DEPARTEMENT DE L'ESSONNE
VILLE D'ATHIS-MONS

P L U

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION 2011

REGLEMENT

Ville d'ATHIS-MONS – Direction de l'Urbanisme et des Projets urbains
Place du Général de Gaulle – 91200 ATHIS-MONS – 01.69.57.83.10

S O M M A I R E

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES
UA - UD - UH - UI - UZ - AU

UA Section 1 : Nature de l'occupation des sols
Section 2 : Conditions de l'occupation des sols
Section 3 : Possibilités maximales d'occupation du sol

UD Section 1 : Nature de l'occupation des sols
Section 2 : Conditions de l'occupation des sols
Section 3 : Possibilités maximales d'occupation du sol

UH Section 1 : Nature de l'occupation des sols
Section 2 : Conditions de l'occupation des sols
Section 3 : Possibilités maximales d'occupation du sol

UI Section 1 : Nature de l'occupation des sols
Section 2 : Conditions de l'occupation des sols
Section 3 : Possibilités maximales d'occupation du sol

UZ Section 1 : Nature de l'occupation des sols
Section 2 : Conditions de l'occupation des sols
Section 3 : Possibilités maximales d'occupation du sol

AU Section 1 : Nature de l'occupation des sols
Section 2 : Conditions de l'occupation des sols
Section 3 : Possibilités maximales d'occupation du sol

TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES N

ANNEXES

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Modification 2011

Article 1 – Rappel de procédure

Article 2 - Adaptations mineures

Article 3 – Division du territoire en zones

Article 4– Zones de bruit

Article 5 – Zones inondables

Article 6 – Vestiges archéologiques

Article 7 – Marge de recul

Article 8 – Lexique

Article 1 – Rappel de procédure
Il est rappelé que, dès lors qu'une commune est dotée d'un plan local d'urbanisme, des déclarations ou des autorisations sont requises pour certains travaux :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration uniquement en secteur classé.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L 442-1, L 442-2 et R 442-1 et suivants du code de l'urbanisme, y compris les éléments végétaux à préserver au titre de l'article L 123-1-7° du code de l'urbanisme.
3. Les démolitions sont soumises à une autorisation uniquement en secteur classé.
4. Le stationnement des caravanes est réglementé par les articles R 443-1 à R 443-16 du Code de l'Urbanisme. En particulier, le stationnement pendant plus de trois mois d'une caravane est subordonné à l'obtention d'une autorisation délivrée par le Maire.

Article 2 - Adaptations mineures
Les dispositions des articles des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.
Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, un permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux ayant pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.
En cas de sinistre, la reconstruction d'une superficie de plancher égale à la superficie détruite est autorisée.

Article 3 – Division du territoire en zones
Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) :

- Divise le territoire intéressé en zones urbaines et en zones naturelles. Les dispositions du présent règlement peuvent s'appliquer à des zones entières ou seulement à une partie de zone baptisée « secteur ».
- Réserve les implantations nécessaires :
  - Aux voies et ouvrages publics
  - Aux installations d'intérêt général
  - Aux espaces verts publics

On distingue donc :

- *Les zones urbaines* (terrains équipés) auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement. Elles comprennent :
  - La zone UA, composée de trois secteurs : UAa, UAb et UAc.
  - La zone UD, zone de rénovation urbaine du Noyer Renard
  - La zone UH, composée de cinq secteurs : UHa, UHb, UHc, UHd et UHe.
  - La zone UI, composée de trois secteurs : UIa, UIb et UIc.
  - La zone UZ, composée de quatre secteurs : UZa, UZb, UZc et UZd.
  - La zone AU , zone d'urbanisation future
- *Les zones naturelles* N (zones naturelles proprement dites, zones non équipées, ou zones à remodeler) auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III du présent règlement.
- *Les emplacements réservés.* Les emplacements réservés sont repérés sur les documents graphiques par un numéro et répertoriés dans la partie « annexes » du présent dossier.
- *Les zones soumises au bruit des aéronefs* qui sont repérées dans le plan des servitudes n°2 (zones de bruit B du PEB et zone de bruit C du PEB). Sur Athis-Mons, il n'y a pas de zone de bruit A.

Article 4 – Zones de bruit
A l'intérieur des secteurs délimités en bordure des voies citées ci-dessous et reportés sur les documents graphiques, les façades des constructions nouvelles à usage d'habitation doivent bénéficier d'une isolation acoustique suffisante, en application de l'arrêté interministériel du 6 octobre 1978 et de l'arrêté préfectoral n°86-1792 du 6 juin 1986.
Ces dispositions s'appliquent, sur la commune d'Athis-Mons, aux voies suivantes :

- Infrastructures routières de type I : RN 7 et RD 118.
- Infrastructures de type II : RD 25 (secteur à l'ouest de la RN 7).
- Infrastructures ferroviaires de type I : RER C et RER D.

Article 5 – Zones inondables
Les dispositions du PPRI de la Seine s'imposent à celles du PLU le cas échéant.

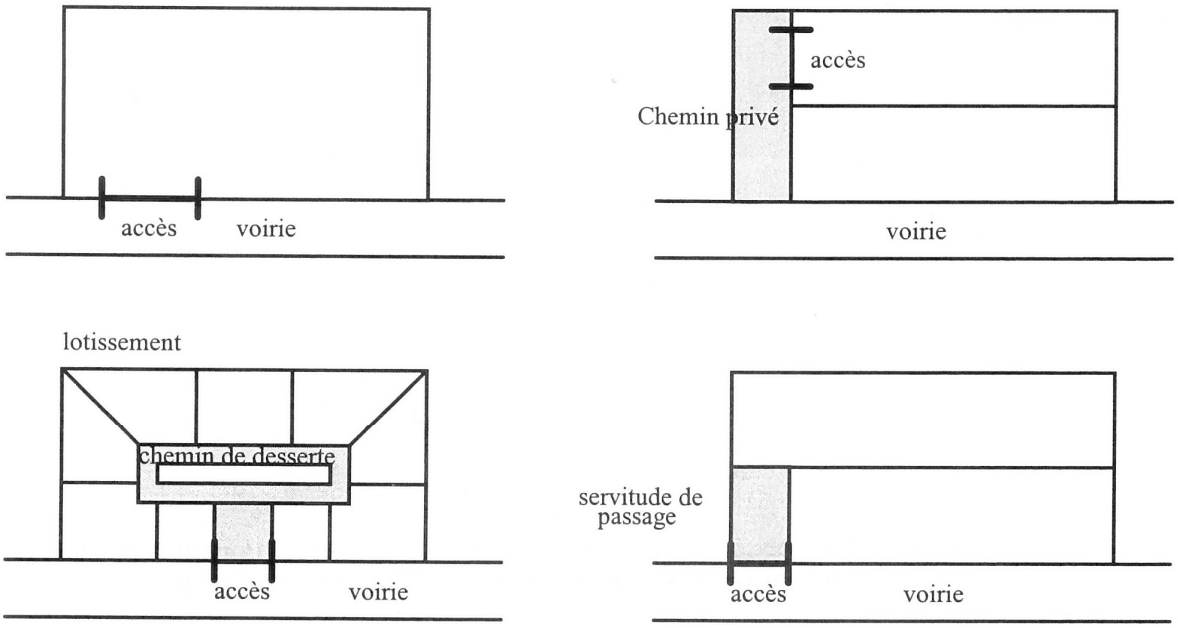
En outre, à l'intérieur des secteurs délimités aux dits documents graphiques, en plus des prescriptions du PPRI de la vallée de la Seine, les sous sols à usage de parkings souterrains autorisés devront être cuvelés et faire l'objet, le cas échéant d'une compensation.

Article 6 – Vestiges archéologiques
En raison de la richesse archéologique de la commune, il est rappelé ici que, dans le cas de découvertes fortuites, le Maire doit avertir le Préfet, qui informera les directions compétentes, en application de l'article R111-3.2 du Code de l'Urbanisme.
En outre, sur les plans « DPU et sites archéologiques » sont reportés 8 secteurs susceptibles de livrer des vestiges archéologiques, et pour lesquels le service régional de l'archéologie demande à être consulté pour avis, sur tous les travaux susceptibles de porter atteinte au sous-sol.

Article 7 – Marge de recul
Une marge de recul de 5 mètres est créée de part et d'autre des sentiers dont les noms suivent :
- Sentier de l'Acqueduc.
- Sentier des Avas.
- Sentier des Billeries.
- Sentier des Blancs Manteaux.
- Sentier des Calabres
- Sentier du Chemin de Fer.
- Sentier des Clouys.
- Sentier de la Courre aux Lièvres.
- Sentier de l'Echaudé.
- Sentier de l'Egypte.
- Sentier de la Fontaine Garelle.
- Sentier des Germandeaux.
- Sentier du Grand Rû.
- Sentier du Grand Sentier.
- Sentier des Jardins de Mons.
- Sentier de l'Ancien Petit Mons.
- Sentier de la Muette.
- Sentier de l'Orge Val.
- Sentier de la Petite Muse.
- Sentier des Rossignols.
- Sentier de Saint-Denis.
- Sentier de Taillefer.
- Sentier des Terriers.
- Sentier des Trois Ormes.

Cette règle prévaut sur les règles d'alignement des zones concernées.

Article 8 – Lexique
Accès
L'accès est le linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale, que celle-ci soit publique ou privée. Il peut éventuellement être obtenu par application de l'article 682 du code civil.



Alignement
L'alignement correspond à la limite entre le domaine public existant ou futur, ou la voie privée ouverte à la circulation et le terrain concerné.

Annexe
Il s'agit d'un bâtiment situé sur le même terrain que la construction principale . Il est non contigu à celle-ci et n'est affecté ni à l'habitation, ni à l'activité et ne peut être occupé à titre d'habitation ou d'occupation permanente. Le volume de ces constructions, par définition assez réduit, doit être parfaitement identifiable par rapport au volume principal.

Arbre de haute tige
Arbre dont la hauteur entre le sol et les branches de la première ramure est d'au moins 3 mètres et atteignant une hauteur minimum de 8 mètres à l'âge adulte.

Baies principales
Baies assurant l'éclairement de pièces principales.

Baies secondaires
Baies assurant l'éclairement de pièces secondaires.

Bande d'implantation
Bande de terrain à l'intérieur de laquelle peuvent être édifiés les bâtiments principaux.

Coefficient d'occupation des sols (COS)
C'est le rapport entre la surface de plancher hors œuvre nette (SHON) maximale sur le terrain concerné et la superficie du terrain (ou propriété foncière).
Exemple : sur un terrain de 1 000 m², dans une zone où le COS est égal à 0,30, il pourra être construit : 1 000 x 0,30 = 300 m² de plancher SHON.

Construction

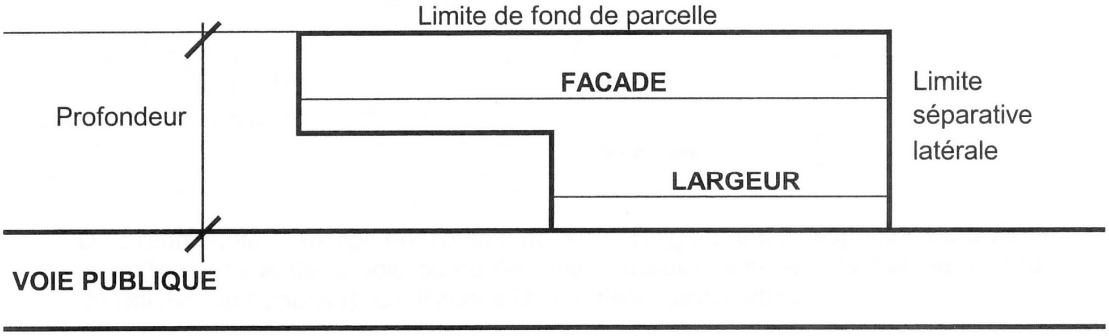
On appelle construction tout édifice neuf ou toute extension ou modification entrant dans le champ d'application du permis de construire (selon les dispositions de l'article L 421-1 et R 421-1 du Code de l'Urbanisme).

Couleur
Dans la mesure du possible, les couleurs employées seront en harmonie avec celles des édifices environnants.

Emprise au sol
L'emprise au sol s'exprime par le rapport entre la surface occupée par la projection verticale du volume hors œuvre brut du ou des bâtiments (hors corniches, terrasses et aménagements d'une hauteur inférieure à 0,60 m au-dessus du sol) et la surface de terrain de l'unité foncière. Les balcons sont compris dans l'emprise au sol.

Extension
C'est une construction accolée au bâtiment principal : surélévation, augmentation de l'emprise au sol.

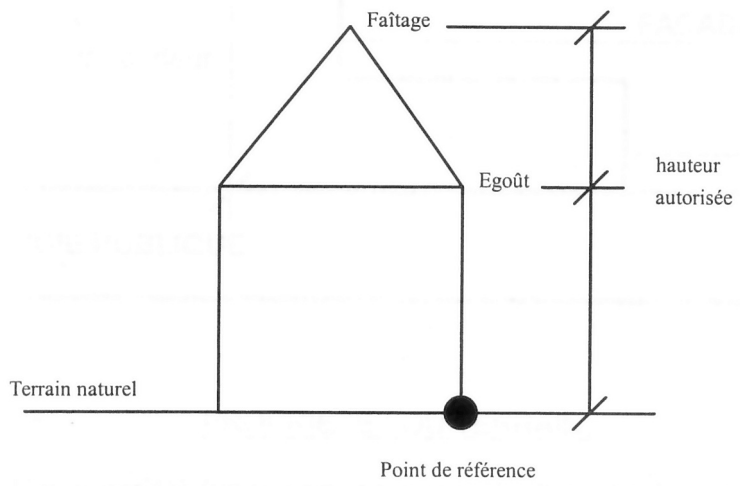
Façade
Elle correspond à la projection du terrain sur la rue où se situe l'accès principal à la construction.



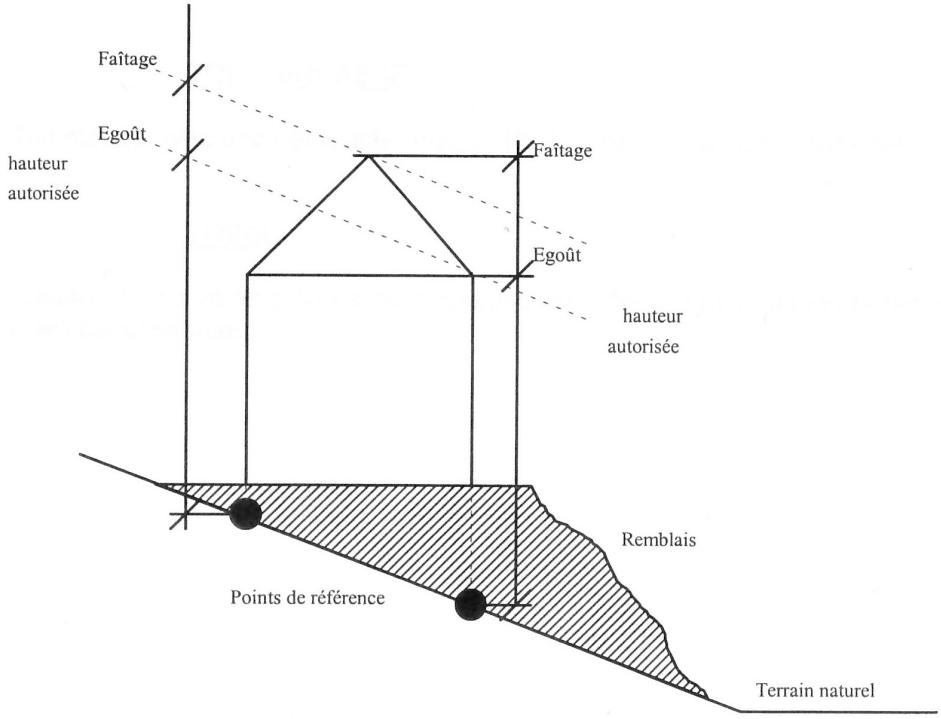
Faîtage
Le niveau de faîtage est considéré comme celui de l'arête supérieure du toit s'il est concerné ou celui du point le plus haut du bâti en objet (l'acrotère).

Gabarit
Il définit les dimensions générales du volume du bâtiment. Il définit en particulier le volume bâti et les hauteurs à l'égout et au faîtage. Il se calcule au regard des façades avant et arrière.

Hauteur
Elle est définie au faîtage de la construction. Elle est mesurée par rapport à la cote Terrain Naturel du terrain, prise au droit de la construction (hors exhaussement et affouillement).



En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée par rapport à la cote du terrain naturel en tout point de la construction (hors exhaussement et affouillement).



Hauteur absolue

Hauteur du bâtiment intégrant toutes les installations techniques.

Etablissements d'intérêt collectif

Cette destination comprend les établissements privés qui ont des homologues publics (établissements d'enseignement, de santé, d'action sociale, récréatifs, culturels, sportifs, etc.).
Les foyers-logements ne sont pas assimilés à cette destination (ils entrent dans la destination logement).

Imperméabilisation des sols

Le sol imperméabilisé est celui dans lequel l'eau de pluie ne peut plus pénétrer. Il comprend les surfaces occupées par les bâtiments en superstructure, en infrastructure (bâtiment enterré et parkings), ainsi que les surfaces revêtues avec des produits étanches (bitume, enrobé, béton, pavés autobloquants, pavés scellés au ciment, etc.).

Largeur

Elle correspond à la dimension du terrain en contact avec la rue où se situe l'accès principal à la construction.
(cf. schémas en annexe)

Largeur de l'emprise des voies (L)

Elle se situe entre les limites de propriétés donnant sur une voie. Elle comprend donc la chaussée, les trottoirs, les bas-côtés, …

Limite séparative

Une limite séparative latérale est la limite qui sépare deux parcelles donnant sur rue. Une limite séparative de fond de parcelle est la limite qui sépare deux fonds de parcelles en intérieur d'îlot.
(cf. schémas en annexe)

Matériaux

Dans la mesure du possible, les constructions emploieront des matériaux en harmonie avec ceux des édifices environnants. Les matériaux destinés à être recouverts (parpaings de béton, …) seront obligatoirement enduits. La tôle ondulée et le fibrociment sont interdits, y compris pour la couverture des bâtiments annexes, des auvents, des marquises, …

Surface hors œuvre brute (SHOB)
C'est la surface globale du bâtiment, obtenue en additionnant les surfaces globales de chaque niveau : planchers y compris balcons, toitures-terrasses, loggias, épaisseur des murs et des cloisons. Ce calcul est ainsi défini par l'article R 112-2 du code de l'urbanisme : la SHOB « est égale à la somme des surfaces de plancher à chaque niveau de la construction ».

Surface hors œuvre nette (SHON)
C'est la surface globale du bâtiment calculée comme la SHOB mais dont on extrait un certain nombre de locaux. Le calcul de la SHON est ainsi défini par l'article R 112-2 du code de l'urbanisme : la SHON « est égale à la surface hors œuvre brute (SHOB) de cette construction après déduction :

- des surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel ou commercial ;
- des surfaces de plancher hors œuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes au rez-de-chaussée ;
- des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules ;
- d'une surface égale à 5% des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des trois § précédents ;
- dans les exploitations agricoles, des surfaces de plancher des serres de production, des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits venant de l'exploitation ;
- dans le cas de la réfection d'un immeuble d'habitation et dans la limite de 5 m² par logement, les surfaces de plancher affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture des balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée. »

Marge de reculement / Retrait
Il s'agit d'un espace ne pouvant recevoir aucune construction ni en élévation (hors saillie) ni en sous-sol.

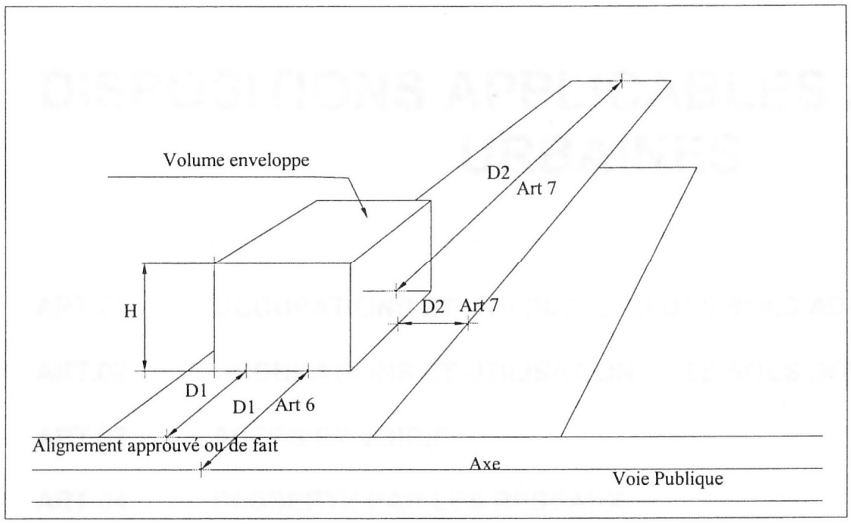
Pièces principales
Ce sont les pièces dans lesquelles, dans le cas d'habitat, séjournent ou dorment les personnes (chambre, salle de séjour, cuisine de plus de 12 m² ou comportant une porte ou une porte fenêtre accédant à l'extérieur). Sont aussi considérées comme pièces principales, les pièces affectées au travail des personnes : bibliothèque, buanderie, locaux de bureaux, ateliers où les personnes travaillent, etc.

Pièces secondaires
Ce sont les pièces dans lesquelles, ne séjournent pas, ne dorment pas ou ne travaillent pas habituellement les personnes (couloirs, escaliers, WC, salles de bains, garages, halls, entrées, caves, chaufferies, …).

Places de stationnement
Les surfaces à réserver au stationnement, prévues en article 12 du présent document, s'entendent avec leur desserte. Pour information, la superficie moyenne nécessaire à la réalisation d'une place de stationnement pour un véhicule léger, y compris les dégagements, est de l'ordre de 25 m².

Propriété (ou terrain)
Une propriété (ou un terrain) correspond à l'ensemble des parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire. Deux parcelles appartenant à un même propriétaire et situées de part et d'autre d'une voie publique constituent deux propriétés.

Règles d'implantation



D1 : représente la marge horizontale de recul, l'alignement à respecter vis-à-vis de la limite riveraine de la voie ou de l'emprise publique, vis-à-vis de l'alignement (ou de l'alignement opposé). La distance D1 est fixée dans l'article 6 du règlement de zone.
D2 : représente la distance horizontale à respecter par rapport aux limites de propriété aboutissant aux voies et emprises publiques. La distance D2 est fixée dans l'article 7.
H : représente la hauteur de la construction. La hauteur H est fixée dans l'article 10 du règlement de zone.
(cf. schémas en annexe)

Toit terrasse
Toit plat ou avec une pente inférieure à 10%, qu'il soit accessible ou non.

Voies publiques ou privées
La voie constitue la desserte du terrain sur lequel est implantée la construction. Il s'agit des voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient de statut public ou privé, à l'exception des pistes cyclables, des pistes de défense de la forêt contre l'incendie, des sentiers, des voies express ou des autoroutes à partir desquels aucune opération ne peut prendre accès.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

UA – UD – UH – UI – UZ – AU

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article 1 : Occupations et utilisations des sols interdites
Article 2 : Conditions particulières d'occupations et d'utilisations des sols

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS.

Article 3 : Accès et voirie
Article 4 : Desserte par les réseaux.
Article 5 : Caractéristiques de terrains
Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
Article 9 : Emprise au sol
Article 10 : Hauteur maximale des constructions
Article 11 : Aspect extérieur
Article 12 : Stationnement
Article 13 : Espaces libres et plantations

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

ZONE UA

2011

Cette zone recouvre les sites à dominante urbaine mixte. Elle correspond à des tissus urbains variés, dynamiques ou à dynamiser. Le règlement a ici pour but de favoriser une réelle mixité fonctionnelle et de développer l'activité dans ces secteurs, considérés comme de possibles pôles de développement pour la ville.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS

La zone UA comporte quatre sous-secteurs, dont l'identité est déjà assez marquée :

- **UAa** : centre-ville, considéré dans ses limites larges.
- **UAb** : Quartier du Val, bords de Seine. Entre la Seine et le coteau, il s'agit, à travers ce secteur, de relier le centre-ville à la Seine et la gare RER d'Athis-Mons. Ce secteur concerne aussi les abords de la RD 118 (axe Morangis / Sembat / Dunant) et de l'avenue JP Bénard, importants lieux de transit intercommunal, qui relient le centre-ville aux pôles d'activité voisins : RN7, zone aéroportuaire, communes limitrophes.
- **UAc** : tronçon sud de la RN7, au paysage hétérogène.

Certains espaces situés en zones UAa et UAb sont soumis aux prescriptions en matière d'urbanisme car situés dans le périmètre de sécurité du SMCA ORLY - Zone SEVESO (cf. plan 2 des servitudes).

Les secteurs soumis aux bruits des aéronefs et aux nuisances phoniques de l'aéroport d'Orly (cf plan des servitudes n°2 en annexes) devront répondre aux normes d'insonorisation indiquées sur les plans. Les règles induites par le Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport d'Orly sont susceptibles de limiter la constructibilité de certains secteurs.

Certains espaces situés en zones UAb sont soumis aux prescriptions du PPRI de la Seine (voir plan 2 des servitudes en annexes).

Article UA 1 : Occupations et utilisations des sols interdites

- Les constructions nouvelles à usage d'exploitation agricole ou forestière.
- Les aires de stockage de matériaux.
- Les dépôts à l'air libre de matériaux divers, de ferrailles, de combustibles solides et véhicules hors d'usage.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Le stationnement de caravanes et les installations de camping soumises à autorisation préalable.
- L'implantation d'installations classées nouvelles induisant de fortes nuisances.
- Les installations et travaux divers définis par l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme, sauf les aires de stationnement ouvertes au public, et affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont liés à un projet d'aménagement paysager ou à un projet de construction.

Article UA 2 : Occupations et utilisations des sols soumises à conditions particulières

- Le commerce, l'industrie et l'artisanat dans la mesure où ils ne constituent pas une gêne pour le voisinage.
- Les travaux de modification ou de rénovation des installations classées existantes soumises à autorisation peuvent être autorisés à conditions :
    - de ne pas augmenter la SHON de plus de 10% par rapport de la SHON existante lors de l'approbation du PLU,
    - que les travaux permettent une amélioration des installations visant à réduire les nuisances ou les dangers qui peuvent en résulter,
    - que les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain.
- Les bâtiments reconstruits après sinistre ayant eu lieu depuis moins de 5 ans dans la limite des surfaces de plancher détruites.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS.

Article UA 3 : Accès et voirie

3.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Les caractéristiques des voies doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

Toute voie nouvelle doit avoir une emprise minimale de 3,50 mètres de largeur, trottoir(s) compris, et être conçue, dans la mesure du possible, en tenant compte de la morphologie du terrain d'implantation de l'opération, en compatibilité avec la trame viaire existante environnante.
Les voies en impasse doivent permettre le demi-tour des véhicules, l'aménagement de l'aire de demi-tour devant être conçu pour consommer la moindre superficie du terrain, tout en permettant une manœuvre simple.
Les voies en impasse n'ayant pas d'aire de retournement ou ayant des caractéristiques ne permettant pas le passage des véhicules de ramassage des ordures ménagères, doivent prévoir un aménagement adapté au stockage des ordures ménagères, facilement accessible de la voie publique.

3.2 Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible.
Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. S'agissant des terrains dont l'accès est constitué par une bande de passage, cette dernière doit avoir une dimension adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité, ou présenter un linéaire entre la voie et la construction inférieur à 50 mètres de longueur et une largeur supérieure à 3,5 mètres.
Les accès doivent, dans la mesure du possible, être perpendiculaires à la voie publique. Ils doivent être adaptés aux normes techniques de raccordement à la voirie et respecter les critères de sécurité d'insertion sur la voie publique.
Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voirie.

Les ouvrages électriques de distribution publique, tels que les postes de transformation, les câbles…, ne sont pas assujettis à cette règle.

Article UA 4 : Desserte par les réseaux.

Les raccordements eau-assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental de l'Essonne et du règlement d'assainissement de la Commune et du SIVOA, annexés au présent règlement du PLU et établis en application du Code de Santé Publique.

4.1 Eau potable

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

4.2 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle qui rejette des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, établi sous la voie publique.
Tout raccordement au réseau d'assainissement public devra faire l'objet d'une demande de branchement auprès du Service d'Assainissement de la Communauté d'Agglomération et/ou du SIVOA qui délivrera une autorisation indiquant les prescriptions particulières à respecter (regard de façade, canalisation, dispositif de raccordement).
L'évacuation des eaux usées (autres que domestiques) sera soumise également à autorisation de déversement délivrée par la Commune avant tout raccordement au réseau public. Ces autorisations pourront faire l'objet d'une convention qui fixera au cas par cas, les conditions techniques et financières de l'admission de ces effluents au réseau.

4.3 Eaux pluviales

Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement dans le réseau d'assainissement. Ces eaux pluviales seront infiltrées, régulées ou traitées suivant les cas par tous dispositifs

appropriés : puits d'infiltrations, drains, fossés, noues, bassins. La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale, notion de « zéro rejet ».

Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des propriétaires qui devront s 'assurer de leur entretien régulier. Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement, nécessiterait des travaux disproportionnés , les eaux pluviales des parcelles seront stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'assainissement pluvial. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter à au plus 1 litre/s par hectare de terrain aménagé le débit de pointe ruisselé, soit 550 mètres cubes à stocker pour 1 hectare imperméabilisé.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.
La qualité de l'eau rejetée doit correspondre à la catégorie IB des eaux de surface.
Pour les projets d'aménagement ou de construction de parcelles déjà construites, les mesures prises pour limiter les eaux pluviales rejetées au réseau public doivent permettre au minimum de stabiliser les rejets à ce qu'ils sont préalablement aux travaux projetés, le cas échéant à les diminuer.
Il est demandé la création systématique de regards en pied de gouttière ou d'un « T » de visite à la gouttière par le propriétaire du terrain, permettant d'apprécier la conformité de l'écoulement des eaux pluviales et d'assurer une meilleure maîtrise du débit occasionné.

4.4 Réseaux divers
Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique devront être souterraines, chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.
Leurs extensions dans le domaine privé devront s'effectuer en souterrain.
Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé, et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé au droit du terrain.

4.5 Déchets
Toute construction nouvelle devra prévoir sur l'unité foncière un emplacement pour les conteneurs de collecte sélective (3 collectes) et de stockage des déchets encombrants.
Pour les constructions à destination d'activités, ainsi que pour toute construction supérieure à trois logements ou à 200 m² de SHON, un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doit être aménagé.
Les constructions existantes pour lesquelles il y aurait des impossibilités techniques majeures à aménager ces locaux peuvent être exemptés de cette disposition après analyse et avis motivés des services gestionnaires.

Article UA 5 : Superficie minimale de terrains
Il n'est pas fixé de règles.

Article UA 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, et voies privées ouvertes au public
Retraits d'alignement
Tout bâtiment neuf devra observer un retrait de 2 m minimum, et 5 m maximum par rapport à la voie publique ou voie privée ouverte au public. Les bâtiments destinés à du logement ne pourront excéder une épaisseur de 18 m par rapport à la façade en retrait. Les rez de chaussée commerciaux pourront avoir une épaisseur de 30 m maximum. Un retrait supérieur pourra être exigé en cas de nécessité d'aménagements d'espaces publics (notamment lié au Tramway, à la largeur des trottoirs…)
Les équipements publics ne sont pas soumis à la règle d'alignement.

Article UA 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
7.1 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales
Les constructions peuvent être implantées jusqu'aux limites séparatives latérales.

7.2 Implantation par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle
Les bâtiments principaux doivent être implantés en retrait. Les bâtiments annexes peuvent être implantés en limites séparatives.

Toute construction comportant plus de 3 niveaux (hors souterrain) devra respecter un minimum de 8 m de distance aux limites de fonds de parcelle.

7.3 Retraits

7.3.1 Façades comportant des baies principales

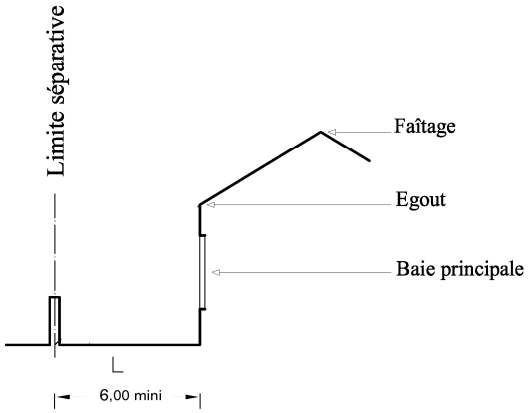
Toute construction doit être implantée à une distance par rapport aux limites séparatives au moins égale à 6 mètres si la façade comporte des baies assurant l'éclairement des pièces d'habitation ou de travail (baies principales). La distance comptée horizontalement de tout point des façades des constructions doit être au moins égale à 6 mètres.

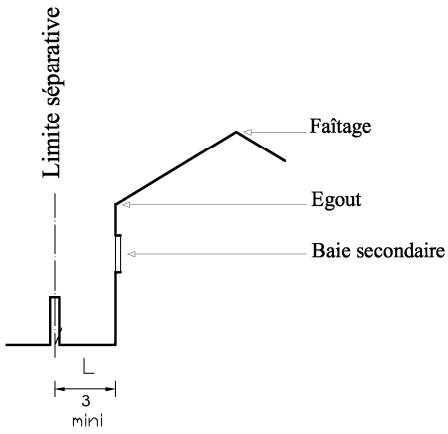
Exception : cette distance est portée à 8 m pour les façades des secteurs UA donnant sur des parcelles situées en zone UH.

7.3.2 Façades comportant des baies secondaires

Si la façade comporte des baies secondaires (baies n'assurant pas l'éclairement des pièces d'habitation ou de travail, baies assurant l'éclairement des pièces d'habitation ou de travail qui bénéficient de l'éclairement d'au moins une baie principale, baies opaques à châssis fixe, baies situées à plus d'1,9 m du niveau du plancher concerné …), la distance comptée horizontalement de tout point des façades des constructions doit être au moins égale à 3 mètres.

Exception : cette distance est portée à 8 m pour les façades des secteurs UA donnant sur des parcelles situées en zone UH





7.4 Création de baies

La création de baies sur des bâtiments existants assujettit ces derniers aux règles de retrait ci-dessus. Les fenêtres de toit auront une taille limitée à 78cm par 98cm.

7.5 Exceptions

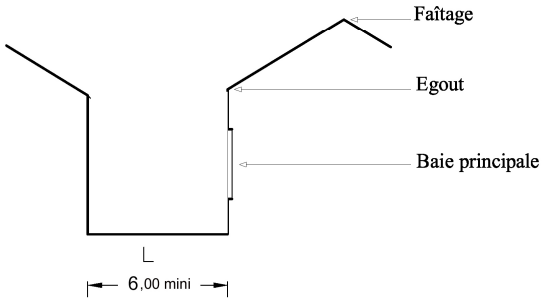
Les locaux et installations techniques nécessaires aux concessionnaires de réseaux (électricité, gaz, …) ainsi que les équipements publics ne sont pas assujettis à la règle générale.

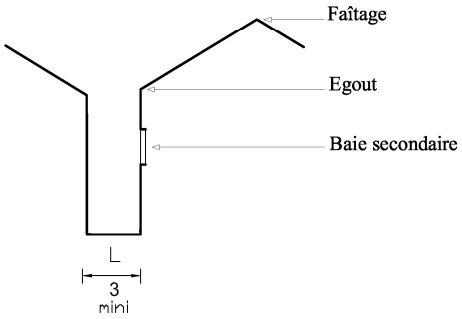
Si les conditions régulières d'implantation ne sont pas acquises, les bâtiments reconstruits après sinistre ayant eu lieu depuis moins de 5 ans ne sont pas assujettis à la règle générale, dans la limite des surfaces de planchers détruites.

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

Entre deux bâtiments principaux non contigus, la distance comptée horizontalement de tout point des façades des constructions doit être au moins égale à 3 mètres. En face de toute baie assurant l'éclairement des pièces d'habitation ou de travail, cette distance comptée horizontalement de tout point des façades des constructions doit être d'au moins 6 mètres. Cette distance est portée à 8 m quelque soit la baie lorsque que l'un des bâtiments a une hauteur supérieure à R+2.

Une annexe devra être à une distance de 3 m minimum d'un autre bâtiment**.**





Article UA 9 : Emprise au sol

- *Secteur UAc* : L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments principaux ne doit pas excéder 70% de la superficie de la parcelle. L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments annexes ne doit pas excéder 10% de la superficie de la parcelle.
- *Autres secteurs UA* : L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments principaux ne doit pas excéder 50% de la superficie de la parcelle. L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments annexes ne doit pas excéder 10% de la superficie de la parcelle.

Cette règle ne s'applique pas aux équipements collectifs d'intérêt général.
Les balcons sont compris dans l'emprise au sol.

Article UA 10 : Hauteur maximale des constructions

Il est interdit de décaisser le niveau naturel du sol pour construire les logements
Les éléments architecturaux non créateurs de SHON (modénature, barrière de sécurité…) ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur.

10.1 Secteur UAa

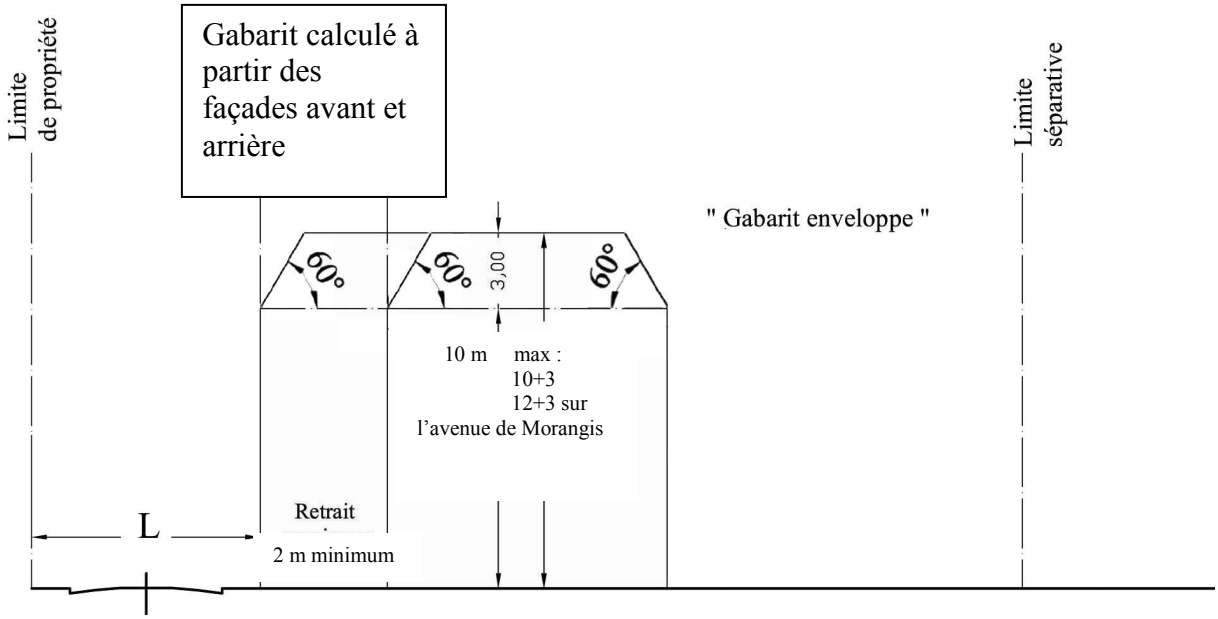
La hauteur (H) des constructions varie selon la largeur (L) de la rue
La construction doit s'intégrer dans le « gabarit enveloppe » défini par une verticale d'une hauteur H = L+3 sur la façade principale (largeur de la voie + 3 m), avec un retrait de 60° de la façade principale à partir du niveau R+3, pour tous les niveaux supérieurs.

Hauteur maximale du bâtiment : 14 mètres
Toutefois, pour les bâtiments à usages mixtes, habitation, activités, commerces, ces limites sont portées à L+2mètres +« gabarit-enveloppe » et 15 mètres de hauteur maximum, par rapport à tout point du terrain naturel.
Le long de l'avenue Henri Dunant, la hauteur maximum est portée à 16,50 mètres, avec un retrait de 2m de la façade principale à partir du niveau R+3, pour tous les niveaux supérieurs.
Sur les avenues Léon Blum et Marcel Sembat, les hauteurs sont limitées à 13m.

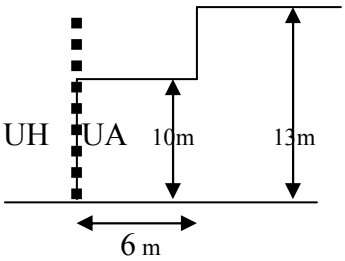
La hauteur maximum des bâtiments annexes, tels que garages et dépendances non contigus au bâtiment principal, ne peut excéder 3,50 mètres au faîtage.
Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux bâtiments publics ou aux équipements collectifs d'intérêt collectif.

10.2 Secteur UAb

La hauteur maximum par rapport à tout point du terrain naturel ne peut excéder 13 mètres, excepté sur l'avenue de Morangis où la hauteur autorisée est de 15m, et doit s'intégrer dans le gabarit-enveloppe du graphique ci-dessus. La hauteur devra toutefois se limiter à 10 m au faîtage sur une largeur de 6 m minimum, sur le pignon accolé à la limite séparative de la zone UH.
La hauteur maximum des bâtiments annexes, tels que garages et dépendances non contigus au bâtiment principal, ne peut excéder 3,5 mètres au faîtage.



Exception pour les hauteurs admises dans le secteur UA en limite séparative avec la zone UH :



Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux bâtiments publics ou aux équipements collectifs d'intérêt collectif.

10.3 Secteur UAc

La hauteur maximum par rapport à tout point du terrain naturel ne peut excéder 18,50 mètres. Un retrait de 2m de la façade principale à partir du niveau R+3, pour tous les niveaux supérieurs doit être respecté (hors balcons).

La hauteur maximum des bâtiments annexes, tels que garages et dépendances non contigus au bâtiment principal, ne peut excéder 3,50 mètres au faîtage.

10.4 Exceptions

Les locaux et installations techniques nécessaires aux concessionnaires de réseaux (électricité, gaz), les équipements publics et les aménagements liés à la sécurité (garde-corps…) ne sont pas assujettis à la règle générale. Une tolérance de dépassement d'1,50 m de la hauteur maximum autorisée est permise pour les installations techniques destinées à réaliser des économies d'énergie. Ces dernières devront être en harmonie avec l'architecture du bâtiment.

Les bâtiments reconstruits après sinistre ayant eu lieu depuis moins de cinq ans ne sont pas assujettis à la règle générale, dans la limite de la hauteur existant avant le sinistre et dans la limite des surfaces de planchers détruites.

Article UA 11 : Aspect extérieur.

11.1 Règle générale

Les constructions ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, être 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 saillies sur alignement sont interdites.
Des recommandations spécifiques pourront être exigées dans certains secteurs de la commune ou pour tenir compte de situations particulières. Notamment, pour les activités de rez-de-chaussée, la hauteur devra respecter les hauteurs des bâtiments attenants et comporter une surface de vitrage sur au moins 50% de la façade du rez-de-chaussée.

11.2 Façades

Les façades dont le linéaire sur rue est supérieur à 10 mètres devront marquer des rythmes verticaux tous les 10 mètres (retraits, traitements des matériaux, joints,…). Il est recommandé de recouvrir les façades d'au moins 20 % de brique, pierre ou meulière. Il est recommandé de traiter tous les soubassements en contact direct avec un espace commun public ou privé (rue, passage, entrées…) en matériaux résistants aux chocs de type brique ou pierre.
L'épaisseur d'un bâtiment ne pourra excéder 18 m .
Tout pignon aveugle devra être traité en harmonie avec la façade.

Les extensions et surélévations de façades ou des bâtiments doivent être traitées en harmonie avec les façades existantes (matériaux existants, coloration, …).
Les maisons en meulière ne doivent pas être revêtues d'enduit, à moins qu'un mauvais état de conservation de la pierre ne le justifie.
Les menuiseries des fenêtres seront de préférence en bois ou en métal.
Les paraboles et les caissons de volets roulants ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

11.3 Toitures et couvertures

Les toitures terrasses seront traitées comme une « cinquième façade », de manière soignée. Elles pourront faire l'objet d'un refus en cas de non intégration avec les constructions avoisinantes.
La tôle ondulée et le fibrociment sont interdits, y compris pour la couverture des bâtiments annexes, des auvents, des marquises, …
Les toits façon mansard sont déconseillés.

11.4 Antennes

Les antennes paraboliques devront être invisibles depuis la rue. Ces antennes devront avoir la même teinte que le support (mur ou toit). Les autres antennes devront être installées en toiture.

11.5 Clôtures

11.5.1 Clôtures sur rue

Leur hauteur maximum est fixée à 2 m. Elles devront être composées d'un soubassement surmonté d'une grille métallique. Les clôtures en fil de fer barbelé et grillages sont interdites. Elles devront s'intégrer à l'environnement existant et tenir compte du PPRI pour les secteurs concernés.

Les clôtures devront prendre en compte la situation du terrain et ne pas faire obstacle à la visibilité pour les automobilistes. Les clôtures ne pourront être doublées que par une haie vive.
Hauteur minimale du soubassement : 1 m

Les coffrets EDF-GDF devront être intégrés harmonieusement dans le soubassement.

11.5.2 Clôtures en limites séparatives

Leur hauteur maximale est fixée à 2 mètres.
Les clôtures en fil de fer barbelé sont interdites. Elles devront s'intégrer à l'environnement existant.

Article UA 12 : Stationnement

12.1 Règle générale

Les stationnements en surface devront être aménagés, lorsque cela est techniquement possible, avec des dispositifs limitant l'imperméabilisation des sols (exemple : espaces minéraux sablés ou pavés, espaces type evergreen…)

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux dont la SHON excède 50m^2, des aires de stationnement devront être réalisées et devront répondre aux besoins supplémentaires générés. Les surfaces minimales à réserver sont définies ci-après.
Les aires de stationnement devront être réalisées en dehors des emprises publiques. Elles ne sont en aucun cas comptabilisées dans les surfaces d'espaces verts.
Toute disposition devra être prise pour réserver sur le domaine privé le dégagement nécessaire au stationnement et aux manœuvres, de façon que les opérations de déchargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de ce domaine.
En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions, le constructeur est soumis aux dispositions prévues par l'article L. 421-3 (alinéas 4 et 5) du Code de l'Urbanisme.

12.2 Dimensions des places
La surface imperméabilisée destinée au stationnement (hors véhicules lourds) ne devra pas excéder 25 m^2 par emplacement. Dimensions minimales des places pour véhicules particuliers : 2,5 x 5 mètres.

12.3 Rampes
Leur pente moyenne ne devra pas excéder 5% sur une distance de 2 mètres à compter de la limite de propriété. Au-delà de cette bande des 2 mètres, cette pente devra être inférieure ou égale à 17%.
Les rampes ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

12.4 Normes de stationnement
- Habitat : 1 emplacement par logement de 1 ou 2 pièces
  1.5 emplacement par logement de 3 ou 4 pièces
  2 places par logement de 5 pièces ou plus

  Le nombre total devant être un nombre entier, la comptabilité se fera en arrondissant vers le haut.
  Logement social : 1 emplacement par logement
- Services, commerces, bureaux, artisanat, industrie, entrepôt : 1 emplacement pour 60 m^2 de SHON.
- Foyers, résidences de personnes âgées ou dépendantes : 1 emplacement pour 2 logements.
- Hôpitaux, établissements de santé, maisons médicalisées : 1 emplacement pour trois lits.
- Ecoles maternelles et primaires : 1,5 emplacement par classe.
- Collèges, lycées : 2 emplacements par classe et 5 emplacements supplémentaires pour le personnel administratif.
- Enseignement supérieur : 1 emplacement pour 10 étudiants et 10 emplacements supplémentaires pour le personnel administratif.
- Pour les autres types de construction, il sera demandé un nombre de places induites par le fonctionnement de l'établissement.

Il est préconisé pour les services, activités, commerces, de prévoir une aire de livraison.

12.5 Stationnement cycles

Les constructions neuves de type collectif devront prévoir des aires de stationnement pour les cycles et les poussettes. Les constructions de locaux d'activités ou équipements devront prévoir un stationnement cycles de taille minimale de 5 arceaux, avec système d'attache par cadre et roue, à proximité de l'accès, bien éclairé
Ce local fermé et couvert de taille minimale 8 m² avec 1 m² par logement sera aménagé à proximité de l'accès à l'immeuble, en rez-de-chaussée avec accès direct sur l'extérieur ou, si cela n'est pas possible, à proximité immédiate des entrées (en évitant le franchissement de marches d'escalier ou encore de plusieurs portes).
La taille du local peut être réduite à 0,5 m² par logement (taille minimale de 8 m²) si la construction prévoit des boxes privés de taille adaptée à l'entreposage de vélos

12.6 Exceptions
Dans un rayon de 300 mètres autour de la gare, les normes de stationnement sont divisées par deux (sauf pour les cycles)
Dans le quartier du Clos Nollet, le nombre de places de stationnement sera de 1.3 emplacements pour les logements de 3 et 4 pièces.
Les ouvrages et installations techniques nécessaires aux concessionnaires de réseaux, ainsi que les constructions liées à la réalisation ou au fonctionnement des équipements d'infrastructure, ne sont pas assujettis à la règle UA 12.

Article UA 13 : Espaces libres et plantations
Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des espèces équivalentes.

Il sera planté au moins un arbre de haute tige pour 100 m^2 de terrain de pleine terre.
Les surfaces libres traitées en jardin de pleine terre doivent représenter au minimum 20 % de la superficie du terrain. La partie en pleine terre devra être aménagée prioritairement en limite séparative avec la zone UH.
Les aires de stationnement ne peuvent en aucun cas être comptées dans cette surface de pleine terre, et seront plantées à raison d'un arbre pour 4 places.

Pour tous les secteurs UA, les parcelles d'angle auront au moins 10% de surfaces libres traitées en jardins de pleine terre et 10% en jardins sur dalles avec un minimum de 0.80 cm de terre végétale.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UA 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS)
Il n'est pas fixé de règles.
Toutefois, les programmes de logements collectifs devront comporter au moins 50 % de logements de plus de 50 m² . Une dérogation à cette règle peut être accordée en cas de logements spécifiques : jeunes travailleurs, étudiants, personnes âgées.

ZONE UD

2011

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article UD 1 : Occupations et utilisations des sols interdites

- Les constructions nouvelles à usage d'exploitation agricole ou forestière.
- Les aires de stockage de matériaux.
- Les dépôts à l'air libre de matériaux divers, de ferrailles, de combustibles solides et véhicules hors d'usage.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Le stationnement de caravanes et les installations de camping soumises à autorisation préalable.
- L'implantation d'installations classées nouvelles induisant de fortes nuisances.
- Les installations et travaux divers définis par l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme, sauf les aires de stationnement ouvertes au public, et affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont liés à un projet d'aménagement paysager ou à un projet de construction.

Article UD 2 : Conditions particulières d'occupations et d'utilisations des sols

- Le commerce, l'industrie et l'artisanat dans la mesure où ils ne constituent pas une gêne pour le voisinage.
- Les travaux de modification ou de rénovation des installations classées existantes soumises à autorisation peuvent être autorisés à conditions :
    - de ne pas augmenter la SHON de plus de 10%,
    - que les travaux permettent une amélioration des installations visant à réduire les nuisances ou les dangers qui peuvent en résulter,
    - que les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain.
- Les bâtiments reconstruits après sinistre ayant eu lieu depuis moins de 5 ans dans la limite des surfaces de plancher détruites.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS.

Article UD 3 : Accès et voirie

3.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Les caractéristiques des voies doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

Toute voie nouvelle doit avoir une emprise minimale de 3,50 mètres de largeur, trottoir(s) compris, et être conçue, dans la mesure du possible, en tenant compte de la morphologie du terrain d'implantation de l'opération, en compatibilité avec la trame viaire existante environnante.

Les voies en impasse doivent permettre le demi-tour des véhicules, l'aménagement de l'aire de demi-tour devant être conçu pour consommer la moindre superficie du terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

Les voies en impasse n'ayant pas d'aire de retournement ou ayant des caractéristiques ne permettant pas le passage des véhicules de ramassage des ordures ménagères, doivent prévoir un aménagement adapté au stockage des ordures ménagères, facilement accessible de la voie publique.

3.2 Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. S'agissant des terrains dont l'accès est constitué par une bande de passage, cette dernière doit avoir une dimension adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité, ou présenter un linéaire entre la voie et la construction inférieur à 50 mètres de longueur et une largeur supérieure à 3 mètres.

Les accès doivent, dans la mesure du possible, être perpendiculaires à la voie publique. Ils doivent être adaptés aux normes techniques de raccordement à la voirie et respecter les critères de sécurité d'insertion sur la voie publique.

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

La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voirie.
Les ouvrages électriques de distribution publique, tels que les postes de transformation, les câbles…, ne sont pas assujettis à cette règle.

Article UD 4 : Desserte par les réseaux.
Les raccordements eau-assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental de l'Essonne et des règlements d'assainissement de la Commune et du SIVOA, annexés au présent règlement du PLU et établis en application du Code de Santé Publique.

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

4.2 Eaux usées
Toute construction ou installation nouvelle qui rejette des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, établi sous la voie publique.
Tout raccordement au réseau d'assainissement public devra faire l'objet d'une demande de branchement auprès du Service d'Assainissement de la Communauté d'Agglomération et/ou du SIVOA qui délivrera une autorisation indiquant les prescriptions particulières à respecter (regard de façade, canalisation, dispositif de raccordement).
L'évacuation des eaux usées (autres que domestiques) sera soumise également à autorisation de déversement délivrée par la Commune avant tout raccordement au réseau public. Ces autorisations pourront faire l'objet d'une convention qui fixera au cas par cas, les conditions techniques et financières de l'admission de ces effluents au réseau.

4.3 Eaux pluviales
Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement dans le réseau d'assainissement. Ces eaux pluviales seront infiltrées, régulées ou traitées suivant les cas par tous dispositifs appropriés : puits d'infiltrations, drains, fossés, noues, bassins. La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale, notion de « zéro rejet ».

Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des propriétaires qui devront s 'assurer de leur entretien régulier. Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement, nécessiterait des travaux disproportionnés , les eaux pluviales des parcelles seront stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'assainissement pluvial. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter à au plus 1 litre/s par hectare de terrain aménagé le débit pointe ruisselé, soit 550 mètres cubes à stocker pour 1 hectare imperméabilisé.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.
La qualité de l'eau rejetée doit correspondre à la catégorie IB des eaux de surface.
Pour les projets d'aménagement ou de construction de parcelles déjà construites, les mesures prises pour limiter les eaux pluviales rejetées au réseau public doivent permettre au minimum de stabiliser les rejets à ce qu'ils sont préalablement aux travaux projetés, le cas échéant à les diminuer.
Il est demandé la création systématique de regards en pied de gouttière ou d'un « T » de visite à la gouttière par le propriétaire du terrain, permettant d'apprécier la conformité de l'écoulement des eaux pluviales et d'assurer une meilleure maîtrise du débit occasionné.

4.4 Réseaux divers
Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique devront être souterraines, chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.
Leurs extensions dans le domaine privé devront s'effectuer en souterrain.
Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé, et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé au droit du terrain**.**

4.5 Déchets

Toute construction nouvelle devra prévoir sur l'unité foncière un emplacement pour les conteneurs de collecte sélective, et être adaptée au nombre de collectes en vigueur au moment du dépôt du permis de construire.

Pour les constructions à destination d'activités, ainsi que pour toute construction supérieure à trois logements ou à 200 m² de SHON, un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doit être aménagé.

Les constructions existantes pour lesquelles il y aurait des impossibilités techniques majeures à aménager ces locaux peuvent être exemptés de cette disposition après analyse et avis motivés des services gestionnaires.

Article UD 5 : Superficie minimale des terrains

Il n'est pas fixé de règles.

Article UD 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises ouvertes à la circulation, publiques ou privées, actuelles ou futures.

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

Article UD 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales

Les constructions peuvent être implantées jusqu'aux limites séparatives latérales.

Cette règle ne s'applique pas aux équipements collectifs d'intérêt général**.**

7.2 Implantation par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle

Les bâtiments principaux peuvent être implantés en retrait ; les bâtiments annexes peuvent être implantés en limites séparatives.

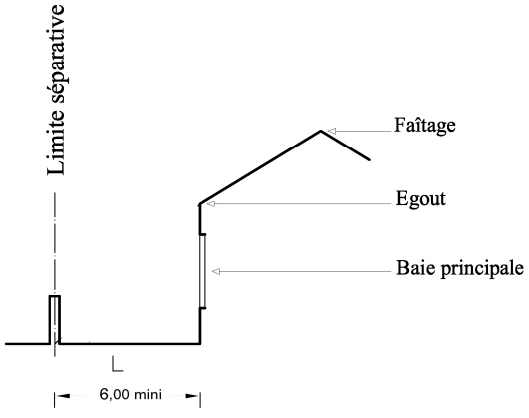
7.3 Retraits

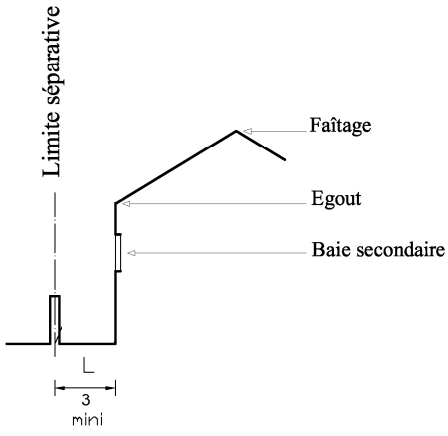
7.3.1 Façades comportant des baies principales

Toute construction doit être implantée à une distance par rapport aux limites séparatives au moins égale à 6 mètres si la façade comporte des baies assurant l'éclairement des pièces d'habitation ou de travail (baies principales). La distance comptée horizontalement à l'appui des baies de tout point des façades des constructions doit être au moins égale à 6 mètres.

7.3.2 Façades comportant des baies secondaires

Si la façade comporte des baies secondaires (baies n'assurant pas l'éclairement des pièces d'habitation ou de travail, baies assurant l'éclairement des pièces d'habitation ou de travail qui bénéficient de l'éclairement d'au moins une baie principale, baies opaques à châssis fixe, baies situées à plus d'1,9 m du niveau du plancher concerné …), la distance comptée horizontalement de tout point des façades des constructions doit être au moins égale 3 mètres. Toute construction comportant plus de 3 niveaux (hors souterrain) devra respecter un minimum de 6m de distance aux limites séparatives.

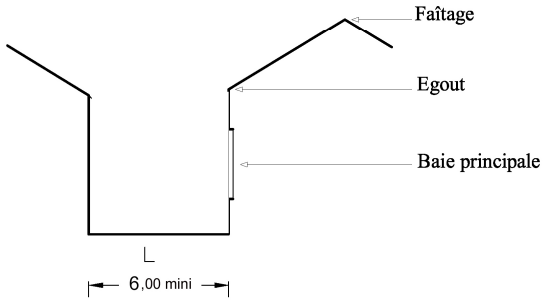


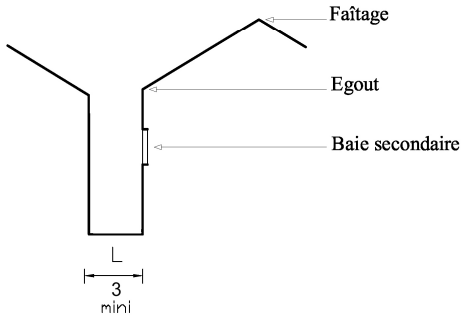


7.4 Création de baies
La création de baies sur des bâtiments existants assujettit ces derniers aux règles de retrait ci-dessus.

7.5 Exceptions
Dans le cas d'une construction existante non implantée conformément à la règle générale, l'extension au sol du bâtiment et la surélévation des façades pourront être réalisées dans le prolongement de celles-ci, dans le respect des règles de vues ci-dessus.
Les locaux et installations techniques nécessaires aux concessionnaires de réseaux (électricité, gaz, …) ainsi que les équipements publics ne sont pas assujettis à la règle générale.
Si les conditions régulières d'implantation ne sont pas acquises, les bâtiments reconstruits après sinistre ayant eu lieu depuis moins de 5 ans ne sont pas assujettis à la règle générale, dans la limite des surfaces de planchers détruites.

Article UD 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
Entre deux bâtiments principaux non contigus, la distance comptée horizontalement de tout point des façades des constructions doit être au moins égale à 3 mètres.
En face de toute baie assurant l'éclairement des pièces d'habitation ou de travail, cette distance comptée horizontalement de tout point des façades des constructions doit être au moins égale à 6 mètres**.**





Article UD 9 : Emprise au sol
Il n'est pas fixé de règles.

Article UD 10 : Hauteur maximale des constructions
La hauteur maximale est de 21 mètres. Il est interdit tout décaissement du niveau naturel du sol pour construire les logements

La hauteur maximale des bâtiments annexes, tels que garages et dépendances non contigus au bâtiment principal, ne peut excéder 3,50 mètres au faîtage.
Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux bâtiments publics ou aux équipements collectifs d'intérêt général.
Une tolérance de dépassement d'1,50 m de la hauteur maximum autorisée est permise pour les installations techniques destinées à réaliser des économies d'énergie. Ces dernières devront être en harmonie avec l'architecture du bâtiment.

Article UD 11 : Aspect extérieur.
11.1 Règle générale
Les constructions ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, être 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.
Des recommandations spécifiques pourront être exigées dans certains secteurs de la commune ou pour tenir compte de situations particulières.

11.2 Façades

Les façades dont le linéaire sur rue est supérieur à 10 mètres devront marquer des rythmes verticaux tous les 10 mètres.

Il est recommandé de traiter tous les soubassements en contact direct avec un espace commun public ou privé (rue, passage, entrées…) en matériaux résistants aux chocs de type brique ou pierre. Les extensions et surélévations des façades ou des bâtiments doivent être traitées en harmonie avec les façades existantes (matériaux existants, coloration, …).

Les menuiseries des fenêtres seront de préférence en bois ou en métal.

Les paraboles et les caissons de volets roulants ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

Les balcons en saillie seront limités à 80 cm sur les façades donnant sur le Domaine Public.

11.3 Toitures et couvertures

Les toitures terrasses seront traitées comme une « cinquième façade », de manière soignée. Elles pourront faire l'objet d'un refus en cas de non intégration avec les constructions avoisinantes.

La tôle ondulée et le fibrociment sont interdits, y compris pour la couverture des bâtiments annexes, des auvents, des marquises, …

11.4 Clôtures

11.4.1 Clôtures sur rue

Leur hauteur maximum est fixée à 1.8 mètres. Les clôtures en fil de fer barbelé sont interdites. Elles devront s'intégrer à l'environnement existant.

Les clôtures devront prendre en compte la situation du terrain et ne pas faire obstacle à la visibilité pour les automobilistes.

Les coffrets EDF-GDF devront être intégrés harmonieusement dans le soubassement. Les clôtures ne pourront être doublées que par une haie vive.

11.4.2 Clôtures en limites séparatives

Leur hauteur maximale est fixée à 1.8 mètres.

Les clôtures en fil de fer barbelé sont interdites. Elles devront s'intégrer à l'environnement existant.

Article UD 12: Stationnement

12.1 Règle générale

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux dont la SHON excède 50m^2, des aires de stationnement devront être réalisées et devront répondre aux besoins supplémentaires générés. Les surfaces minimales à réserver sont définies ci-après.

Les aires de stationnement devront être réalisées en dehors des emprises publiques. Elles ne sont en aucun cas comptabilisées dans les surfaces d'espaces verts.

Toute disposition devra être prise pour réserver sur le domaine privé le dégagement nécessaire au stationnement et aux manœuvres, de façon que les opérations de déchargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de ce domaine.

En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions, le constructeur est soumis aux dispositions prévues par l'article L. 421-3 (alinéas 4 et 5) du Code de l'Urbanisme.

12.2 Dimensions des places

La surface imperméabilisée destinée au stationnement (hors véhicules lourds) ne devra pas excéder 25 m^2 par emplacement. Dimensions minimales des places pour véhicules particuliers : 2,5 x 5 mètres.

12.3 Rampes

Leur pente moyenne ne devra pas excéder 5% sur une distance de 2 mètres à compter de la limite de propriété. Au-delà de cette bande des 2 mètres, cette pente devra être inférieure ou égale à 17%. Les rampes devront être intégrées au bâti depuis l'espace public.

12.4 Normes de stationnement

- Habitat :

  1 emplacement par tranche de 60 m² de SHON logement, avec un emplacement minimum par logement
- Logement social : 1 emplacement par logement

- Services, commerces, bureau, artisanat, industrie, hôtels, entrepôt: 1 emplacement pour 60 m^2 de SHON.
- Foyers, résidences de personnes âgées ou dépendantes : 1 emplacement pour 2 logements.
- Hôpitaux, établissements de santé, maisons médicalisées : 1 emplacement pour trois lits.
- Ecoles maternelles et primaires : 1,5 emplacement par classe.
- Collèges, lycées : 2 emplacements par classe et 5 emplacements supplémentaires pour le personnel administratif.
- Enseignement supérieur : 1 emplacement pour 10 étudiants et 10 emplacements supplémentaires pour le personnel administratif.
- Pour les autres types de construction, il sera demandé un nombre de places induites par le fonctionnement de l'établissement.

Le nombre total devra être un nombre entier. La comptabilité se fera en agrandissant vers le haut.

Il est préconisé pour les services, activités, commerces, au delà de 300m^2 de SHON par commerce, de prévoir une aire de livraison, et pour toute destination de prévoir des aires de stationnement pour les deux-roues.

Les constructions neuves de type collectif devront prévoir des aires de stationnement pour les cycles et les poussettes.

12.5 Stationnement cycles

Les constructions neuves de type collectif devront prévoir des aires de stationnement pour les cycles et les poussettes. Les constructions de locaux d'activités ou équipements devront prévoir un stationnement cycles de taille minimale de 5 arceaux, avec système d'attache par cadre et roue, à proximité de l'accès, bien éclairé
Ce local fermé et couvert de taille minimale 8 m² avec 1 m² par logement sera aménagé à proximité de l'accès à l'immeuble, en rez-de-chaussée avec accès direct sur l'extérieur ou, si cela n'est pas possible, à proximité immédiate des entrées (en évitant le franchissement de marches d'escalier ou encore de plusieurs portes).
La taille du local peut être réduite à 0,5 m² par logement (taille minimale de 8 m²) si la construction prévoit des boxes privés de taille adaptée à l'entreposage de vélos

12.6 Exceptions
Les ouvrages et installations techniques nécessaires aux concessionnaires de réseaux, ainsi que les constructions liées à la réalisation ou au fonctionnement des équipements d'infrastructure, ne sont pas assujettis à la règle UD 12.

Article UD 13 : Espaces libres et plantations
Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des espèces équivalentes.
Il sera planté au moins un arbre de haute tige pour 200 m^2 de terrain libre. Une attention particulière sera portée sur les espaces plantées, notamment concernant les espèces d'arbres. Ces espaces ne seront pas morcelés dans la mesure du possible, afin de faciliter leur gestion.
Les surfaces libres traitées en jardin de pleine terre devront si possible occuper 20 % de la superficie du terrain. Toutefois, étant donné le plan d'aménagement d'ensemble et les nombreux espaces verts existants sur le quartier, certaines assiettes foncières pourront déroger à cette règle.
Les aires de stationnement ne peuvent en aucun cas être comptées dans cette surface de pleine terre, et seront plantées à raison d'un arbre par 2 places de stationnement.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UD 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS)
Il n'est pas fixé de règles.

ZONE UH

2011

Cette zone recouvre les sites à dominante d'habitat pavillonnaire au tissu essentiellement composé de résidences individuelles isolées ou groupées.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS

Cette zone comporte cinq sous-secteurs, correspondant aux différents types de tissus urbains :

- **UHa** : quartier de Mons. Situé à flanc de coteau entre la Seine et les terrains ADP, il se caractérise par un tissu urbain aux parcelles très longues et étroites et un bâti souvent implanté en milieu de parcelle. Il s'agit de conserver le caractère particulier du lieu : habitat individuel majoritaire, parcelles closes de hauts murs de pierre, végétation, …
- **UHb** : Quartier du Val. édifié entre les voies ferrées et l'Orge, en grande partie reconstruit après-guerre, suite au bombardement de la gare de triage, ce quartier présente un caractère très homogène : maisons ou petits collectifs en pierre de taille ou en meulière, clôtures relativement basses et transparentes, parcellaire régulier. On y trouve de nombreuses « maisons jumelles », mode de composition qui marque fortement le paysage urbain de ce secteur.
- **UHc** : Cité de l'Air, lotissement récent situé entre la RD118, l'avenue JP Bénard et les terrains ADP. Il possède une forme très spécifique et constitue un tout parfaitement homogène.
- **UHd** : Cité des Jardins. A proximité immédiate du centre ancien d'Athis, lotissement ancien à mi-chemin entre le lotissement ouvrier et la cité-jardin.
- **UHe** : Autres secteurs. Ils se situent sur le plateau, de part et d'autre de la RN7, et en bord de Seine.

Certains espaces situés en zones UHb et UHe sont soumis aux prescriptions du PPRI de la Seine (voir documents spécifiques en annexes). Les espaces exposés aux bruits des aéronefs et aux nuisances phoniques de l'aéroport d'Orly (cf plan 2 des servitudes) devront répondre aux normes d'insonorisation. Les règles induites par le Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport d'Orly sont susceptibles de limiter la constructibilité de certains secteurs.

Certains espaces situés en zones UHa et UHc sont soumis aux prescriptions en matière d'urbanisme car situés dans le périmètre de sécurité du SMCA ORLY (zone SEVESO) (cf plan des servitudes n°2 en annexes)

Article UH 1 : Occupations et utilisations des sols interdites

- Les constructions nouvelles à usage d'industrie, d'exploitation agricole ou forestière, d'entrepôt.
- Les aires de stockage de matériaux.
- Les dépôts à l'air libre de matériaux divers, de ferrailles, de combustibles solides et véhicules hors d'usage.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Le stationnement de caravanes et les installations de camping soumises à autorisation préalable.
- L'implantation, l'extension ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration préalable préfectorale.
- Les installations et travaux divers définis par l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme, sauf les aires de stationnement ouvertes au public, et affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont liés à un projet d'aménagement paysager ou à un projet de construction.

Article UH 2 : Conditions particulières d'occupations et d'utilisations des sols

- Le commerce, services et l'artisanat dans la mesure où ils ne constituent pas une gêne pour le voisinage (notamment : nuisances liées au stationnement des véhicules, nuisances liées aux activités induisant du transport lourd. Exemple : ateliers de mécanique), dans la limite d'une SHON de 300 m².
- Les travaux de modification ou de rénovation des installations classées existantes soumises à autorisation peuvent être autorisés à conditions :
    - de ne pas augmenter la SHON de plus de 10%,

- que les travaux permettent une amélioration des installations visant à réduire les nuisances ou les dangers qui peuvent en résulter,
- que les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain.

- Les bâtiments reconstruits après sinistre ayant eu lieu depuis moins de 5 ans dans la limite des surfaces de plancher détruites.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS.

Article UH 3 : Accès et voirie

3.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées
Les caractéristiques des voies doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

Toute voie nouvelle doit avoir une emprise minimale de 3,50 mètres de largeur, trottoir(s) compris, et être conçue, dans la mesure du possible, en tenant compte de la morphologie du terrain d'implantation de l'opération, en compatibilité avec la trame viaire existante environnante.
Les voies en impasse doivent permettre le demi-tour des véhicules, l'aménagement de l'aire de demi-tour devant être conçu pour consommer la moindre superficie du terrain, tout en permettant une manœuvre simple.
Les voies en impasse n'ayant pas d'aire de retournement ou ayant des caractéristiques ne permettant pas le passage des véhicules de ramassage des ordures ménagères, doivent prévoir un aménagement adapté au stockage des ordures ménagères, facilement accessible de la voie publique.

3.2 Conditions d'accès aux voies ouvertes au public
Tout terrain enclavé est inconstructible.
Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et au stationnement sur le Domaine Public. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. S'agissant des terrains dont l'accès est constitué par une bande de passage, cette dernière doit avoir une dimension adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité, ou présenter un linéaire entre la voie et la construction inférieur à 50 mètres de longueur et une largeur supérieure à 3,5 mètres.

Les accès doivent, dans la mesure du possible, être perpendiculaires à la voie publique. Ils doivent être adaptés aux normes techniques de raccordement à la voirie et respecter les critères de sécurité d'insertion sur la voie publique.
Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voirie.
Les ouvrages électriques de distribution publique, tels que les postes de transformation, les câbles…, ne sont pas assujettis à cette règle.

Article UH 4 : Desserte par les réseaux.

Les raccordements eau-assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental de l'Essonne et des règlements d'assainissement de la Commune et du SIVOA, annexés au présent règlement du PLU et établis en application du Code de Santé Publique.

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

4.2 Eaux usées
Toute construction ou installation nouvelle qui rejette des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, établi sous la voie publique.

Tout raccordement au réseau d'assainissement public devra faire l'objet d'une demande de branchement auprès du Service d'Assainissement de la Communauté d'Agglomération et/ou du SIVOA qui délivrera une autorisation indiquant les prescriptions particulières à respecter (regard de façade, canalisation, dispositif de raccordement).
L'évacuation des eaux usées (autres que domestiques) sera soumise également à autorisation de déversement délivrée par la Commune avant tout raccordement au réseau public. Ces autorisations pourront faire l'objet d'une convention qui fixera au cas par cas, les conditions techniques et financières de l'admission de ces effluents au réseau.

4.3 Eaux pluviales
Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement dans le réseau d'assainissement. Ces eaux pluviales seront infiltrées, régulées ou traitées suivant les cas par tous dispositifs appropriés : puits d'infiltrations, drains, fossés, noues, bassins. La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale, notion de « zéro rejet ».

Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des propriétaires qui devront s 'assurer de leur entretien régulier. Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement, nécessiterait des travaux disproportionnés , les eaux pluviales des parcelles seront stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'assainissement pluvial. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter à au plus 1 litre/s par hectare de terrain aménagé le débit de pointe ruisselé, soit 550 mètres cubes à stocker pour 1 hectare imperméabilisé.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.
La qualité de l'eau rejetée doit correspondre à la catégorie IB des eaux de surface.
Pour les projets d'aménagement ou de construction de parcelles déjà construites, les mesures prises pour limiter les eaux pluviales rejetées au réseau public doivent permettre au minimum de stabiliser les rejets à ce qu'ils sont préalablement aux travaux projetés, le cas échéant à les diminuer.
Il est demandé la création systématique de regards en pied de gouttière ou d'un « T » de visite à la gouttière par le propriétaire du terrain, permettant d'apprécier la conformité de l'écoulement des eaux pluviales et d'assurer une meilleure maîtrise du débit occasionné**.**

4.4 Réseaux divers
Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique devront être souterraines, chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.
Leurs extensions dans le domaine privé devront s'effectuer en souterrain.
Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé, et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé au droit du terrain.

4.5 Déchets
Toute construction nouvelle devra prévoir sur l'unité foncière un emplacement pour les conteneurs de collecte sélective (3 collectes à terme) et de stockage des déchets encombrants.
Pour les constructions à destination d'activités, ainsi que pour toute construction supérieure à trois logements ou à 200 m² de SHON, un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doit être aménagé.
Les constructions existantes pour lesquelles il y aurait des impossibilités techniques majeures à aménager ces locaux peuvent être exemptés de cette disposition après analyse et avis motivés des services gestionnaires.

Article UH 5 : Superficie minimale de terrains
Il n'est pas fixé de règles.

Article UH 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies publiques, emprises publiques et voies privées ouvertes au public
6.1 Bande d'implantation
Tout bâtiment neuf ou extension, principal ou annexe, doit être implanté à l'intérieur d'une bande de 25 mètres de profondeur, calculée perpendiculairement à l'alignement de la voie publique ou d'une voie privée ouverte au public

Exception : au-delà de cette bande constructible, seule l'extension d'une habitation existante ou la réalisation d'une annexe non destinée à l'habitation est autorisée, et ne devra pas excéder 20 m².
La règle d'implantation ne s'applique pas aux équipements collectifs d'intérêt général.

6.2 Retraits d'alignement
Tout bâtiment neuf ou extension, d'habitation ou annexe, sera implanté selon les règles d'alignement suivantes *:*

- secteurs UHa et UHe : retrait de 5 mètres minimum de l'alignement.

Exception : en secteur UHa, lorsque la parcelle offre une déclivité importante par rapport à la rue (>10%) le garage pourra ne pas respecter le retrait d'alignement de 5 mètres.

- secteur UHb : retrait de 4 mètres minimum de l'alignement.
- secteur UHc : Il s'agit avant tout de respecter l'unité du lieu : dans la mesure du possible, on essaiera de se rapprocher de l'implantation du bâtiment existant avant reconstruction. Les bâtiments observeront un retrait d'alignement de 8 mètres maximum. L'alignement sur rue est autorisé. Il est aussi autorisé d'aligner le bâtiment au-delà de cette limite de 8 mètres, à condition que ce soit pour s'aligner sur le ou les bâtiment(s) mitoyen(s).
- secteur UHd : Il s'agit avant tout de respecter l'unité du lieu : dans la mesure du possible, on essaiera de se rapprocher de l'implantation du bâtiment existant avant reconstruction. En conséquence, les bâtiments observeront un retrait d'alignement de 3 mètres minimum et de 5 mètres maximum.

La règle d'implantation ne s'applique pas aux équipements collectifs d'intérêt général.

Article UH 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
7.1 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales
La règle d'implantation est différente selon que les constructions ou parties de constructions se situent ou non à l'intérieur d'une bande de 25 mètres de profondeur par rapport aux emprises publiques, calculée perpendiculairement à l'alignement.
Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux équipements collectifs d'intérêt général.

7.1.1 A l'intérieur de la bande des 25 mètres
La règle d'implantation des bâtiments est variable selon la largeur des terrains :

- Terrains dont la largeur est inférieure à 14 mètres : les constructions peuvent être implantées jusqu'aux limites séparatives latérales.
- Terrains dont la largeur est égale ou supérieure à 14 mètres : les constructions peuvent être implantées jusqu'à l'une des limites latérales. Dans le cas contraire, elles doivent être implantées en retrait de ces limites.

Si une construction à usage d'habitation (hors dépendances) existe sur la parcelle voisine, en limite séparative, la construction à édifier peut s'y adosser à condition de respecter les règles.

Secteurs UHc et UHd **:** il s'agit avant tout de respecter l'unité du lieu. Dans la mesure du possible, on essaiera donc de se rapprocher de l'implantation du bâtiment existant avant reconstruction.

7.1.2 Au-delà de la bande des 25 mètres
Les bâtiments annexes et les extensions des habitations sont autorisés. Ils peuvent être implantés en limites séparatives mais devront respecter l'article 7.1.1.

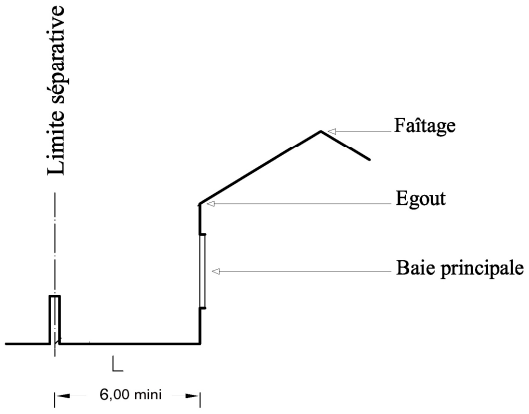
Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux équipements collectifs d'intérêt général.

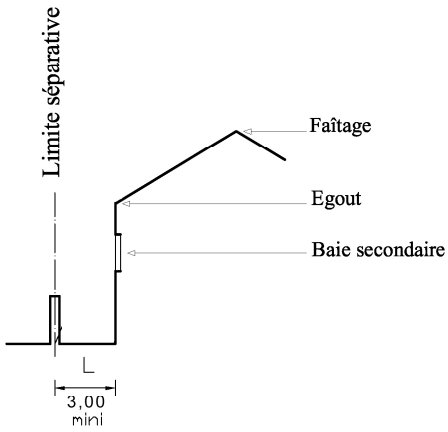
7.2 Implantation par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle
Les bâtiments principaux doivent être implantés en retrait.
Les bâtiments annexes peuvent être implantés en limites séparatives. La longueur maximum en mitoyenneté ne doit alors pas excéder 5 mètres.

7.3 Retraits
7.3.1 Façades comportant des baies principales
Toute construction doit être implantée en tout point de la façade à une distance par rapport aux limites séparatives au moins égale à 6 mètres si la façade comporte des baies assurant l'éclairement des pièces d'habitation ou de travail (baies principales).

7.3.2 ***Façades comportant des baies secondaires ou sans baie***

Toute construction doit être implantée à une distance par rapport aux limites séparatives au moins égale à 3 mètres si la façade ne comporte pas de baies ou uniquement des baies secondaires (baies n'assurant pas l'éclairement des pièces d'habitation ou de travail, baies assurant l'éclairement des pièces d'habitation ou de travail qui bénéficient de l'éclairement d'au moins une baie principale, baies opaques à châssis fixe, baies situées à plus d'1,9 m du niveau du plancher concerné …). La distance comptée horizontalement de tout point des façades des constructions doit être au moins égale à 3 mètres.





7.4 Création de baies

La création de baies sur des bâtiments existants assujettit ces derniers aux règles de retrait ci-dessus. Les fenêtres de toit auront une taille limitée à 78cm par 98cm.

7.5 Exceptions

Les locaux et installations techniques nécessaires aux concessionnaires de réseaux (électricité, gaz, …) ainsi que les équipements publics ne sont pas assujettis à la règle générale.

Si les conditions régulières d'implantation ne sont pas acquises, les bâtiments reconstruits après sinistre ayant eu lieu depuis moins de 5 ans ne sont pas assujettis à la règle générale, dans la limite des surfaces de planchers détruites.

Dans le cas d'une construction existante non implantée conformément à la règle générale, l'extension au sol et la surélévation pourront être réalisées dans le prolongement de celle-ci, dans le respect des règles vues ci-dessus.

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

Entre deux bâtiments principaux non contigus, la distance comptée horizontalement de tout point des façades des constructions doit être au moins égale à 3 mètres.

Cette distance est portée à 6 mètres en face de toute baie principale assurant l'éclairement des pièces d'habitation ou de travail.

Une annexe devra être à une distance de 1 m minimum d'un autre bâtiment.

Article UH 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments principaux ne doit pas excéder 35% de la superficie de la parcelle.

L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments annexes ne doit pas excéder 10% de la superficie de la parcelle.

Cette règle ne s'applique pas aux équipements collectifs d'intérêt général.

Article UH 10 : Hauteur maximale des constructions

Dans tous les sous secteurs il est interdit tout décaissement du niveau naturel du sol pour construire les logements

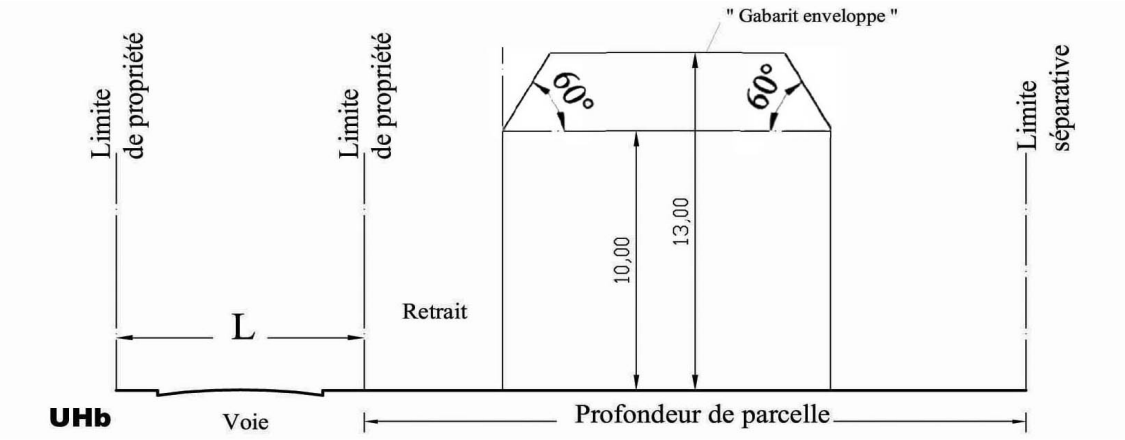
Le gabarit se calcule par rapport aux façades principale et arrière.

10.1 Secteur UHb

Règle générale : La construction doit s'intégrer dans le « gabarit enveloppe », défini par

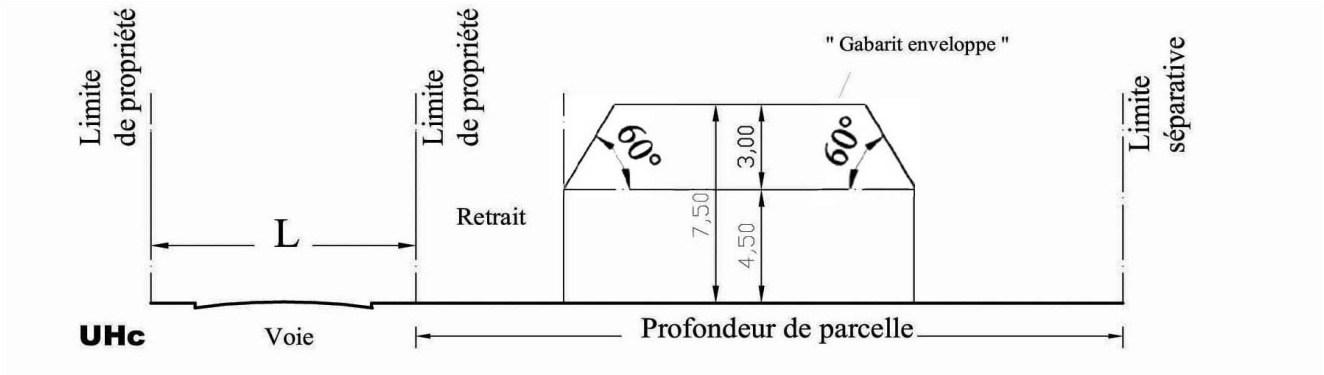
- une verticale d'une hauteur H =10 m
- une oblique de pente 2/1 (60°) limitée par une horizontale située à 3 m de la verticale.

La hauteur maximum par rapport à tout point du terrain naturel ne peut excéder 13 m.
La hauteur maximum des bâtiments annexes, tels que garages et dépendances non contigus au bâtiment principal, ne peut excéder 3 mètres à l'égout du toit.
Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux bâtiments publics ou aux équipements collectifs d'intérêt collectif.



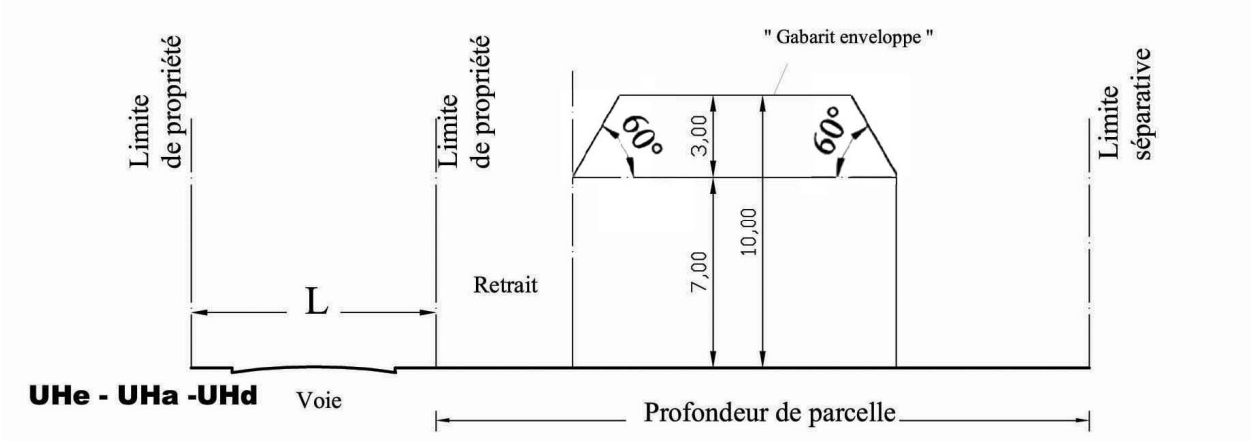
10.2 Secteur UHc

La hauteur maximum par rapport à tout point du terrain naturel ne peut excéder 7,50 mètres et doit s'intégrer dans le gabarit-enveloppe du graphique ci-dessous.
La hauteur maximum des bâtiments annexes, tels que garages et dépendances non contigus au bâtiment principal, ne peut excéder 3,5 mètres au faîtage.
Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux bâtiments publics ou aux équipements collectifs d'intérêt collectif.



10.3 Autres secteurs

La hauteur maximum par rapport à tout point du terrain naturel ne peut excéder 10 mètres et doit s'intégrer dans le gabarit-enveloppe du graphique ci-dessous.
La hauteur maximum des bâtiments annexes, tels que garages et dépendances non contigus au bâtiment principal, ne peut excéder 3,5 mètres au faîtage.
Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux bâtiments publics ou aux équipements collectifs d'intérêt collectif.



10.4 Exceptions

Les locaux et installations techniques nécessaires aux concessionnaires de réseaux (électricité, gaz), ainsi que les équipements publics ne sont pas assujettis à la règle générale. Une tolérance de dépassement d'1,50 m de la hauteur maximum autorisée est permise pour les installations techniques destinées à réaliser des économies d'énergie. Ces dernières devront être en harmonie avec l'architecture du bâtiment.

Les bâtiments reconstruits après sinistre ayant eu lieu depuis moins de cinq ans ne sont pas assujettis à la règle générale, dans la limite de la hauteur existant avant le sinistre et dans la limite des surfaces de planchers détruites.

Article UH 11 : Aspect extérieur.

11.1 Règle générale

Les constructions ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, être 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.

Des recommandations spécifiques pourront être exigées dans certains secteurs de la commune ou pour tenir compte de situations particulières.

Les installations techniques destinées à réaliser des économies d'énergie devront être en harmonie avec l'architecture du bâtiment

11.2 Façades

Les extensions et surélévations de façades ou des bâtiments doivent être traitées en harmonie avec les façades existantes (matériaux existants, coloration, …).

Les saillies sur alignement sont interdites.

Les maisons en meulière ne doivent pas être revêtues d'enduit, à moins qu'un mauvais état de conservation de la pierre ne le justifie.

Les menuiseries des fenêtres seront de préférence en bois ou en métal.

Les paraboles ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

11.3 Toitures et couvertures

Les toitures terrasses seront traitées comme une « cinquième façade », de manière soignée. Elles pourront faire l'objet d'un refus en cas de non intégration avec les constructions avoisinantes.

La tôle ondulée et le fibrociment sont interdits, y compris pour la couverture des bâtiments annexes, des auvents, des marquises, …

Les toits façon « mansard » sont déconseillés.

11.4 Antennes

Les antennes paraboliques devront être invisibles depuis la rue. Ces antennes devront avoir la même teinte que le support (mur ou toit). Les autres antennes devront être installées en toiture.

11.5 Clôtures

11.5.1 Clôtures sur rue

Leur hauteur maximum est fixée à 2 mètres. Elles devront être composées d'un soubassement de 0.80 m maximum surmonté d'une grille métallique et doublée d'une haie végétale. Les clôtures en fil de fer barbelé ou

en grillages sont interdites. Elles devront s'intégrer à l'environnement existant et tenir compte du PPRI pour les secteurs concernés.
Le soubassement pourra être rehaussé en cas de voie à fort trafic.
Les coffrets EDF-GDF devront être intégrés harmonieusement dans le soubassement. Les clôtures ne pourront être doublées que par une haie vive.

11.5.2 Clôtures en limites séparatives
Leur hauteur maximale est fixée à 2 mètres.
Les clôtures devront prendre en compte la situation du terrain et ne pas faire obstacle à la visibilité pour les automobilistes. Les clôtures en fil de fer barbelé sont interdites. Elles devront s'intégrer à l'environnement existant.

Article UH 12 : Stationnement

12.1 Règle générale
Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux dont la SHON excède 50m^2, des aires de stationnement devront être réalisées et devront répondre aux besoins supplémentaires générés. Les surfaces minimales à réserver sont définies ci-après.
Les aires de stationnement devront être réalisées en dehors des emprises publiques. Elles ne sont en aucun cas comptabilisées dans les surfaces d'espaces verts.
En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions, le constructeur est soumis aux dispositions prévues par l'article L. 421-3 (alinéas 4 et 5) du Code de l'Urbanisme.

12.2 Dimensions des places
La surface imperméabilisée destinée au stationnement ne devra pas excéder 20 m^2 par emplacement.
Dimensions minimales des places pour véhicules particuliers : 2,5 x 5 mètres.

12.3 Rampes
Leur pente moyenne ne devra pas excéder 5% sur une distance de 2 mètres à compter de la limite de propriété. Au-delà de cette bande des 2 mètres, cette pente devra être inférieure ou égale à 17%. Les rampes ne devront pas être visibles de l'espace public.

12.4 Normes de stationnement
- Habitat :
    - 1 emplacement par logement de 1 ou 2 pièces
    - 1.5 emplacement par logement de 3 ou 4 pièces
    - 2 places par logement de 5 pièces ou plus

  Le nombre total devant être un nombre entier, la comptabilité se fera en arrondissant vers le haut.
- Logement social : 1 place par logement
- Services, commerces, bureaux, artisanat, industrie, entrepôt : 1 emplacement pour 60 m^2 de SHON.
- Foyers, résidences de personnes âgées ou dépendantes : 1 emplacement pour 2 logements.
- Hôpitaux, établissements de santé, maisons médicalisées : 1 emplacement pour trois lits.
- Ecoles maternelles et primaires : 1,5 emplacement par classe.
- Collèges, lycées : 2 emplacements par classe et 5 emplacements supplémentaires pour le personnel administratif.
- Enseignement supérieur : 1 emplacement pour 10 étudiants et 10 emplacements supplémentaires pour le personnel administratif.
- Pour les autres types de construction, il sera demandé un nombre de places induites par le fonctionnement de l'établissement.

Il est préconisé pour les services, activités, commerces, de prévoir une aire de livraison, et pour toute destination de prévoir des aires de stationnement pour les deux-roues.

Les constructions neuves de type collectif devront prévoir des aires de stationnement pour les cycles et les poussettes.

12.5 Stationnement cycles

Les constructions neuves de type collectif devront prévoir des aires de stationnement pour les cycles et les poussettes. Les constructions de locaux d'activités ou équipements devront prévoir un stationnement cycles de taille minimale de 5 arceaux, avec système d'attache par cadre et roue, à proximité de l'accès, bien éclairé

Ce local fermé et couvert de taille minimale 8 m² avec 1 m² par logement sera aménagé à proximité de l'accès à l'immeuble, en rez-de-chaussée avec accès direct sur l'extérieur ou, si cela n'est pas possible, à proximité immédiate des entrées (en évitant le franchissement de marches d'escalier ou encore de plusieurs portes).

La taille du local peut être réduite à 0,5 m² par logement (taille minimale de 8 m²) si la construction prévoit des boxes privés de taille adaptée à l'entreposage de vélos

12.6 Exceptions

Les ouvrages et installations techniques nécessaires aux concessionnaires de réseaux, ainsi que les constructions liées à la réalisation ou au fonctionnement des équipements d'infrastructure, ne sont pas assujettis à la règle UH 12.

Dans un rayon de 300 mètres autour des gares, les normes de stationnement sont divisées par deux.

Article UH 13 : Espaces libres et plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des espèces équivalentes.

Il sera planté au moins un arbre de haute tige pour 200 m^2 de terrain.

Les surfaces libres traitées en jardin de pleine terre doivent représenter au minimum 30 % de la superficie du terrain.

Les aires de stationnement ne peuvent en aucun cas être comptées dans cette surface de pleine terre, et seront plantées à raison d'un arbre pour 4 places.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UH 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

Il n'est pas fixé de règles.

Toutefois, les programmes de logements collectifs devront comporter au moins 60 % de logements de plus de 50 m².

ZONE UI

2011

Cette zone recouvre les sites à dominante d'activités : établissements industriels, scientifiques et techniques, entrepôts, commerces. Elle peut accueillir ponctuellement de l'habitat. Elle occupe les marges de la commune : bordure de la RN7, partie des bords de Seine

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS

. La zone UI comporte deux sous-secteurs :

- **UIa** : tronçon nord de la RN7.
- **UIb** : bords de Seine.

Certains espaces situés en zones UIb sont soumis aux prescriptions en matière d'urbanisme car situés dans le périmètre de sécurité du SMCA ORLY - Zone SEVESO (cf. plan 2 des servitudes).

Les secteurs soumis aux bruits des aéronefs et aux nuisances phoniques de l'aéroport d'Orly (cf plan des servitudes n°2 en annexes) devront répondre aux normes d'insonorisation indiquées sur les plans. Les règles induites par le Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport d'Orly sont susceptibles de limiter la constructibilité de certains secteurs.

Certains espaces situés en zones UIb sont soumis aux prescriptions du PPRI de la Seine (voir plan 2 des servitudes en annexes).

Article UI 1 : Occupations et utilisations des sols interdites

- Les constructions nouvelles à usage d'exploitation agricole ou forestière.
- L'extension ou la construction de nouveaux dépôts à l'air libre de matériaux divers, de ferrailles, de combustibles solides et véhicules hors d'usage.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les installations et travaux divers définis par l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme, sauf les aires de stationnement ouvertes au public, et affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont liés à un projet d'aménagement paysager ou à un projet de construction.
- Secteur UIb uniquement : est interdite l'implantation d'établissements commerciaux de grande surface.

Article UI 2 : Conditions particulières d'occupations et d'utilisations des sols

- Le commerce, l'industrie et l'artisanat, les aires de stockage de matériaux, dans la mesure où ils ne constituent pas une gêne pour le voisinage.
- Les installations classées, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. Les installations pourront être autorisées sous condition du respect de mesures spéciales d'aménagement, d'exploitation ou d'isolement.
- Les travaux de modification ou de rénovation des installations classées existantes soumises à autorisation peuvent être autorisés à conditions :
    - de ne pas augmenter la SHON de plus de 10%,
    - que les travaux permettent une amélioration des installations visant à réduire les nuisances ou les dangers qui peuvent en résulter,
    - que les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain.
- Les bâtiments à usages de loisirs, de tourisme, d'éducation, de santé ou d'autres équipements collectifs de bureaux ou de laboratoires, s'ils sont compatibles avec la protection de la nature, des sites et paysages, et sous réserves de mesures spéciales d'aménagement, d'exploitation et d'isolement (isolation au bruit, aménagements spéciaux en zones inondables, notamment) et des études engagées (en zone UIb, notamment) pour tout changement d'usage d'un ancien site industriel en vue de la recherche d'éventuelles pollutions afin d'évaluer les conséquences potentielles sur la santé.
- Les bâtiments reconstruits après sinistre ayant eu lieu depuis moins de 5 ans dans la limite des surfaces de plancher détruites.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article UI 3 : Accès et voirie

3.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Les caractéristiques des voies doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

Toute voie nouvelle doit avoir une emprise minimale de 3,50 mètres de largeur, trottoir(s) compris, et être conçue, dans la mesure du possible, en tenant compte de la morphologie du terrain d'implantation de l'opération, en compatibilité avec la trame viaire existante environnante.
Les voies en impasse doivent permettre le demi-tour des véhicules, l'aménagement de l'aire de demi-tour devant être conçu pour consommer la moindre superficie du terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

Les voies en impasse n'ayant pas d'aire de retournement ou ayant des caractéristiques ne permettant pas le passage des véhicules de ramassage des ordures ménagères, doivent prévoir un aménagement adapté au stockage des ordures ménagères, facilement accessible de la voie publique.

3.2 Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. S'agissant des terrains dont l'accès est constitué par une bande de passage, cette dernière doit avoir une dimension adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité, ou présenter un linéaire entre la voie et la construction inférieur à 50 mètres de longueur et une largeur supérieure à 3.5 mètres.

Les accès doivent, dans la mesure du possible, être perpendiculaires à la voie publique. Ils doivent être adaptés aux normes techniques de raccordement à la voirie et respecter les critères de sécurité d'insertion sur la voie publique.
Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voirie.
Les ouvrages électriques de distribution publique, tels que les postes de transformation, les câbles…, ne sont pas assujettis à cette règle.

Article UI 4 : Desserte par les réseaux

Les raccordements eau-assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental de l'Essonne et des règlements d'assainissement de la Commune et du SIVOA, annexés au présent règlement du PLU et établis en application du Code de Santé Publique.

4.1 Eau potable

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

4.2 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle qui rejette des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, établi sous la voie publique.
Tout raccordement au réseau d'assainissement public devra faire l'objet d'une demande de branchement auprès du Service d'Assainissement de la Communauté d'Agglomération et/ou du SIVOA qui délivrera une autorisation indiquant les prescriptions particulières à respecter (regard de façade, canalisation, dispositif de raccordement).

L'évacuation des eaux usées (autres que domestiques) sera soumise également à autorisation de déversement délivrée par la Commune avant tout raccordement au réseau public. Ces autorisations pourront faire l'objet d'une convention qui fixera au cas par cas, les conditions techniques et financières de l'admission de ces effluents au réseau.

4.3 Eaux pluviales
Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement dans le réseau d'assainissement. Ces eaux pluviales seront infiltrées, régulées ou traitées suivant les cas par tous dispositifs appropriés : puits d'infiltrations, drains, fossés, noues, bassins. La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale, notion de « zéro rejet ».

Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des propriétaires qui devront s 'assurer de leur entretien régulier. Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement, nécessiterait des travaux disproportionnés , les eaux pluviales des parcelles seront stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'assainissement pluvial. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter à au plus 1 litre/s par hectare de terrain aménagé le débit de pointe ruisselé, soit 550 mètres cubes à stocker pour 1 hectare imperméabilisé.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.
La qualité de l'eau rejetée doit correspondre à la catégorie IB des eaux de surface.
Pour les projets d'aménagement ou de construction de parcelles déjà construites, les mesures prises pour limiter les eaux pluviales rejetées au réseau public doivent permettre au minimum de stabiliser les rejets à ce qu'ils sont préalablement aux travaux projetés, le cas échéant à les diminuer.
Il est demandé la création systématique de regards en pied de gouttière ou d'un « T » de visite à la gouttière par le propriétaire du terrain, permettant d'apprécier la conformité de l'écoulement des eaux pluviales et d'assurer une meilleure maîtrise du débit occasionné.

4.4 Réseaux divers
Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique devront être souterraines, chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.
Leurs extensions dans le domaine privé devront s'effectuer en souterrain.
Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé, et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé au droit du terrain.

4.5 Déchets
Toute construction nouvelle devra prévoir sur l'unité foncière un emplacement pour les conteneurs de collecte sélective (3 collectes à terme) et de stockage des déchets encombrants.
Pour les constructions à destination d'activités, ainsi que pour toute construction supérieure à trois logements ou à 200 m² de SHON, un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doit être aménagé.
Les constructions existantes pour lesquelles il y aurait des impossibilités techniques majeures à aménager ces locaux peuvent être exemptés de cette disposition après analyse et avis motivés des services gestionnaires.

Article UI 5 : Superficie minimale de terrains
Il n'est pas fixé de règles.

Article UI 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, et voies privées ouvertes au public.
Retraits d'alignement
Tout bâtiment neuf devra observer un retrait de 3 m minimum par rapport à la voie publique ou voie privée ouverte au public. Les bâtiments destinés à du logement ne pourront excéder une épaisseur de 18 m par rapport à la façade en retrait.

Article UI 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
7.1 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales

Les constructions peuvent être implantées jusqu'aux limites séparatives latérales.

7.2 Implantation par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle

Les bâtiments principaux doivent être implantés en retrait. Les bâtiments annexes peuvent être implantés en limites séparatives.

Toute construction comportant plus de 3 niveaux (hors souterrain) devra respecter un minimum de 8m de distance aux limites séparatives.

7.3 Retraits

7.3.1 Façades comportant des baies principales

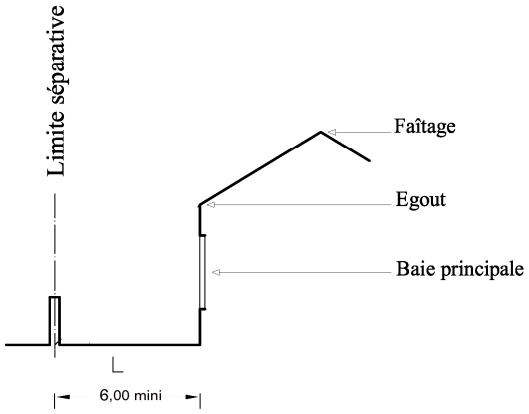
Toute construction doit être implantée à une distance par rapport aux limites séparatives au moins égale à 6 mètres si la façade comporte des baies assurant l'éclairement des pièces d'habitation ou de travail (baies principales). La distance comptée horizontalement de tout point des façades des constructions doit être au moins égale à 6 mètres.

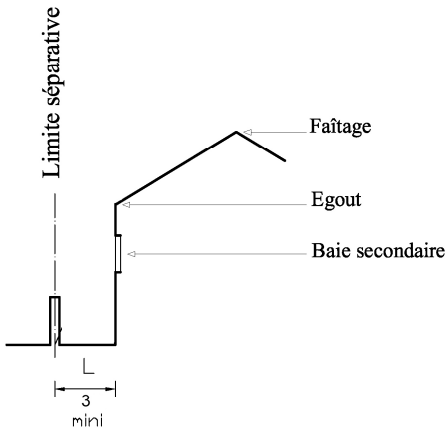
Exception : cette distance est portée à 8 m pour les façades des secteurs UI donnant sur des parcelles situées en zone UH.

7.3.2 Façades comportant des baies secondaires ou sans baie

Si la façade comporte des baies secondaires (baies n'assurant pas l'éclairement des pièces d'habitation ou de travail, baies assurant l'éclairement des pièces d'habitation ou de travail qui bénéficient de l'éclairement d'au moins une baie principale, baies opaques à châssis fixe, baies situées à plus d'1,9 m du niveau du plancher concerné …), la distance comptée horizontalement de tout point des façades des constructions doit être au moins égale à 3 mètres.

Exception : cette distance est portée à 8 m pour les façades des secteurs UI donnant sur des parcelles situées en zone UH





7.4 Création de baies

La création de baies sur des bâtiments existants assujettit ces derniers aux règles de retrait ci-dessus. Les fenêtres de toit auront une taille limitée à 78cm par 98cm.

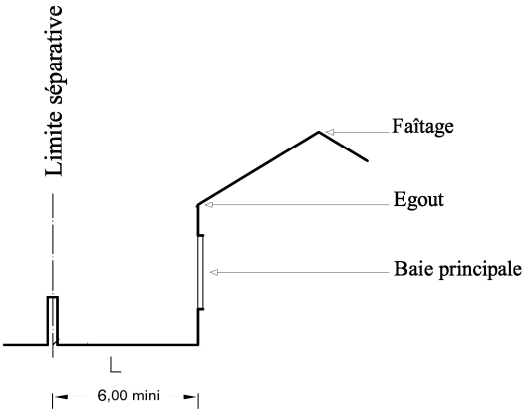
7.5 Exceptions

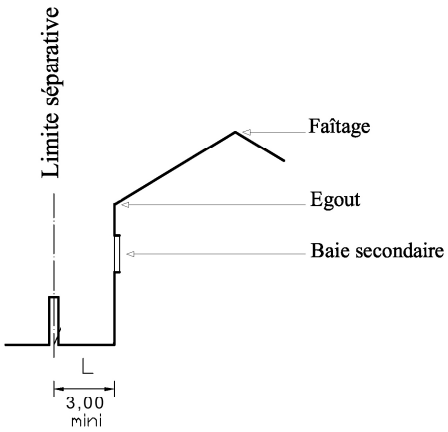
Les locaux et installations techniques nécessaires aux concessionnaires de réseaux (électricité, gaz, …) ainsi que les équipements publics ne sont pas assujettis à la règle générale.

Si les conditions régulières d'implantation ne sont pas acquises, les bâtiments reconstruits après sinistre ayant eu lieu depuis moins de 5 ans ne sont pas assujettis à la règle générale, dans la limite des surfaces de planchers détruites.

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

Entre deux bâtiments principaux non contigus, la distance comptée horizontalement de tout point des façades des constructions doit être au moins égale à 3 m. En face de toute baie assurant l'éclairement des pièces d'habitation ou de travail, cette distance comptée horizontalement de tout point des façades des constructions doit être d'au moins 6 m. Cette distance est portée à 8 m quelque soit la baie lorsque le bâtiment est supérieur à une hauteur de R+2.





7.4 Création de baies
La création de baies sur des bâtiments existants assujettit ces derniers aux règles de retrait ci-dessus.

7.5 Exceptions
Les locaux et installations techniques nécessaires aux concessionnaires de réseaux (électricité, gaz, …) ainsi que les équipements publics ne sont pas assujettis à la règle générale.
Si les conditions régulières d'implantation ne sont pas acquises, les bâtiments reconstruits après sinistre ayant eu lieu depuis moins de 5 ans ne sont pas assujettis à la règle générale, dans la limite des surfaces de planchers détruites.

Article UI 9 : Emprise au sol
L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments principaux ne doit pas excéder 70% de la superficie de la parcelle.
Par ailleurs, l'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments annexes ne doit pas excéder 10% de la superficie de la parcelle.

Article UI 10 : Hauteur maximale des constructions
10.1 Secteur UIa
La hauteur (H) des constructions varie selon la largeur (L) de la rue
Règle générale : La construction doit s'intégrer dans le « gabarit enveloppe » défini par :
- une verticale d'une hauteur H =L, avec un maximum de 15 m de hauteur, avec un retrait de 2 mètres de la façade principale à partir du niveau R+3, pour tous les niveaux supérieurs.
- une interdiction de décaisser le niveau naturel du sol pour construire les logements
Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux bâtiments publics ou aux équipements collectifs d'intérêt collectif.

10.2 Secteur UIb
La hauteur maximum des bâtiments par rapport à tout point du terrain naturel ne peut excéder 10 mètres.
La hauteur maximum des bâtiments annexes, tels que garages et dépendances non contigus au bâtiment principal, ne peut excéder 3,50 mètres au faîtage.
Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux bâtiments publics ou aux équipements collectifs d'intérêt collectif.

10.3 Exceptions
Les locaux et installations techniques nécessaires aux concessionnaires de réseaux (électricité, gaz, …), ainsi que les équipements publics ne sont pas assujettis à la règle générale. Une tolérance de dépassement d'1,50 m de la hauteur maximum autorisée est permise pour les installations techniques destinées à réaliser des économies d'énergie. Ces dernières devront être en harmonie avec l'architecture du bâtiment.
Les bâtiments reconstruits après sinistre ayant eu lieu depuis moins de cinq ans ne sont pas assujettis à la règle générale, dans la limite de la hauteur existant avant le sinistre et dans la limite des surfaces de planchers détruites.

Article UI 11 : Aspect extérieur.
11.1 Règle générale

Les constructions ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, être 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 saillies sur alignement sont interdites.
Des recommandations spécifiques pourront être exigées dans certains secteurs de la commune ou pour tenir compte de situations particulières. Notamment, pour les activités de rez-de-chaussée, la hauteur devra respecter les hauteurs des bâtiments attenants et comporter une surface de vitrage sur au moins 50% de la façade du rez-de-chaussée.

11.2 Façades
Les façades dont le linéaire sur rue est supérieur à 10 mètres devront marquer des rythmes verticaux tous les 10 mètres (retraits, traitements des matériaux, joints,…). Il est recommandé de recouvrir les façades d'au moins 20 % de brique, pierre ou meulière. Il est recommandé de traiter tous les soubassements en contact direct avec un espace commun public ou privé (rue, passage, entrées…) en matériaux résistants aux chocs de type brique ou pierre.
L'épaisseur d'un bâtiment ne pourra excéder 18 m et tout pignon aveugle devra être traité en harmonie avec la façade.

Les extensions et surélévations de façades ou des bâtiments doivent être traitées en harmonie avec les façades existantes (matériaux existants, coloration, …).
Les maisons en meulière ne doivent pas être revêtues d'enduit, à moins qu'un mauvais état de conservation de la pierre ne le justifie.
Les menuiseries des fenêtres seront de préférence en bois ou en métal.
Les paraboles et les caissons de volets roulants ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

11.3 Toitures et couvertures
Les toitures terrasses seront traitées comme une « cinquième façade », de manière soignée. Elles pourront faire l'objet d'un refus en cas de non intégration avec les constructions avoisinantes.
La tôle ondulée et le fibrociment sont interdits, y compris pour la couverture des bâtiments annexes, des auvents, des marquises, …
Les toits façon mansard sont déconseillés.

11.4 Antennes
Les antennes paraboliques devront être invisibles depuis la rue. Ces antennes devront avoir la même teinte que le support (mur ou toit). Les autres antennes devront être installées en toiture.

11.5 Clôtures
11.5.1 Clôtures sur rue
Leur hauteur maximum est fixée à 2 m. Elles devront être composées d'un soubassement surmonté d'une grille métallique. Les clôtures en fil de fer barbelé et grillages sont interdites. Elles devront s'intégrer à l'environnement existant et tenir compte du PPRI pour les secteurs concernés.

Les clôtures devront prendre en compte la situation du terrain et ne pas faire obstacle à la visibilité pour les automobilistes. Les clôtures ne pourront être doublées que par une haie vive.
Hauteur minimale du soubassement : 0.80 m (sauf en zone concernée par le PPRI)

Les coffrets EDF-GDF devront être intégrés harmonieusement dans le soubassement.

11.5.2 Clôtures en limites séparatives
Leur hauteur maximale est fixée à 2 mètres.
Les clôtures en fil de fer barbelé sont interdites. Elles devront s'intégrer à l'environnement existant.

Article UI 12 : Stationnement
12.1 Règle générale
Les stationnements en surface devront être aménagés, lorsque cela est techniquement possible, avec des dispositifs limitant l'imperméabilisation des sols (exemple : espaces minéraux sablés ou pavés, espaces type evergreen…)
Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux dont la SHON excède 50m^2, des aires de stationnement devront être réalisées et devront répondre aux besoins supplémentaires générés. Les surfaces minimales à réserver sont définies ci-après.

Les aires de stationnement devront être réalisées en dehors des emprises publiques. Elles ne sont en aucun cas comptabilisées dans les surfaces d'espaces verts.
Toute disposition devra être prise pour réserver sur le domaine privé le dégagement nécessaire au stationnement et aux manœuvres, de façon que les opérations de déchargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de ce domaine.
En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions, le constructeur est soumis aux dispositions prévues par l'article L. 421-3 (alinéas 4 et 5) du Code de l'Urbanisme.

12.2 Dimensions des places
La surface imperméabilisée destinée au stationnement (hors véhicules lourds) ne devra pas excéder 20 m^2 par emplacement. Dimensions minimales des places pour véhicules particuliers : 2,5 x 5 mètres.

12.3 Rampes
Leur pente moyenne ne devra pas excéder 5% sur une distance de 2 mètres à compter de la limite de propriété. Au-delà de cette bande des 2 mètres, cette pente devra être inférieure ou égale à 17%.
Les rampes ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

12.4 Normes de stationnement
- Habitat : 1 emplacement par logement de 1 ou 2 pièces
  1.5 emplacement par logement de 3 ou 4 pièces
  2 places par logement de 5 pièces ou plus

  Le nombre total devant être un nombre entier, la comptabilité se fera en arrondissant vers le haut.
  Logement social : 1 emplacement par logement
- Services, commerces, bureaux, artisanat, industrie, entrepôt : 1 emplacement pour 60 m^2 de SHON.
- Foyers, résidences de personnes âgées ou dépendantes : 1 emplacement pour 2 logements.
- Hôpitaux, établissements de santé, maisons médicalisées : 1 emplacement pour trois lits.
- Ecoles maternelles et primaires : 1,5 emplacement par classe.
- Collèges, lycées : 2 emplacements par classe et 5 emplacements supplémentaires pour le personnel administratif.
- Enseignement supérieur : 1 emplacement pour 10 étudiants et 10 emplacements supplémentaires pour le personnel administratif.
- Pour les autres types de construction, il sera demandé un nombre de places induites par le fonctionnement de l'établissement.

Il est préconisé pour les services, activités, commerces, de prévoir une aire de livraison.

12.5 Stationnement cycles

Les constructions neuves de type collectif devront prévoir des aires de stationnement pour les cycles et les poussettes. Les constructions de locaux d'activités ou équipements devront prévoir un stationnement cycles de taille minimale de 5 arceaux, avec système d'attache par cadre et roue, à proximité de l'accès, bien éclairé.
Ce local fermé et couvert de taille minimale 8 m² avec 1 m² par logement sera aménagé à proximité de l'accès à l'immeuble, en rez-de-chaussée avec accès direct sur l'extérieur ou, si cela n'est pas possible, à proximité immédiate des entrées (en évitant le franchissement de marches d'escalier ou encore de plusieurs portes).
La taille du local peut être réduite à 0,5 m² par logement (taille minimale de 8 m²) si la construction prévoit des boxes privés de taille adaptée à l'entreposage de vélos

12.6 Exceptions
Dans un rayon de 300 m autour de la gare, les normes de stationnement sont divisées par deux (sauf pour les cycles)
Les ouvrages et installations techniques nécessaires aux concessionnaires de réseaux, ainsi que les constructions liées à la réalisation ou au fonctionnement des équipements d'infrastructure, ne sont pas assujettis à la règle UI 12.

Article UI 13 : Espaces libres et plantations
Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des espèces équivalentes.
Il sera planté au moins un arbre de haute tige pour 100 m^2 de terrain de pleine terre.
Les surfaces libres traitées en jardin de pleine terre doivent représenter au minimum 20 % de la superficie du terrain.

Les aires de stationnement ne peuvent en aucun cas être comptées dans cette surface de pleine terre, et seront plantées à raison d'un arbre pour 4 places.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UI 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

Il n'est pas fixé de règles.

Toutefois, les programmes de logements collectifs devront comporter au moins 50 % de logements de plus de 50 m². Une dérogation à cette règle peut être accordée en cas de logements spécifiques : jeunes travailleurs, étudiants, personnes âgées

ZONE UZ

2011

La zone UZ recouvre la zone aéroportuaire, les équipements publics aéronautiques et aéroportuaires, les activités et les services en relation économique ou fonctionnelle. Elle occupe de très importantes emprises au nord de la Commune. La zone UZ comporte quatre secteurs :

- **UZa :** correspond à la plate-forme aéroportuaire. Elle est destinée à recevoir des équipements publics aéronautiques et aéroportuaires, les activités et les services en relation économique ou fonctionnelle avec ses activités aéronautiques et aéroportuaires et leurs acteurs.
- **UZb :** zone d'activités des Guyards.
- **UZc :** secteur en frange de la zone aéroportuaire, le long de l'avenue JP Bénard.
- **UZd :** secteur à dominante sports et loisirs.

Certains espaces sont soumis aux prescriptions en matière d'urbanisme car situés dans le périmètre de sécurité du SMCA ORLY (zone SEVESO) (cf plan des servitudes n°2 en annexes)

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article UZ 1 : Occupations et utilisations des sols interdites

Secteur UZa

Les terrains sont desservis. Ils sont aptes à assurer la mixité urbaine pour les opérations compatibles avec la vocation de la plate-forme

Secteurs UZb et UZc

- Les constructions nouvelles à usage d'exploitation agricole ou forestière.
- L'extension ou la construction de nouvelles casses-auto et de nouveaux dépôts à l'air libre de matériaux divers, de ferrailles, de combustibles solides et véhicules hors d'usage.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les installations et travaux divers définis par l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme, sauf les aires de stationnement ouvertes au public, et affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont liés à un projet d'aménagement paysager ou à un projet de construction.

Article UZ 2 : Conditions particulières d'occupations et d'utilisations des sols

Secteur UZa

- Les constructions destinées à l'habitation des personnes dont la présence est nécessaire ou liée à l'activité aéronautique, sous réserve qu'elles comportent un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. La justification des conditions est à apporter par le pétitionnaire.

Secteurs UZb, UZc et UZd

- Les bâtiments à usages de loisirs, de tourisme, d'éducation, de santé ou d'autres équipements collectifs de bureaux ou de laboratoires, s'ils sont compatibles avec la protection de la nature, des sites et paysages, et sous réserves de mesures spéciales d'aménagement, d'exploitation et d'isolement (isolation au bruit notamment).
- Les bâtiments reconstruits après sinistre ayant eu lieu depuis moins de 5 ans dans la limite des surfaces de plancher détruites.

  Secteurs UZb et UZc uniquement : les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens, et dont l'activité sera interdite de 23h00 à 6h00 sauf exception.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article UZ 3 : Accès et voirie

3.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Secteur UZa

- Toute construction doit être desservie par une voie ouverte à la circulation en état de viabilité et dont les caractéristiques correspondent à sa destination.

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent permettre l'approche et le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie.
- Les espaces nécessaires aux manœuvres et au stationnement des véhicules destinés au fonctionnement des constructions doivent être ménagés sur les emprises de projets.

Secteurs UZb , UZc et Uzd
Les caractéristiques des voies doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

- Toute voie nouvelle doit être conçue, dans la mesure du possible, en tenant compte de la morphologie du terrain d'implantation de l'opération, en compatibilité avec la trame viaire existante environnante.
- Les voies en impasse doivent permettre le demi-tour des véhicules, l'aménagement de l'aire de demi-tour devant être conçu pour consommer la moindre superficie du terrain, tout en permettant une manœuvre simple.
- Les voies en impasse n'ayant pas d'aire de retournement ou ayant des caractéristiques ne permettant pas le passage des véhicules de ramassage des ordures ménagères, doivent prévoir un aménagement adapté au stockage des ordures ménagères, facilement accessible de la voie publique.

Exception : secteur UZb. Toute construction ou installation doit être desservie par les voies privées internes à la zone des Guyards (rues Hélène Boucher et Roland Garros). Toutefois, en ce qui concerne les équipements sportifs ou de loisir, l'accès des usagers peut s'effectuer directement à partir de l'avenue de l'Europe ou de la rue Camille Desmoulins. Les accès aux établissements doivent être réalisés en retrait pour permettre une parfaite visibilité de la voie avant la sortie des véhicules. Les voies nouvelles devront présenter :

- une largeur minimum de chaussée de 7 mètres.
- des rayons en plan de 15 mètres sur axe.
- un trottoir pour piétons.

3.2 Conditions d'accès aux voies ouvertes au public
Secteur UZa

- Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gène à la circulation publique.
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la sûreté d'usage.
- L'autorisation du gestionnaire de plate-forme doit être obtenue.

Secteurs UZb , UZc et UZd

- Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage suffisante, aménagée sur les fonds voisins et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. S'agissant des terrains dont l'accès est constitué par une bande de passage, cette dernière doit avoir une dimension adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.
- Les accès doivent, dans la mesure du possible, être perpendiculaires à la voie publique. Ils doivent être adaptés aux normes techniques de raccordement à la voirie et respecter les critères de sécurité d'insertion sur la voie publique.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voirie.
- Les ouvrages électriques de distribution publique, tels que les postes de transformation, les câbles…, ne sont pas assujettis à cette règle.

Article UZ 4 : Desserte par les réseaux.

Les raccordements eau-assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du règlement sanitaire départemental de l'Essonne et des règlements d'assainissement du SIVOA et de la commune, annexés au présent règlement du PLU.

4.1 Eau potable

Secteur UZa

- Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée eau réseau d'eau potable public ou privé.

Secteurs UZb , UZc et UZd

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

4.2 Eaux usées

Secteur UZa

- Le branchement sur un réseau d'assainissement public ou de la plate-forme est obligatoire pour toute construction nouvelle. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.
- Les réseaux d'eaux usées devront être équipés si nécessaire de dispositifs empêchant le reflux des eaux (clapets anti-retour)
- l'évacuation des liquides industriels résiduaires dans le réseau est subordonnée à un pré-traitement. (l'évacuation des liquides industriels résiduaires est soumise aux dispositions des articles R.118-8 et R. 111-12 du Code de l'Urbanisme).

Secteurs UZb, UZc et UZd

- Toute construction ou installation nouvelle qui rejette des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement ou à celui de la plate-forme aéroportuaire, soit directement, soit après un pré-traitement des effluents avant rejet.
- L'évacuation des eaux autres que domestiques dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement avant leur rejet dans le réseau.
- En particulier, l'évacuation des liquides industriels résiduaires dans le réseau est subordonné à un pré-traitement (l'évacuation des liquides industriels résiduaires est soumise aux dispositions des articles R. 118-8 et R. 111-12 du code de l'Urbanisme).
  Toutefois, en cas d'impossibilité technique, et si les caractéristiques du terrain le permettent, un système d'assainissement autonome pourra être admis, sous réserve de la réglementation en vigueur.

Le déversement des eaux usées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdit.

4.3 Eaux pluviales

Secteur UZa

Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement dans le réseau d'assainissement. Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale.

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales et garantir leur reversement dans le collecteur du réseau d'eaux pluviales.

Le contenu des réseaux transitant sur la voirie doivent subir un traitement à l'aide d'un débourbeur- déshuileur pour atteindre (pour une pluie de retour un an) une qualité de classe 1B avant le rejet dans le réseau public.

Secteurs UZb, UZc et UZd

En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

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

Toutefois, la mise en place de techniques alternatives, privilégiant le stockage et l'infiltration, sera préférée à une solution de collecte qui amplifie les phénomènes de débordement.

Dans tous les cas, le débit de l'exutoire branché sur le réseau public des eaux pluviales est limité à un litre par seconde par hectare (soit 0,04 litre par seconde pour 400 m^2). La qualité de l'eau rejetée doit correspondre à la catégorie 1B des eaux de surface. Ainsi, les eaux transitant sur la voirie doivent subir un traitement à l'aide d'un débourbeur-déshuileur pour atteindre (pour une pluie de retour 1 an) une qualité de classe 1B avant le rejet dans le réseau public.

Il est demandé la création systématique de regards en pied de gouttière ou d'un « T » de visite à la gouttière par le propriétaire du terrain, permettant d'apprécier la conformité de l'écoulement des eaux pluviales et d'assurer une meilleure maîtrise du débit occasionné.
En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante qui ne respecte pas les dispositions ci-dessus, le projet ne devra pas aggraver la situation au regard de l'imperméabilisation des sols. Des dispositifs appropriés peuvent être, au contraire, recherchés afin d'assurer la maîtrise des débits et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, en se rapprochant des normes édictées ci-dessus.
Ces aménagements (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.4 Réseaux divers
Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique devront être souterraines, chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.
Leurs extensions dans le domaine privé devront s'effectuer en souterrain.
Les lignes de télécommunications seront obligatoirement raccordées au réseau Aéroport de Paris existant.

4.5 Déchets
Toute construction nouvelle devra prévoir sur l'unité foncière un emplacement pour les conteneurs de collecte sélective (3 collectes à terme) et de stockage des déchets encombrants. Les constructions existantes pour lesquelles il y aurait des impossibilités techniques majeures à aménager ces locaux peuvent être exemptés de cette disposition après analyse et avis motivés des services gestionnaires.

Article UZ 5 : Superficie minimale de terrains
Il n'est pas fixé de règles.

Article UZ 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.
6.1 Règle générale
***Secteur UZa* :**
En l'absence d'indication graphique, les constructions devront s'implanter à 1,50 mètres au moins du fil d'eau des voies ouvertes à la circulation publique par le gestionnaire.
Secteur UZb :
- Le long des voies H. Boucher et R. Garros, les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins de l'alignement.
- Le long de l'avenue de l'Europe et de la rue Camille Desmoulins, toute construction devra être implantée à 20 mètres au moins de l'alignement.
- Le long de l'avenue H. Dunant, les constructions doivent être implantées à 7 mètres au moins de l'alignement.
- En limites sud et est de la zone des Guyards, les constructions doivent être implantées à au moins 7,60 mètres de l'alignement (présence de deux oléoducs).

Secteurs UZc et UZd *:* les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait.

6.2 Exceptions
Les ouvrages et installations techniques nécessaires aux concessionnaires de réseau, les installations liées à la couverture des espaces de stationnement des vélos ainsi que les constructions liées à la réalisation ou au fonctionnement des équipements d'infrastructures ne sont pas assujettis au présent article.

Article UZ 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
***Secteur UZa* :**
Les constructions seront implantées de manière à assurer le libre accès des moyens de lutte contre l'incendie
Secteurs UZb, UZc et UZd
7.1 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
Les constructions seront implantées de manière à assurer le libre accès des moyens de lutte contre l'incendie, avec un minimum de 5 mètres.
7.2 Retraits(façades comportant des baies principales)

Toute construction doit être implantée à une distance par rapport aux limites séparatives au moins égale à 6 mètres si la façade comporte des baies assurant l'éclairement des pièces d'habitation ou de travail (baies principales), 3 mètres pour les baies secondaires**.**

7.3 Création de baies

La création de baies sur des bâtiments existants assujettit ces derniers aux règles de retrait ci-dessus.

7.4 Exceptions

Les locaux et installations techniques nécessaires aux concessionnaires de réseaux (électricité, gaz, …) ainsi que les équipements publics ne sont pas assujettis à la règle générale.

Si les conditions régulières d'implantation ne sont pas acquises, les bâtiments reconstruits après sinistre ayant eu lieu depuis moins de 5 ans ne sont pas assujettis à la règle générale, dans la limite des surfaces de planchers détruites.

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

***Secteur UZa* :**

La distance entre deux bâtiments n'est pas règlementé.

Autres secteurs

Entre deux bâtiments principaux non contigus, la distance comptée horizontalement de tout point des façades des constructions doit être d'au moins 3 mètres.

Cette distance est portée à 6 mètres en face de toute baie assurant l'éclairement des pièces d'habitation ou de travail.

Article UZ 9 : Emprise au sol

Non réglementé.

Article UI 10 : Hauteur maximale des constructions

De nombreuses servitudes limitent la hauteur des constructions, elles émanent des PSA et PS radio-électriques.

Dans tous les sous secteurs, il est interdit tout décaissement du niveau naturel du sol pour construire les logements

10.1 Secteur UZa

- *Définition :* la hauteur des constructions est exprimée en niveau NGF par référence au plan de servitude de dégagement aéronautique.

Sont inclus dans les hauteurs limites tous les obstacles à la navigation aérienne : les antennes, garde-corps en toiture, cheminées, cages d'ascenseurs, et autres installations jugées indispensables pour le fonctionnement de l'activité des constructions.

- *Règle :* la hauteur des constructions ne pourra pas dépasser celle du plan horizontal du PSA.

10.2 Secteurs UZb et UZc

La hauteur maximum des bâtiments par rapport à tout point du terrain naturel ne peut excéder 16 mètres au faîtage.

La hauteur maximum des bâtiments annexes, tels que garages et dépendances non contigus au bâtiment principal, ne peut excéder 3,50 mètres à l'égout du toit.

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux bâtiments publics ou aux équipements collectifs d'intérêt collectif.

10.3 Secteur UZd

La hauteur maximum des bâtiments par rapport à tout point du terrain naturel ne peut excéder 13 mètres au faîtage et 10 mètres à l'égout du toit.

La hauteur maximum des bâtiments annexes, tels que garages et dépendances non contigus au bâtiment principal, ne peut excéder 3,50 mètres à l'égout du toit.

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux bâtiments publics ou aux équipements collectifs d'intérêt collectif.

10.4 Exceptions

Les édicules techniques (tels que cheminées, mâts, …) indispensables au bon fonctionnement des bâtiments ne sont pas assujettis à la règle générale. Ces édicules ne devront toutefois en aucun cas dépasser les hauteurs maximales imposées par le plan de servitude de dégagement aéronautique.

Une tolérance de dépassement d'1,50 m de la hauteur maximum autorisée est permise pour les installations techniques destinées à réaliser des économies d'énergie. Ces dernières devront être en harmonie avec l'architecture du bâtiment.

Les locaux et installations techniques nécessaires aux concessionnaires de réseaux (électricité, gaz, …), ainsi que les équipements publics ne sont pas assujettis à la règle générale.
Les bâtiments reconstruits après sinistre ayant eu lieu depuis moins de cinq ans ne sont pas assujettis à la règle générale, dans la limite de la hauteur existant avant le sinistre et dans la limite des surfaces de planchers détruites.

Article UZ 11 : Aspect extérieur.

11.1 Règle générale

Les constructions ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, être 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.
Elles devront notamment tenir compte de leur perceptibilité à la fois proche et lointaine.
L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
Les parkings en étage et leurs façades doivent participer de façon qualitative à la composition architecturale de la construction. Ainsi, les véhicules situés dans ces espaces de stationnement ne devront pas être visibles de la voie. Par ailleurs, les rampes devront être intégrées à la construction.
L'éclairage devra participer à la composition de l'espace et mettre en valeur, selon les besoins du projet, les éléments d'architecture ou de végétation.
Dans le Secteur UZa Les projets les projets sont soumis à l'avis du responsable d'architecture d'ADP.

Les clôtures, d'une hauteur maximale de 2 m, devront s'intégrer à leur environnement.

11.2 Dispositifs spécifiques

Toutes les dispositions techniques devront être mises en œuvre pour minimiser l'impact visuel des antennes de radio-téléphonie.
Les antennes individuelles et collectives de réception, les appareils techniques (ventilations par exemple), devront être situés sur les toitures et ne pas être visibles depuis la voie.
Les bouches d'aération et autres dispositifs techniques nécessaires au bon fonctionnent des immeubles devront soit participer à la composition architecturale du bâtiment, soit être masqués par des acrotères ou autres éléments de façades, afin de ne pas être perceptibles depuis les espaces publics.

Article UZ 12 : Stationnement

12.1 Secteur UZa

L'aménagement des aires de stationnement doit être actualisé à chaque opération de construction ou de transformation de locaux. Leur nombre et leurs caractéristiques doivent être adaptés aux besoins des entreprises.

Les aires de stationnement peuvent être réalisées soit :

- Sur le fond concerné
- Sur un fond tiers moyennant accord du tiers et du gestionnaire de plate-forme
- Sur des espaces publics réalisés pour le gestionnaire de plate-forme.

Les zones de stationnement extérieures devront obligatoirement être plantées de la façon suivante :

- des arbres de haute tige devront être plantés avec un intervalle équivalent à une largeur de quatre places de stationnement (soit une distance de 10 mètres environ).
- Des haies pourront être implantées le long des clôtures délimitant les surfaces de stationnement. Ces haies devront satisfaire aux dispositions à prendre en compte dans le cadre du péril aviaire (cf. article UZ 13).

L'aménagement de stationnement pour cycles est obligatoire. Au-delà de 6 emplacements, des aménagements destinés à protéger les cycles de la pluie doivent être mis en place.
Les rampes ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

12.3 Autres secteurs UZ

Le stationnement des véhicules est interdit sur la voie de desserte interne des Guyards (arrêté préfectoral du 6 septembre 1982, titre III, articles 8 et 9), chaque occupant de la zone étant tenu de prévoir les parcs de stationnement en nombre suffisant sur la parcelle qui lui est affectée.

Lors de toute opération de construction ou de transformation des locaux, devront être réalisées, en dehors des voies publiques, des aires de stationnement dont les caractéristiques et les normes sont définies ci-après :

Dimensions des places : la surface imperméabilisée destinée au stationnement (hors véhicules lourds) ne devra pas excéder 20 m^2 par emplacement. Dimensions minimales des places pour véhicules particuliers : 2,5 x 5 mètres.

Rampes : leur pente moyenne ne devra pas excéder 5% sur une distance de 2 mètres à compter de la limite de propriété. Au-delà de cette bande des 2 mètres, cette pente devra être inférieure ou égale à 17%.

Normes de stationnement

- Habitat individuel : 2 places effectives par logement
- Habitat collectif : 1 emplacement par logement de 2 pièces et moins. 1,5 emplacements par logement de 3 pièces et plus.
- Logement social : 1 emplacement par logement
- Services, commerces, bureaux artisanat, industrie, entrepôts : 1 emplacement pour 60 m^2 de SHON.

Pour les autres types de construction, il sera demandé un nombre de places induites par le fonctionnement de l'établissement.

Il est préconisé pour les services, activités, commerces, de prévoir une aire de livraison, et pour toute destination de prévoir des aires de stationnement pour les deux-roues.

Les constructions neuves de type collectif devront prévoir des aires de stationnement pour les cycles et les poussettes.

Par ailleurs, 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 des véhicules s'effectuent à l'intérieur de la propriété.

12.4 Exceptions

Les ouvrages et installations techniques nécessaires aux concessionnaires de réseaux, ainsi que les constructions liées à la réalisation ou au fonctionnement des équipements d'infrastructure, ne sont pas assujettis à la règle UZ 12.

Article UZ 13 : Espaces libres et plantations

13.1 Règle générale

Les plantations doivent participer de façon réfléchie à la constitution des espaces, qu'ils soient naturels ou urbains.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des espèces équivalentes. A l'exception des alignements d'arbres qui supposent une certaine homogénéité, il sera nécessaire de maintenir une diversité importante des espèces plantées tant en terme de taille, que de forme, de feuillage, de type et de période de floraison. Ainsi, il est intéressant de varier le port des espèces choisies (port fastigié, globuleux, élancé ou conique).

Les plantes à racines traçantes (telles que les peupliers, les acacias ou les robiniers) sont interdites à moins de 50 mètres des constructions, des aménagements de voiries et des différents réseaux car leur système de racines drainantes et leurs rhizomes provoquent de nombreux dégâts aux voiries (soulèvement de revêtements), aux canalisations (obstructions) et aux murs (fissures).

Les plantes susceptibles d'attirer les oiseaux sont interdites (on pourra se référer aux études du STNA).

13.2 Secteurs UZb et UZc

Du côté des zones d'habitations d'Athis-Mons et d'Ablon, les terrains doivent être bordés d'arbres de haute tige sur une profondeur de 20 mètres, où pourront s'insérer des espaces de jeux.

50% des marges de reculement par rapport aux voies seront traités en espaces verts naturels inaccessibles aux véhicules.

Les surfaces libres traitées en jardin de pleine terre doivent représenter au minimum 20 % de la superficie du terrain.

Les aires de stationnement ne peuvent en aucun cas être comptées dans cette surface de pleine terre, et seront plantées à raison d'un arbre pour 4 places.

Les installations nuisantes et les dépôts de matériaux à ciel ouvert seront masqués par des plantations à feuillage persistant.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UZ 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

Secteur UZa :

L'occupation du sol n'est pas règlementé. *Autres secteurs :*Le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à 0,2 pour les constructions à usage d'habitation.

ZONE AU
ZONE D'URBANISATION FUTURE
2011

Cette zone concerne un site en bord de Seine en limite de commune.
La zone AU est une zone d'urbanisation comprenant un programme mixte avec, entre autres, un parc, un équipement public et des logements.
Une Zone d'Aménagement Concerté « bords de seine aval » a été créée par délibération du conseil communautaire de la Communauté des communes « les portes de l'Essonne » en date du 4 décembre 2006.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS

La zone comprend deux sous secteurs **:**

Un sous secteur AUa : secteur non constructible d'intérêt général situé en bord de Seine et dont la majeure partie du site est en zone rouge du PPRI .Cet espace est délimité par la rue nouvelle et la limite de la zone rouge)

Un sous secteur AUb : secteur constructible de la ZAC/ zone verte du PPRI

N.B. : l'ensemble du secteur est soumis aux prescriptions du PPRI de la Seine (voir documents spécifiques en annexes).

Article AU 1 : Occupations et utilisations des sols interdites

- Les constructions nouvelles à usage d'exploitation agricole ou forestière.
- Les aires de stockage de matériaux.
- Les dépôts à l'air libre de matériaux divers, de ferrailles, de combustibles solides et véhicules hors d'usage.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Le stationnement de caravanes et les installations de camping soumises à autorisation préalable.
- L'implantation d'installations classées nouvelles.

Les installations et travaux divers définis par l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme, sauf les aires de stationnement ouvertes au public, et affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont liés à un projet d'aménagement paysager ou à un projet de construction.

Article AU 2 : Conditions particulières d'occupations et d'utilisations des sols

- Le commerce, l'industrie et l'artisanat dans la mesure où ils ne constituent pas une gêne pour le voisinage.
- Les constructions situées dans les secteurs inondables, définis au PPRI, doivent suivre les dispositions indiquées dans le règlement du PPRI.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS.

Article AU 3 : Accès et voirie

3.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Les caractéristiques des voies doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

Toute voie nouvelle doit avoir une emprise minimale de 3,50 mètres de largeur, trottoir(s) compris, et être conçue, dans la mesure du possible, en tenant compte de la morphologie du terrain d'implantation de l'opération, en compatibilité avec la trame viaire existante environnante.
Les voies en impasse sont interdites sauf lorsqu'il s'agit d'un aménagement temporaire.

3.2 Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. S'agissant des terrains dont l'accès est constitué par une bande de passage, cette dernière doit avoir une dimension adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité, ou présenter un linéaire entre la voie et la construction inférieur à 50 mètres de longueur et une largeur supérieure à 3,5 mètres.
Les accès doivent, dans la mesure du possible, être perpendiculaires à la voie publique. Ils doivent être adaptés aux normes techniques de raccordement à la voirie et respecter les critères de sécurité d'insertion sur la voie publique.
Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voirie.

Les ouvrages électriques de distribution publique, tels que les postes de transformation, les câbles…, ne sont pas assujettis à cette règle.

Article AU 4 : Desserte par les réseaux.
Les raccordements eau-assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental de l'Essonne et des règlements d'assainissement de la Commune et du SIVOA, annexés au présent règlement du PLU et établis en application du Code de Santé Publique.

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

4.2 Eaux usées
Toute construction ou installation nouvelle qui rejette des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, établi sous la voie publique.
Tout raccordement au réseau d'assainissement public devra faire l'objet d'une demande de branchement auprès du Service d'Assainissement de la Commune et/ou du SIVOA qui délivrera une autorisation indiquant les prescriptions particulières à respecter (regard de façade, canalisation, dispositif de raccordement).
L'évacuation des eaux usées (autres que domestiques) sera soumise également à autorisation de déversement délivrée par la Commune avant tout raccordement au réseau public. Ces autorisations pourront faire l'objet d'une convention qui fixera au cas par cas, les conditions techniques et financières de l'admission de ces effluents au réseau.

4.3 Eaux pluviales
Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement dans le réseau d'assainissement. Ces eaux pluviales seront infiltrées, régulées ou traitées suivant les cas par tous dispositifs appropriés : puits d'infiltrations, drains, fossés, noues, bassins. La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale, notion de « zéro rejet ».

Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des propriétaires qui devront s 'assurer de leur entretien régulier. Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement, nécessiterait des travaux disproportionnés , les eaux pluviales des parcelles seront stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'assainissement pluvial. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter à au plus 1 litre/s par hectare de terrain aménagé le débit de pointe ruisselé, soit 550 mètres cubes à stocker pour 1 hectare imperméabilisé.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.
La qualité de l'eau rejetée doit correspondre à la catégorie IB des eaux de surface.
Pour les projets d'aménagement ou de construction de parcelles déjà construites, les mesures prises pour limiter les eaux pluviales rejetées au réseau public doivent permettre au minimum de stabiliser les rejets à ce qu'ils sont préalablement aux travaux projetés, le cas échéant à les diminuer.

4.4 Réseaux divers

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique devront être souterraines, chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.
Leurs extensions dans le domaine privé devront s'effectuer en souterrain.
Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé, et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé au droit du terrain.

4.5 Déchets

Toute construction nouvelle devra prévoir sur l'unité foncière un emplacement pour les conteneurs de collecte sélective (3 collectes) et de stockage des déchets encombrants.
Pour les constructions à destination d'activités, ainsi que pour toute construction supérieure à trois logements ou à 200 m² de SHON, un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doit être aménagé.
Les constructions existantes pour lesquelles il y aurait des impossibilités techniques majeures à aménager ces locaux peuvent être exemptés de cette disposition après analyse et avis motivés des services gestionnaires.

Article AU 5 : Superficie minimale de terrains

Il n'est pas fixé de règles.

Article AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et privées.

Il n'est pas fixé de règles**.**
Les bâtiments peuvent être implantés à l'alignement des voies publiques de manière discontinue. Une continuité du bâti à l'alignement sera assurée soit par les façades des immeubles, soit par les clôtures.
Une implantation en pignon par rapport à la voie publique est possible.
Les saillies par rapport à l'alignement sont autorisées dans une limite de 80 cm.

Article AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales

Les constructions peuvent être implantées jusqu'aux limites séparatives latérales**.**

7.2 Implantation par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle

Il n'est pas fixé de règles.

7.3 Retraits

7.3.1 Façades comportant des baies principales

Toute construction doit être implantée à une distance par rapport aux limites séparatives au moins égale à 6 mètres si la façade comporte des baies assurant l'éclairement des pièces d'habitation ou de travail (baies principales). La distance comptée horizontalement de tout point des façades des constructions doit être au moins égale à 6 mètres.

7.3.2 Façades comportant des baies secondaires

Si la façade comporte des baies secondaires (baies n'assurant pas l'éclairement des pièces d'habitation ou de travail, baies assurant l'éclairement des pièces d'habitation ou de travail qui bénéficient de l'éclairement d'au moins une baie principale, baies opaques à châssis fixe, baies situées à plus d'1,9 m du niveau du plancher concerné …), la distance comptée horizontalement de tout point des façades des constructions doit être au moins égale à 3 mètres.

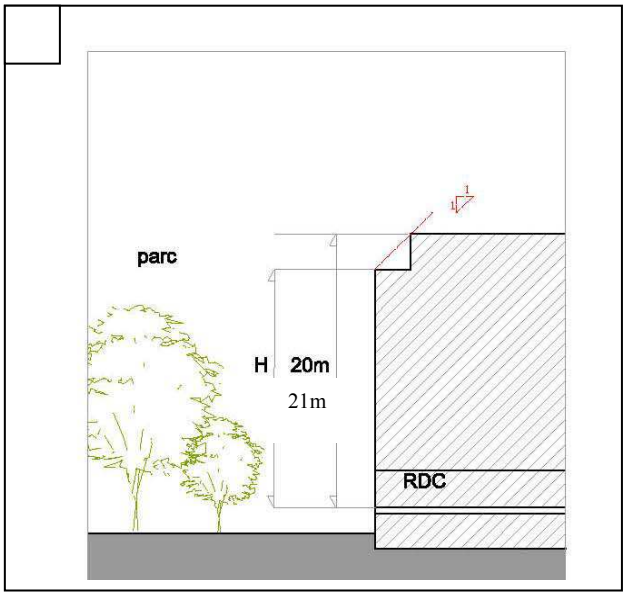
7.4 Exceptions

Les locaux et installations techniques nécessaires aux concessionnaires de réseaux (électricité, gaz, …) ainsi que les équipements publics et les sous sols émergents de parkings jusqu'à 2.50 mètres, ne sont pas assujettis à la règle générale.
Si les conditions régulières d'implantation ne sont pas acquises, les bâtiments reconstruits après sinistre ayant eu lieu depuis moins de 5 ans ne sont pas assujettis à la règle générale, dans la limite des surfaces de planchers détruites.

Article AU 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
Entre deux bâtiments principaux non contigus, la distance comptée horizontalement de tout point des façades des constructions doit être au moins égale à 3 mètres. En cas de baie assurant l'éclairement des pièces principales d'habitation ou de travail, cette distance comptée horizontalement de tout point des façades des constructions doit être d'au moins 6 mètres.

Article AU 9 : Emprise au sol
L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments principaux ne doit pas excéder 85% de la superficie de la parcelle.

Article AU 10 : Hauteur maximale des constructions
La hauteur maximum par rapport à la côte NGF des PHEC du PPRI ne peut excéder 18.50 mètres, excepté côté Parc de la Seine où elles pourront atteindre 21 m. La construction doit s'intégrer dans le « gabarit enveloppe » défini par le graphique suivant :



La hauteur maximum des bâtiments annexes, tels que garages et dépendances non contigus au bâtiment principal, ne peut excéder 3,50 mètres au faîtage.
Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux bâtiments publics ou d'équipements collectifs d'intérêt collectif. Une tolérance de dépassement d'1,50 m de la hauteur maximum autorisée est permise pour les installations techniques destinées à réaliser des économies d'énergie. Ces dernières devront être en harmonie avec l'architecture du bâtiment.

Article AU 11 : Aspect extérieur.

11.1 Règle générale
Les constructions ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, être 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.

11.2 Façades
Les extensions et surélévations de façades ou des bâtiments doivent être traitées en harmonie avec les façades existantes (matériaux existants, coloration, …).
Il est recommandé de traiter tous les soubassements en contact direct avec un espace commun public ou privé (rue, passage, entrées…) en matériaux résistants aux chocs de type brique ou pierre.
Les parpaings seront obligatoirement enduits.
Il est recommandé de traiter les façades face au parc et à la Seine par au moins 30 % de brique pierre ou meulière. Les menuiseries des fenêtres seront de préférence en bois ou en métal.
Les paraboles ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

11.3 Toitures et couvertures

Les toitures terrasses seront traitées comme une « cinquième façade », de manière soignée. Le Permis de Construire pourra être refusé si elles sont mal traitées et en vue directe depuis les constructions avoisinantes.
La tôle ondulée et le fibrociment sont interdits, y compris pour la couverture des bâtiments annexes, des auvents, des marquises, …

11.4 Antennes

Les antennes paraboliques devront être invisibles depuis la rue. Ces antennes devront avoir la même teinte que le support (mur ou toit). Les autres antennes devront être installées en toiture.

11.5 Clôtures

11.5.1 Clôtures sur rue

Leur hauteur maximum est fixée à 2 mètres.

Les clôtures en fil de fer barbelé ou en grillages sont interdites.

Les coffrets EDF-GDF devront être intégrés harmonieusement dans le soubassement. Les clôtures ne pourront être doublées que par une haie vive. Les clôtures devront prendre en compte la situation du terrain et ne pas faire obstacle à la visibilité pour les automobilistes. Elles devront aussi tenir compte de l'écoulement des eaux exigé par le PPRI, au travers d'ajourements.

Elles devront s'intégrer à l'environnement existant.

Hauteur du soubassement : 1 m.

11.5.2 Clôtures en limites séparatives

Leur hauteur maximale est fixée à 2 mètres. Les clôtures devront s'intégrer à leur environnement.

Article AU 12 : Stationnement

12.1 Règle générale

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux dont la SHON excède 50m^2, des aires de stationnement devront être réalisées et devront répondre aux besoins supplémentaires générés. Les surfaces minimales à réserver sont définies ci-après.
Les aires de stationnement devront être réalisées en dehors des emprises publiques. Elles ne sont en aucun cas comptabilisées dans les surfaces d'espaces verts.
Toute disposition devra être prise pour réserver sur le domaine privé le dégagement nécessaire au stationnement et aux manœuvres, de façon que les opérations de déchargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de ce domaine.
En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions, le constructeur est soumis aux dispositions prévues par l'article L. 421-3 (alinéas 4 et 5) du Code de l'Urbanisme.

12.2 Dimensions des places

La surface imperméabilisée destinée au stationnement (hors véhicules lourds) ne devra pas excéder 25 m^2 par emplacement. Dimensions minimales des places pour véhicules particuliers : 2,5 x 5 mètres.

12.3 Rampes

Leur pente moyenne ne devra pas excéder 5% sur une distance de 2 mètres à compter de la limite de propriété. Au-delà de cette bande des 2 mètres, cette pente devra être inférieure ou égale à 17%.
Les rampes ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

12.4 Normes de stationnement

Habitat : 1 emplacement par logement
Le nombre total devant être un nombre entier, la comptabilité se fera en arrondissant vers le haut.

- Services, commerces, bureaux, artisanat, industrie, entrepôt : 1 emplacement pour 60 m^2 de SHON.
- Foyers, résidences de personnes âgées ou dépendantes : 1 emplacement pour 2 logements.
- Pour les autres types de construction, il sera demandé un nombre de places induites par le fonctionnement de l'établissement.

Il est préconisé pour les services, activités, commerces, de prévoir une aire de livraison, et pour toute destination de prévoir des aires de stationnement pour les deux-roues.

Les constructions neuves de type collectif devront prévoir des aires de stationnement pour les cycles et les poussettes.

12.5 Stationnement cycles

Les constructions neuves de type collectif devront prévoir des aires de stationnement pour les cycles et les poussettes. Les constructions de locaux d'activités ou équipements devront prévoir un stationnement cycles de taille minimale de 5 arceaux, avec système d'attache par cadre et roue, à proximité de l'accès, bien éclairé
Ce local fermé et couvert de taille minimale 8 m² avec 1 m² par logement sera aménagé à proximité de l'accès à l'immeuble, en rez-de-chaussée avec accès direct sur l'extérieur ou, si cela n'est pas possible, à proximité immédiate des entrées (en évitant le franchissement de marches d'escalier ou encore de plusieurs portes).
La taille du local peut être réduite à 0,5 m² par logement (taille minimale de 8 m²) si la construction prévoit des boxes privés de taille adaptée à l'entreposage de vélos

Article AU 13 : Espaces libres et plantations
Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des espèces équivalentes.
Il sera planté au moins un arbre de haute tige pour 200 m^2 d'espace non bâti.
Les surfaces libres traitées en jardin de pleine terre doivent représenter au minimum 15 % de la superficie du terrain.
Les aires de stationnement ne peuvent en aucun cas être comptées dans cette surface de pleine terre, et seront plantées à raison d'un arbre pour 4 places.

Exceptions :
Les parcelles d'angle auront au moins 10% de surfaces libres traitées en jardins de pleine terre et 5% en jardins sur dalles avec un minimum de 0.80 cm de terre végétale.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article AU 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS)
Il n'est pas fixé de COS.
La SHON maximale autorisée est de 35 000 m² sur l'ensemble de la zone.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES N

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article 1 : Occupations et utilisations des sols interdites
Article 2 : Conditions particulières d'occupations et d'utilisations des sols

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS.

Article 3 : Accès et voirie
Article 4 : Desserte par les réseaux
Article 5 : Caractéristiques de terrains
Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
Article 9 : Emprise au sol
Article 10 : Hauteur maximale des constructions
Article 11 : Aspect extérieur
Article 12 : Stationnement
Article 13 : Espaces libres et plantations

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS)
Article 15 : Dépassement du COS

ZONE N
2011

Cette zone correspond aux espaces naturels ou boisés remarquables de la commune : Coteau des Vignes, Parc d'Avaucourt, abords de l'Orge, parc d'Ozonville, jardins du collège St Charles, certains jardins de Mons, cimetière communal et sa future extension. Tous ces espaces sont considérés comme faisant partie du « maillage vert » de la commune.

- Le règlement a pour but de protéger les espaces naturels ou boisés remarquables.

N.B. : certains espaces situés en zones N sont soumis aux prescriptions du PPRI de la Seine (voir documents spécifiques en annexes).

certains espaces situés en zones N sont soumis aux prescriptions en matière d'urbanisme car situés dans le périmètre de sécurité du SMCA ORLY (zone SEVESO) (cf plan des servitudes n°2 en annexes)

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article N 1 : Occupations et utilisations des sols interdites

- L'artisanat, l'industrie et le commerce
- Les constructions à usage d'habitation si elles ne sont pas directement liées aux équipements d'intérêt général.
- Les aires de stockage de matériaux.
- Les casses-auto et les dépôts à l'air libre de matériaux divers, de ferrailles, de combustibles solides et véhicules hors d'usage.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Le stationnement de caravanes et les installations de camping soumises à autorisation préalable.
- L'implantation, l'extension ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration préalable préfectorale.
- Et d'une manière générale, sont interdites les occupations et utilisations du sol de toute nature non mentionnées à l'article N 2.

Article N 2 : Conditions particulières d'occupations et d'utilisations des sols

Sont admis, sous réserve que le caractère de la zone naturelle ne soit pas mis en cause, et d'une bonne intégration au paysage des constructions ou installations :

- les ouvrages nécessaires à l'aménagement des promenades, à l'entretien des espaces naturels, à l'extension du cimetière ;
- Les équipements légers destinés à recevoir du public, sous réserve que leur implantation soit justifiée par l'ouverture au public de la zone ; qu'ils ne portent pas atteinte à l'écosystème et à la valeur paysagère de la zone ; qu'ils ne posent pas de problème de gestion incompatible avec la préservation de la zone.
- Le cas échéant, les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour l'entretien ou le gardiennage des équipements.
- L'amélioration ou la confortation des constructions existantes à usage exclusif d'habitation ou d'équipements scolaire et sanitaire, sans extension du volume bâti.
- L'extension du cimetière.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article N 3 : Accès et voirie

3.1 Accès

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées en bon état de viabilité, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des bâtiments projetés.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.

3.2 Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection des piétons, d'enlèvement des ordures ménagères, et être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, notamment quand ils entraînent des manœuvres de véhicules lourds ou encombrants.

Article N 4 : Desserte par les réseaux.

Les raccordements eau-assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental de l'Essonne et des règlements d'assainissement de la Commune et du SIVOA, annexés au présent règlement du PLU et établis en application du Code de Santé Publique.

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

4.2 Eaux usées
Toute construction ou installation nouvelle qui rejette des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, établi sous la voie publique.
Tout raccordement au réseau d'assainissement public devra faire l'objet d'une demande de branchement auprès du Service d'Assainissement de la Commune et/ou du SIVOA qui délivrera une autorisation indiquant les prescriptions particulières à respecter (regard de façade, canalisation, dispositif de raccordement).
L'évacuation des eaux usées (autres que domestiques) sera soumise également à autorisation de déversement délivrée par la Commune avant tout raccordement au réseau public. Ces autorisations pourront faire l'objet d'une convention qui fixera au cas par cas, les conditions techniques et financières de l'admission de ces effluents au réseau.

4.3 Eaux pluviales
Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement dans le réseau d'assainissement. Ces eaux pluviales seront infiltrées, régulées ou traitées suivant les cas par tous dispositifs appropriés : puits d'infiltrations, drains, fossés, noues, bassins. La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale, notion de « zéro rejet ».

Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des propriétaires qui devront s 'assurer de leur entretien régulier. Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement, nécessiterait des travaux disproportionnés , les eaux pluviales des parcelles seront stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'assainissement pluvial. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter à au plus 1 litre/s par hectare de terrain aménagé le débit de pointe ruisselé, soit 550 mètres cubes à stocker pour 1 hectare imperméabilisé.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.
La qualité de l'eau rejetée doit correspondre à la catégorie IB des eaux de surface.
Pour les projets d'aménagement ou de construction de parcelles déjà construites, les mesures prises pour limiter les eaux pluviales rejetées au réseau public doivent permettre au minimum de stabiliser les rejets à ce qu'ils sont préalablement aux travaux projetés, le cas échéant à les diminuer.

4.4 Réseaux divers
Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique devront être souterraines, chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.
Leurs extensions dans le domaine privé devront s'effectuer en souterrain.
Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé, et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé au droit du terrain.

Article N 5 : Superficie minimale de terrains

Il n'est pas fixé de règles.

Article N 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques.

A 5 mètres minimum de l'alignement.

Article N 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales
Les constructions peuvent être implantées jusqu'aux limites séparatives latérales.

7.2 Implantation par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle
Les bâtiments principaux doivent être implantés en retrait des limites séparatives de fond de parcelle.

Les bâtiments secondaires peuvent être implantés en limites séparatives de fond de parcelle. La longueur maximum en mitoyenneté ne doit alors pas excéder 5 mètres.

7.3 Retraits

7.3.1 Façades comportant des baies principales
Toute construction doit être implantée à une distance par rapport aux limites séparatives au moins égale à 8 mètres si la façade comporte des baies assurant l'éclairement des pièces d'habitation ou de travail (baies principales). La distance comptée horizontalement de tout point des façades des constructions doit être au moins égale à la hauteur de la façade considérée (L = H) avec un minimum de 8 mètres (cf. documents graphiques en annexes).

7.3.2 Façades comportant des baies secondaires
Si la façade comporte des baies secondaires (baies n'assurant pas l'éclairement des pièces d'habitation ou de travail, baies assurant l'éclairement des pièces d'habitation ou de travail qui bénéficient de l'éclairement d'au moins une baie principale, …), la distance comptée horizontalement de tout point des façades des constructions doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade considérée (L = H/2) avec un minimum de 2,50 mètres (cf. documents graphiques en annexes).

7.4 Création de baies
La création de baies sur des bâtiments existants assujettit ces derniers aux règles de retrait ci-dessus.

7.5 Exceptions
Dans le cas d'une construction existante non implantée conformément à la règle générale, l'extension au sol du bâtiment et la surélévation des façades pourront être réalisées dans le prolongement de celles-ci, dans le respect des règles de vues ci-dessus.
Les locaux et installations techniques nécessaires aux concessionnaires de réseaux (électricité, gaz, …) ainsi que les équipements publics ne sont pas assujettis à la règle générale.
Si les conditions régulières d'implantation ne sont pas acquises, les bâtiments reconstruits après sinistre ayant eu lieu depuis moins de 5 ans ne sont pas assujettis à la règle générale, dans la limite des surfaces de planchers détruites.

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

Entre deux bâtiments principaux non contigus, la distance comptée horizontalement de tout point des façades des constructions doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade considérée (L = H/2) avec un minimum de 4 mètres (cf. documents graphiques en annexes).
Cette distance est portée à 8 mètres en face de toute baie assurant l'éclairement des pièces d'habitation ou de travail. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point des façades des constructions doit être au moins égale à la hauteur de la façade considérée (L = H) avec un minimum de 8 mètres (cf. documents graphiques en annexes).

Article N 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments principaux ou secondaires ne doit pas excéder 2% de la superficie de la parcelle.

Article N 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur absolue des bâtiments par rapport à tout point du terrains naturel ne peut excéder 6 mètres, toutes superstructures comprises.
La hauteur maximum des bâtiments annexes, tels que garages et dépendances non contigus au bâtiment principal, ne peut excéder 3,50 mètres au faîtage.
Les règles de hauteur ne s'appliquent pas :

- aux bâtiments publics ou aux équipements collectifs d'intérêt général,
- aux locaux et installations techniques nécessaires aux concessionnaires de réseaux (électricité, gaz, …),
- aux bâtiments reconstruits après sinistre ayant eu lieu depuis moins de cinq ans, dans la limite de la hauteur existant avant le sinistre et dans la limite des surfaces de planchers détruites.

Article N 11 : Aspect extérieur.

Toute construction ou ouvrage à édifier ou à modifier devra tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'y inscrire harmonieusement. Les constructions ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, être 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.
Des recommandations spécifiques pourront être exigées dans certains secteurs de la commune ou pour tenir compte de situations particulières.

Article N 12 : Stationnement

Sans objet.

Article N 13 : Espaces libres et plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des espèces équivalentes, recommandation étant faite de planter des arbres d'essences forestières ou fruitières régionales, majoritairement. Les abattages d'arbres ne seront autorisés que dans le cadre de la bonne gestion du patrimoine naturel.
Les aires de stationnement seront plantées à raison d'au moins un arbre pour 4 places.

Les terrains indiqués aux documents graphiques par des hachures quadrillées et le cas échéant par le sigle EBC (Espaces Boisés Classés) sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des dispositions de l'article L 130-1 du code forestier.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L 311-1 du Code Forestier.

Sauf application des dispositions de l'article L 130-2 du Code de l'Urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article N 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

Sans objet.