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

11-4. Les clôtures

Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité.

Les clôtures doivent être conçues de manière à permettre le maintien des corridors écologiques.

Les clôtures, dont la hauteur ne devra pas excéder 2 mètres (Elément de pilier inclus), devront être constituées exclusivement, au choix :

- d'un mur plein toute hauteur (Elément de pilier inclus), réalisé en maçonnerie enduite ;
- d'un ensemble constitué d'un mur-bahut maçonné, d'une hauteur comprise entre 0,80 et 1,20 mètre surmonté d'un élément obligatoirement ajouré composé soit :
 - d'une grille, ou
 - d'un barreaudage de qualité éventuellement, doublé d'une haie végétale.
- d'une grille ou d'un grillage éventuellement doublé d'une haie végétale.

Les murs devront obligatoirement être ravalés des deux côtés.

Exceptions :

Les murs pleins toute hauteur ne seront pas autorisés à l'alignement des rues suivantes :

- Rue de Chanteloup
- Rue René Dècle,
- Route de Leuville,
- Route d'Aulnay,
- Route de Corbeil,
- Rue des Folies.
- Chemin du Bois des Fosses.

Les aménagements de qualité permettant le passage et la circulation des petits animaux devront être privilégiés. Pour les propriétés situées en limite des espaces naturels, agricoles, d'un EBC et de la Vallée de l'Orge ces dispositifs seront obligatoires.

Sont interdites les brises vues de type toile, canisse en plastique et en bois.

Les palissades en bois ou en matériaux composite teintés dans la masse sont acceptées uniquement sur les limites séparatives à la condition qu'elles soient qualitatives

UR3

Pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres, le mur bahut peut ponctuellement, dans les limites du linéaire strictement nécessaire, avoir une hauteur supérieure 1,20 m.

Les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés à l'exception des suppressions rendues nécessaires pour permettre la réalisation des accès.

En cas de mise en œuvre de clôtures de panneaux béton, son esthétisme devra être étudié ; ceux-ci ne pourront être acceptés qu'en limite séparative.
Les panneaux devront être enduits ou teintés dans la masse.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, etc.) est interdit.

Lors de la réalisation d'une opération d'ensemble (lotissement, permis groupé) les clôtures devront être conçues et réalisées de manière homogène et harmonieuse.

ZAC des Folies :

- Les clôtures **devront** être constituées soit :
 - ✦ D'un grillage d'une hauteur de 1,80 mètre maximum.
 - ✦ D'un muret d'une hauteur de 0,60 mètre surmonté d'un grillage, le tout d'une hauteur de 1,80 mètre maximum.
- Les clôtures peuvent être doublées d'une haie vive d'une hauteur de 1,80 mètre maximum.
- *A l'achèvement des ZAC, soit à la suppression de celles-ci les clôtures sur rue pourront être surmontées d'un barreaudage ajouré de qualité et au choix des matériaux.*
- *Les murs pleins sur rue ne sont pas autorisés.*

Les portails et portillons d'accès

Ils seront de forme simple, pleine ou ajourée, sans excès de surcharges décoratives. Leur hauteur ne doit pas excéder **2 mètres**.

Ces dispositions ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent

ARTICLE UR3 - 12

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

12-1. Nombre de places à réaliser

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux ou de création de logements supplémentaires avec ou sans création de surface de plancher, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Les normes sont définies en fonction de la nature de la construction. Le nombre total de places de stationnement est arrondi au chiffre entier supérieur. Chaque place doit avoir une dimension minimum de 2,5 m par 5 m hors dégagement; les places commandées sont interdites.

Il est exigé au moins :

Pour les constructions à destination d'habitation, 1 place minimum par logement et :

- ✦ 1 place de stationnement supplémentaire pour les logements compris entre 40 m² et 100 m² de surface de plancher.
- ✦ 2 places de stationnement supplémentaire pour les logements de plus de 100 m² de surface de plancher, dont une place aérienne.
- ✦ La suppression d'une place de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recréée sur le terrain.
- ✦ Les places commandées sont interdites à l'exception de celles qui sont attribuées au même logement.

Pour les constructions à usage de bureaux :

- ✦ Au moins 1 place de stationnement par construction.
- ✦ À moins de cinq cent mètres de la gare RER La Norville – Saint-Germain-lès-Arpajon, il ne pourra être exigé plus d'1 place par tranche de 45 m² de surface de plancher.
- ✦ À plus de cinq cent mètres de la gare RER La Norville– Saint-Germain-lès-Arpajon, au minimum une surface affectée équivalente à 50 % de la surface de plancher.
- ✦ Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions à usage d'activités artisanales :

- ✦ Au moins 1 place de stationnement par construction.
- ✦ Au minimum une surface affectée équivalente à 50 % de la surface de plancher.
- ✦ Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions à usage de commerce :

- ✦ Au moins 1 place de stationnement par construction.
- ✦ Au minimum une surface affectée équivalente à 40 % de la surface de plancher.
- ✦ Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions à usage des services publics et d'intérêt collectif :

UR3

Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité...) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

12-2. Règles particulières

12-2-1. En cas d'extension et/ou de création de nouveaux logements, il est exigé la création d'un nombre de places correspondant aux normes fixées au 12-1 ci-dessus.

12-2-2. Lors de divisions de terrains bâtis, les lots bâtis doivent conserver leur stationnement existant à la date de la division. Les lots issus de la division doivent quant à eux répondre aux obligations fixées au 12.1 ci-dessus.

12-2-3. Dans le cadre de lotissements ou d'opérations groupées devront être créées, en plus des normes fixées au 12-1 ci-dessus des places supplémentaires de stationnement dites « visiteurs » dans l'emprise du projet correspondant aux besoins de l'opération.

ARTICLE UR3 - 13

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

- ✦ La plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives, afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux,

Les espaces libres doivent être aménagés avec soin, en harmonie avec les lieux environnants. En particulier, l'aménagement doit privilégier la continuité avec les espaces libres des terrains voisins. Les espaces libres doivent comporter au moins un arbre de haute tige pour 200 m² de terrain libre de toute construction (arbre existant conservé ou à planter). Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre non revêtu d'au moins 2,5 m².

Il est recommandé pour le choix de plantations de se référer au livret des plantations en ENS.

13-2. Les espaces libres

40 % au moins de la superficie du terrain doivent être conservés en espaces verts de pleine terre. Doit être planté au moins un arbre de haute tige pour 200 m² d'espace libre.

13-3. Les aires de stationnement

Les aires de stationnement doivent être localisées et réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. Pour cela, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

ARTICLE UR3 - 14

Le Coefficient d'Occupation du Sol

Sans objet.

ARTICLE UR3 - 15

Performances énergétiques et environnementales

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

Il doit être recherché un captage solaire maximum à travers :

- ✦ un maximum de vitrage au sud à créer,
- ✦ une orientation sud à privilégier.

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

ARTICLE UR3 - 16

Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les constructions à destination d'habitation de plus de 4 logements devront intégrer la possibilité d'être reliées à un réseau haut débit.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UR4

Cette zone délimite les quartiers d'habitat résidentiel qui se composent de constructions réalisées à des époques différentes, le plus souvent sur des terrains issus du parcellaire agricole, support d'espaces verts jouant un rôle important sur le plan environnemental (trame verte, corridor écologique, nature dans la ville, infiltration des eaux, etc.) ou paysager.

Le règlement permet de conserver les caractéristiques de ces quartiers en maîtrisant les évolutions des constructions existantes et en permettant la création de nouvelles constructions dans le respect des formes urbaines actuelles et la garantie du maintien d'espaces végétalisés. Une partie de la zone est impactée par le PPRI.

ARTICLE UR4 - 1

Les occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes : ✦

- Les constructions à destination d'industrie,
- ✦ Les constructions à destination d'activités agricoles,
- ✦ Les constructions à destination d'entrepôt,
- ✦ Les constructions à destination de commerce, d'artisanat, de bureaux ou d'hébergement hôtelier à l'exception de celles visées à l'article 2,
- ✦ Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
- ✦ Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves,
 - ✦ La création de terrain de camping ou de parc résidentiel de loisirs,
- ✦ L'installation de caravanes pendant plus de 3 mois par an (article R 421-23 d du code de l'urbanisme)

ARTICLE UR4 - 2

Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2-1. Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles ne soient pas situées sous des lignes hautes tension.

2-2 les activités commerciales, artisanales ou de bureaux, à condition que les constructions occupent une surface de plancher inférieure à 150 m² et sous réserve :

- ✦ qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptibles de provoquer une gêne pour les constructions à usage d'habitation,
- ✦ que les dangers éventuels puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

2-3. L'aménagement dans le volume existant des constructions existantes à usage commercial, artisanal et de bureaux de plus de 150 m² de surface de plancher.

2-4. Les affouillements, exhaussements de sol, à condition d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

2-5. Dans l'ensemble de la zone UR4, tout programme de construction à usage d'habitation de plus de 10 logements devra comporter au minimum 25 % de logements sociaux, reconnus comme tels par la législation en vigueur. Au-delà de 50 logements, cette proportion est portée à 27 %.

2-6. Dans les limites du PPRI

A l'intérieur des secteurs concernés, les constructions et installations de toute nature doivent, en complément du présent règlement, respecter les dispositions du PPRI qui sont annexées au PLU.

ARTICLE UR4 - 3

Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

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

3-1. Les accès à la parcelle

Pour être constructible ou aménageable, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité, soit directement, soit, le cas échéant, par l'intermédiaire d'une servitude de passage sur fonds voisin, consentie ou obtenue par l'application de l'article 682 du code civil.

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.

3-2. Les conditions d'accès à la parcelle

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. L'accès doit avoir une largeur minimale de **3,5 mètres**, la largeur du portail n'est pas réglementée.

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies privées existantes ou à créer pour permettre l'accès à la parcelle doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir, et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons. La largeur minimale de l'emprise d'une voie d'accès à la parcelle est fixée à :

- ✦ **5 mètres** minimum si la voie dessert 2 à 4 logements.
- ✦ **8 mètres** minimum si la voie dessert 5 logement ou plus.

Toute voie nouvelle privée, de plus de 50 mètres de longueur se terminant en impasse, doit être aménagée pour permettre le demi-tour, notamment pour les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et pour les véhicules de secours (cf. croquis aire de retournement en annexe).

3-3. Les chemins d'accès (cf. croquis en annexe) réalisés sur le terrain pour desservir les garages ou places de stationnement

Un accès carrossable doit permettre d'accéder aux garages ou aux places de stationnement réalisées sur la parcelle. Il doit être de taille et de dimension suffisante compte tenu du nombre de places de stationnement desservies.

Lors de toute opération de construction, la largeur minimale imposé est de :

- **3,50 mètres** si le chemin d'accès est destiné à desservir jusqu'à 6 places de stationnement

- **6 mètres** si il est destiné à desservir plus de 6 places de stationnement. Dans ce cas, il doit présenter les mêmes formes et caractéristiques d'une voie (cf. définition en annexe).

ARTICLE UR4 - 4

Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement

Les réseaux doivent présenter des caractéristiques techniques suffisantes pour répondre aux besoins induits par les constructions ou les aménagements projetés.

4-1. Alimentation en eau potable

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

4-2. Assainissement

Le traitement des eaux usées et des eaux pluviales doit s'effectuer conformément au Schéma Directeur d'Assainissement, zonage d'assainissement en vigueur, et au règlement d'assainissement du Syndicat de l'Orge (cf. annexe sanitaire du présent dossier).

Le réseau d'assainissement devra répondre aux prescriptions du règlement d'assainissement spécifiques à l'activité développée ou le cas échéant à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement.

4-2-1. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle qui rejette des eaux résiduaires doit être raccordée par branchement à un réseau collectif d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes.

4-2-2. Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur le terrain doit être conçu avec le souci de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement. Les eaux pluviales devront être retenues sur le terrain, sauf contrainte technique justifiée.

La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de rejet zéro) sauf si la situation géologique des sols de la parcelle empêche la bonne infiltration des eaux et sous réserve du respect des préconisations concernant les retraits gonflements des sols argileux.

Lorsque le « rejet zéro » n'est pas réalisable, le débit d'eaux pluviales rejeté dans le réseau d'assainissement doit faire l'objet d'une limitation fixée à 1 L/s/ha.

Toute nouvelle surface aménagée devra faire l'objet d'une rétention de 550 m³/ha imperméabilisé. Elle sera en outre équipée d'un débourbeur-déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

4-3. Réseaux divers

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

UR4

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduits en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

ARTICLE UR4 - 5

Les superficies minimales des terrains constructibles

Sans objet.

ARTICLE UR4 - 6

L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

Les constructions devront être implantées en retrait des voies et emprises publiques. La marge minimale de retrait est fixée à **6 mètres** par rapport à l'alignement.

Cette distance minimale est portée à **10 mètres** de part et d'autre :

- du chemin de Saint-Michel
- du chemin du Bas Fourcon
- du chemin des Petites Fontaines
- de la rue du Mesnil
- du chemin de Guibeville
- du chemin du Bois des Fosses
- de la route de Leuville
- de la rue Raymond Faure
- de la route d'Aulnay

Lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (29/09/2016) ne respecte pas les règles de retrait définies à l'alinéa précédent sa surélévation et/ou son extension horizontale sont admises dans le prolongement de la construction existante dans la mesure où elles respectent les autres articles du présent règlement.

ARTICLE UR4 - 7

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7-1. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

UR4

7-1-1 Dans une bande de 25 mètres mesurée parallèlement aux linéaires des limites entre les parcelles privées et les voies ou emprises publiques, les constructions devront être implantées sur une limite séparative latérale ou en retrait.

7-1-2 Au-delà de la bande de 25 mètres mesurée parallèlement aux linéaires des limites entre les parcelles privées et les voies ou emprises publiques, les constructions seront implantées en retrait par rapport aux limites séparatives.

Dispositions communes aux 7-1-1 et 7-1-2 :

Les marges minimums de retrait à respecter sont de **8 mètres** si la façade en vis-à-vis de la limite comporte des ouvertures créant des vues et de **4 mètres** en l'absence d'ouverture. Toutefois, une des limites séparatives au moins devra être en retrait de **12 mètres**.

Pour les parcelles existantes à la date d'application du présent règlement dont la plus grande largeur n'excède pas 14 mètres, l'implantation est autorisée sur une ou deux limites séparatives et la marge de retrait par rapport aux limites séparatives est fixée à **8 mètres** ou **4 mètres** sans vues, sans pour autant s'implanter dans l'angle des terrains.

7-2. Règles particulières

7-2-1. Les constructions annexes

Les constructions annexes jusqu'à 10 m² d'emprise au sol dont la hauteur maximale n'excède pas 2,5 mètres peuvent être implantées sur les limites séparatives. En cas de retrait, la marge minimum de retrait est fixée à **1 mètre**.

Les constructions annexes de plus de 10 m² d'emprise au sol doivent être implantées sur une seule des limites séparatives.

En cas de retrait, la marge minimum de retrait est fixée à **2.50 mètres**.

7-2-2. Les constructions de toutes natures doivent être implantées en retrait des berges de l'Orge et des Espaces Boisés Classés (EBC) avec un minimum de **10 mètres**. Toutefois, sont autorisés dans la marge de retrait des berges de l'Orge uniquement, les constructions annexes ainsi que les extensions des constructions existantes à la date d'application du présent règlement (29/09/2016), dans la limite de 10 m² d'emprise au sol.

7-2-3. Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée les dispositions applicables sont celles de l'article 6.

Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (29/09/2016) ne respecte pas les règles de retrait définies à l'alinéa précédent sa surélévation et/ou son extension horizontale est admise dans le prolongement de la construction existante dans la mesure où elles respectent les autres articles du présent règlement et dans la limite où elle ne crée pas de vue directe.

UR4

7-2-4. Lorsqu'une limite séparative correspond à une limite avec les berges de l'Orge, ou un Espace Boisé Classé (EBC), la marge de retrait par rapport à cette limite est fixée à **10 mètres**.

7-2-5. Lorsqu'une limite séparative correspond à une limite avec les berges d'un cours d'eau (hors Orge), la marge de retrait par rapport à cette limite est fixée à **6 mètres**.

Dans tous les cas, la longueur totale de la construction implantée sur les limites séparatives ne peut excéder **10 mètres**.

ARTICLE UR4 - 8

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8-1. Règle générale

Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance minimale entre deux constructions doit être égale au minimum à :

- ✦ **8 mètres** dans le cas où les deux façades ou parties de façade concernées ne comportent pas d'ouverture créant des vues.
- ✦ **16 mètres** dans le cas où l'une des deux façades ou parties de façade concernées comportent une ou plusieurs ouvertures créant des vues.

8-2. Règles particulières II

n'est pas fixé de règle :

- ✦ Entre une construction principale et une construction annexe ou entre deux constructions annexes.
- ✦ Pour les travaux (réhabilitation, rénovation, etc...) réalisés sur les façades de constructions existantes à condition de ne pas créer de vue directe nouvelle à moins **de 16 mètres** de la façade en vis-à-vis.

ARTICLE UR4 - 9

L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale est fixée à :

- ✦ **40%** de l'unité foncière pour les 400 premiers mètres carrés.
- ✦ **35%** de l'unité foncière entre 401 m² et 800 m².
- ✦ **30%** de l'unité foncière au-delà de 800 m²

Exemples de calcul :

UR4

- Pour une parcelle de 568 m² : emprise au sol = 400 x 40% + 168 x 35% = 218,8 m²
- Pour une parcelle de 936 m² : emprise au sol = 400 x 40% + 400 x 35% + 136 x 30% = 340,8 m²

ARTICLE UR4 - 10

La hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions mesurée à compter du terrain naturel moyen existant avant travaux ne peut excéder :

- ✦ **9 mètres** au faitage en cas de toitures à pentes.
- ✦ **7 mètres** à l'acrotère en cas de toiture terrasse.

La hauteur des constructions annexes est fixée à 4 mètres au faitage.

En cas de terrain en pente, le terrain naturel doit être respecté sans création de talus. Le rez-de-chaussée de la construction doit être au niveau du terrain naturel moyen.

(Voir annexe du règlement - « définition et calcul du terrain naturel moyen (TN) »).

ARTICLE UR4 - 11

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Rappel : En application de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme, 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.

11-1. Esprit général

Il n'est pas imposé de style ou de vocabulaire architectural particulier. Quel que soit le parti architectural retenu (traditionnel, contemporain, bio climatique) doivent être évitées les architectures simplistes et pauvres. L'accent devra être mis sur l'usage de matériaux durables.

11-2. Proportion volume

Devront être recherchés des proportions et des volumes harmonieux notamment en ce qui concerne le rapport entre longueur de façade et hauteur de la construction. De même en ce qui concerne longueur de la façade la plus longue et longueur de la façade la plus courte.

11-3. Les couleurs

Les couleurs, tant des façades que des menuiseries, des ferronneries et des clôtures doivent s'inspirer des coloris traditionnels d'Île de France. Devra être recherchée une harmonie entre couleurs constantes (revêtement des façades) et couleurs ponctuelles (volets, huisseries, portes, ferronneries), harmonie ton sur ton ou en contraste.

11-4. Les toitures et ouvertures en toitures

En cas de toitures à pentes, le degré de pente doit être compris entre 35 et 45°, sauf pour les vérandas, les extensions réalisées sur un niveau en rez-de-chaussée et les constructions annexes pour lesquelles il n'est pas fixé de degré de pente.

Les percements en toiture seront constitués soit par des lucarnes de type traditionnel, soit par des châssis vitrés posés et encastrés dans la couverture. En cas d'ouverture en toitures (lucarnes, châssis vitré dans le rampant de la toiture) elles doivent être de taille et de proportion équilibrée par rapport au volume de la construction à la longueur et à la hauteur de la toiture et aux ouvertures en façade.

Le linéaire total des lucarnes et des châssis de toit ne pourra excéder plus du quart de la longueur du pan de toit sur lequel ils s'inscrivent.

Les châssis de toit posés sur les toitures à pentes doivent être insérés dans le rampant de la toiture. Leur disposition sur la surface de la toiture doit être ordonnée par rapport à la composition générale de la façade. Ils doivent être placés de préférence dans l'axe des ouvertures des niveaux inférieurs ou des trumeaux.

Les toitures à pente devront présenter l'aspect de tuiles plates (d'aspect 20 au m² minimum), sauf dans le cas de la réhabilitation d'une construction existante sans modification de la pente de toiture.

11-5. Les façades et ouvertures en façades

Les différents murs d'une construction doivent présenter un aspect de qualité convenable et donner des garanties de bonne conservation. Toutes les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les façades devront être animées en jouant sur des éléments de modénature et de marquage tels que les bandeaux, les corniches et les encadrements de portes ou de fenêtres.

Les fenêtres ou baies seront étudiées avec soin tant dans leur composition que dans leur forme. Les ouvertures en façades doivent être de proportion équilibrée entre elles et par rapport à la volumétrie générale de la construction. Les caissons de volets roulants ne doivent pas être visibles depuis l'extérieur.

Pour les enduits sont interdites les couleurs foncées ou vives.

Sont interdits :

- ✦ Les imitations de matériaux tels que faux bois, fausses pierres... ainsi que les incrustations ponctuelles de pierres apparentes dans les murs enduits, les décors de façade surabondants, les matériaux de type écaille, les associations de matériaux hétéroclites.
- ✦ L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'aspect de carreaux de plâtre, agglomères, parpaings, Fibrociment, béton, enduit ciment gris...

11-6. Les éléments techniques

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les édicules techniques en toiture doivent, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent. Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

UR4

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées obligatoirement en toiture de la façon la moins visible possible depuis l'espace public. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

11-7. Les clôtures

Les clôtures doivent être conçues de manière à permettre le maintien des corridors écologiques

Les clôtures, dont la hauteur ne devra pas excéder 2 mètres (Élément de pilier inclus), devront être constituées exclusivement, au choix :

- d'un mur plein toute hauteur (Élément de pilier inclus), réalisé en maçonnerie enduite ;
- d'un ensemble constitué d'un mur-bahut maçonné, d'une hauteur comprise entre 0,80 et 1,20 mètre surmonté d'un élément obligatoirement ajouré composé soit :
 - d'une grille, ou
 - d'un barreaudage de qualité éventuellement, doublé d'une haie végétale
- d'une grille ou d'un grillage éventuellement doublé d'une haie végétale. Celle-ci ne devra pas excéder 2 mètres de hauteur.

Les murs devront obligatoirement être ravalés des deux côtés.

Exceptions :

Les murs pleins toute hauteur ne seront pas autorisés à l'alignement des rues suivantes :

- Rue de Chanteloup
- Rue René Dècle,
- Route de Leuville,
- Route d'Aulnay,
- Route de Corbeil,
- Rue des Folies.
- Chemin du Bois des Fosses.

Les aménagements de qualité permettant le passage et la circulation des petits animaux devront être privilégiés. Pour les propriétés situées en limite des espaces naturels, agricoles, d'un EBC et de la Vallée de l'Orge ces dispositifs seront obligatoires.

Sont interdites les brises vues de type toile, canisse en plastique et en bois.

Les palissades en bois ou en matériaux composite teintés dans la masse sont acceptées uniquement sur les limites séparatives à la condition qu'elles soient qualitatives.

En cas de mise en œuvre de clôtures de panneaux béton, son esthétisme devra être étudié ; ceux-ci ne pourront être acceptés qu'en limite séparative.

Les panneaux devront être enduits ou teintés dans la masse.

Pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres, le mur bahut peut ponctuellement, dans les limites du linéaire strictement nécessaire, avoir une hauteur supérieure à 1,20 m.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, etc.) est interdit.

UR4

Les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés à l'exception des suppressions rendues nécessaires pour permettre la réalisation des accès.

Les portails et portillons d'accès

Ils doivent être de forme simple, pleine ou ajourée, sans excès de surcharges décoratives. Leur hauteur ne doit pas excéder 2 mètres.

Lors de la réalisation d'une opération d'ensemble (lotissement, permis groupé) les clôtures devront être conçues et réalisées de manière homogène et harmonieuse

Les dispositions ci-avant ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

11-8. Les annexes :

Elles devront s'harmoniser avec la construction principale par leurs volumes et leurs couleurs (murs, toitures et couvertures, percements).

11-9. Les travaux sur les constructions existantes : Réhabilitation - modification - extension : En cas d'extensions et/ou de réhabilitations, celles-ci devront être harmonisées avec le bâtiment existant dans les proportions, formes et pentes des toitures, matériaux et couleurs, elles pourront présenter une facture moderne à, condition d'être de qualité.

ARTICLE UR4 - 12

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

12-1. Nombre de places à réaliser

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux ou de création de logements supplémentaires avec ou sans création de surface de plancher, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Les normes sont définies en fonction de la nature de la construction. Le nombre total de places de stationnement est arrondi au chiffre entier supérieur. Chaque place doit avoir une dimension minimum de 2,5 m par 5 m hors dégagement; les places commandées sont interdites. Il est exigé au moins :

Pour les constructions à destination d'habitation, 1 place minimum par logement et :

- ✦ 1 place de stationnement supplémentaire pour les logements compris entre 40 m² et 100 m² de surface de plancher.
- ✦ 2 places de stationnement supplémentaire pour les logements de plus de 100 m² de surface de plancher, dont une place aérienne.

UR4

- ✦ La suppression d'une place de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit récréée sur le terrain.
- ✦ Les places commandées sont interdites à l'exception de celles qui sont attribuées au même logement.

Pour les constructions à usage de bureaux :

- ✦ Au moins 1 place de stationnement par construction.
- ✦ À moins de cinq cent mètres de la gare RER La Norville – Saint-Germain-lès-Arpajon, il ne pourra être exigé plus d'1 place par tranche de 45 m² de surface de plancher.
- ✦ À plus de cinq cent mètres de la gare RER La Norville– Saint-Germain-lès-Arpajon, au minimum une surface affectée équivalente à 50 % de la surface de plancher.
- ✦ Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions à usage d'activités artisanales :

- ✦ Au moins 1 place de stationnement par construction.
- ✦ Au minimum une surface affectée équivalente à 50 % de la surface de plancher.
- ✦ Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions à usage de commerce :

- ✦ Au moins 1 place de stationnement par construction.
- ✦ Au minimum une surface affectée équivalente à 40 % de la surface de plancher.
- ✦ Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions à usage des services publics et d'intérêt collectif :

Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité...) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

12-2. Règles particulières

12-2-1. En cas d'extension et/ou de création de nouveaux logements, il est exigé la création d'un nombre de places correspondant aux normes fixées au 12-1 ci-dessus.

12-2-2. Lors de divisions de terrains bâtis, les lots bâtis doivent conserver leur stationnement existant à la date de la division. Les lots issus de la division doivent quant à eux répondre aux obligations fixées au 12.1 ci-dessus.

12-2-3. Dans le cadre de lotissements ou d'opérations groupées devront être créées, en plus des normes fixées au 12-1 ci-dessus des places supplémentaires de stationnement dites « visiteurs » dans l'emprise du projet correspondant aux besoins de l'opération.

ARTICLE UR4 - 13

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

13-1. Plantations et aménagements paysagers

Les projets de construction doivent conserver, dans toute la mesure du possible, les éléments paysagers et les plantations en place :

- ✦ Les arbres de haute tige dont l'abattage n'est pas indispensable à la réalisation de la construction ou à sa desserte doivent être conservés sauf si leur suppression est indispensable à la sécurité des personnes et des biens.
- ✦ La plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives, afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux,

Il est recommandé pour le choix de plantations de se référer au livret des plantations en ENS.

Les espaces libres doivent être aménagés avec soin, en harmonie avec les lieux environnants. En particulier, l'aménagement doit privilégier la continuité avec les espaces libres des terrains voisins. Les espaces libres doivent comporter au moins un arbre de haute tige pour 200 m² de terrain libre de toute construction (arbre existant conservé ou à planter). Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre non revêtu d'au moins 2,5 m².

13-2. Les espaces libres

50 % au moins de la superficie du terrain doivent être conservés en espaces verts de pleine terre. Doit être planté au moins un arbre de haute tige pour 200 m² d'espace libre.

13-4. Les aires de stationnement

Les aires de stationnement doivent être localisées et réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. Pour cela, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

ARTICLE UR4 - 14

Le Coefficient d'Occupation du Sol

Sans objet.

ARTICLE UR4 - 15

Performances énergétiques et environnementales

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

Il doit être recherché un captage solaire maximum à travers :

- ✦ un maximum de vitrage au sud à créer, ✦ une orientation sud à privilégier.

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

ARTICLE UR4 - 16

Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les constructions à destination d'habitation de plus de 4 logements devront intégrer la possibilité d'être reliées à un réseau haut débit.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UAE1

Cette zone délimite les secteurs à vocation économique (principalement industrielle et logistique) situés au sud de la commune. Le règlement permet de conforter cette vocation et de pérenniser les activités à travers des possibilités de développement.

Une partie de la zone est impactée par le PPRI.

ARTICLE UAE1 - 1

Les occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ✦ Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article 2,
- ✦ Les constructions à destination d'activités agricoles,
- ✦ Les constructions à destination d'usage commercial
- ✦ Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire, ✦
L'ouverture et l'exploitation de carrières.

ARTICLE UAE1 - 2

Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sous réserve des conditions fixées ci-dessous et des interdictions énumérées à l'article UAE1, sont admises :

- ✦ Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence est indispensable au fonctionnement ou au gardiennage des activités, et à condition qu'elles ne soient pas situées sous des lignes hautes tension.
- ✦ Les dépôts et aires de stockage liés aux activités autorisées.
- ✦ L'aménagement ou l'extension des installations classées soumises à autorisation ou à déclaration préfectorale, existantes avant la date d'approbation du présent règlement, sous réserve que les travaux soient de nature à en réduire les nuisances.
- ✦ Les nouvelles installations classées soumises à déclaration préalable nécessaires au fonctionnement des occupations et utilisations du sol autorisées et ne portant pas atteinte à l'environnement.
- ✦ L'aménagement des constructions existantes à vocation d'habitation et leur extension dans la limite de 20 % de la surface de plancher existante.
- ✦ Les affouillements, exhaussements de sol, à condition d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.
- ✦ L'installation de caravanes pendant plus de 3 mois par an (article R 421-23 d du code de l'urbanisme).

Dans les limites du PPRI

A l'intérieur des secteurs concernés, les constructions et installations de toute nature doivent, en complément du présent règlement, respecter les dispositions du PPRI qui sont annexées au PLU.

ARTICLE UAE1 - 3

Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

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

3-1. Les accès à la parcelle

Pour être constructible ou aménageable, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité, soit directement, soit, le cas échéant, par l'intermédiaire d'une servitude de passage sur fonds voisin, consentie ou obtenue par l'application de l'article 682 du code civil.

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. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

3-2. Les voies d'accès à la parcelle

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. L'accès doit avoir une largeur minimale de **5 mètres**.

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies privées existantes ou à créer pour permettre l'accès à la parcelle doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir, et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons. La largeur minimale de l'emprise d'une voie d'accès à la parcelle est fixée à **10 mètres**.

Toute voie nouvelle privée se terminant en impasse, doit être aménagée de telle sorte que les véhicules de services puissent tourner avec un rayon minimum de **15 mètres** (cf. croquis aire de retournement en annexe).

Des conditions particulières peuvent être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

3-3. Les chemins d'accès (cf. croquis en annexe) réalisés sur l'unité foncière pour desservir les garages ou places de stationnement

Un accès carrossable doit permettre d'accéder aux garages ou aux places de stationnement réalisées sur la parcelle. Il doit être de taille et de dimension suffisante compte tenu du nombre de places de stationnement desservies.

Une largeur minimum de **6 mètres** est imposée.

ARTICLE UAE1 - 4

Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement

Les réseaux doivent présenter des caractéristiques techniques suffisantes pour répondre aux besoins induits par les constructions ou les aménagements projetés.

4-1. Alimentation en eau potable

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

4-2. Assainissement

Le traitement des eaux usées et des eaux pluviales doit s'effectuer conformément au Schéma Directeur d'Assainissement, zonage d'assainissement en vigueur, et au règlement d'assainissement du Syndicat de l'Orge (cf. annexe sanitaire du présent dossier).

Le réseau d'assainissement devra répondre aux prescriptions du règlement d'assainissement spécifiques à l'activité développée ou le cas échéant à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement.

4-2-1. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle qui rejette des eaux résiduaires doit être raccordée par branchement à un réseau collectif d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes.

4-2-2. Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur le terrain doit être conçu avec le souci de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement. Les eaux pluviales devront être retenues sur le terrain, sauf contrainte technique justifiée.

La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de rejet zéro) sauf si la situation géologique des sols de la parcelle empêche la bonne infiltration des eaux et sous réserve du respect des préconisations concernant les retraits gonflements des sols argileux.

Lorsque le « rejet zéro » n'est pas réalisable, le débit d'eaux pluviales rejeté dans le réseau d'assainissement doit faire l'objet d'une limitation fixée à 1 L/s/ha.

Toute nouvelle surface aménagée devra faire l'objet d'une rétention de 550 m³/ha imperméabilisé. Elle sera en outre équipée d'un déboureur-déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

4-3. Réseaux divers

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

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduits en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

ARTICLE UAE1 - 5

Les superficies minimales des terrains constructibles

Sans objet.

ARTICLE UAE1 - 6

L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

Les nouvelles constructions, dépôts et aires de stockage doivent être implantés à **10 mètres** au moins de l'alignement.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

ARTICLE UAE1 - 7

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront être implantées avec un retrait minimum de **5 mètres** par rapport aux limites séparatives.

Dans les limites du PPRi

Les constructions devront s'implanter en retrait par rapport aux berges de l'Orge (limite des plus hautes eaux connues avant débordement). La marge minimum de retrait est fixée à **10 mètres**.

En limite avec les EBC

Les constructions devront s'implanter en retrait par rapport aux limites des Espace Boisé Classé (EBC). La marge minimum de retrait est fixée à **10 mètres**.

En limite d'un cours d'eau (hors Orge)

Lorsqu'une limite séparative correspond à une limite avec les berges d'un cours d'eau (hors Orge), la marge de retrait par rapport à cette limite est fixée à **6 mètres**.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

ARTICLE UAE1 - 8

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

UAE1

Les constructions édifiées sur un même terrain pourront être implantées de manière contiguë ou en retrait.

En cas de retrait :

En cas de retrait, la marge de recul entre deux constructions, comptée horizontalement depuis la façade, ou partie de façade, est fixée à **8 mètres** minimum.

ARTICLE UAE1 - 9

L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale est fixée à **50%** de l'unité foncière.

ARTICLE UAE1 - 10

La hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions mesurée à compter du terrain naturel moyen existant avant travaux ne peut excéder :

12 mètres au point le plus élevé de la construction hors ouvrages techniques (cheminées et autres superstructures).

(Voir annexe du règlement - « définition et calcul du terrain naturel moyen (TN) »).

ARTICLE UAE1 - 11

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Par leur aspect extérieur, les constructions et les autres modes d'occupation du sol ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

11-1. Les toitures

Elles seront en pente ou en terrasse. Dans le cas d'un toit terrasse, la réalisation d'un brisis réalisé en tuiles plates est conseillée.

Les toitures à pente seront réalisées en utilisant la petite tuile, le bac acier, le zinc prépatiné, les produits verriers.

11-2. Les façades

L'ensemble des façades sera traité de manière homogène et harmonieuse. Les parties pleines seront réalisées avec des matériaux d'aspect similaire à l'enduit, aux pierres agrafées, aux briques de parement, au verre.

L'emploi à nu de matériaux d'aspect similaire aux tôles, plaques métalliques, carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses et autres matériaux non revêtus ou enduits sont interdits.

L'utilisation de couleurs vives est interdite excepté pour des éléments ponctuels (menuiseries...). Les volets roulants doivent être intégrés dans la maçonnerie.

11-3. Les clôtures

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

Leur réalisation devra être privilégiée sous la forme d'un grillage doublé d'une haie vive. Les murs pleins pourront toutefois être exceptionnellement autorisés pour des raisons de sécurité ou pour préserver l'environnement.

Les clôtures doivent être conçues de manière à permettre le maintien des corridors écologiques *Les aménagements de qualité permettant le passage et la circulation des petits animaux devront être privilégiés. Pour les propriétés situées en limite des espaces naturels, agricoles, d'un EBC et de la Vallée de l'Orge ces dispositifs seront obligatoires.*

Sont interdites les brises vues de type toile, canisse en plastique et en bois, ainsi que les palissades en bois, excepté sur les limites séparatives pour ces dernières.

En cas de mise en œuvre de clôtures de panneaux béton, son esthétisme devra être étudié. Les panneaux devront être enduits ou teintés dans la masse.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser **2,5 mètres** y compris la hauteur des haies vives.

En cas de réalisation sur la propriété d'un établissement industriel classé ou non, d'un dépôt en plein air de quelque nature qu'il soit, ladite propriété sera entièrement clôturée tant sur l'alignement des voies que sur les limites séparatives. La clôture sera dans tous les cas, doublée de plantations.

Lors de la réalisation d'une opération d'ensemble (lotissement, permis groupé) les clôtures devront être conçues et réalisées de manière homogène et harmonieuse.

11-4. Les panneaux solaires

Concernant les panneaux solaires, la pose au sol ou sur un bâtiment annexe sera privilégiée chaque fois que possible ainsi que la recherche d'une totale discrétion. Dans le cas d'une implantation sur une toiture, les panneaux solaires doivent être installés de préférence sur des toitures de teinte sombre (d'aspect similaire à l'ardoise par exemple) et former une composition de forme géométrique simple. Leur insertion doit former une composition avec les percements de la façade.

11-5. Les dispositions diverses

Les bâtiments annexes et les ajouts doivent être traités en harmonie avec la construction principale. 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.

Les transformateurs électriques seront conçus de manière à s'intégrer dans le paysage naturel ou urbain.

11-6. Les dispositions particulières

Dans l'ensemble de la zone, les prescriptions édictées par le présent article, pourront ne pas être imposées pour les constructions nouvelles ou innovantes et les extensions s'il s'agit d'un projet d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques récentes (bâtiment solaire, architecture bio-climatique...) sous réserve, toutefois, que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudié. Dans ce cas, pourront être mis en œuvre par exemple des matériaux non traditionnels tel le bardage bois ou autre matériau renouvelable...

ARTICLE UAE1 - 12

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

12-1. Nombre de places à réaliser

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors de la voie publique.

Chaque place doit avoir une dimension minimum de 2,5 m par 5 m hors dégagement; les places commandées sont interdites.

Construction à usage d'habitation :

- ✦ 1 place de stationnement pour les premiers 40 m² de surface de plancher
- ✦ 1 place supplémentaire par tranches de 40 m² à 100 m² de surface de plancher.
- ✦ 1 place de stationnement par tranches de plus de 100 m² de surface de plancher.
- ✦ La suppression d'une place de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit récréée sur le terrain.
- ✦ Les places commandées sont interdites à l'exception de celles qui sont attribuées au même logement.

Constructions à usage d'activités artisanales :

Il est exigé l'aménagement d'au moins 1 place de stationnement par construction, la surface affectée étant équivalente au minimum à 50 % de la surface de plancher.

Constructions à usage de bureaux :

Au moins 1 place de stationnement par construction

UAE1

- ✦ À moins de cinq cent mètres de la gare RER La Norville – Saint-Germain-lès-Arpajon, il ne pourra être exigé plus d'1 place par tranche de 45 m² de surface de plancher.
- ✦ À plus de cinq cent mètres de la gare RER La Norville– Saint-Germain-lès-Arpajon, au minimum une surface affectée équivalente à 50 % de la surface de plancher.

Constructions à usage d'activités industrielles et d'entrepôts :

La surface affectée au stationnement est égale à :

- ✦ 60 % de la surface de plancher affectée aux activités
- ✦ 30% de la surface de plancher affectée aux ateliers
- ✦ 10% de la surface de plancher affectée aux activités de dépôt.

Constructions à usage d'hébergement hôtelier et services publics et d'intérêt collectif :

Le nombre de places de stationnement doit être estimé en fonction de l'importance, de la vocation et des besoins de l'opération de construction.

12-2. Règles particulières

Lors de divisions de terrains bâtis, les lots bâtis doivent conserver leur stationnement existant à la date de la division. Les lots issus de la division doivent quant à eux répondre aux règles du présent article.

ARTICLE UAE1 - 13

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

13-1. Plantations et aménagements paysagers

Les projets de construction doivent conserver, dans toute la mesure du possible, les éléments paysagers et les plantations en place :

- ✦ Les arbres de haute tige dont l'abattage n'est pas indispensable à la réalisation de la construction ou à sa desserte doivent être conservés sauf si leur suppression est indispensable à la sécurité des personnes et des biens.
- ✦ La plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives, afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux,

Il est recommandé pour le choix de plantations de se référer au livret des plantations en ENS.

13-2. Les espaces libres

25 % au moins de la superficie du terrain doivent être conservés en espaces verts de pleine terre.

Doit être planté au moins un arbre de haute tige pour 300 m² d'espace libre.

Dans la bande de recul imposée à l'article 6, le sol devra être engazonné, en dehors des accès, et des plantations d'alignement devront être réalisées.

ARTICLE UAE1 - 14

Le Coefficient d'Occupation du Sol

Sans objet.

ARTICLE UAE1 - 15

Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

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

Il doit être recherché un captage solaire maximum à travers :

- ✦ un maximum de vitrage au sud à créer, ✦ une orientation sud à privilégier.

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

ARTICLE UAE1 - 16

Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les constructions à destination de bureaux et d'hébergement hôtelier devront intégrer la possibilité d'être reliées à un réseau haut débit.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UAE2

Cette zone délimite les secteurs à vocation économique qui se sont développés le long de la RN20. Le règlement permet de conforter cette vocation et de pérenniser les activités à travers des possibilités de développement.

ARTICLE UAE2 - 1

Les occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ✦ Les constructions à usage d'habitation non liées au gardiennage ou à la maintenance des activités autorisées
- ✦ Les constructions à destination d'activités agricoles,
- ✦ Les constructions à destination d'entrepôt,
- ✦ Les commerces alimentaires,
- ✦ Les dépôts de toute nature autres que ceux liés aux activités soumises à condition à l'article UAE2
- ✦ Le stationnement de caravanes isolées constituant un habitat permanent,
- ✦ Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire, ✦
L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- ✦ L'installation de caravanes pendant plus de 3 mois par an (article R 421-23 d du code de l'urbanisme)

ARTICLE UAE2 - 2

Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sous réserve des conditions fixées ci-dessous et des interdictions énumérées à l'article UAE2, sont admises :

- ✦ Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence est indispensable au fonctionnement ou au gardiennage des activités, et à condition qu'elles ne soient pas situées sous des lignes haute tension.
- ✦ Les dépôts et aires de stockage liés aux activités autorisées.
- ✦ L'aménagement ou l'extension des installations classées soumises à autorisation ou à déclaration préfectorale, existantes avant la date d'approbation du présent règlement, sous réserve que les travaux soient de nature à en réduire les nuisances.
- ✦ Les nouvelles installations classées soumises à déclaration préalable nécessaires au fonctionnement des occupations et utilisations du sol autorisées et ne portant pas atteinte à l'environnement.
- ✦ L'aménagement des constructions existantes à vocation d'habitation et leur extension dans la limite de 20 % de la surface de plancher existante.
- ✦ Les affouillements, exhaussements de sol, à condition d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

ARTICLE UAE2 - 3

Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

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

3-1. Les accès à la parcelle

Pour être constructible ou aménageable, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité, soit directement, soit, le cas échéant, par l'intermédiaire d'une servitude de passage sur fonds voisin, consentie ou obtenue par l'application de l'article 682 du code civil.

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.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

3-2. Les voies d'accès à la parcelle

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. L'accès doit avoir une largeur minimale de **5 mètres**, la largeur du portail n'est pas réglementée.

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies existantes ou à créer pour permettre l'accès à la parcelle doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir, et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons. La largeur minimale de l'emprise d'une voie d'accès à la parcelle est fixée à **10 mètres**.

Toute voie nouvelle privée se terminant en impasse, doit être aménagée de telle sorte que les véhicules de services puissent tourner avec un rayon minimum de **15 mètres** (cf. croquis aire de retournement en annexe).

Des conditions particulières peuvent être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

3-3. Les chemins d'accès (cf. croquis en annexe) réalisés sur l'unité foncière pour desservir les garages ou places de stationnement

Un accès carrossable doit permettre d'accéder aux garages ou aux places de stationnement réalisées sur la parcelle. Il doit être de taille et de dimension suffisante compte tenu du nombre de places de stationnement desservies.

Une largeur minimum de **3,5 mètres** est imposée lorsqu'il dessert au maximum 6 places, cette largeur est portée à **6 mètres** si le nombre de places desservie est supérieur à 6.

ARTICLE UAE2 - 4

Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement

Les réseaux doivent présenter des caractéristiques techniques suffisantes pour répondre aux besoins induits par les constructions ou les aménagements projetés.

4-1. Alimentation en eau potable

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

4-2. Assainissement

Le traitement des eaux usées et des eaux pluviales doit s'effectuer conformément au Schéma Directeur d'Assainissement, zonage d'assainissement en vigueur, et au règlement d'assainissement du Syndicat de l'Orge (cf. annexe sanitaire du présent dossier).

Le réseau d'assainissement devra répondre aux prescriptions du règlement d'assainissement spécifiques à l'activité développée ou le cas échéant à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement.

4-2-1. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle qui rejette des eaux résiduaires doit être raccordée par branchement à un réseau collectif d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes.

4-2-2. Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur le terrain doit être conçu avec le souci de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement. Les eaux pluviales devront être retenues sur le terrain, sauf contrainte technique justifiée.

La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de rejet zéro) sauf si la situation géologique des sols de la parcelle empêche la bonne infiltration des eaux et sous réserve du respect des préconisations concernant les retraits gonflements des sols argileux.

Lorsque le « rejet zéro » n'est pas réalisable, le débit d'eaux pluviales rejeté dans le réseau d'assainissement doit faire l'objet d'une limitation fixée à 1 L/s/ha.

Toute nouvelle surface aménagée devra faire l'objet d'une rétention de 550 m³/ha imperméabilisé. Elle sera en outre équipée d'un déboureur-déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

4-3. Réseaux divers

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

UAE2

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduits en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

ARTICLE UAE2 - 5

Les superficies minimales des terrains constructibles

Sans objet.

ARTICLE UAE2 - 6

L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

Les nouvelles constructions, dépôts et aires de stockage doivent être implantés à **10 mètres** au moins de l'alignement.

L'implantation par rapport à la zone non aedificandi en bordure de la RN 20 :

En bordure de la RN 20, les constructions nouvelles seront implantées avec une marge de retrait de **19,5 mètres** mesurée à partir de l'axe de la chaussée auxquels seront ajoutés **5 mètres**. Aucune extension de constructions existantes n'est autorisée dans cette marge de retrait.

ARTICLE UAE2 - 7

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront être implantées avec un retrait minimum de **5 mètres** par rapport aux limites séparatives. Cette distance est réduite à **3 mètres** pour les constructions d'une hauteur maximale de **4 mètres** ne présentant pas d'ouverture en vis-à-vis de la limite séparative.

En limite avec les EBC

Les constructions devront s'implanter en retrait par rapport aux limites des Espace Boisé Classé (EBC). La marge minimum de retrait est fixée à **10 mètres**.

En limite avec un cours d'eau (hors Orge)

UAE2

Lorsqu'une limite séparative correspond à une limite avec les berges d'un cours d'eau (hors Orge), la marge de retrait par rapport à cette limite est fixée à **6 mètres**.

ARTICLE UAE2 - 8

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions édifiées sur un même terrain pourront être implantées de manière contigüe ou en retrait.

En cas de retrait :

En cas de retrait, la marge de recul entre deux constructions, comptée horizontalement depuis la façade la plus haute, ou partie de façade, est fixée à **8 mètres** minimum. Toutefois, cette distance peut être ramenée à **la moitié de la hauteur avec un minimum de 3,50 mètres** à condition que les façades, ou parties de façades, ne comportent pas d'ouvertures créant des vues.

ARTICLE UAE2 - 9

L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale est fixée à **50%** de l'unité foncière.

ARTICLE UAE2 - 10

La hauteur maximale des constructions

h

La hauteur des constructions mesurée à compter du terrain naturel moyen existant avant travaux ne peut excéder :

11 mètres au point le plus élevé de la construction hors ouvrages techniques (cheminées et autres superstructures).

(Voir annexe du règlement - « définition et calcul du terrain naturel moyen (TN) »).

ARTICLE UAE2 - 11

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Par leur aspect extérieur, les constructions et les autres modes d'occupation du sol ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

11-1. Les toitures

Elles seront en pente ou en terrasse. Dans le cas d'un toit terrasse, la réalisation d'un brisis réalisé en tuiles plates est conseillée.

Les toitures à pente seront réalisées en utilisant la petite tuile, le bac acier, le zinc prépatiné, les produits verriers.

11-2. Les façades

L'ensemble de façades sera traité de manière homogène et harmonieuse. Les parties pleines seront réalisées avec des matériaux d'aspect similaire à l'enduit, aux pierres agrafées, aux briques de parement, au verre. Pour les façades des constructions situées le long de la RN20, celles-ci devront être constituées d'au moins 20% de matériaux d'aspect similaire à la brique et au verre.

L'emploi à nu de matériaux d'aspect similaire aux tôles, plaques métalliques, carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses et autres matériaux non revêtus ou enduits sont interdits.

L'utilisation de couleurs vives est interdite excepté pour des éléments ponctuels (menuiseries...). Les volets roulants doivent être intégrés dans la maçonnerie.

11-3. Les clôtures

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

Leur réalisation devra être privilégiée sous la forme d'un grillage doublé d'une haie vive. Les murs pleins pourront toutefois être exceptionnellement autorisés pour des raisons de sécurité ou pour préserver l'environnement.

Sont interdites les brises vues de type toile, canisse en plastique et en bois, ainsi que les palissades en bois, excepté sur les limites séparatives pour ces dernières.

Les clôtures doivent être conçues de manière à permettre le maintien des corridors écologiques *Les aménagements de qualité permettant le passage et la circulation des petits animaux devront être privilégiés. Pour les propriétés situées en limite des espaces naturels, agricoles, d'un EBC et de la Vallée de l'Orge ces dispositifs seront obligatoires.*

En cas de mise en œuvre de clôtures de panneaux béton, son esthétisme devra être étudié. Les panneaux devront être enduits ou teintés dans la masse.
La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser **2,5 mètres** y compris la hauteur des haies vives.

En cas de réalisation sur la propriété d'un établissement industriel classé ou non, d'un dépôt en plein air de quelque nature qu'il soit, ladite propriété sera entièrement clôturée tant sur l'alignement des voies que sur les limites séparatives. La clôture sera dans tous les cas, doublée de plantations.

Lors de la réalisation d'une opération d'ensemble (lotissement, permis groupé) les clôtures devront être conçues et réalisées de manière homogène et harmonieuse.

11-4. Les panneaux solaires

Concernant les panneaux solaires, la pose au sol ou sur un bâtiment annexe sera privilégiée chaque fois que possible ainsi que la recherche d'une totale discrétion. Dans le cas d'une implantation sur une toiture, les panneaux solaires doivent être installés de préférence sur des toitures de teinte sombre (d'aspect similaire à l'ardoise par exemple) et former une composition de forme géométrique simple. Leur insertion doit former une composition avec les percements de la façade.

11-5. Les dispositions diverses

Les bâtiments annexes et les ajouts doivent être traités en harmonie avec la construction principale.

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.

Les transformateurs électriques seront conçus de manière à s'intégrer dans le paysage naturel ou urbain.

11-6. Les dispositions particulières

Dans l'ensemble de la zone, les prescriptions édictées par le présent article, pourront ne pas être imposées pour les constructions nouvelles ou innovantes et les extensions s'il s'agit d'un projet d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques récentes (bâtiment solaire, architecture bio-climatique...) sous réserve, toutefois, que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudié. Dans ce cas, pourront être mis en œuvre par exemple des matériaux non traditionnels tel le bardage bois ou autre matériau renouvelable...

ARTICLE UAE2 - 12

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

12-1. Nombre de places à réaliser

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors de la voie publique.

Chaque place doit avoir une dimension minimum de 2,5 m par 5 m hors dégagement; les places commandées sont interdites.

Construction à usage d'habitation :

Il est exigé l'aménagement d'au moins 1 place de stationnement par logement avec un minimum de :

- ✦ 1 place de stationnement supplémentaire pour les constructions comprises entre 40 m² et 100 m² de surface de plancher.
- ✦ 2 places de stationnement supplémentaire pour les constructions de plus de 100 m² de surface de plancher.
- ✦ Les places commandées sont interdites à l'exception de celles qui sont attribuées au même logement.

Constructions à usage d'activités commerciales :

Il est exigé l'aménagement d'au moins 1 place de stationnement par construction, la surface affectée étant équivalente au minimum à 50 % de la surface de plancher.

Constructions à usage d'activités artisanales :

Il est exigé l'aménagement d'au moins 1 place de stationnement par construction, la surface affectée étant équivalente au minimum à 50 % de la surface de plancher.

Constructions à usage de bureaux :

Au moins 1 place de stationnement par construction.

- ✦ À moins de cinq cent mètres de la gare RER La Norville – Saint-Germain-lès-Arpajon, il ne pourra être exigé plus d'1 place par tranche de 45 m² de surface de plancher.
- ✦ À plus de cinq cent mètres de la gare RER La Norville– Saint-Germain-lès-Arpajon, au minimum une surface affectée équivalente à 50 % de la surface de plancher.

Constructions à usage d'activités industrielles :

La surface affectée au stationnement est égale à :

- ✦ 60 % de la surface de plancher affectée aux activités
- ✦ 30% de la surface de plancher affectée aux ateliers
- ✦ 10% de la surface de plancher affectée aux activités de dépôt.

Constructions à usage d'hébergement hôtelier et services publics et d'intérêt collectif :

Le nombre de places de stationnement doit être estimé en fonction de l'importance, de la vocation et des besoins de l'opération de construction.

12-2. Règles particulières

Lors de divisions de terrains bâtis, les lots bâtis doivent conserver leur stationnement existant à la date de la division. Les lots issus de la division doivent quant à eux répondre aux règles du présent article.

ARTICLE UAE2 - 13

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

13-1. Plantations et aménagements paysagers

Les projets de construction doivent conserver, dans toute la mesure du possible, les éléments paysagers et les plantations en place :

- ✦ Les arbres de haute tige dont l'abattage n'est pas indispensable à la réalisation de la construction ou à sa desserte doivent être conservés sauf si leur suppression est indispensable à la sécurité des personnes et des biens.
- ✦ La plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives, afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux,

Il est recommandé pour le choix de plantations de se référer au livret des plantations en ENS.

UAE2

Les espaces libres doivent être aménagés avec soin, en harmonie avec les lieux environnants. En particulier, l'aménagement doit privilégier la continuité avec les espaces libres des terrains voisins. Les espaces libres doivent comporter au moins un arbre de haute tige pour 300 m² de terrain libre de toute construction (arbre existant conservé ou à planter). Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre non revêtu d'au moins 2,5 m².

13-2. Les espaces libres

20 % au moins de la superficie du terrain doivent être conservés en espaces verts de pleine terre. Doit être planté au moins un arbre de haute tige pour 300 m² d'espace libre.

50% de la superficie correspondant à la marge de recul imposée à l'article 6, devra être engazonnée. Des plantations d'alignement devront y être réalisées, notamment dans les marges de retrait le long de la RN 20.

13-4. Les aires de stationnement

Les aires de stationnement doivent être localisées et réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. Pour cela, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage.

ARTICLE UAE2 - 14

Le Coefficient d'Occupation du Sol

Sans objet.

ARTICLE UAE2 - 15

Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

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

Il doit être recherché un captage solaire maximum à travers :

- ✦ un maximum de vitrage au sud à créer, ✦ une orientation sud à privilégier.

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

ARTICLE UAE2 - 16

Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les constructions à destination de bureaux et d'hébergement hôtelier devront intégrer la possibilité d'être reliées à un réseau haut débit.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UM

La zone UM correspond à des zones d'activités spécialisées réservées aux activités militaires. Elles se situent au nord-ouest de la commune, à l'est du bois des Fosses ainsi qu'au sud-est, en continuité des zones d'activités des Loges et des Cochets.

-

-

ARTICLE UM 1

Les occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes : ✦

- Les constructions à destination d'industrie,
- ✦ Les constructions à destination d'activités agricoles,
- ✦ Les constructions à destination d'entrepôt,
- ✦ Les constructions à destination de bureaux, commerces ou artisanat ✦ La création de terrain de camping ou de parc résidentiel de loisirs,

ARTICLE UM - 2

Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sous réserve des conditions fixées ci-dessous et des interdictions énumérées à l'article UM 1, ne sont admises dans la zone que :

- ✦ Les constructions, installations et travaux divers de toute nature, nécessaires à l'exercice des activités militaires ou para-militaires.
- ✦ Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes liées à l'activité militaire.

ARTICLE UM - 3

Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

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

3-1. Les accès à la parcelle

Pour être constructible ou aménageable, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité, soit directement, soit, le cas échéant, par l'intermédiaire d'une servitude de passage sur fonds voisin, consentie ou obtenue par l'application de l'article 682 du code civil.

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.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

-

3-2. Les voies d'accès à la parcelle

Les accès doivent avoir une largeur minimale de **3,5 mètres**.

En cas de création d'une ou plusieurs voies d'accès à la parcelle, l'aménagement des voies doit garantir la sécurité des piétons. Si elles se terminent en impasse, elles doivent permettre aux véhicules de services de tourner.

-

ARTICLE UM 4

Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement

Les réseaux doivent présenter des caractéristiques techniques suffisantes pour répondre aux besoins induits par les constructions ou les aménagements projetés.

4-1. Alimentation en eau potable

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

4-2. Assainissement

Le traitement des eaux usées et des eaux pluviales doit s'effectuer conformément au Schéma Directeur d'Assainissement, zonage d'assainissement en vigueur, et au règlement d'assainissement du Syndicat de l'Orge (cf. annexe sanitaire du présent dossier).

Le réseau d'assainissement devra répondre aux prescriptions du règlement d'assainissement spécifiques à l'activité développée ou le cas échéant à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement.

4-2-1. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle qui rejette des eaux résiduaires doit être raccordée par branchement à un réseau collectif d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes.

4-2-2. Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur le terrain doit être conçu avec le souci de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement. Les eaux pluviales devront être retenues sur le terrain, sauf contrainte technique justifiée.

La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de rejet zéro) sauf si la situation géologique des sols de la parcelle empêche la bonne infiltration des eaux et sous réserve du respect des préconisations concernant les retraits gonflements des sols argileux.

Lorsque le « rejet zéro » n'est pas réalisable, le débit d'eaux pluviales rejeté dans le réseau d'assainissement doit faire l'objet d'une limitation fixée à 1 L/s/ha.

Toute nouvelle surface aménagée devra faire l'objet d'une rétention de 550 m³/ha imperméabilisé. Elle sera en outre équipée d'un débourbeur-déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

4-3. Réseaux divers

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

-

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduits en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

ARTICLE UM 5

Les superficies minimales des terrains constructibles

Sans objet.

ARTICLE UM - 6

L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait des voies et emprises publiques. Pour les constructions à usage d'habitation, la marge de retrait doit être au moins égale à la hauteur de la construction.

ARTICLE UM - 7

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives latérales ou en retrait. Pour les constructions à usage d'habitation, la marge de retrait doit être au moins égale à la hauteur de la construction.

ARTICLE UM - 8

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'implantation des constructions visées à l'article UM 2 doit respecter les impératifs techniques liés au fonctionnement des installations.

Lorsque deux constructions à usage d'habitation sont implantées sur la même parcelle, la ou les constructions doivent être implantées selon une marge de retrait au moins égale à leur hauteur.

-

ARTICLE UM - 9

L'emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UM - 10

La hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions mesurée à compter du terrain naturel moyen existant avant travaux ne peut excéder : 12 mètres au faîtage ou à l'acrotère (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus)

(Voir annexe du règlement - « définition et calcul du terrain naturel moyen (TN) »).

ARTICLE UM 11

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

L'autorisation de bâtir pourra être refusée si les constructions, par leur situation, 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.

ARTICLE UM - 12

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

12-1. Nombre de places à réaliser

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors de la voie publique.

Construction à usage d'habitation :

Il est exigé l'aménagement d'au moins 1 place de stationnement par logement avec un minimum de :

-

-
- ✦ 1 place de stationnement supplémentaire pour les constructions comprises entre 40 m² et 100 m² de surface de plancher.
 - ✦ 2 places de stationnement supplémentaire pour les constructions de plus de 100 m² de surface de plancher.

12-2. Règles particulières

Lors de divisions de terrains bâtis, les lots bâtis doivent conserver leur stationnement existant à la date de la division. Les lots issus de la division doivent quant à eux répondre aux règles du présent article.

ARTICLE UM - 13

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Les espaces libres seront traités en espaces verts.

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison de deux arbres de haute tige pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage.

Dans l'ensemble de la zone, d'autres dispositions pourront être retenues pour des constructions intégrant la mise en place d'énergies renouvelables lors du dépôt du permis de construire ou la réalisation de construction d'architecture innovante.

ARTICLE UM 14

Le Coefficient d'Occupation du Sol

Sans objet.

ARTICLE UM - 15

Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de règle.

-

ARTICLE UM - 16

Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Il n'est pas fixé de règle.

TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUh

Cette zone est une zone à urbaniser à court terme destinée à recevoir une urbanisation future à dominante de logements dans le cadre d'opérations d'ensemble. Elle correspond aux secteurs des Gournais et des Folies qui font chacun l'objet d'une Zone d'Aménagement Concertée (ZAC).

1AUh

ARTICLE 1AUh - 1

Les occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ✦ les bureaux,
- ✦ les activités artisanales,
- ✦ les activités industrielles,
- ✦ les activités agricoles,
- ✦ l'hébergement hôtelier,
- ✦ les entrepôts,
- ✦ l'installation de caravanes pendant plus de 3 mois par an (article R 421-23 d du code de l'urbanisme).

ARTICLE 1AUh - 2

Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent dans un schéma d'ensemble :

- ✦ les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles ne soient pas situées sous des lignes hautes tension.
- ✦ les constructions à usage d'équipements collectifs, ✦ les constructions à usage commercial.

Ce schéma d'aménagement devra garantir une bonne insertion dans le site et assurer des liaisons automobiles et piétonnes satisfaisantes avec le tissu environnant et avec d'éventuelles opérations contiguës à l'intérieur de la zone. Il devra prévoir la réalisation des équipements nécessaires au bon fonctionnement de l'ensemble et assurer une urbanisation cohérente et continue de l'ensemble de la zone ou du secteur. Il devra prendre en compte les prescriptions particulières mentionnées sur l'orientation d'aménagement et de programmation ou sur le document graphique joint au présent règlement.

ARTICLE 1AUh - 3

Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

En complément des dispositions ci-après s'applique le cahier de prescriptions architecturales des ZAC des Gournais et des Folies (cf. annexe).

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

3-1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Les accès à toute unité foncière doivent avoir une largeur minimale de **3,50 mètres**.

3-1. Voies

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, la largeur minimale de l'emprise d'une voie est fixée à **8 mètres**.

Toutefois, lorsqu'une voie n'excède pas 50 mètres de longueur et qu'elle dessert au plus 5 logements, cette largeur peut être ramenée à **5 mètres**.

La chaussée créée doit permettre le croisement des véhicules et son aménagement doit garantir la sécurité des piétons.

Les voies de desserte d'une longueur supérieure à 60 mètres devront être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules de services puissent tourner.

ARTICLE 1AUh - 4

Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement

En complément des dispositions ci-après s'applique le cahier de prescriptions architecturales des ZAC des Gournais et des Folies (cf. annexe).

Les réseaux doivent présenter des caractéristiques techniques suffisantes pour répondre aux besoins induits par les constructions ou les aménagements projetés.

Dans l'ensemble de la zone, d'autres dispositions pourront être retenues pour des constructions intégrant la mise en place d'énergies renouvelables lors du dépôt du permis de construire ou la réalisation de construction d'architecture innovante.

4-1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

4-2. Assainissement

Le traitement des eaux usées et des eaux pluviales doit s'effectuer conformément au Schéma Directeur d'Assainissement, zonage d'assainissement en vigueur, et au règlement d'assainissement du Syndicat de l'Orge (cf. annexe sanitaire du présent dossier).

1AUh

Le réseau d'assainissement devra répondre aux prescriptions du règlement d'assainissement spécifiques à l'activité développée ou le cas échéant à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement.

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle qui rejette des eaux résiduaires doit être raccordée par branchement à un réseau collectif d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes.

Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur le terrain doit être conçu avec le souci de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement. Les eaux pluviales devront être retenues sur le terrain, sauf contrainte technique justifiée.

Lorsque le « rejet zéro » n'est pas réalisable, le débit d'eaux pluviales rejeté dans le réseau d'assainissement doit faire l'objet d'une limitation fixée à 1 L/s/ha.

Toute nouvelle surface aménagée devra faire l'objet d'une rétention de 550 m³/ha imperméabilisé. Elle sera en outre équipée d'un débourbeur-déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

Les bâtiments implantés en limite séparative de parcelle devront prévoir les dispositifs techniques visant à gérer sur la parcelle les eaux pluviales.

4-3. Desserte téléphonique, électrique et câble

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique. Les ouvrages de télécommunication doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

Pour toute installation nouvelle de réseaux électriques de distribution, une technique discrète, en souterrain ou posé en façade pour la basse tension, sera privilégiée chaque fois qu'il n'y aura pas d'impossibilité technique.

ARTICLE 1AUh - 5

Les superficies minimales des terrains constructibles

Sans objet.

ARTICLE 1AUh - 6

L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

1AUh

En complément des dispositions ci-après s'applique le cahier de prescriptions architecturales des ZAC des Gournais et des Folies (cf. annexe).

Secteur 1AUHa :

Les constructions seront implantées à une distance comprise entre **5 et 15 mètres** de l'alignement des voies ou emprises publiques, telles que parking, places...

Secteurs 1AUHb et 1AUHc :

Les constructions, à l'exception des annexes, seront implantées à une distance comprise entre 0 à 6,5m de l'alignement des voies ou emprises publiques, telles que parking, places...

Secteur 1AUHd :

Les constructions seront implantées à 5 m au moins de l'alignement des voies ou emprises publiques, telles que parking, places...

ARTICLE 1AUh - 7

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En complément des dispositions ci-après s'applique le cahier de prescriptions architecturales des ZAC des Gournais et des Folies ([Annexés au règlement](#)).

Dans une bande de 25 m d'épaisseur, mesurée à partir de l'alignement des voies ou emprises publiques, les constructions peuvent s'implanter sur :

- ✦ les deux limites séparatives latérales en 1AUHa, 1AUHb et 1AUHc, ✦ une limite séparative latérale en 1AUHd.

Au-delà de la bande des 25 m, mesurée à partir de l'alignement ou des limites de voies ou d'emprises publiques, les constructions seront implantées en retrait par rapport aux limites séparatives.

Dans tous les cas, les bâtiments annexes peuvent être implantés en limite séparative, la longueur d'implantation en limite ne devra pas excéder **10 mètres**.

Lorsqu'une construction est implantée en retrait par rapport à une limite séparative, la marge sera au moins égale à la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit avec un minimum de **8 mètres** si la façade comporte des baies, des balcons ou terrasses en surplomb situés à plus de 40 cm du sol. Toutefois, cette marge pourra être réduite à la moitié de la hauteur à l'égout du toit des bâtiments avec un minimum de **2,50 mètres** :

- ✦ si la façade est aveugle,
- ✦ ou ne comporte que des vues secondaires,
- ✦ ou ne comporte que des châssis fixes et translucides ou des châssis ouvrants et transparents s'ils sont situés à plus de 1,90 m de hauteur d'allège,
- ✦ ou ne comporte que l'entrée de la construction,
- ✦ ou ne comporte que des balcons et terrasses dont la profondeur est inférieure ou égale à 80 cm.

ARTICLE 1AUh - 8

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1AUh - 9

L'emprise au sol des constructions

En complément des dispositions ci-après s'applique le cahier de prescriptions architecturales des ZAC des Gournais et des Folies (cf. annexe).

L'emprise au sol maximum des constructions de toute nature, y compris des bâtiments annexes, piscines et terrasses, ne peut excéder **50%** de la superficie du terrain.

ARTICLE 1AUh - 10

La hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions par rapport au niveau de la voie ne peut excéder :

En cas de toitures à pentes :

- ✦ pour les secteurs 1AUHb, 1AUHc et 1AUHd : **9 mètres** au faîtage, ✦ pour le secteur 1AUHa : **8,5 mètres** à l'égout du toit.

En cas de toiture terrasse :

- ✦ **8 mètres** à l'acrotère

ARTICLE 1AUh - 11

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

En complément des dispositions ci-après s'applique le cahier de prescriptions architecturales des ZAC des Gournais et des Folies (cf. annexe).

11-1. Règles générales

Dans l'ensemble de la zone, les prescriptions édictées par le présent article, pourront ne pas être imposées pour les constructions nouvelles ou innovantes et les extensions s'il s'agit d'un projet

1AUh

d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques récentes (habitat solaire, architecture bioclimatique...) sous réserve, toutefois, que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudié. Dans ce cas, pourront être mis en œuvre par exemple des matériaux non traditionnels tel le bardage bois ou autre matériau renouvelable...

Concernant les panneaux solaires, la pose au sol ou sur un bâtiment annexe sera privilégiée chaque fois que possible ainsi que la recherche d'une totale discrétion. Dans le cas d'une implantation sur une toiture, les panneaux solaires doivent être installés de préférence sur des toitures de teinte sombre (d'aspect similaire à l'ardoise par exemple) et former une composition de forme géométrique simple. Leur insertion doit former une composition avec les percements de la façade.

Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à l'harmonie des perceptions visuelles.

Les constructions doivent présenter, par leurs dimensions leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère régional, le site et le paysage. Les constructions, par leur situation, leur volume, leur aspect, le rythme ou la coloration des façades, doivent ainsi être conçues de manière à assurer une bonne insertion dans leur environnement naturel ou urbain, et cela quel que soit le type d'architecture (traditionnelle ou moderne) utilisée. Tout pastiche d'architecture étrangère au caractère régional est interdit.

Les transformateurs électriques seront conçus de manière à s'intégrer dans le paysage naturel ou urbain. Les murs des transformateurs présenteront l'aspect d'enduits traditionnels.

11-2. Façades

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

Les saillies devront être discrètes et avoir un rapport équilibré avec la façade.

Aucune construction ne pourra présenter un linéaire de façade de plus de 35 mètres. Toutefois cette règle n'est pas applicable aux équipements publics ou participant à une mission de service public.

Les façades et notamment celles qui donnent sur l'espace public ainsi que les murs pignons aveugles seront animées avec des éléments tels que les encadrements de fenêtres, les bandeaux, les soubassements, le marquage des angles, etc...

L'aspect extérieur des constructions ne doit pas présenter l'aspect de matériaux bruts normalement destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings.

Les volets roulants doivent être intégrés dans la maçonnerie.

11-3. Toitures

Les toitures seront à pentes. Les toitures terrasses sont toutefois autorisées pour les constructions à usage d'équipements ou si elles sont justifiées par le choix du parti architectural, et si les bordures (acrotère) sont traitées avec soin.

Les matériaux d'aspect similaire à la tuile, l'ardoise, ou matériaux de module et d'espaces similaires, le zinc ou le cuivre, seront utilisés en toiture, à l'exclusion des matériaux d'aspect similaire aux plaques ondulées en tôle, plastique ou fibrociment, des bardeaux d'asphalte et membranes.

11-4. Local destiné aux ordures ménagères

Le local destiné au stockage des containers des ordures ménagères devra être intégré au volume de la construction principale ou faire l'objet d'une annexe dont l'aspect extérieur sera traité dans une harmonie de conception par rapport à celui de la construction principale, en particulier s'ils sont visibles de la voie publique.

11-5. Les clôtures

Les clôtures doivent être conçues de manière à permettre le maintien des corridors écologiques *Les aménagements de qualité permettant le passage et la circulation des petits animaux devront être privilégiés. Pour les propriétés situées en limite des espaces naturels, agricoles, d'un EBC et de la Vallée de l'Orge ces dispositifs seront obligatoires.*

ZAC des Gournais :

- ✦ Les clôtures sur rue seront constituées d'un muret en redan de 0,40 mètre à 0,60 mètre de hauteur, surmonté d'une grille, le tout devant respecter une hauteur de 1,80 mètre maximum.
- ✦ Les clôtures sur fond de parcelle seront constituées d'un grillage plastifié à maille double torsion vert de 1,80 mètre de hauteur.
- ✦ Les clôtures en limites séparatives latérales seront constituées d'un grillage plastifié à maille double torsion vert de 1,20 mètre de hauteur.

Les clôtures peuvent être doublées d'une haie vive d'une hauteur de 1,80 mètre maximum.

ZAC des Folies :

- Les clôtures **sur rue devront** être constituées soit :
 - ✦ D'un grillage d'une hauteur de 1,80 mètre maximum.
 - ✦ D'un muret d'une hauteur de 0,60 mètre surmonté d'un grillage, le tout d'une hauteur de 1,80 mètre maximum.
- Les clôtures peuvent être doublées d'une haie vive d'une hauteur de 1,80 mètre maximum.
- *A l'achèvement des ZAC, soit à la suppression de celles-ci les clôtures sur rue pourront être surmontées d'un barreaudage ajouré de qualité et au choix des matériaux.*
- *Les murs pleins sur rue ne sont pas autorisés.*

Il est interdit d'introduire une confusion de formes et de matières ainsi que des dessins fantaisistes. Sont interdites les clôtures dont l'aspect est similaire à celui des palplanches en béton ou des murs de ciment brut.

Sont interdites les brises vues de type toile, canisse en plastique et en bois, ainsi que les palissades en bois, excepté sur les limites séparatives pour ces dernières.

Lors de la réalisation d'une opération d'ensemble (lotissement, permis groupé) les clôtures devront être conçues et réalisées de manière homogène et harmonieuse.

11-6. Antennes paraboliques

Leur localisation devra être choisie afin de s'intégrer au mieux dans le paysage et d'être le moins possible visible du domaine public. La couleur des antennes sera déterminée en fonction de la couleur du support sur lequel l'antenne est fixée.

ARTICLE 1AUh - 12

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

En complément des dispositions ci-après s'applique le cahier de prescriptions architecturales des ZAC des Gournais et des Folies (cf. annexe).

12-1. Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors de la voie publique.

Dimensions des places :

Chaque place doit avoir une dimension minimum de 2,5 m par 5 m hors dégagement, soit 25 m² par place ; les places commandées sont interdites.

Largeur minimale des voies d'accès aux aires de stationnement :

Constructions à usage d'habitat :

- ✦ 2,50 m si accès à sens unique
- ✦ 3,50 m si l'accès est à double sens et dessert moins de 30 places de stationnement, ✦ 5 m si l'accès est à double sens et dessert plus de 30 places.

Autres types de constructions : ✦

- accès à sens unique : 3,50 m,
- ✦ accès à double sens : 6 m.

Rampes : elles doivent être conçues pour que leur côte de nivellement à l'alignement futur de la propriété soit supérieure de 0,15m à celle de l'axe de la voie de desserte.

12-2. Normes de stationnement

Lors de divisions de terrains bâtis, les lots bâtis doivent conserver leur stationnement existant à la date de la division. Les lots issus de la division doivent quant à eux répondre aux règles du présent article.

1AUh

Lors de toute opération de construction nouvelle ou de transformation de construction existante (sauf disposition contraire mentionnée ci-dessous), il devra être réalisé des aires de stationnement dont le nombre minimum est fixé de la manière suivante :

Construction à usage d'habitation :

Il est exigé l'aménagement d'au moins une place de stationnement par logement avec un minimum de :

- ✦ 1 place de stationnement pour les logements inférieurs à 40 m² de surface de plancher
- ✦ 2 places de stationnement pour les logements compris entre 40 m² et 100 m² de surface de plancher, dont une place couverte.
- ✦ 3 places de stationnement au-delà de 100 m² de surface de plancher, dont une place couverte. Dans le cas de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement.

Constructions à usage de commerce :

Une surface au moins équivalente à 60 % de la surface de plancher construite devra être affectée au stationnement.

ARTICLE 1AUh - 13

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

En complément des dispositions ci-après s'applique le cahier de prescriptions architecturales des ZAC des Gournais et des Folies (cf. annexe).

30 % de la surface totale du terrain sera traitée en pleine terre.

Des arbres tiges ou en cépées seront plantés à raison d'un arbre au moins pour 200 m² de terrain.

Les végétaux utilisés pour ces espaces verts, les parkings et l'intégration des dépôts et aires de stockage comprendront essentiellement des espèces locales.

Les aires de stationnement concentrées (et non en linéaire de rue) de plus de 300m² doivent faire l'objet d'un plan d'ensemble annexé aux demandes de permis de construire. Un traitement particulier doit être prévu de manière à dissimuler les aires de stationnement des vues environnantes.

ARTICLE 1AUh - 14

Le Coefficient d'Occupation du Sol

Sans objet.

ARTICLE 1AUh - 15

Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1AUh - 16

Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Il n'est pas fixé de règle.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUR3

Cette zone est une zone à urbaniser à court terme destinée à recevoir une urbanisation future à dominante de logements dans le cadre d'opérations d'ensemble. Trois secteurs sont concernés, à savoir :

- Le site chemin des Petites Fontaines
- Une partie du secteur du Lièvre d'Or sur lequel est prévu du logement - Un autre site à destination de logements de l'autre côté de la RN20.

Ces trois secteurs de projet font par ailleurs l'objet d'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

ARTICLE 1AUR3 - 1

Les occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes : ✦

- Les constructions à destination d'industrie,
- ✦ Les constructions à destination d'activités agricoles,
- ✦ Les constructions à destination d'entrepôt,
- ✦ Les constructions à destination de commerce, d'artisanat, de bureaux ou d'hébergement hôtelier à l'exception de celles visées à l'article 2,
- ✦ Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
- ✦ Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves,
- ✦ La création de terrain de camping ou de parc résidentiel de loisirs,
- ✦ L'installation de caravanes pendant plus de 3 mois par an, sauf en abri couvert.

ARTICLE 1AUR3 - 2

Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent dans un schéma d'ensemble :

- ✦ Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles ne soient pas situées sous des lignes hautes tension.
- ✦ Les constructions à usage d'équipements collectifs.

Ce schéma d'aménagement devra garantir une bonne insertion dans le site et assurer des liaisons automobiles et piétonnes satisfaisantes avec le tissu environnant et avec d'éventuelles opérations contiguës à l'intérieur de la zone. Il devra prévoir la réalisation des équipements nécessaires au bon fonctionnement de l'ensemble et assurer une urbanisation cohérente et continue de l'ensemble de la zone ou du secteur.

Il devra prendre en compte les prescriptions particulières mentionnées sur l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

ARTICLE 1AUR3 - 3

Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

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

3-1. Les accès à la parcelle

Pour être constructible ou aménageable, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité, soit directement, soit, le cas échéant, par l'intermédiaire

1AUR3

d'une servitude de passage sur fonds voisin, consentie ou obtenue par l'application de l'article 682 du code civil.

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.

3-2. Les conditions d'accès à la parcelle

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. L'accès doit avoir une largeur minimale de **3,5 mètres**, la largeur du portail n'est pas réglementée.

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies privées existantes ou à créer pour permettre l'accès à la parcelle doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir, et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons. La largeur minimale de l'emprise d'une voie d'accès à la parcelle est fixée à :

- ✦ **5 mètres** minimum si la voie dessert 2 à 4 logements.
- ✦ **8 mètres** minimum si la voie dessert 5 logement ou plus. Toutefois si la voie est destinée à un sens de circulation unique, une largeur de 6 mètres est autorisée.

Toute voie nouvelle privée, de plus de 50 mètres de longueur se terminant en impasse, doit être aménagée pour permettre le demi-tour, notamment pour les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et pour les véhicules de secours (cf. croquis aire de retournement en annexe).

3-3. Les chemins d'accès (cf. croquis en annexe) réalisés sur le terrain pour desservir les garages ou places de stationnement

Un accès carrossable doit permettre d'accéder aux garages ou aux places de stationnement réalisées sur la parcelle. Il doit être de taille et de dimension suffisante compte tenu du nombre de places de stationnement desservies.

Lors de toute opération de construction, la largeur minimale imposé est de :

- **3,50 mètres** si le chemin d'accès est destiné à desservir jusqu'à 6 places de stationnement
- **6 mètres** si il est destiné à desservir plus de 6 places de stationnement. Dans ce cas, il doit présenter les mêmes formes et caractéristiques d'une voie (cf. définition en annexe).

ARTICLE 1AUR3 - 4

Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement

Les réseaux doivent présenter des caractéristiques techniques suffisantes pour répondre aux besoins induits par les constructions ou les aménagements projetés.

4-1. Alimentation en eau potable

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

4-2. Assainissement

Le traitement des eaux usées et des eaux pluviales doit s'effectuer conformément au Schéma Directeur d'Assainissement, zonage d'assainissement en vigueur, et au règlement d'assainissement du Syndicat de l'Orge (cf. annexe sanitaire du présent dossier).

Le réseau d'assainissement devra répondre aux prescriptions du règlement d'assainissement spécifiques à l'activité développée ou le cas échéant à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement.

4-2-1. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle qui rejette des eaux résiduaires doit être raccordée par branchement à un réseau collectif d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes.

4-2-2. Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur le terrain doit être conçu avec le souci de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement. Les eaux pluviales devront être retenues sur le terrain, sauf contrainte technique justifiée.

La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de rejet zéro) sauf si la situation géologique des sols de la parcelle empêche la bonne infiltration des eaux et sous réserve du respect des préconisations concernant les retraits gonflements des sols argileux.

Lorsque le « rejet zéro » n'est pas réalisable, le débit d'eaux pluviales rejeté dans le réseau d'assainissement doit faire l'objet d'une limitation fixée à 1 L/s/ha.

Toute nouvelle surface aménagée devra faire l'objet d'une rétention de 550 m³/ha imperméabilisé. Elle sera en outre équipée d'un débourbeur-déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

4-3. Réseaux divers

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

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduits en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

ARTICLE 1AUR3 - 5

Les superficies minimales des terrains constructibles

Sans objet.

ARTICLE 1AUR3 - 6

L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

Les constructions devront être implantées en retrait des voies et emprises publiques. La marge minimale de retrait est fixée à **6 mètres** par rapport à l'alignement.

ARTICLE 1AUR3 - 7

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7-1. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions pourront être implantées sur une ou deux limites séparatives latérales, ou en retrait. Par rapport aux autres limites elles doivent être implantées en retrait.

En cas d'implantation en retrait :

En cas de retrait, la distance comptée horizontalement depuis la façade, ou partie de façade, par rapport à la limite située en vis-à-vis, doit être égale au minimum :

- ✦ à **4 mètres** par rapport aux limites séparatives latérales à condition que la façade, ou partie de façade, par rapport à la limite située en vis-à-vis, ne comportent pas d'ouvertures créant des vues,
- ✦ à **8 mètres** lorsque la façade, ou partie de façade, par rapport à la limite située en vis-à-vis, comportent une ou plusieurs ouvertures créant des vues,
- ✦ à **10 mètres** en vis-à-vis d'au moins une limite.

7-2. Règles particulières

7-2-1. Les constructions annexes

Les constructions annexes jusqu'à 10 m² d'emprise au sol dont la hauteur maximale n'excède pas 2,5 mètres peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, la marge minimum de retrait est fixée à **1 mètre**.

Les constructions annexes de plus de 10 m² d'emprise au sol dont la hauteur n'excède pas 4 mètres doivent être implantées en retrait avec une marge minimum fixée à **2,5 mètres**.

7-2-2. Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée les dispositions applicables sont celles de l'article 6.

ARTICLE 1AUR3 - 8

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1AUR3

8-1. Règle générale

Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance minimale entre deux constructions doit être égale au minimum à :

- ✦ **4 mètres** dans le cas où les deux façades ou parties de façade concernées ne comportent pas d'ouverture créant des vues.
- ✦ **12 mètres** dans le cas où l'une des deux façades ou parties de façade concernées comportent une ou plusieurs ouvertures créant des vues.

8-2. Règles particulières II

n'est pas fixé de règle :

- ✦ Entre une construction principale et une construction annexe ou entre deux constructions annexes.
- ✦ Pour les travaux (réhabilitation, rénovation, etc...) réalisés sur les façades de constructions existantes à condition de ne pas créer de vue directe nouvelle à moins de **12 mètres** de la façade en vis-à-vis.

ARTICLE 1AUR3 - 9

L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale est fixée à **40 %** de l'unité foncière.

ARTICLE 1AUR3 - 10

La hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions mesurée à compter du terrain naturel moyen existant avant travaux ne peut excéder :

- ✦ **9 mètres** au faîtage en cas de toitures à pentes.
- ✦ **10 mètres** à l'acrotère en cas de toiture terrasse.

(Voir annexe du règlement - « définition et calcul du terrain naturel moyen (TN) »).

ARTICLE 1AUR3 - 11

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Rappel : En application de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme, 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.

1AUR3

Les constructions doivent être conformes aux prescriptions présentées ci-dessous. Toutefois, en cas d'extension modérée ou de projet d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques récentes, d'autres dispositions peuvent être retenues à condition de s'insérer qualitativement avec les constructions existantes avoisinantes.

11-1. Les toitures

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

En cas de toitures à pentes, le degré de pente doit être compris entre 35 et 45°, sauf pour les vérandas, les extensions réalisées sur un niveau en rez-de-chaussée et les constructions annexes pour lesquelles il n'est pas fixé de degré de pente.

Les toitures à pente devront présenter l'aspect de tuiles plates (d'aspect 20 au m² minimum), sauf dans le cas de la réhabilitation d'une construction existante sans modification de la pente de toiture.

Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

Les édifices et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction.

11-2. Les façades

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

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

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions.

Les volets roulants doivent être intégrés dans la maçonnerie.

11-3. Les éléments techniques

- ✦ Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.
- ✦ Les rampes de parking, destinées à desservir les parcs de stationnement, doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.
- ✦ Les édifices techniques en toiture doivent, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent. Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.
- ✦ Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées obligatoirement en toiture de la façon la moins visible possible depuis l'espace public. Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

11-4 Les clôtures

Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité.

Les clôtures doivent être conçues de manière à permettre le maintien des corridors écologiques-

Les clôtures, dont la hauteur ne devra pas excéder 2 mètres (Elément de pilier inclus), devront être constituées exclusivement, au choix :

- d'un mur plein toute hauteur (Elément de pilier inclus), réalisé en maçonnerie enduite ;
- d'un ensemble constitué d'un mur-bahut maçonné, d'une hauteur comprise entre 0,80 et 1,20 mètre surmonté d'un élément obligatoirement ajouré composé soit :
 - d'une grille, ou
 - d'un barreaudage de qualité éventuellement, doublé d'une haie végétale.
- d'une grille ou d'un grillage éventuellement doublé d'une haie végétale.

Les murs devront obligatoirement être ravalés des deux côtés.

Exceptions :

Les murs pleins toute hauteur ne seront pas autorisés à l'alignement des rues suivantes :

- Route de Leuville,
- Rue Suzanne Valadon
- Chemin de la Grâce de Dieu
- Rue du Bois Bourdon

« Les aménagements de qualité permettant le passage et la circulation des petits animaux devront être privilégiés. Pour les propriétés situées en limite des espaces naturels, agricoles, d'un EBC et de la Vallée de l'Orge ces dispositifs seront obligatoires ».

Sont interdites les brises vues de type toile, canisse en plastique et en bois, ainsi que les palissades en bois, excepté sur les limites séparatives pour ces dernières.

Pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres, le mur bahut peut ponctuellement, dans les limites du linéaire strictement nécessaire, avoir une hauteur supérieure à 1,20 m.

En cas de mise en œuvre de clôtures de panneaux béton, son esthétisme devra être étudié ; ceux-ci ne pourront être acceptés qu'en limite séparative. Les panneaux devront être enduits ou teintés dans la masse.

Les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés à l'exception des suppressions rendues nécessaires pour permettre la réalisation des accès.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, etc.) est interdit.

1AUR3

Lors de la réalisation d'une opération d'ensemble (lotissement, permis groupés) les clôtures devront être conçues et réalisées de manière homogène et harmonieuse.

Les portails et portillons d'accès

Ils seront de forme simple, pleine ou ajourée, sans excès de surcharges décoratives. Leur hauteur ne doit pas excéder 2 mètres.

Les dispositions ci-avant ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

ARTICLE 1AUR3 – 12

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

12-1. Nombre de places à réaliser

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

Il est exigé au moins :

Pour les constructions à destination d'habitation, 1 place minimum par logement et :

- ✦ 1 place de stationnement supplémentaire pour les constructions comprises entre 40 m² et 100 m² de surface de plancher.
- ✦ 2 places de stationnement supplémentaire pour les constructions de plus de 100 m² de surface de plancher, dont une place aérienne.
- ✦ La suppression d'une place de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recréée sur le terrain.
- ✦ Les places commandées sont interdites à l'exception de celles qui sont attribuées au même logement.

Pour les constructions à usage des services publics et d'intérêt collectif :

Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité...) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

12-2. Règles particulières

12-2-1. En cas d'extension et/ou de création de nouveaux logements, il est exigé la création d'un nombre de places correspondant aux normes fixées au 12-1 ci-dessus.

12-2-2. Lors de divisions de terrains bâtis, les lots bâtis doivent conserver leur stationnement existant à la date de la division. Les lots issus de la division doivent quant à eux répondre aux obligations fixées au 12.1 ci-dessus.

12-2-3. Dans le cadre de lotissements ou d'opérations groupées devront être créées, en plus des normes fixées au 12-1 ci-dessus des places supplémentaires de stationnement dites « visiteurs » dans l'emprise du projet correspondant aux besoins de l'opération.

ARTICLE 1AUR3 - 13

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

13-1. Plantations et aménagements paysagers

Les projets de construction doivent conserver, dans toute la mesure du possible, les éléments paysagers et les plantations en place :

- ✦ Les arbres de haute tige dont l'abattage n'est pas indispensable à la réalisation de la construction ou à sa desserte doivent être conservés sauf si leur suppression est indispensable à la sécurité des personnes et des biens.
- ✦ La plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives, afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux,

Il est recommandé pour le choix de plantations de se référer au livret des plantations en ENS.

Les espaces libres doivent être aménagés avec soin, en harmonie avec les lieux environnants. En particulier, l'aménagement doit privilégier la continuité avec les espaces libres des terrains voisins. Les espaces libres doivent comporter au moins un arbre de haute tige pour 200 m² de terrain libre de toute construction (arbre existant conservé ou à planter).

13-2. Les espaces libres

40 % au moins de la superficie du terrain doivent être conservés en espaces verts de pleine terre. Doit être planté au moins un arbre de haute tige pour 200 m² d'espace libre.

13-3. Les aires de stationnement

Les aires de stationnement doivent être localisées et réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. Pour cela, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

ARTICLE 1AUR3 - 14

Le Coefficient d'Occupation du Sol

Sans objet.

ARTICLE 1AUR3 - 15

Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

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

Il doit être recherché un captage solaire maximum à travers :

- ✦ un maximum de vitrage au sud à créer,
- ✦ une orientation sud à privilégier.

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

ARTICLE 1AUR3 - 16

Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les constructions à destination d'habitation de plus de 4 logements devront intégrer la possibilité d'être reliées à un réseau haut débit.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU*i*

La zone 1AU*i* est une zone à urbaniser à court terme destinée à recevoir principalement des constructions à usage d'activités économiques : locaux industriels ou artisanaux, laboratoires, bureaux.... Des implantations commerciales y sont également possibles pour les parcelles ayant une façade sur la RN20.

Cette zone correspond notamment à une partie du secteur du Lièvre d'Or.

ARTICLE 1AUi - 1

Les occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- ✦ les activités agricoles,
- ✦ les constructions à usage d'habitation qui ne seraient pas liées à l'exercice d'une activité.
- ✦ le stationnement des caravanes dans les conditions prévues à l'article R 443-1 du code de l'urbanisme : stationnement pendant plus de trois mois consécutifs par an,
- ✦ la création de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.

ARTICLE 1AUi - 2

Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les constructions ou installations de toutes natures, sous réserve des conditions fixées ci-après et des interdictions énumérées à l'article 1AUi 1 :

- ✦ Les constructions à usage d'habitation sous condition :
 - qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des entreprises, ou exerçant une activité sur le même terrain.
 - qu'elles ne soient pas situées sous des lignes haute tension.
- ✦ Sans que cela soit exclusif, les parcelles en vis à vis de la RN20 accueilleront en priorité les constructions à usage de commerce.
- ✦ Les affectations à usage d'entrepôt sont autorisées à condition qu'elles soient liées à une activité économique (locaux industriels ou artisanaux, laboratoires, bureaux...) et que la surface affectée à l'entrepôt n'excède pas 50 % de la surface construite sur l'unité foncière.
- ✦ A l'intérieur de la zone non aedificandi en bordure de la RN 20 sont autorisés les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ainsi que la création de plantations d'alignement, de voirie et d'aires de stationnement.
- ✦ **Rappel** : Les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

ARTICLE 1AUi - 3

Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3-1. Accès

Le nombre d'accès doit être limité à ce qui est réellement nécessaire pour desservir la construction. Aucune parcelle ne sera accessible directement par l'extérieur de la zone.

3-2. Voies

Toute construction doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques doivent permettre de répondre de manière satisfaisante aux besoins qu'elle génère. Les voies nouvelles créées à l'intérieur des parcelles devront avoir une largeur suffisante pour assurer la fluidité du trafic d'entrées et de sortie des véhicules y compris des poids lourds.

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

Les voies nouvelles doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons.

ARTICLE 1AUi - 4

Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement

Les réseaux doivent présenter des caractéristiques techniques suffisantes pour répondre aux besoins induits par les constructions ou les aménagements projetés.

Dans l'ensemble de la zone, d'autres dispositions pourront être retenues pour des constructions intégrant la mise en place d'énergies renouvelables lors du dépôt du permis de construire ou la réalisation de construction d'architecture innovante.

4-1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

4-2. Assainissement

Le traitement des eaux usées et des eaux pluviales doit s'effectuer conformément au Schéma Directeur d'Assainissement, zonage d'assainissement en vigueur, et au règlement d'assainissement du Syndicat de l'Orge (cf. annexe sanitaire du présent dossier).

Le réseau d'assainissement devra répondre aux prescriptions du règlement d'assainissement spécifiques à l'activité développée ou le cas échéant à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement.

Eaux usées :

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle. L'évacuation des liquides industriels résiduels est soumise aux dispositions des articles R.111-8 et R.111-12 du Code de l'Urbanisme.

Eaux pluviales :

Aucun rejet d'eaux pluviales n'est autorisé dans le réseau pluvial existant sur la commune.

Deux cas de figure existent en fonction de l'origine des eaux pluviales :

- ✦ Les eaux pluviales provenant de la toiture des bâtiments devront être infiltrées ou épandues à l'intérieur de la parcelle. Chaque propriétaire devra mettre en place, sur sa parcelle, les dispositifs nécessaires.
- ✦ Les eaux pluviales provenant des espaces de parkings et de voirie seront dirigées vers le réseau collectif d'assainissement d'eaux pluviales interne à l'opération. Ces eaux devront faire l'objet d'un traitement spécial (débouage, déshuilage) avant le rejet dans ce réseau interne.

4-3. Réseaux divers

Les lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé. Ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique.

ARTICLE 1AUi - 5

Les superficies minimales des terrains constructibles

Sans objet.

ARTICLE 1AUi - 6

L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

Les constructions devront être implantées en retrait par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation.

Les marges minimums de retrait à respecter sont égales à la hauteur de la façade située en vis-à-vis de la voie (hauteur mesurée en tout point de la façade).

Secteur 1AUia :

Les constructions devront être implantées en retrait des voies et emprises publiques. La marge minimale de retrait est fixée à **6 mètres** par rapport à l'alignement.

Secteur 1AUib :

Les constructions devront être implantées en retrait des voies et emprises publiques. La marge minimale de retrait est fixée à **4 mètres** par rapport à l'alignement.

En bordure de la RN 20, les constructions nouvelles seront implantées :

1AUi

- Soit en limite de la zone non aedificandi, reportée sur le plan de zonage, fixée à **19,5 mètres** à partir de l'axe de la chaussée.
- Soit avec une marge de retrait de **5 mètres** depuis la limite de la zone non aedificandi, reportée sur le plan de zonage, fixée à **19,5 mètres** à partir de l'axe de la chaussée.

ARTICLE 1AUi - 7

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7-1. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions seront édifiées en retrait des limites séparatives.

Dans tous les cas, la distance de tout point de la construction par rapport aux limites séparatives doit être au minimum égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit.

Secteur 1AUia :

Les constructions pourront être implantées sur les limites séparatives, si la façade en limite ne comporte pas d'ouvertures, ou en retrait des limites séparatives.

En cas de retrait, la distance comptée horizontalement depuis la façade, ou partie de façade, par rapport à la limite située en vis-à-vis, doit être égale au minimum :

- ✦ à **3 mètres**, à condition que la façade, ou partie de façade, par rapport à la limite située en vis-à-vis, ne comportent pas d'ouvertures créant des vues,
- ✦ à **8 mètres** lorsque la façade, ou partie de façade, par rapport à la limite située en vis-à-vis, comportent une ou plusieurs ouvertures créant des vues.

Secteur 1AUib :

Les constructions seront édifiées en retrait des limites séparatives.

Les marges minimums de retrait à respecter sont de :

- ✦ **4 mètres**, à condition que la façade, ou partie de façade, par rapport à la limite située en vis-à-vis, ne comportent pas d'ouvertures créant des vues,
- ✦ **8 mètres** lorsque la façade, ou partie de façade, par rapport à la limite située en vis-à-vis, comportent une ou plusieurs ouvertures créant des vues.

Toutefois, une des limites séparatives au moins devra être en retrait de **10 mètres**.

7-2. Règles particulières

Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée les dispositions applicables sont celles de l'article 6.

ARTICLE 1AUi - 8

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1AUi

Entre deux constructions non contiguës implantées sur la même parcelle, devra être respectée une marge de retrait au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute.

Toutefois, il n'est pas fixé de règle de distance entre les constructions liées aux activités et celles liées aux ouvrages techniques.

Secteur 1AUib :

Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance minimale entre deux constructions doit être égale au minimum à :

- ✦ **6 mètres** dans le cas où les deux façades ou parties de façade concernées ne comportent pas d'ouverture créant des vues.
- ✦ **12 mètres** dans le cas où l'une des deux façades ou parties de façade concernées comportent une ou plusieurs ouvertures créant des vues.

Toutefois, il n'est pas fixé de règle entre une construction principale et une construction annexe à l'habitation ou entre deux constructions annexes.

ARTICLE 1AUi - 9

L'emprise au sol des constructions

L'emprise totale des constructions ne peut dépasser **50 %** de la surface de la parcelle.

Secteur 1AUia :

L'emprise totale des constructions ne peut excéder **40%** de la surface de la parcelle.

Secteur 1AUib :

L'emprise des constructions à usage d'habitation ne peut excéder **15%** de la surface de la parcelle.
L'emprise totale des constructions ne peut excéder **30%** de la surface de la parcelle.

ARTICLE 1AUi - 10

La hauteur maximale des constructions

*La hauteur des constructions mesurée à compter du terrain naturel moyen existant avant travaux ne peut excéder : **9 mètres** (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus)*

Toutefois, cette hauteur pourra être portée à **12 mètres** sur une partie du bâtiment qui n'excédera pas 50 % de sa surface.

(Voir annexe du règlement - « définition et calcul du terrain naturel moyen (TN) »).

1AUi

Dans tous les cas, les hauteurs maximales fixées aux alinéas précédents ne pourront être atteintes que dans le respect des servitudes liées au passage des lignes haute tension.

Secteurs 1AUia et 1AUib :

La hauteur des constructions ne peut excéder :

- ✦ **9 mètres** au faitage en cas de toiture à pentes.
- ✦ **7 mètres** à l'acrotère en cas de toiture terrasse.

La hauteur des constructions annexes est fixée à **4 mètres** au faitage.

En cas de terrain en pente, le terrain naturel doit être respecté sans création de talus. Le rez-de-chaussée de la construction doit être au niveau du terrain naturel.

Rappel : Conformément à ce qui est indiqué en disposition générale, la hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles, et/ou techniques.

ARTICLE 1AUi - 11

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

L'aspect extérieur des constructions devra être traité de manière à ce qu'elles s'intègrent dans le site tant en ce qui concerne le paysage que les autres constructions situées à proximité. L'architecture devra être travaillée dans un souci de qualité.

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

11-1. Les façades, les matériaux

L'emploi de matériaux pérennes et de qualité d'aspect similaire suivants - glace, brique apparente, béton brut et éléments de béton préfabriqués, ...- est exigé.

L'utilisation de couleur vive est réservée aux huisseries et aux éléments de décor.

L'utilisation de matériaux précaires, de matériaux d'imitation ou de matériaux inadaptés à une harmonie architecturale recherchée pour l'ensemble de la zone d'aspects similaire suivants - bardeau bitumeux, plaque de fibrociment, revêtement grès cérame - est interdite.

Les façades parallèles à la voie ainsi que les retours de façades visibles depuis la voie devront être traitées avec un soin particulier.

Une cohérence d'ensemble doit ressortir du choix des matériaux utilisés pour chaque opération. L'harmonie des opérations entre elles doit de surcroît être garantie.

1AUi

Pour les constructions à destination d'activités uniquement, il est imposé pour la façade située en vis-à-vis de la RN20, 50% au minimum d'enduit ou produits verriers. Les volets roulants doivent être intégrés dans la maçonnerie.

11-2. Les toitures

Pour les constructions à destination d'activités uniquement, le traitement des toitures en terrasse est préconisé. Dans ce cas, l'acrotère devra être surélevé de manière à créer un garde-corps plein. Il sera traité de manière harmonieuse, de façon à s'intégrer à la façade du bâtiment.

L'utilisation de la tuile et du bardeau bitumeux est interdite, pour les constructions à destination d'activités uniquement.

Les ouvertures :

Les ouvertures traditionnelles en particulier celles faisant référence au vocabulaire de la maison individuelle sont interdites pour les constructions à destination d'activités uniquement.

Les couleurs :

Les éléments ponctuels : auvents, linteaux, menuiseries, structures métalliques corniches pourront être de couleurs variées et vives. Ces couleurs ne seront utilisées que sur des surfaces très limitées et serviront à souligner un élément d'architecture, elles ne devront en aucun cas faire un effet de masse pour le bâtiment.

L'utilisation de couleurs trop différentes est à éviter. Pour les éléments en bardage, l'utilisation de deux couleurs au maximum est préconisée.

11-3. Les clôtures

Les clôtures doivent être conçues de manière à permettre le maintien des corridors écologiques *Les aménagements de qualité permettant le passage et la circulation des petits animaux devront être privilégiés. Pour les propriétés situées en limite des espaces naturels, agricoles, d'un EBC et de la Vallée de l'Orge ces dispositifs seront obligatoires.*

La hauteur des clôtures **ne devra pas excéder 2 mètres.**

Les clôtures dans la marge de recul par rapport à la RN20 sont interdites.

Les clôtures pleines sont interdites.

Par contre, ponctuellement à la hauteur du portail d'accès sont autorisés les murets d'une hauteur maximale de 2 mètres à condition que leur longueur n'excède pas **2 mètres.**

Les portails seront métalliques et leur hauteur ne devra pas excéder 2 m. et proportionnée à celle de la clôture.

Sont interdites les brises vues de type toile, canisse en plastique et en bois, ainsi que les palissades en bois, excepté sur les limites séparatives pour ces dernières.

Lors de la réalisation d'une opération d'ensemble (lotissement, permis groupé) les clôtures devront être conçues et réalisées de manière homogène et harmonieuse

11-3-2 – Dispositions applicables à la zone 1AUIa et 1AUIb (en plus des dispositions ci-dessus)

Les clôtures pleines sont autorisées jusqu'à 2 mètres maximum. Elles devront obligatoirement être enduites des deux côtés.

En bordure de la RN20, soit en limite de la zone non aedificandi (NA), les murs devront être doublés d'une haie végétale.

11-4. Les panneaux solaires

Concernant les panneaux solaires, la pose au sol ou sur un bâtiment annexe sera privilégiée chaque fois que possible ainsi que la recherche d'une totale discrétion. Dans le cas d'une implantation sur une toiture, les panneaux solaires doivent être installés de préférence sur des toitures de teinte sombre (d'aspect similaire à l'ardoise par exemple) et former une composition de forme géométrique simple. Leur insertion doit former une composition avec les percements de la façade.

11-6. Les dispositions particulières

Dans l'ensemble de la zone, les prescriptions édictées par le présent article, pourront ne pas être imposées pour les constructions nouvelles ou innovantes et les extensions s'il s'agit d'un projet d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies énergétiques récentes (bâtiment solaire, architecture bioclimatique...) sous réserve, toutefois, que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudié. Dans ce cas, pourront être mis en œuvre par exemple des matériaux non traditionnels tel le bardage bois ou autre matériau renouvelable...

ARTICLE 1AUi - 12

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

12-1. Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors de la voie publique.

Dimensions des places :

Chaque place doit avoir une surface minimum de 27,5 m² dégagement compris.

Largeur minimale des voies d'accès aux aires de stationnement :

✦ Accès à sens unique : 3,50 m. ✦

Accès à double sens : 6 m.

Rampes : elles doivent être conçues pour que leur cote de nivellement à l'alignement futur de la propriété soit supérieure de 0,15m à celle de l'axe de la voie de desserte.

12-2. Normes de stationnement

Lors de divisions de terrains bâtis, les lots bâtis doivent conserver leur stationnement existant à la date de la division. Les lots issus de la division doivent quant à eux répondre aux règles du présent article.

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, devront être réalisées des aires de stationnement public ou privé dont le nombre et les caractéristiques répondront aux besoins et au moins aux normes minimales ci-après :

Construction à usage d'habitation :

Il est exigé l'aménagement d'au moins deux places de stationnement, dont une pourra être une place commandée, par logement soumis à condition à l'article 1AUi-2.

Constructions à usage d'activités artisanales ou industrielles :

Il est exigé l'aménagement d'une place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher, avec un minimum d'une place de stationnement par construction.

Constructions à usage de bureaux :

- ✦ Au moins 1 place de stationnement par construction.
- ✦ À moins de cinq cent mètres de la gare RER La Norville – Saint-Germain-lès-Arpajon, il ne pourra être exigé plus d'1 place par tranche de 45 m² de surface de plancher.

À plus de cinq cent mètres de la gare RER La Norville– Saint-Germain-lès-Arpajon, il est exigé l'aménagement d'une place de stationnement par tranche de 20 m² de surface de plancher

Constructions à usage d'entrepôt :

Il est exigé l'aménagement d'une place de stationnement par tranche de 200 m² de surface de plancher, avec un minimum d'une place de stationnement par construction.

Constructions à usage de commerce :

Il est exigé l'aménagement d'une place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher, avec un minimum d'une place de stationnement par construction.

Constructions à usage d'hébergement hôtelier et services publics et d'intérêt collectif :

Le nombre de places de stationnement doit être estimé en fonction de l'importance, de la vocation et des besoins de l'opération de construction.

Toutes dispositions devront être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires au stationnement et aux manœuvres de façon à ce que les opérations de chargement ou de déchargement s'effectuent sur les surfaces privées.

ARTICLE 1AUi - 13

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

10% au moins de la superficie du terrain (sans compter la marge de recul le long de la RN20) seront aménagés en espaces verts. Un traitement paysager particulier sera mis en œuvre dans la marge de recul le long de la RN20. Les parties inesthétiques des bâtiments ou des aménagements devront être dissimulées par des plantations appropriées et suffisamment denses.

Secteur 1AUiA :

20% au moins de la superficie du terrain doit être conservée en espaces verts de pleine terre.

Secteur 1AUib :

30% au moins de la superficie du terrain doit être conservée en espaces verts de pleine terre.

20% au moins des marges minimums de reculement par rapport aux voies seront traités en espaces verts, inaccessibles aux véhicules.

Les espaces libres hors voiries et parkings doivent être engazonnés et plantés d'arbres à hautes tiges, à raison d'un arbre pour 100 m² d'espace libre.

Les parkings doivent faire l'objet d'un plan de composition paysagère, avec désignation des plantations et modes de mises en œuvre, démontrant sa capacité à en minimiser les impacts. L'intégration des aires de stationnement à la topographie est exigée de telle sorte à minimiser l'impact visuel des voitures.

En bordure de voiries, les clôtures seront doublées de haies végétales.

Les clôtures végétales seront constituées d'essences de qualité s'inspirant d'espèces locales.

ARTICLE 1AUi - 14

Le Coefficient d'Occupation du Sol

Sans objet.

ARTICLE 1AUi - 15

Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

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

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

ARTICLE 1AUi - 16

Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les constructions à destination de bureaux et d'hébergement hôtelier devront intégrer la possibilité d'être reliées à un réseau haut débit.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUi

La zone 2AUi est une zone spécifique à urbaniser à long terme sous réserve d'une modification du PLU. Elle concerne le secteur des Folies en bordure de la RN20.

-

ARTICLE 2AUi 1

Les occupations et utilisations du sol interdites

Toute occupation et utilisation du sol est interdite à l'exception de celles mentionnées à l'article 2AUi2.

ARTICLE 2AUi - 2

Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ainsi que la création de plantations d'alignement, de voirie et d'aires de stationnement.

Sont admises les occupations ou installations autorisées ci-après, sous réserve d'une modification du Plan local d'urbanisme et des conditions suivantes :

- ✦ L'aménagement et l'extension des constructions existantes à vocation commerciale ou à usage d'habitation.

ARTICLE 2AUi - 3

Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AUi - 4

Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AUi - 5

Les superficies minimales des terrains constructibles

Sans objet.

-

ARTICLE 2AUi - 6

L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AUi 7

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AUi - 8

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AUi - 9

L'emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AUi - 10

La hauteur maximale des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AUi - 11

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Il n'est pas fixé de règle.

-

ARTICLE 2AUi - 12

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AUi - 13

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AUi 14

Le Coefficient d'Occupation du Sol

Sans objet.

ARTICLE 2AUi - 15

Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AUi - 16

Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Il n'est pas fixé de règle.

TITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

La zone N couvre les espaces naturels qui doivent être préservés en raison de leur richesse écologique, ou en raison de la qualité des sites et des paysages naturels.

Cette zone est destinée à demeurer dans son état naturel. Elle peut cependant être aménagée pour des usages de plein air : promenades, terrains de sport.

Une partie de la zone est impactée par le PPRI.

ARTICLE N - 1

Les occupations et utilisations du sol interdites

Toute construction nouvelle est interdite en zone N, à l'exception des constructions et installations et aménagements autorisés à l'article 2.

L'installation de caravanes pendant plus de 3 mois par an est interdite (article R 421-23 d du code de l'urbanisme)

ARTICLE N - 2

Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées sous condition :

- ✦ Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- ✦ Les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles et forestières
- ✦ L'aménagement ou l'extension des constructions existantes d'habitation, et la création d'annexes (35 m² de surface plancher maximum), dans la limite de 30 % d'emprise au sol supplémentaire comptées par rapport à l'emprise à la date d'approbation du PLU (29/09/2016), et à condition qu'elles ne soient pas situées sous des lignes haute tension. Les possibilités d'aménagement, d'extension et de création d'annexes sont autorisées pour les constructions d'habitation légalement édifiées

Dans le sous-secteur N*

A l'intérieur du sous-secteur N* identifié sur le plan de zonage, les extensions du château de Chanteloup sont autorisées dans les limites des deux anciennes ailes du château aujourd'hui démolies et dans le respect des prescriptions indiquées au sein de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°6, Parc de Chanteloup.

Dans les limites du PPRI

A l'intérieur des secteurs concernés, les constructions et installations de toute nature doivent, en complément du présent règlement, respecter les dispositions du PPRI qui sont annexées au PLU.

ARTICLE N - 3

Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

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

3-1. Accès

Pour être constructible ou aménageable, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité, soit directement, soit, le cas échéant, par l'intermédiaire d'une servitude de passage sur fonds voisin, consentie ou obtenue par l'application de l'article 682 du code civil. Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Les accès à toute unité foncière doivent avoir une largeur minimale de **4 mètres**.

3-2. Voies

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, l'aménagement doit garantir la sécurité des piétons.

Les voies de desserte d'une longueur supérieure à 50 mètres devront être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules de services puissent tourner.

ARTICLE N - 4

Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement

Dans l'ensemble de la zone, d'autres dispositions pourront être retenues pour des constructions intégrant la mise en place d'énergies renouvelables lors du dépôt du permis de construire ou la réalisation de construction d'architecture innovante.

4-1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

4-2. Assainissement

Le traitement des eaux usées et des eaux pluviales doit s'effectuer conformément au Schéma Directeur d'Assainissement, zonage d'assainissement en vigueur, et au règlement d'assainissement du Syndicat de l'Orge (cf. annexe sanitaire du présent dossier).

Le réseau d'assainissement devra répondre aux prescriptions du règlement d'assainissement spécifiques à l'activité développée ou le cas échéant à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement.

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle qui rejette des eaux résiduaires doit être raccordée par branchement à un réseau collectif d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes.

Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur le terrain doit être conçu avec le souci de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement. Les eaux pluviales devront être retenues sur le terrain, sauf contrainte technique justifiée.

Lorsque le « rejet zéro » n'est pas réalisable, le débit d'eaux pluviales rejeté dans le réseau d'assainissement doit faire l'objet d'une limitation fixée à 1 L/s/ha.

Toute nouvelle surface aménagée devra faire l'objet d'une rétention de 550 m³/ha imperméabilisé. Elle sera en outre équipée d'un déboureur-déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

4-3. Desserte téléphonique, électrique et câble

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique. Les ouvrages de télécommunication doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

Pour toute installation nouvelle de réseaux électriques de distribution, une technique discrète, en souterrain ou posé en façade pour la basse tension, sera privilégiée chaque fois qu'il n'y aura pas d'impossibilité technique.

ARTICLE N - 5

Les superficies minimales des terrains constructibles

Sans objet.

ARTICLE N - 6

L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

Les constructions de toute nature devront être implantées en retrait des voies et emprises publiques. La marge minimale de retrait est fixée à **5 mètres** par rapport à l'alignement.

Peuvent être admises à l'intérieur de ces marges les aménagements de constructions existantes qui n'entraînent pas de modification de la destination principale du bâtiment, sous réserve qu'il n'en résulte aucune extension horizontale ou verticale, à l'exception d'éléments légers tels que perrons, terrasses couvertes, lucarnes...

ARTICLE N - 7

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7-1. Règle générale

Les constructions devront être implantées en retrait de toutes les limites séparatives.

La distance comptée horizontalement depuis la façade, ou partie de façade, par rapport à la limite située en vis-à-vis, doit être égale au minimum :

- ✦ à la moitié de la hauteur de la façade à l'égout avec un minimum de **8 mètres**. Toutefois, cette distance peut être ramenée à **4 mètres** à condition que la façade, ou partie de façade, par rapport à la limite située en vis-à-vis, ne comportent pas d'ouvertures créant des vues.

7-2. Règles particulières

7-2-1. Les constructions annexes

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

En cas d'implantation sur une limite séparative :

- ✦ La longueur de façade implantée sur la limite ne peut excéder **10 mètres**
- ✦ La hauteur de la construction mesurée au droit de la limite ne peut excéder **2,50 mètres**.

En cas d'implantation en retrait :

La distance comptée horizontalement depuis la façade, ou partie de façade, par rapport à la limite située en vis-à-vis, doit être égale au minimum à **4 mètres**

7-2-2 Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (29/09/2016) à destination d'habitation sont autorisées dans le prolongement de l'existant.

7-2-3. Les constructions de toutes natures doivent être implantées en retrait des berges de l'Orge, ou des Espaces Boisés Classés (EBC), avec un minimum de **10 mètres**.

7-2-4. Lorsqu'une limite séparative correspond à une limite avec les berges d'un cours d'eau (hors Orge), la marge de retrait par rapport à cette limite est fixée à **6 mètres**.

ARTICLE N - 8

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N - 9

L'emprise au sol des constructions

9-1. Règle générale

L'emprise au sol maximale est fixée à **15%** de l'unité foncière.

9-2. Règles particulières

L'aménagement ou l'extension des constructions existantes d'habitation, et la création d'annexes (35 m² de surface plancher maximum), dans la limite de 30 % d'emprise au sol supplémentaire comptées par rapport à l'emprise à la date d'approbation du PLU (29/09/2016).

ARTICLE N - 10

La hauteur maximale des constructions

*La hauteur des constructions mesurée à compter du terrain naturel moyen existant avant travaux ne peut excéder : **9 mètres** au faîtage*

En cas de terrain en pente, le terrain naturel doit être respecté sans création de talus. Le rez-de-chaussée de la construction doit être au niveau du terrain naturel moyen.

(Voir annexe du règlement - « définition et calcul du terrain naturel moyen (TN) »)

ARTICLE N - 11

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect, les projets de constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages. Elles doivent s'intégrer harmonieusement dans leur environnement.

Les clôtures

Leur traitement, les matériaux et les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les bâtiments ; leur impact dans le paysage doit être le plus faible possible. Les clôtures doivent être conçues de manière à permettre le maintien des corridors écologiques assurant notamment le passage et la circulation des animaux.

La hauteur des clôtures portails et portillons est limitée 2 mètres.

Afin de limiter leur impact des clôtures dans le paysage, l'édification de murs de clôture maçonnés ou de clôtures pleines est interdite. Les clôtures peuvent être composées :

- ✦ de haies végétales composées d'essences locales ou indigènes ; les thuyas et espèces exotiques ou potentiellement invasives sont proscrites ;

- ✦ de grillage ou de tout dispositif largement ajouré, éventuellement doublé de végétation ; ✦ de clôture légère de type agricole (clôture de pâturage, enclos à bestiaux, etc.). La hauteur de la haie végétale ne doit pas dépasser 2 mètres.

Les portails et portillons doivent être de matériau et de teinte assortis à la clôture, de forme simple, en harmonie avec les bâtiments et clôtures avoisinantes, et doivent s'intégrer aussi discrètement que possible dans leur environnement.

Sont interdites les brises vues de type toile, canisse en plastique et en bois, ainsi que les palissades en bois, excepté sur les limites séparatives pour ces dernières.

ARTICLE N - 12

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Nombre de places à réaliser

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, sur le terrain même de cette construction.

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

ARTICLE N - 13

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

13-1. Règle générale

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Un minimum de **60%** de la superficie du terrain doit être en pleine terre et végétalisé.

13-2. Règle particulière

13-2-1. Par rapport aux espaces boisés classés, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de **15 mètres**. Toutefois, si la taille ou la configuration de la parcelle ne permettent pas de respecter cette marge de recul, elle pourra être réduite sans pouvoir être inférieure à **10 mètres**.

Les constructions annexes d'une hauteur inférieure à **3 mètres**, et d'une emprise maximale de **10 m²**, ne sont pas soumises à cette obligation.

13-2-2. Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux emprises du domaine public ferroviaire.

ARTICLE N - 14

Le Coefficient d'Occupation du Sol

Sans objet.

ARTICLE N - 15

Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N - 16

Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Il n'est pas fixé de règle.

TITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

La zone A est une zone exclusivement agricole. Cette zone, protégée en raison du potentiel agronomique des sols et de la qualité des paysages, recouvre les espaces agricoles de fond de vallée, le long de l'Orge, ainsi que les cultures du plateau, au sud de la commune. Une partie de la zone est impactée par le PPRI.

ARTICLE A - 1

Les occupations et utilisations du sol interdites

Toute construction nouvelle est interdite en zone A, à l'exception des constructions et installations et aménagements autorisés à l'article 2.

L'installation de caravanes pendant plus de 3 mois par an est interdite (article R 421-23 d du code de l'urbanisme)

ARTICLE A - 2

Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées sous condition :

- ✦ Les constructions liées et nécessaires aux exploitations agricoles ou à la diversification et la valorisation directe de l'espace agricole à condition que l'activité agricole soit exercée sur une surface au moins égale à la surface minimale d'assujettissement fixée par arrêté préfectoral
- ✦ Les constructions à usage d'habitation, nécessaires aux exploitations agricoles, dans la limite de 250 m² de surface de plancher par construction autonome, à condition que l'activité agricole soit exercée sur une surface au moins égale à la surface minimale d'assujettissement.
- ✦ Les constructions d'intérêt collectif et ouvrages ou travaux liés aux équipements techniques de fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif, et qui ne pourraient être implantés en d'autres lieux.

Dans les limites du PPRI

A l'intérieur des secteurs concernés, les constructions et installations de toute nature doivent, en complément du présent règlement, respecter les dispositions du PPRI qui sont annexées au PLU.

ARTICLE A - 3

Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

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

3-1. Accès

Pour être constructible ou aménageable, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité, soit directement, soit, le cas échéant, par l'intermédiaire d'une servitude de passage sur fonds voisin, consentie ou obtenue par l'application de l'article 682 du

code civil. Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Les accès à toute unité foncière doivent avoir une largeur minimale de **4 mètres**.

3-2. Voies

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, l'aménagement doit garantir la sécurité des piétons.

Les voies de desserte d'une longueur supérieure à 50 mètres devront être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules de services puissent tourner.

ARTICLE A - 4

Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement

Dans l'ensemble de la zone, d'autres dispositions pourront être retenues pour des constructions intégrant la mise en place d'énergies renouvelables lors du dépôt du permis de construire ou la réalisation de construction d'architecture innovante.

4-1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

4-2. Assainissement

Le traitement des eaux usées et des eaux pluviales doit s'effectuer conformément au Schéma Directeur d'Assainissement, zonage d'assainissement en vigueur, et au règlement d'assainissement du Syndicat de l'Orge (cf. annexe sanitaire du présent dossier).

Le réseau d'assainissement devra répondre aux prescriptions du règlement d'assainissement spécifiques à l'activité développée ou le cas échéant à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement.

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle qui rejette des eaux résiduaires doit être raccordée par branchement à un réseau collectif d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes.

Eaux pluviales :

Tout aménagement réalisé sur le terrain doit être conçu avec le souci de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement. Les eaux pluviales devront être retenues sur le terrain, sauf contrainte technique justifiée.

A

Lorsque le « rejet zéro » n'est pas réalisable, le débit d'eaux pluviales rejeté dans le réseau d'assainissement doit faire l'objet d'une limitation fixée à 1 L/s/ha.

Toute nouvelle surface aménagée devra faire l'objet d'une rétention de 550 m³/ha imperméabilisé. Elle sera en outre équipée d'un débourbeur-déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

4-3. Desserte téléphonique, électrique et câble

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique. Les ouvrages de télécommunication doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

Pour toute installation nouvelle de réseaux électriques de distribution, une technique discrète, en souterrain ou posé en façade pour la basse tension, sera privilégiée chaque fois qu'il n'y aura pas d'impossibilité technique.

ARTICLE A - 5

Les superficies minimales des terrains constructibles

Sans objet.

ARTICLE A - 6

L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

Les constructions de toute nature devront être implantées en retrait des voies et emprises publiques. La marge minimale de retrait est fixée à **12 mètres** par rapport à l'alignement.

ARTICLE A - 7

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7-1. Les constructions devront être implantées avec un retrait minimum de **8 mètres** par rapport aux limites séparatives.

7-2. Les constructions de toutes natures doivent être implantées en retrait des berges de l'Orge, ou des Espaces Boisés Classés (EBC), avec un minimum de **10 mètres**.

7-2-3. Lorsqu'une limite séparative correspond à une limite avec les berges d'un cours d'eau (hors Orge), la marge de retrait par rapport à cette limite est fixée à **6 mètres**.

ARTICLE A - 8

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions édifiées sur un même terrain pourront être implantées de manière contiguë ou en retrait.

En cas de retrait :

En cas de retrait, la marge de recul entre deux constructions, comptée horizontalement depuis la façade, ou partie de façade, doit être au moins égale à la hauteur de la plus haute construction, avec un minimum fixé à **8 mètres**.

Il n'est pas fixé de distance minimale entre les bâtiments annexes et les constructions principales.

ARTICLE A - 9

L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale est fixée à **15%** de l'unité foncière.

ARTICLE A - 10

La hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions mesurée à compter du terrain naturel moyen existant avant travaux ne peut excéder :

- ✦ **9 mètres** au faîtage pour les constructions à usage d'habitation
- ✦ **12 mètres** au faîtage pour les constructions à vocation agricole

En cas de terrain en pente, le terrain naturel doit être respecté sans création de talus.
(Voir annexe du règlement - « *définition et calcul du terrain naturel moyen (TN)* »).

ARTICLE A - 11

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

A

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect, les projets de constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent s'intégrer harmonieusement dans leur environnement.

Tout projet architectural doit s'intégrer dans son environnement.

Les clôtures

Les clôtures participent à la préservation de la qualité des paysages et sites naturels. Elles doivent faire l'objet d'une attention particulière et présenter une harmonie discrète dans le site ; leur impact dans le paysage doit être le plus faible possible. Les clôtures doivent être conçues de manière à permettre le maintien des corridors écologiques assurant notamment le passage et la circulation des animaux.

La hauteur des clôtures portails et portillons est limitée **2 mètres**.

Afin de réduire au maximum l'impact des clôtures dans le paysage, l'édification de murs de clôture maçonnés et de clôtures pleines est interdite.

Les clôtures peuvent être composées :

- ✦ de haies végétales composées d'essences locales ou indigènes,
- ✦ de grillage ou de tout dispositif largement ajouré, éventuellement doublé de végétation ;
- ✦ de clôture légère de type agricole (clôture de pâturage, enclos à bestiaux, etc.). La hauteur de la haie végétale ne doit pas dépasser 2 mètres.

Les portails et portillons doivent être de matériau et de teinte assortis à la clôture, de forme simple, en harmonie avec les bâtiments et clôtures avoisinantes, et doivent s'intégrer aussi discrètement que possible dans leur environnement.

Sont interdites les brises vues de type toile, canisse en plastique et en bois, ainsi que les palissades en bois, excepté sur les limites séparatives pour ces dernières.

ARTICLE A - 12

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

12-1. Nombre de places à réaliser

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, sur le terrain même de cette construction.

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

ARTICLE A - 13

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

13-1. Règle générale

Les abords de toute construction nouvelle ou installation doivent être traités et aménagés de façon à ce que cette dernière s'intègre au mieux dans le cadre naturel environnant.

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

ARTICLE A - 14

Le Coefficient d'Occupation du Sol

Sans objet.

ARTICLE A - 15

Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A - 16

Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Il n'est pas fixé de règle.

ANNEXES

ANNEXE 1 – DEFINITIONS

Accès

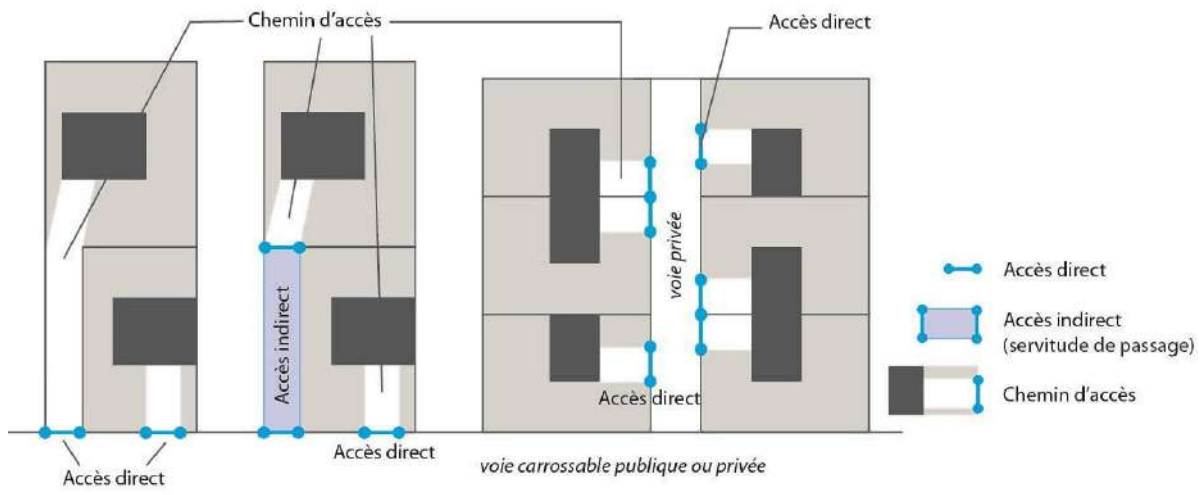
Passage situé en limite parcellaire, permettant de pénétrer sur la parcelle ou sur l'unité foncière faisant l'objet de la construction ou de l'aménagement projeté.

Accès (chemin d')

Passage carrossable réalisé sur la parcelle ou sur l'unité foncière faisant l'objet de la construction ou de l'aménagement projeté, destiné à desservir les garages ou les places de stationnement.

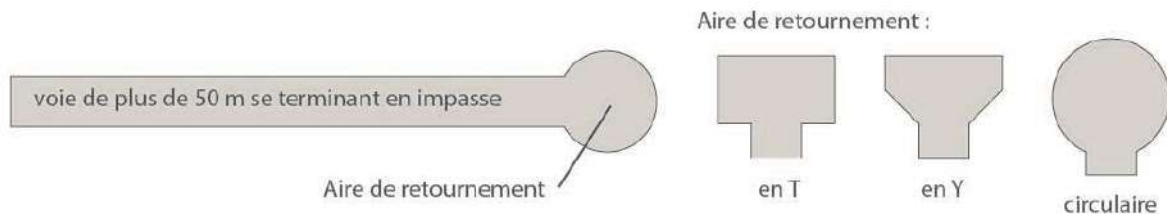
Voies d'accès ou voie de desserte

Voie extérieure à la parcelle ou à l'unité foncière faisant l'objet de la construction ou de l'aménagement projeté et permettant d'accéder à cette parcelle ou à cette unité foncière.



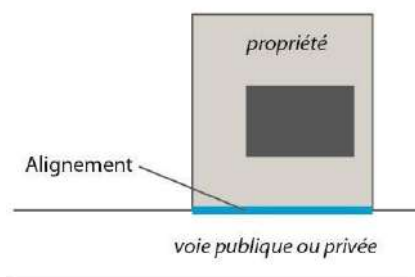
Aire de retournement

Les aires de retournement permettent une circulation plus facile des véhicules au quotidien et facilitent la mise en œuvre et le repli éventuel des moyens pour les véhicules de secours ou encore d'enlèvement des ordures ménagères. Elles sont réalisées sous forme de placette circulaire, de T ou encore de Y de retournement, selon des normes explicitées dans les fiches du SDIS jointes au présent PLU dans les annexes informatives.



Alignement

Limite entre une propriété et une voirie publique ou privée.



Définition des annexes :

Annexe :

Est considérée comme une annexe, un local secondaire dont la hauteur n'excède pas 4 mètres : garage, abri de jardin, ..., non attenant à la construction principale.

Arbre de haute tige

Arbre feuillu ou conifère dont la hauteur atteint au moins 15m à l'âge adulte.

Bâtiment

Ouvrage durable édifié au-dessus du niveau du sol.

Clôture

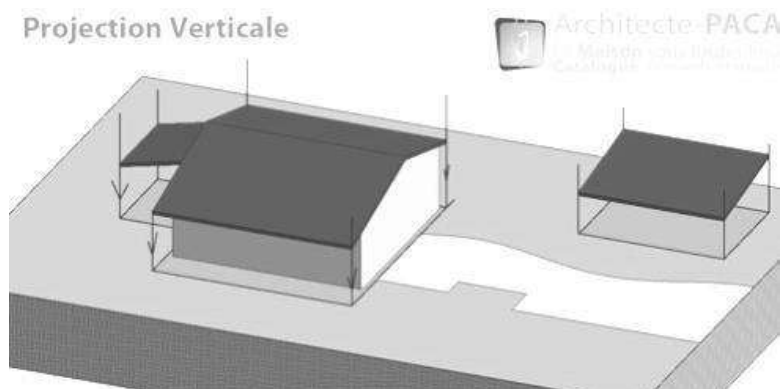
Dispositif situé entre la limite de l'unité foncière et la limite avec le domaine public, ou avec une limite séparative contiguës ou éventuellement sur la même unité foncière, ayant pour fonction d'empêcher ou de limiter le libre passage.

Constructions et installations nécessaires aux services publics

Ensemble des constructions publiques ou privées, affectées à une activité de service au public : cela concerne des équipements administratifs mais aussi les établissements scolaires, ainsi que les équipements publics ou privés qui assurent une fonction dans les domaines suivants : santé, culture, action sociale, sport, loisirs, tourisme, etc.

Emprise au sol

Au sens du présent règlement, l'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale sur le sol du ou des bâtiments. Elle est constituée de l'addition de tous les éléments bâtis figurant sur le terrain (constructions principales, constructions annexes) ainsi que les piscines, les terrasses ou débords de sous-sol ou tout autre élément bâti (balcons) dont la hauteur excède 0,60 mètres par rapport au terrain naturel.



Emprise publique

Espace public qui ne constitue pas une voie. Il s'agit notamment des voies ferrées, des cours d'eau domaniaux, des canaux, des parcs et jardins publics.

Espaces verts de pleine terre

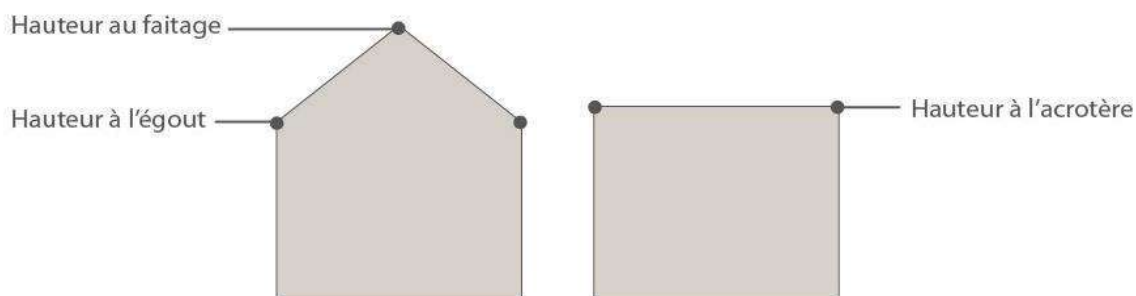
Espaces végétalisés, ce qui exclut les surfaces imperméabilisées (voir ce mot) telles que les parkings, les terrasses, les voies internes en béton, en bitume ou de quelque nature que ce soit, etc.

Les toitures terrasses végétalisées peuvent être comptées dans les espaces verts de pleine terre pour 50 % de leur surface.

Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est mesurée à compter du sol naturel existant avant travaux, à l'aplomb de la façade, jusqu'à :

- l'égout du toit (limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie) ou le faitage (ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture), en cas de toiture à pentes.
- l'acrotère (partie supérieure de la toiture sur les limites extérieures), pour les toitures plates (toitures terrasses).

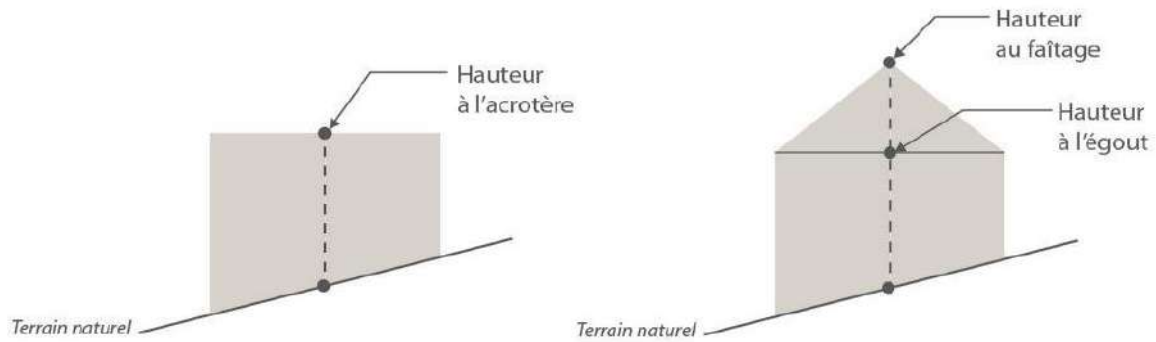


En cas de terrain en pente, la hauteur maximale des constructions est mesurée à compter du sol existant avant travaux, à l'aplomb et au milieu de la façade.

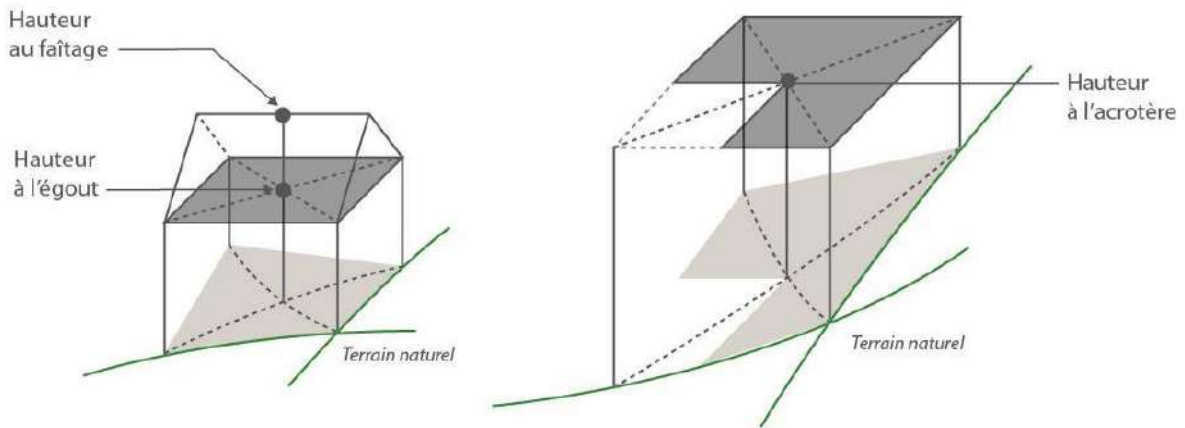
Il sera privilégié le calcul du terrain moyen en cotes NGF avec une obligation pour toutes nouvelles constructions.

Annexes

Calcul TN moyen = addition des cotes NGF de tous les côtés de la construction divisés par le nombre de côtés de celle-ci (cf. croquis).

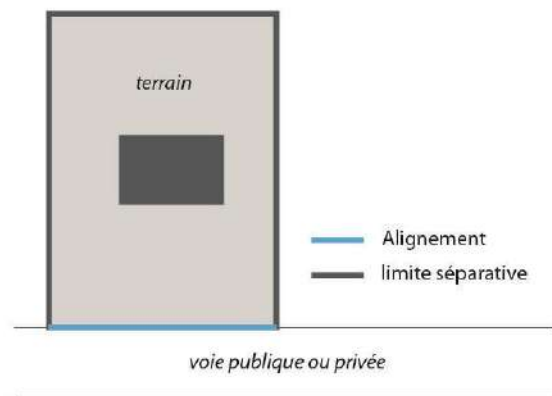


En cas de terrain en double pente ou plus, la hauteur maximale des constructions est mesurée à compter du sol existant avant travaux, au point le plus central de la construction.



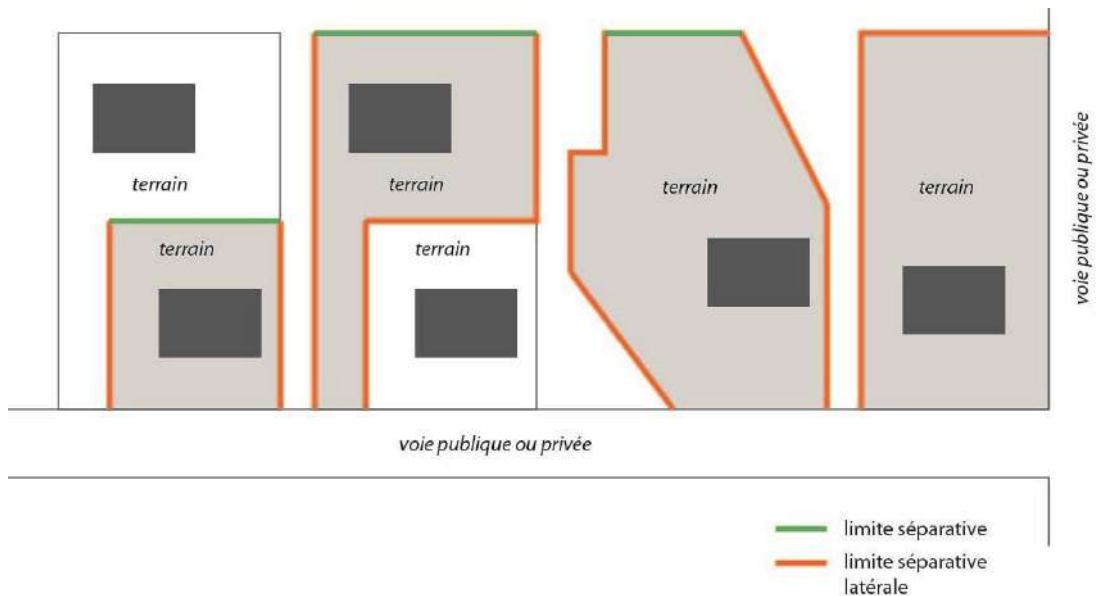
Limite séparative

Limite entre deux terrains.



Limite séparative latérale

Lorsqu'il est précisé limite séparative latérale, il s'agit d'une limite entre deux terrains et qui vient rejoindre une emprise publique ou une voie.



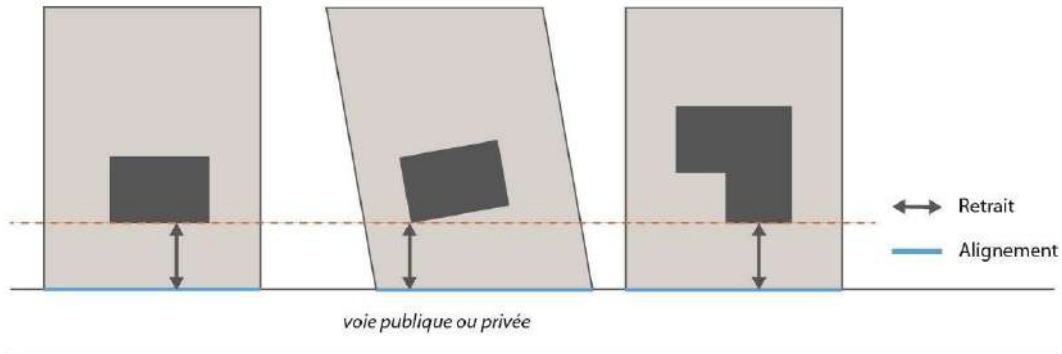
Lotissement (aux termes de l'article L.442-1 du code de l'urbanisme)

Constitue un lotissement l'opération d'aménagement qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet la division, qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, d'une ou de plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments.

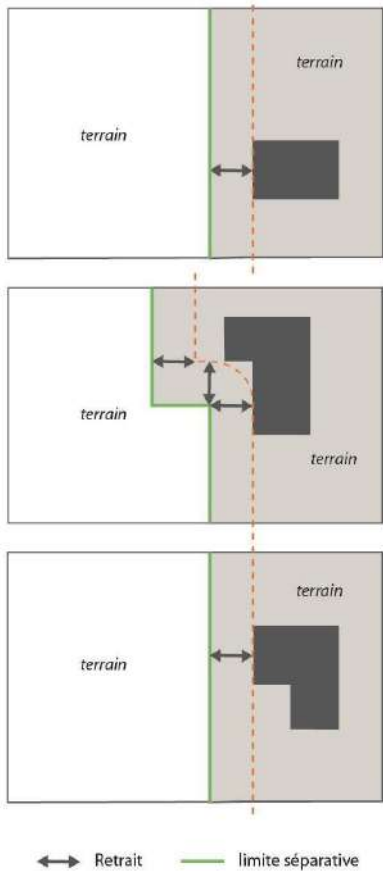
Retrait (marge de recul)

La marge de recul est le retrait imposé par les articles 6, 7 et 8 du présent règlement entre les façades d'une construction et la limite de la parcelle supportant cette construction avec les voies ou emprises publiques (article 6), les limites séparatives de la parcelle (article 7), et une autre construction (article 8).

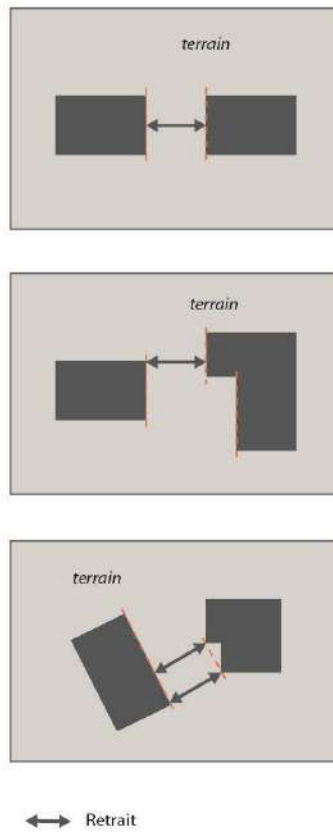
Retrait à l'article 6 :



Retrait à l'article 7 :



retrait à l'article 8 :



Définition des vues directes :

Ouvertures créant des vues :

Sont considérées comme ouvertures créant des vues au sens du présent règlement :

- les fenêtres, les portes fenêtres,
- les ouvertures en toiture, dont l'allège est placée à moins de 2,60 mètres du plancher si elles sont au rez-de-chaussée
- Les ouvertures en toiture dont l'allège est placée à moins de 1,90 mètre du plancher pour les étages supérieurs.
- les balcons, les loggias,
- les terrasses de plus de 0,60 m de hauteur par rapport au terrain naturel.

Ne sont pas considérées comme ouvertures créant des vues au sens du présent règlement :

- les ouvertures en sous-sol dont la hauteur de linteau est inférieure à 0,80 m du terrain naturel,
- les portes pleines,
- les châssis fixes équipés de verres non transparents, - les pavés de verre

Place commandée

Au sens du présent règlement, une place commandée est une place qui n'est pas accessible directement depuis la voie de desserte mais en passant par une autre place de stationnement.

Pleine terre

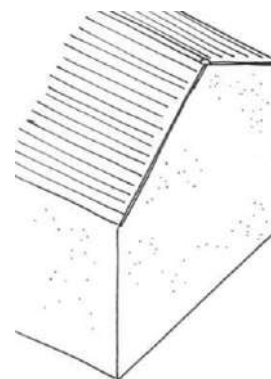
Espace de jardin qui doit permettre l'infiltration des eaux et qui ne dispose d'aucun traitement de sol autre que la terre. Un espace est considéré comme de pleine terre au sens du présent règlement lorsque qu'il n'existe aucun élément bâti ou ouvrages sous sa surface dans une profondeur d'au moins 4 mètres. Par ailleurs n'entre pas dans la définition de la pleine terre les espaces de terrasses, accès piétons, piscines et abords, circulation et stationnement des véhicules quel que soit le traitement. Les ouvrages d'infrastructures situées en profondeurs (réseaux, canalisations) ne sont pas de nature à remettre en cause un espace de pleine terre.

Propriété

Parcelle ou ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à un même groupe de propriétaires.

Pignon

Un pignon est une façade qui présente une partie de mur élevé entre les rampants de la toiture jusqu'au faîtage.



Annexes

Saillie

On appelle saillie toute partie ou élément de construction qui dépasse le plan de façade d'une construction.

Surface de plancher :

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 :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètres ;
- des surfaces de planchers aménagés en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- des surfaces de plancher des combles non aménageables ;
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Sous-sol

Partie enterrée ou semi enterrée de la construction à condition que le niveau supérieur du sous-sol n'excède pas 1 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel.

Sol naturel

Le sol naturel est défini comme le terrain n'ayant pas subi, préalablement à la construction, de transformations artificielles importantes modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants.

Voie

Une voie est composée d'une plate-forme qui comprend la chaussée mais aussi des trottoirs et des accotements s'il y a lieu.

Unité foncière :

Une unité foncière est constituée par la ou les parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

PIECES ANNEXEES AU REGLEMENT

1. **ZAC DES FOLIES :**

Délibération du 06 mars 2014 portant modification du Cahier des prescriptions architecturales et paysagères (CPAP) et son annexe.
Cahier des prescriptions architecturales et paysagères approuvée par délibération du 18 mars 2009.

2. **ZAC DES GOURNAIS :**

Délibération du 06 mars 2014 portant modification du cahier des prescriptions architecturales ci-annexé