



Département de l'Essonne  
Commune de Villejust

Mairie de VILLEJUST  
6 rue de la Mairie  
91140 Villejust  
Tél : 01 69 31 74 40

# P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme



## 5. Règlement de zones

**PLU approuvé en Conseil Municipal  
en date du 26 mai 2014**



# Sommaire

<b>TITRE 1</b>	<b>Dispositions générales</b>	<b>4</b>
<b>TITRE 2</b>	<b>Dispositions applicables aux zones urbaines</b>	<b>10</b>
	ZONES UGa, UGb	11
	ZONES UHa, UHb, UHb1, UHc et UHd	19
	ZONE UR	28
	ZONES UL, ULa et ULb	35
	ZONES Ula et Ulb	42
<b>TITRE 3</b>	<b>Dispositions applicables aux zones à urbaniser</b>	<b>48</b>
	ZONE 1AUg	49
	ZONE AU	56
	ZONE 1AUc	58
	ZONE AUIza	65
	ZONE AUIzb	73
<b>TITRE 4</b>	<b>Dispositions applicables aux zones naturelles et agricoles</b>	<b>81</b>
	ZONES A	82
	ZONES N, Na, N*, N**, N', Nb et Nc	89
	ZONES Nz	97
<b>TITRE 5</b>	<b>ANNEXES</b>	<b>100</b>
	Annexe 1 - Lexique	101
	Annexe 2 – Emplacements réservés	107
	Annexe 3 – Espaces Boisés Classés	108
	Annexe 4 – Recommandations en zones soumises à risques « retrait-gonflements »	109
	Annexe 5 – Recommandations en zones soumises au bruit des aéronefs	112
	Annexe 6 – Recommandations dans les zones AUIza, AUIzb et Nz	113

# *TITRE 1*

## Dispositions générales

# Dispositions générales

## 1. Champ d'application territorial du plan

---

Le présent Plan Local d'Urbanisme s'applique à l'ensemble du territoire communal de VILLEJUST.

## 2. Portée du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

---

### 2.1. Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

- **Les articles législatifs du code de l'urbanisme suivants :**
  - L 111.9 et L 421.4 relatifs aux périmètres de déclaration d'utilité publique ;
  - L 111.10 relatif aux périmètres de travaux publics ;
  - L.111-1-4 relatif aux routes à grande circulation.
- **Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R 111.1 à R 111.24 du Code de l'Urbanisme** à l'exception des dispositions des articles R.111-2, R.111-4, R111.5 et R111.6, R 111.15 et R 111.21 du Code de l'Urbanisme
- **Les servitudes d'Utilité Publique localisées et répertoriées en pièce n°6 du PLU**
- **Les articles du Code de l'urbanisme ou d'autres législations relatifs :**
  - Au droit de préemption urbain et d'espaces naturels sensibles
  - Aux zones d'aménagement concerté.
- **Les règlements de lotissements de plus de 10 ans, dont les règles ont été maintenues.**

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement cessent de s'appliquer au terme de 10 années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir.  
Toutefois, lorsqu'une majorité des co-lotis a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après une décision expresse de l'autorité compétente.

### 2.2. Les prescriptions prises au titre des autres législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation des sols s'ajoutent aux règles propres aux plans locaux d'urbanisme.

- **L'édification des clôtures est soumise à déclaration** conformément à la délibération du Conseil municipal en date du 7 avril 2008 prise en application de l'article R.421-12 du code de l'Urbanisme.
- **Les démolitions sont soumises à permis de démolir** conformément à la délibération du Conseil municipal en date du 7 avril 2008 prise en application des articles R 421-3 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- **La réglementation sur l'archéologie préventive :** La réglementation sur l'Archéologie Préventive prévoit que l'absence d'information sur les sites archéologiques ne signifie aucunement l'absence de possibilités de mise au jour de vestiges à l'occasion de travaux futurs. Les travaux projetés pourront donc être susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique et de ce fait, rentrent dans le champ d'application de la réglementation relative à l'archéologie préventive (Loi 2001.44 du 17/01/2001 et ses décrets d'application).
- **La Loi de lutte contre les exclusions (juillet 2000) :** Il ne pourra être exigé plus d'une place de stationnement par logement, lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

- **Les zones de bruit le long des voies terrestres routières**

Conformément aux dispositions des arrêtés ministériels du 9 janvier 1995 et du 30 mai 1996, relatifs à l'isolement acoustique des constructions vis-à-vis des bruits de l'espace extérieur, et en application des arrêtés préfectoraux du 10 mai 2003 et du 28 février 2005 et portant sur le classement des infrastructures de transports terrestres, certaines voies de la commune sont concernées par les prescriptions d'isolement acoustique :

Voie concernée	Localisation	Catégorie de la voie	Largeur maximale des secteurs affectés par le bruit
<b>INFRASTRUCTURES ROUTIERES</b>			
A10	En totalité	1 - Tissu ouvert	300 m
RD 446 <small>(Quai de L.Ramé)</small>	En totalité	4 - Tissu ouvert	30 m
RD 35	Tronçon limite communale Marcoussis/Villejust – Limite communale Villejust/Nozay	3 - Tissu ouvert	100 m
RD 59	Tronçon RD 118 – Limite communale Villejust/Villebon-sur-Yvette	3 - Tissu ouvert	100 m
RD 118	Tronçon Les Ulis/Villejust –	2 - Tissu ouvert	250 m
RD 218	Tronçon Les Ulis/Villejust – RD 118	3 - Tissu ouvert	100 m
Route des carrières	Limite communale Villejust/Nozay – RD 118	4 - Tissu ouvert	30 m
Tronçon de la RD 35 situé sur le territoire de la commune de Marcoussis dont les limites sont : RD 446 – limite communale Marcoussis/Villejust		3 - Tissu ouvert	100 m
Tronçon de la RD 118 situé sur le territoire de la commune de Villebon-sur-Yvette dont les limites sont : A10 /limite communale Villejust/Villebon-sur-Yvette – RD 59 limite communale Villebon-sur-Yvette /Villejust		3 - Tissu ouvert	100 m
Tronçon de la RD 118 situé sur le territoire de la commune de Villejust/ Saulx-les-Chartreux - A10 /limite communale Saulx-les-Chartreux /Longjumeau		3 - Tissu ouvert	100 m

Les constructions nouvelles situées dans les secteurs affectés par le bruit doivent faire l'objet d'une isolation acoustique selon les dispositions fixées par l'arrêté du 30 mai 1996 pour les habitations et du 9 janvier 1995 pour les bâtiments d'enseignement. La représentation des zones d'isolement acoustique figure sur un plan en annexe (pièce n°8 du dossier de PLU).

***De plus, plusieurs voies sont concernées par l'article L .111-1-4 du code de l'urbanisme :***

- *la RD 59 de la RD 591 à Champlan à la RD 118 à Villejust,*
- *la RD 446 de la N118 à Orsay à la N 20 à Monthéry,*
- *la RD 118 de la RD 59 à Villejust à la RD 35 aux Ulis,*
- *la RD 35 de la RD 446 à Villejust à la N20 à Monthéry.*

En conséquence, l'ouverture à l'urbanisation des espaces concernés par l'article L.111-1-4 doit être particulièrement étudiée, justifiée et motivée, au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que la qualité de l'urbanisme et des paysages. (Voir **Pièce 2b – Projet urbain au titre du L111-1-4 du Code de l'Urbanisme** du présent dossier).

- **Les secteurs soumis à risques de retrait –gonflement des sols argileux**

La commune est située dans un secteur où ont été recensées des formations argileuses et marneuses. Par ailleurs, elle a fait l'objet d'arrêtés de reconnaissance de catastrophe naturelle par mouvements de terrains à plusieurs reprises.

L'annexe VIII du présent règlement fait état des secteurs potentiellement concernés par ces risques et des recommandations pour les aménagements et constructions futures.

### 3. Les différentes zones et autres informations

---

#### 3.1. LE P.L.U. DIVISE LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE ET DELIMITE LES DIFFERENTES ZONES SELON 4 CATEGORIES :

- 1) **les zones urbaines** repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « U... ». Dans ces zones les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation sont suffisantes pour desservir les constructions à y implanter.
- 2) **Les zones à urbaniser**, repérées par le sigle « AU... » sur les documents graphiques. Ce sont les secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone,
- 3) **les zones agricoles**, repérées par le sigle « A » sur les documents graphiques. Elles concernent les secteurs équipés ou non, à protéger en fonction du potentiel agronomique, biologique ou économique pour ce qui concerne les terres agricoles.
- 4) **les zones naturelles et forestières** repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « N... ». Sont inclus dans les zones naturelles les secteurs équipés ou non à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels ou des paysages, soit de leur intérêt écologique ou historique, soit de leur caractère d'espaces naturels.

#### 3.2. LE P.L.U. RÉSERVE LES EMPLACEMENTS NÉCESSAIRES :

- **aux installations et équipements d'intérêt général et à la création de voies, de chemins piétonniers ou l'aménagement d'espaces publics**

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont repérés sur les plans de règlement graphique (pièce n°4). Les règles applicables figurent au titre VI du présent règlement.

#### 3.3. LE P.L.U. PROTEGE CERTAINS ESPACES BOISES ET PLANTATIONS

Les terrains boisés classés et plantations à protéger sont repérés sur les documents graphiques (pièces n°4). Les règles applicables figurent au titre V du présent règlement et sont complétées par les dispositions des articles 13.

#### 3.4. LE P.L.U. IDENTIFIE LES ELEMENTS FAISANT L'OBJET D'UNE PROTECTION PARTICULIERE POUR LA PRESERVATION DU PATRIMOINE

En effet, conformément aux dispositions de l'article L 123.1.5.7° du Code de l'Urbanisme, le PLU identifie et localise les éléments de patrimoine (quartiers, îlots, immeubles, monuments, bâtiments) à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, ou écologique. Il définit, sous forme de fiches patrimoniales en annexe du présent règlement, les prescriptions et recommandations qui y sont attachés.

### 4. Adaptations mineures

---

Les dérogations aux dispositions du présent règlement sont interdites. Toutefois peuvent être autorisées, au titre de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Sauf à ce que le règlement de PLU prévoie des dispositions particulières, toute demande de permis de construire portant sur un immeuble existant non-conforme aux règles générales édictées par le règlement applicable à la zone, ne peut être accordée que pour des travaux qui :

- ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles,
- sont sans effet à leur égard.

### 5. Les démolitions

---

Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir lorsque :

- la construction relève d'une protection particulière (bâtiment situé dans le périmètre de protection de Monuments Historiques ou identifiés au titre de l'article L 123.1.5.7°)
- sur l'ensemble du territoire communal conformément à la délibération du Conseil municipal en date du 7 avril 2008 prise en application des articles R 421-3 et suivants du Code de l'Urbanisme.

### 6. La reconstruction à l'identique de bâtiments

---

Conformément à l'article L 111.3 du Code de l'urbanisme, « *la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.* »

Dans ce cadre, le PLU apporte les prescriptions suivantes :

- **Lorsque le bâtiment a été démoli (action volontaire) depuis moins de 10 ans,** il sera reconstruit conformément aux règles du PLU en vigueur. Sa reconstruction à l'identique ne pourra être réalisée que si elle respecte les différentes prescriptions de la zone dans laquelle il est situé.
- **Lorsque le bâtiment a été détruit (action involontaire – après sinistre) depuis moins de 10 ans,** la reconstruction à l'identique sera admise quelles que soient les règles du PLU en vigueur dans l'ensemble des zones, **excepté dans la zone UG** où la reconstruction après destruction est autorisée sous réserve d'être conforme aux dispositions de l'article 6 (implantation des constructions par rapport aux emprises publiques).

De plus, il est précisé que l'autorité compétente pourra refuser la reconstruction dans les secteurs où les occupants seraient exposés à un risque certain et prévisible de nature à mettre gravement en danger leur sécurité. Il en va notamment ainsi lorsque c'est la réalisation d'un tel risque qui a été à l'origine de la destruction du bâtiment pour la reconstruction duquel le permis est demandé.

### 7. La protection des lisières des massifs boisés

---

Elles sont repérées aux documents graphiques lorsqu'il s'agit de massifs forestiers cartographiés sur la carte d'occupation des sols du SDRIF : une bande de 50 m de largeur est inconstructible.

### 8. Les articles du règlement

---

La nature, les conditions et les possibilités maximales d'occupation et d'utilisation des sols sont déclinées, pour chacune des zones délimitées aux documents graphiques, selon les 16 articles suivants :

<b>Article 1</b>	<b>Occupations du sol interdites</b>
<b>Article 2</b>	<b>Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</b>
<b>Article 3</b>	<b>Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public</b>
<b>Article 4</b>	<b>Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement</b>
<b>Article 5</b>	<b>Superficie minimale des terrains</b>
<b>Article 6</b>	<b>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</b>
<b>Article 7</b>	<b>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b>
<b>Article 8</b>	<b>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</b>
<b>Article 9</b>	<b>Emprise au sol des constructions</b>
<b>Article 10</b>	<b>Hauteur maximale des constructions</b>
<b>Article 11</b>	<b>Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords</b>
<b>Article 12</b>	<b>Obligations en matière de stationnement</b>
<b>Article 13</b>	<b>Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations</b>
<b>Article 14</b>	<b>Coefficient d'occupation des sols</b>
<b>Article 15</b>	<b>Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales</b>
<b>Article 16</b>	<b>Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques</b>

## *TITRE 2*

# Dispositions applicables aux zones urbaines

# Zones UGa et UGb

## CARACTERE DE LA ZONE (Extrait du rapport de présentation)

Les zones UG correspondent à des zones urbaines de type traditionnel de la commune ou aux zones urbaines denses. Elles sont destinées à recevoir en priorité de l'habitat, des activités compatibles avec cette dernière et des équipements. Toutes les constructions et installations nouvelles doivent se faire dans une bonne insertion paysagère du site.

Elles se caractérisent par une organisation dense et un bâti ancien, implanté généralement à l'alignement constituant ainsi des ensembles architecturaux cohérents, continus et de qualité.

Les zones UG comprennent 2 secteurs :

- UGa qui correspond aux noyaux anciens denses sur le bourg et les hameaux de la Poitevine et de Fretay,
- UGb qui constitue un ensemble bâti dense en continuité du centre bourg de Villejust, accessible depuis la rue de la Poupardière.

## Article UG1 Occupations du sol interdites

### 1.1. Sont interdits :

- Toutes constructions et installations nouvelles à usage industriel.
- Les entrepôts.
- Les constructions à vocation agricole ou forestière.
- Les constructions à usage hôtelier.
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration.
- Les ouvertures de carrières.
- Les dépôts de toute nature.
- Les installations de camping et les stationnements de caravanes.

## Article UG2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées les occupations du sol non interdites à l'article UG1,

### 2.1. Sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous :

- **Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres**  
Dans les secteurs affectés par le bruit aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral (voir plan annexe – pièce 9), les constructions nouvelles doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur (arrêté du 30 mai 1996 pour les habitations et du 9 janvier 1995 pour les bâtiments d'enseignement).
- **Zones identifiées comme « sensibles aux risques de retraits et gonflements de sols argileux »**  
Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information en annexe 5 du présent règlement et présentées dans le rapport de présentation.  
Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et recommandations édictées au titre 5 du présent règlement.

### 2.2. Sous réserve des conditions particulières suivantes :

- Les constructions à usage artisanal dès lors qu'elles sont compatibles avec l'environnement urbain dans la mesure où :
  - dans des conditions normales de fonctionnement elles ne présentent pas de nuisances sonores ou olfactives exceptionnelles pour le voisinage,
  - elles ne risquent pas, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, de causer des dommages graves aux personnes et aux biens, ou à l'environnement.
- Dans les opérations comportant 3 logements et plus, au moins 30 % du nombre de logements seront à caractère social. Le nombre de logements à réaliser en application de ce pourcentage sera arrondi à l'entier le plus proche. Sont concernées les constructions neuves. Il s'applique à chaque permis ou autorisation isolée ou globalement à l'ensemble des permis dans le cadre d'opérations d'ensemble.
- Les affouillements et les exhaussements de sol dès lors qu'ils sont nécessaires aux travaux de construction et d'aménagements.
- Les locaux en sous-sols et les caves peuvent être réalisés à condition de respecter les règles de l'art au niveau de leur réalisation, ne comporter que des ouvertures destinées à leur ventilation et être ceinturés par un drainage efficace raccordé gravitairement au réseau d'évacuation d'eaux pluviales.

## Article UG3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

### 3.1. ACCES

- Pour être constructible, une unité foncière doit être desservie par une voie publique ou privée et disposer d'un accès (éventuellement par application de l'article 682 du Code Civil) sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation générale.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.
- Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc... Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

### 3.2. VOIRIE

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées (notamment les angles minimaux de desserte) à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et du ramassage des ordures.
- La largeur de la voie doit être adaptée à l'opération et aménagée de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de visibilité.
- Toute construction doit être desservie par une voie publique ou privé en bon état de viabilité.
- L'emprise de la voie doit être de 8 m minimum avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures.
- Toutefois, lorsque cette voie n'excède pas 50 m, cette largeur peut être ramenée à 5,50 m si elle dessert au plus 5 logements et à 3,5 m si elle n'en dessert qu'un seul.
- Toute voie se terminant en impasse doit être aménagée pour permettre le demi-tour.

### Article UG4 Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

#### 4.1. EAU POTABLE

Toute construction ou installation doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable quand il existe.

#### 4.2. ASSAINISSEMENT

##### 4.2.1. Eaux usées

- Le mode d'assainissement devra se conformer aux zonages d'assainissement.
- Le règlement du service d'assainissement collectif du Syndicat Intercommunal définit les conditions d'usage du réseau public.
- Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement quand il existe.
- Le rejet des eaux usées non traitées est strictement interdit dans le milieu naturel.
- Toute installation artisanale doit s'équiper d'un dispositif de prétraitement adapté à son activité avant rejet au réseau public de collecte des eaux usées.

##### 4.2.2. Eaux pluviales

- Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- L'infiltration à la parcelle doit être privilégiée notamment par des dispositifs techniques adaptés si le terrain le permet.
- En cas d'impossibilité, les eaux pluviales autres que celles issues des toitures, « réputées propres », devront être acheminées après dépollution, vers le réseau public de collecte des eaux pluviales, quand il existe, sur autorisation du gestionnaire.
- Celles provenant des toitures rejoindront si possible le réseau de collecte des eaux pluviales à l'aval du système de dépollution pour un meilleur rendement de ce dispositif. Les eaux pluviales seront régulées sur la parcelle afin de limiter le débit de leur rejet à 1,2 l/s/ha. Cette valeur est établie en prenant comme référence une pluie de 50 mm en 4h.
- En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire doit réaliser, à sa charge, les aménagements adaptés à l'opération et au terrain, permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur et en accord avec les services publics compétents.
- Les rejets d'eaux pluviales sont interdits dans les réseaux d'eaux usées ou inversement.
- 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. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un prétraitement avant leur rejet dans le réseau public.

#### 4.3. ELECTRICITE, TELEPHONE, ANTENNE ET AUTRES RESEAUX CABLES

Les lignes de télécommunications et de distributions d'énergie électrique du réseau public doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

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

### Article UG5 Superficie minimale des terrains

#### 5.1. Non réglementé

### Article UG6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

**6.1.** Toutes constructions nouvelles, annexes ainsi que les clôtures devront être implantées en retrait d'au moins 2 m du fils d'eau.

**6.2.** Dans le cas de la reconstruction d'une construction détruite involontairement, les dispositions précédentes (6.1) s'imposent.

### Article UG7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

**7.1.** Toutes constructions nouvelles devront être implantées :

- **Soit sur une ou plusieurs limites séparatives en cas de façade aveugle,**
- **Soit en retrait :**
  - d'au moins **8 m** en cas de façade comprenant les ouvertures créant des vues directes,
  - d'au moins **2,50 m** en cas de façade comprenant les ouvertures créant des vues indirectes ou en cas de façades aveugles.

**7.2.** Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles définies ci-dessus. Dans ce cas, des travaux d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants dès lors que les façades ou pignons créés dans le prolongement ne comportent pas de vues directes.
- dans le cas de cours communes : les constructions pourront être implantées à au moins 2 m, lorsque les propriétaires voisins, par acte authentique publié et enregistré à la conservation des hypothèques, s'obligent réciproquement à créer une servitude de cour commune propre à respecter les prescriptions d'urbanisme/ En l'absence d'accord à l'amiable, il pourra être fait application des dispositions de l'article R451-1 du Code de l'Urbanisme.
- aux annexes, qui pourront être implantées soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins 2,50 m.

### Article UG8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

**8.1.** Toutes nouvelles constructions principales non contiguës doivent être à une distance :

- d'au moins 8 m si la façade comporte des vues directes,
- d'au moins 4 m si la façade comporte des vues non directes ou façade aveugle.

**8.2.** Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes.

### Article UG9 Emprise au sol des constructions

Non réglementé

### Article UG10 Hauteur maximale des constructions

**10.1.** La hauteur maximale admise pour les nouvelles constructions est :

- de **12 m** au faitage pour les constructions principales,
- de **4 m** au faitage pour les annexes.

**10.2.** Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles définies ci-dessus, dans le cas des travaux d'extension.

### Article UG11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

#### 11.1. DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions doivent respecter l'intérêt des lieux avoisinants et du paysage dans son ensemble. Les volumes et silhouettes doivent être simples.

L'autorisation de construire pourra être refusée, ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions, par leur nature, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains ou ruraux et à la conservation des perspectives monumentales.

#### 11.2. LES VOLUMES

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

#### 11.3. LES FACADES

- Pour les nouvelles constructions, il sera recherché un traitement harmonieux des façades, y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal. Les matériaux de façade sont montés de fond, c'est-à-dire qu'ils sont identiques du sol à l'égout du toit.
- Pour les extensions, un matériau différent peut être employé parmi ceux autorisés à condition de respecter le caractère harmonieux de l'ensemble.
- Les matériaux d'aspect carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing devront obligatoirement être recouverts d'un enduit lissé, gratté ou taloché.
- L'habillage bois naturel ou peint est autorisé.

#### 11.4. LES TOITURES

- Les toitures, par leur pente, leur orientation, leur teinte et la forme des ouvertures éventuelles, doivent respecter l'aspect dominant des toitures existantes dans l'environnement immédiat.
- En cas de toitures à pentes, les pentes de toiture des volumes principaux sont comprises entre 35° et 45 °par rapport à l'horizontale. La conception et la réalisation des toitures doivent être en harmonie et en cohérence avec le reste de la construction.
- Les toitures planes ou à très faibles pentes (inférieures à 3 %) sont autorisées à condition :
  - d'être végétalisées ou nécessaires à la mise en place de dispositifs de production d'énergie renouvelable,
  - ou si elles représentent moins de 25 % de la surface de plancher construite au dernier niveau.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas :
  - aux vérandas,
  - aux extensions des bâtiments existants ou partiellement reconstruits : la pente pourra être identique à celle du volume principal,
  - aux équipements d'intérêt public et aux équipements collectifs,
  - aux annexes, qui pourront être réalisées à 1 pan.

#### 11.5. LES OUVERTURES

- Ces ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la construction.
- Pour les menuiseries (fenêtres, volets, portes, portes-fenêtres, portail, ...), les teintes et matériaux seront homogènes sur l'ensemble du bâtiment et en harmonie avec les bâtiments environnants.

#### 11.6. LES CLOTURES

- Sur le domaine public et en façade principale, le grillage est interdit.
- Sur les limites séparatives, sont autorisés :
  - le grillage plastifié (minimum simple torsion),
  - un soubassement d'une hauteur de 0,50 m maximum.
  - les haies végétales, qui devront être constituées d'espèces arbustives d'essences régionales.La hauteur ne devra pas dépasser 2 m.
- Ces dispositions citées ci-dessus concernant les clôtures ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### 11.7. LES MATERIAUX

- Les éco-matériaux seront préconisés dans la réalisation des nouveaux aménagements.
- Les opérations devront s'appliquer, dans un premier temps, à économiser les matériaux via la réutilisation des matériaux issus de la déconstruction des bâtiments existants. Dans un second temps, les opérations devront utiliser les matériaux à faible impact environnemental.

### 11.8. SYSTEME DE RECUPERATION D'ENERGIE RENOUELABLE

- La conception et l'utilisation de moyens de construction répondant aux objectifs décrits ci-dessous sont préconisées dans le cadre d'un projet prévoyant les mesures techniques, architecturales ou paysagères permettant leur intégration dans leur environnement urbain :
  - Dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.),
  - Dispositifs limitant les rejets (eau, déchets, pollutions),
  - Dispositifs employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés.
- **L'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables en toiture ou en façade** sera conçue dans le souci d'une insertion harmonieuse avec l'environnement urbain. Les panneaux solaires doivent être intégrés dans le volume du toit, incorporés dans les toitures, d'un seul tenant, et de préférence de couleur mate pour limiter leur impact réfléchissant dans le paysage.
- **Les pompes à chaleur** seront installées de manière la plus discrète possible sur les façades les moins visibles depuis l'espace public et devront limiter les nuisances sonores.
- **Les citernes de récupération des eaux de pluie ou autres cuves** seront enterrées, ou à défaut (impossibilités techniques) installées de manière la plus discrète possible (implantation, teinte et aspect), masquées par un écran naturel de végétation.

### 11.9. LES ANTENNES CLASSIQUES OU PARABOLIQUES

- Les antennes paraboliques seront dissimulées dans la mesure du possible par des choix d'implantation non visible depuis le domaine public ou par des choix de teintes se fondant avec le support afin de sauvegarder l'esthétique urbanistique.

## Article UG12 Obligations en matière de stationnement

### 12.1. DIMENSION :

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions au moins égales à :

- longueur : 5,50 mètres,
- largeur :
  - stationnement longitudinal sur bande le long des voies : 2,40 mètres,
  - stationnement perpendiculaire ou en épis : 2,40 mètres

Pour les emplacements destinés aux personnes à mobilité réduite, les places devront respecter les dimensions répondant aux normes en vigueur.

### 12.2. RAMPE :

Elles doivent être conçues pour que leur cote de nivellement à l'alignement futur de la propriété soit supérieure de 0,15 m à celle de l'axe de la voie de desserte.

### 12.3. NOMBRE D'EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT :

Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement, les accès et circulations pour les personnes à mobilité réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur.

Destinations	Nombre d'emplacements de stationnement (minimum)
<b>Pour les constructions à usage d'habitation</b>	<p>- 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction avec un minimum de 2 places de stationnement par logement.</p> <p>- dans les opérations d'ensemble, il sera aménagé 2 places visiteurs par logement. Ces places doivent être assurées en dehors des voies publiques.</p> <p>- En application des articles R 111-4 et L 421-3 du code de l'urbanisme, il n'est exigé la réalisation que d'une place de stationnement par logement pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat.</p>
<b>Pour les constructions à usage de bureaux et de services</b>	<p>- Pour les bureaux et services dont la surface est inférieure à 30 m<sup>2</sup> : non réglementé</p> <p>- Pour les bureaux et services dont la surface est supérieure à 30 m<sup>2</sup> : 1 place par tranche de 15 m<sup>2</sup> surface de plancher de construction.</p>
<b>Pour les constructions à usage de commerces</b>	- 1 place de stationnement par tranche de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher de construction.
<b>Pour les constructions à usage hôtelier</b>	<p>- 1,5 place de stationnement par chambre pour les 30 premières chambres et ½ pour les chambres supplémentaires.</p> <p>- 1,5 place pour 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les salles de restaurant</p>
<b>Pour les constructions à usage artisanal</b>	- 1 place de stationnement par tranche de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher de construction.
<b>Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</b>	Les aires de stationnement seront définies en fonction des besoins liés à la construction (importance, fréquentation, destination).

### 12.5. MODALITES DE CALCUL :

Toute tranche commencée est due.

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée :

- Pour les constructions nouvelles : le nombre d'aires de stationnement est celui prévu au 12.3.
- En cas de changement de destination, les places requises au 12.3 sont exigées ;
- Pour les extensions et les réhabilitations de bâtiment sans changement de destination : aucune place de stationnement n'est requise dès lors qu'il n'y a pas d'augmentation du nombre des logements ou de locaux d'activités supplémentaires. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues à l'article 12.3 est requis pour chaque logement supplémentaire ou tranche d'activités supplémentaire.
- Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitat, bureaux, ...) les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent.

### 12.6. MODALITES DE REALISATION :

Les places de stationnement définies au titre du présent article doivent être réalisées :

- en sous-sol ou en rez-de-chaussée dans le volume de la construction,
- en extérieur à condition qu'elles soient compatibles avec la circulation publique, la qualité architecturale de la construction et qu'elles limitent l'imperméabilisation des sols par l'emploi de matériaux privilégiant les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés ou autres techniques perméables.

### Article UG13 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

**13.1.** Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement). Les plantations existantes doivent, dans la mesure du possible, être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces indigènes.

**13.2.** 50% au moins des espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement végétalisé de qualité. Sont considérés comme espaces végétalisés :

- les cheminements piétons traités en surfaces perméables,
- les toitures végétalisées,
- les espaces plantés en pleine terre (pelouse, massif, arbres...),
- les aires de stationnement perméables (traitées en ever-green, stabilisé, etc.)

**13.3.** Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 50 m<sup>2</sup> de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés ou autres techniques perméables de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

**13.4.** Dans les opérations comprenant plus de 10 logements, les espaces paysagers et végétalisés collectifs devront être aménagés dans l'emprise de l'opération, à raison de 3 m<sup>2</sup> par logement.

De plus, il sera planté 1 arbre de haute tige pour 200 m<sup>2</sup> de terrain libre. Ceux-ci pourront être répartis de manière libre sur le terrain.

### Article UG14 Coefficient d'occupation des Sols

**14.1.** Le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé :

- **à 0,60 pour la zone UGa,**
- **à 0,45 pour la zone UGb.**

**14.2.** Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### Article UG15 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

**15.1.** Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

**15.2.** L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés.

### Article UG16 Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

**16.1.** Les constructions pourront être accordées aux réseaux quand ils existent.

# Zones UHa, UHb, UHb1, UHc et UHd

### CARACTERE DE LA ZONE (Extrait du rapport de présentation)

Les zones UH correspondent au tissu aggloméré situé en périphérie des noyaux urbains anciens et denses. Elles regroupent ainsi les extensions plus ou moins récentes des secteurs urbanisés du territoire communal qui se distinguent de l'habitat traditionnel de la zone UG. Elles sont destinées à recevoir une densification mesurée des habitations ainsi que des services ou activités compatibles avec la vocation résidentielle de la zone.

Les zones UH sont subdivisées en 5 secteurs, répartis sur l'ensemble des entités urbaines de Villejust. Du plus au moins dense :

- UHa qui correspond aux secteurs UH les plus denses et qui se localisent en continuité des noyaux denses du centre bourg,
- UHb qui regroupe des ensembles bâtis situés sur la route de Nozay, du Chemin des Hauts Villevents ainsi que sur le secteur de la Folie Bessin (UHb1),
- UHc qui se concentre sur le lieu-dit du Bois des Vignes,
- UHd qui correspond à l'ancienne zone de lotissement du Clos des Erables.

### Article UH1 Occupations du sol interdites

#### 1.1. Sont interdits :

- Toutes constructions et installations nouvelles à usage industriel.
- Les entrepôts.
- Les constructions à vocation agricole ou forestière.
- Les constructions à usage hôtelier et artisanal.
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration.
- Les ouvertures de carrières.
- Les dépôts de toute nature.
- Les installations de camping et les stationnements de caravanes.

### Article UH2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées les occupations du sol non interdites à l'article UH1.

2.1. Sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous :

- **Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres**  
Dans les secteurs affectés par le bruit aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral (voir plan annexe – pièce 9), les constructions nouvelles doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur (arrêté du 30 mai 1996 pour les habitations et du 9 janvier 1995 pour les bâtiments d'enseignement).

- **Zones identifiées comme « sensibles aux risques de retraits et gonflements de sols argileux »**  
Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information en annexe 5 du présent règlement et présentées dans le rapport de présentation.  
Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et recommandations édictées au titre 5 du présent règlement.

### 2.2. Sous réserve du respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation figurant en pièce n°3 du dossier de PLU.

### 2.3. Sous réserve des conditions particulières suivantes :

- Les affouillements et les exhaussements de sol dès lors qu'ils sont nécessaires aux travaux de construction et d'aménagements.
- Les locaux en sous-sols et les caves peuvent être réalisés à condition de respecter les règles de l'art au niveau de leur réalisation, ne comporter que des ouvertures destinées à leur ventilation et être ceinturés par un drainage efficace raccordé gravitairement au réseau d'évacuation d'eaux pluviales.
- Dans les opérations comportant 3 logements et plus, au moins 30 % du nombre de logements seront à caractère social. Le nombre de logements à réaliser en application de ce pourcentage sera arrondi à l'entier le plus proche. Sont concernées les constructions neuves. Il s'applique à chaque permis ou autorisation isolée ou globalement à l'ensemble des permis dans le cadre d'opérations d'ensemble.

### 2.4. Dans la zone UHa, les constructions liées aux ouvrages électriques à haute et très haute tension sont autorisées ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

## Article UH3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

### 3.1. ACCES

- Pour être constructible, une unité foncière doit être desservie par une voie publique ou privée et disposer d'un accès (éventuellement par application de l'article 682 du Code Civil) sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation générale.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.
- Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc... Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

### 3.2. VOIRIE

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées (notamment les angles minimaux de desserte) à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et du ramassage des ordures.
- La largeur de la voie doit être adaptée à l'opération et aménagée de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de visibilité.
- Toute construction doit être desservie par une voie publique ou privé en bon état de viabilité.
- **L'emprise de la voie doit être de 8 m minimum** avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures.
- **Toutefois, lorsque cette voie n'excède pas 50 m, cette largeur peut être ramenée à 5,50 m si elle dessert au plus 5 logements et à 3,5 m si elle n'en dessert qu'un seul.**
- Toute voie se terminant en impasse doit être aménagée pour permettre le demi-tour.

### Article UH4 Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

#### 4.1. EAU POTABLE

Toute construction ou installation doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable quand il existe.

#### 4.2. ASSAINISSEMENT

##### 4.2.1. *Eaux usées*

- Le mode d'assainissement devra se conformer aux zonages d'assainissement.
- Le règlement du service d'assainissement collectif du Syndicat Intercommunal définit les conditions d'usage du réseau public.
- Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement quand il existe.
- Le rejet des eaux usées non traitées est strictement interdit dans le milieu naturel.
- Toute installation artisanale doit s'équiper d'un dispositif de prétraitement adapté à son activité avant rejet au réseau public de collecte des eaux usées.

##### 4.2.2. *Eaux pluviales*

- Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- L'infiltration à la parcelle doit être privilégiée notamment par des dispositifs techniques adaptés si le terrain le permet.
- En cas d'impossibilité, les eaux pluviales autres que celles issues des toitures, « réputées propres », devront être acheminées après dépollution, vers le réseau public de collecte des eaux pluviales, quand il existe, sur autorisation du gestionnaire.
- Celles provenant des toitures rejoindront si possible le réseau de collecte des eaux pluviales à l'aval du système de dépollution pour un meilleur rendement de ce dispositif. Les eaux pluviales seront régulées sur la parcelle afin de limiter le débit de leur rejet à 1,2 l/s/ha. Cette valeur est établie en prenant comme référence une pluie de 50 mm en 4h.
- En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire doit réaliser, à sa charge, les aménagements adaptés à l'opération et au terrain, permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur et en accord avec les services publics compétents.
- Les rejets d'eaux pluviales sont interdits dans les réseaux d'eaux usées ou inversement.
- 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. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un prétraitement avant leur rejet dans le réseau public.

#### 4.3. ELECTRICITE, TELEPHONE, ANTENNE ET AUTRES RESEAUX CABLES

Les lignes de télécommunications et de distributions d'énergie électrique du réseau public doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

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

### Article UH5 Superficie minimale des terrains

#### 5.1. Non réglementé

### Article UH6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

**6.1.** Toutes constructions nouvelles devront être implantées en retrait d'au moins 5 m de l'alignement et dans les polygones d'implantations lorsqu'ils sont identifiés sur les documents graphiques.

**6.2.** Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui pourront s'implanter soit à l'alignement soit en retrait d'au moins 1 m,
- lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles définies ci-dessus. Dans ce cas, des travaux d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants.
- aux annexes qui pourront s'implanter en retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement et en-dehors des polygones d'implantations lorsqu'ils sont identifiés sur les documents graphiques.
- aux garages dans la zone UHd qui devront être implantés à au moins 6,50 m de l'alignement.
- aux ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes dans la zone UHa.

### Article UH7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

**7.1. Pour les terrains dont la largeur est inférieure à 15 m**, les nouvelles constructions doivent être implantées jusqu'aux limites séparatives.

**7.2. Pour les terrains dont la largeur est égale ou supérieure à 15 m**, les nouvelles constructions sont autorisées :

- **Soit jusqu'à l'une des limites séparatives en cas de façade aveugle,**
- **Soit en retrait :**
  - o d'au moins **8 m** en cas de façade comprenant les ouvertures créant des vues directes,
  - o d'au moins **2,50 m** en cas de façade comprenant les ouvertures créant des vues indirectes ou en cas de façades aveugles.

**7.3.** Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui pourront s'implanter soit à l'alignement soit en retrait d'au moins 1 m,
- lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles définies ci-dessus. Dans ce cas, des travaux d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants dès lors que les façades ou pignons créés dans le prolongement ne comportent pas de vues directes.
- aux annexes, qui pourront être implantées en retrait d'au moins 2,50 m.
- aux ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes dans la zone UHa.

### Article UH8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

**8.1. Dans les zones UHa, UHb et UHc**, toutes nouvelles constructions principales non contigües doivent être à une distance :

- d'au moins 8 m si la façade comporte des vues directes,
- d'au moins 4 m si la façade comporte des vues non directes ou façade aveugle.

**8.2. Dans les zones UHa, UHb et UHc**, ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes.

**8.3. Dans les zones UHd**, la distance entre le bâtiment principal et les bâtiments annexes est :

- d'au moins 4 m si la façade comporte des vues directes,
- d'au moins 2,50 m si la façade comporte des vues non directes ou si la façade est aveugle.

**8.4. Dans la zone UHa**, les dispositions précédentes (8.1 et 8.2) ne s'appliquent pas aux ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes dans la zone UHa.

### Article UH9 Emprise au sol des constructions

**9.1.** Pour les constructions principales, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

**9.2.** Pour les annexes, l'emprise au sol est limitée à 20 % de la surface de plancher autorisée.

### Article UH10 Hauteur maximale des constructions

**10.1. Dans les zones UHa, UHb et UHc**, la hauteur maximale admise pour les nouvelles constructions est :

- **de 7 m** à l'égout du toit pour les constructions principales,
- **de 4 m** au faîtage pour les annexes.

**10.2. Dans les zones UHa, UHb et UHc**, ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles définies ci-dessus, dans le cas des travaux d'extension.

**10.3. Dans les zones UHd**, la hauteur maximale admise pour les nouvelles constructions est :

- **de 5,60 m** à l'égout du toit pour les constructions principales et **de 9 m** au faîtage,
- **de 2,50 m** au faîtage pour les annexes lorsqu'elles sont implantées en limite séparative, **sinon à 4 m**,
- pour les constructions édifiées sur un niveau de sous-sol, le plancher bas du rez-de-chaussée sera implanté entre +0,20 m et + 0,80 m de hauteur par rapport au terrain naturel.

### Article UH11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

#### 11.1. DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions doivent respecter l'intérêt des lieux avoisinants et du paysage dans son ensemble. Les volumes et silhouettes doivent être simples.

L'autorisation de construire pourra être refusée, ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions, par leur nature, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains ou ruraux et à la conservation des perspectives monumentales.

#### 11.2. LES VOLUMES

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

#### 11.3. LES FACADES

- Pour les nouvelles constructions, il sera recherché un traitement harmonieux des façades, y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal. Les matériaux de façade sont montés de fond, c'est-à-dire qu'ils sont identiques du sol à l'égout du toit.
- Pour les extensions, un matériau différent peut être employé parmi ceux autorisés à condition de respecter le caractère harmonieux de l'ensemble.
- Les matériaux d'aspect carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing devront obligatoirement être recouverts d'un enduit lissé, gratté ou taloché.
- L'habillage bois naturel ou peint est autorisé.

### 11.4. LES TOITURES

- Les toitures, par leur pente, leur orientation, leur teinte et la forme des ouvertures éventuelles, doivent respecter l'aspect dominant des toitures existantes dans l'environnement immédiat.
- En cas de toitures à pentes, les pentes de toiture des volumes principaux sont comprises entre 35° et 45 °par rapport à l'horizontale. La conception et la réalisation des toitures doivent être en harmonie et en cohérence avec le reste de la construction.
- Exceptée dans la zone UHd où les toitures terrasses sont interdites, les toitures planes ou à très faibles pentes (inférieures à 3 %) sont autorisées dans les autres zones à condition d'être :
  - végétalisées ou nécessaires à la mise en place de dispositifs de production d'énergie renouvelable,
  - ou si elles représentent moins de 25 % de la surface de plancher construite au dernier niveau.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas :
  - aux vérandas,
  - aux extensions des bâtiments existants ou partiellement reconstruits : la pente pourra être identique à celle du volume principal,
  - aux équipements d'intérêt public et aux équipements collectifs,
  - aux annexes, qui pourront être réalisées à 1 pan,
  - aux abris de jardin.

### 11.5. LES OUVERTURES

- Ces ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la construction.
- Pour les menuiseries (fenêtres, volets, portes, portes-fenêtres, portail, ...), les teintes et matériaux seront homogènes sur l'ensemble du bâtiment et en harmonie avec les bâtiments environnants.

### 11.6. LES CLOTURES

- Elles devront présenter une simplicité d'aspect (formes, matériaux et couleurs) en harmonie avec la construction principale et son environnement immédiat.

#### Dans les zones UHa, UHb et UHc :

- Sur le domaine public, les clôtures devront être constituées de murs maçonnés en matériaux de type traditionnel, d'aspect « pierres apparentes » ou « enduits à chaux ». La hauteur de la clôture par rapport au terrain naturel autorisée est limitée à 1,70 m.
- Les murets ne doivent pas dépasser 0,70 m et peuvent être surmontés d'une partie ajourée jusqu'à 1,70 m. Le grillage est interdit.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### Dans la zone UHd :

Les clôtures latérales et arrières seront réalisés en grillage plastifié (maximum simple torsion) sur potelets métalliques. Les clôtures en façade avant seront réalisées avec un soubassement maçonné de 50 cm de haut environ et enduit des deux côtés surmonté d'une grille.

### 11.7. LES MATERIAUX

- Les éco-matériaux seront préconisés dans la réalisation des nouveaux aménagements.
- Les opérations devront s'appliquer, dans un premier temps, à économiser les matériaux via la réutilisation des matériaux issus de la déconstruction des bâtiments existants. Dans un second temps, les opérations devront utiliser les matériaux à faible impact environnemental.

### 11.8. SYSTEME DE RECUPERATION D'ENERGIE RENOUVELABLE

- La conception et l'utilisation de moyens de construction répondant aux objectifs décrits ci-dessous sont préconisées dans le cadre d'un projet prévoyant les mesures techniques, architecturales ou paysagères permettant leur intégration dans leur environnement urbain :
  - Dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.),
  - Dispositifs limitant les rejets (eau, déchets, pollutions),
  - Dispositifs employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés
- **L'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables en toiture ou en façade** sera conçue dans le souci d'une insertion harmonieuse avec l'environnement urbain. Les panneaux solaires doivent être intégrés dans le volume du toit, incorporés dans les toitures, d'un seul tenant, et de préférence de couleur mate pour limiter leur impact réfléchissant dans le paysage.
- **Les pompes à chaleur** seront installées de manière la plus discrète possible sur les façades les moins visibles depuis l'espace public et devront limiter les nuisances sonores.
- **Les citernes de récupération des eaux de pluie ou autres cuves** seront enterrées, ou à défaut (impossibilités techniques) installées de manière la plus discrète possible (implantation, teinte et aspect), masquées par un écran naturel de végétation.

### 11.9. LES ANTENNES CLASSIQUES OU PARABOLIQUES

- Les antennes paraboliques seront dissimulées dans la mesure du possible par des choix d'implantation non visible depuis le domaine public ou par des choix de teintes se fondant avec le support afin de sauvegarder l'esthétique urbanistique.

## Article UH12 Obligations en matière de stationnement

### 12.1. DIMENSION :

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions au moins égales à :

- longueur : 5 mètres,
- largeur :
  - stationnement longitudinal sur bande le long des voies : 2,50 mètres,
  - stationnement perpendiculaire ou en épis : 2,40 mètres

Pour les emplacements destinés aux personnes à mobilité réduite, les places devront respecter les dimensions répondant aux normes en vigueur.

### 12.2. RAMPE :

Elles doivent être conçues pour que leur cote de nivellement à l'alignement futur de la propriété soit supérieure de 0,15 m à celle de l'axe de la voie de desserte.

### 12.3. NOMBRE D'EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT :

Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement, les accès et circulations pour les personnes à mobilité réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur.

Destinations	Nombre d'emplacements de stationnement (minimum)
Pour les constructions à usage d'habitation	<ul style="list-style-type: none"><li>- 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction avec un minimum de 2 places de stationnement par logement.</li><li>- dans les opérations d'ensemble, il sera aménagé 2 places visiteurs par logement. Ces places doivent être assurées en dehors des voies publiques.</li><li>- En application des articles R 111-4 et L 421-3 du code de l'urbanisme, il n'est exigé la réalisation que d'une place de stationnement par logement pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat.</li></ul>

**Pour les constructions à usage de bureaux et de services**

- Pour les bureaux et services dont la surface est inférieure à 30 m<sup>2</sup> : non réglementé

- Pour les bureaux et services dont la surface est supérieure à 30 m<sup>2</sup> : 1 place par tranche de 15 m<sup>2</sup> surface de plancher de construction.

**Pour les constructions à usage de commerces**

- 1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction.

**Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Les aires de stationnement seront définies en fonction des besoins liés à la construction (importance, fréquentation, destination).

**Dans la zone UHd, le stationnement des véhicules automobiles devra être réalisé en-dehors des voies publiques. Il est exigé que 2 places de stationnement par logement soient aménagées sur la propriété dont une au moins sera couverte.**

### **12.5. MODALITES DE CALCUL :**

Toute tranche commencée est due.

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée :

- Pour les constructions nouvelles : le nombre d'aires de stationnement est celui prévu au 12.3.
- En cas de changement de destination, les places requises au 12.3 sont exigées ;
- Pour les extensions et les réhabilitations de bâtiment sans changement de destination : aucune place de stationnement n'est requise dès lors qu'il n'y a pas d'augmentation du nombre des logements ou de locaux d'activités supplémentaires. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues à l'article 12.3 est requis pour chaque logement supplémentaire ou tranche d'activités supplémentaire.
- Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitat, bureaux, ...) les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent.

### **12.6. MODALITES DE REALISATION :**

Les places de stationnement définies au titre du présent article doivent être réalisées :

- en sous-sol ou en rez-de-chaussée dans le volume de la construction,
- en extérieur à condition qu'elles soient compatibles avec la circulation publique, la qualité architecturale de la construction et qu'elles limitent l'imperméabilisation des sols par l'emploi de matériaux privilégiant les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés ou autres techniques perméables.

## **Article UH13 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

**13.1. Les secteurs identifiés sur les documents graphiques comme étant « assujetti à des Orientations d'Aménagement et de Programmation » devront respecter les orientations et prescriptions figurant en pièce n°3 du dossier de PLU.**

**13.2.** Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement). Les plantations existantes doivent, dans la mesure du possible, être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces indigènes.

**13.3.** 40% au moins des espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement végétalisé de qualité. Sont considérés comme espaces végétalisés :

- Les cheminements piétons traités en surfaces perméables,
- Les toitures végétalisées,
- Les espaces plantés en pleine terre (pelouse, massif, arbres...),
- Les aires de stationnement perméables (traitées en ever-green, stabilisé, etc.)

**13.4.** Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 50 m<sup>2</sup> de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés ou autres techniques perméables de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

**13.5.** Dans les opérations comprenant plus de 10 logements, les espaces paysagers et végétalisés collectifs devront être aménagés dans l'emprise de l'opération, à raison de 3 m<sup>2</sup> par logement.

**13.6.** Il sera planté 1 arbre de haute tige pour 200 m<sup>2</sup> de terrain libre. Ceux-ci pourront être répartis de manière libre sur le terrain.

**13.7. Le classement en « Espace Boisé Classé » (EBC)** interdit tout changement d'affectation ou de modification de l'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement (Article L130-1 du Code de l'Urbanisme). Par ailleurs les demandes d'autorisation de défrichement prévues par l'article L311-1 du Code Forestier dans ces espaces boisés classés sont irrecevables.

### Article UH14 Coefficient d'occupation des Sols

**14.1.** Le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé :

- pour la zone UHa : à 0,40 pour toutes les destinations autorisées,
- pour la zone UHb : à 0,30 pour toutes les destinations autorisées,
- pour la zone UHb1 : à 0,30 pour les constructions à vocation d'habitat et 0,25 pour les autres destinations,
- pour la zone UHc : 0,25 pour toutes les destinations autorisées,
- pour la zone UHd : 0,30 pour toutes les destinations autorisées.

**14.2.** Dans les zones UHa, UHb, UHb1 et UHc, ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### Article UH15 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

**15.1.** Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

**15.2.** L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés.

### Article UH16 Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

**16.1.** Les constructions pourront être accordées aux réseaux quand ils existent.

# Zone UR

### **CARACTERE DE LA ZONE (Extrait du rapport de présentation)**

La zone UR correspond à un tissu urbain mixte plus aérée que dans les autres zones urbaines (UG et UH). Elle est destinée en priorité à l'habitat ainsi qu'aux activités et services compatibles avec celui-ci. La zone UR se concentre sur le secteur du Bois des Vignes.

### **Article UR1 Occupations du sol interdites**

#### **1.1. Sont interdits**

- Toutes constructions et installations nouvelles à usage industriel.
- Les entrepôts.
- Les constructions nouvelles à vocation agricole ou forestière.
- Les constructions à usage hôtelier et artisanal.
- Les constructions à vocation commerciale.
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration.
- Les ouvertures de carrières.
- Les dépôts de toute nature.
- Les installations de camping et les stationnements de caravanes.

### **Article UR2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont autorisées les occupations du sol non interdites à l'article UR1,

**2.1. Sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous :**

- **Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres**  
Dans les secteurs affectés par le bruit aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral (voir plan annexe – pièce 9), les constructions nouvelles doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur (arrêté du 30 mai 1996 pour les habitations et du 9 janvier 1995 pour les bâtiments d'enseignement).
- **Zones identifiées comme « sensibles aux risques de retraits et gonflements de sols argileux »**  
Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information en annexe 5 du présent règlement et présentées dans le rapport de présentation.  
Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et recommandations édictées au titre 5 du présent règlement.

**2.2. Sous réserve des conditions particulières suivantes :**

- Les affouillements et les exhaussements de sol dès lors qu'ils sont nécessaires aux travaux de construction et d'aménagements.
- les locaux en sous-sols et les caves peuvent être réalisés à condition de respecter les règles de l'art au niveau de leur réalisation, ne comporter que des ouvertures destinées à leur ventilation et être ceinturés par un drainage efficace raccordé gravitairement au réseau d'évacuation d'eaux pluviales.

- Dans les opérations comportant 3 logements et plus, au moins 30 % du nombre de logements seront à caractère social. Le nombre de logements à réaliser en application de ce pourcentage sera arrondi à l'entier le plus proche. Sont concernées les constructions neuves. Il s'applique à chaque permis ou autorisation isolée ou globalement à l'ensemble des permis dans le cadre d'opérations d'ensemble.

### Article UR3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

#### 3.1. ACCES

- Pour être constructible, une unité foncière doit être desservie par une voie publique ou privée et disposer d'un accès (éventuellement par application de l'article 682 du Code Civil) sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation générale.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.
- Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc... Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

#### 3.2. VOIRIE

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées (notamment les angles minimaux de desserte) à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et du ramassage des ordures.
- La largeur de la voie doit être adaptée à l'opération et aménagée de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de visibilité.
- Toute construction doit être desservie par une voie publique ou privé en bon état de viabilité.
- **L'emprise de la voie doit être de 8 m minimum** avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures.
- **Toutefois, lorsque cette voie n'excède pas 50 m, cette largeur peut être ramenée à 5,50 m si elle dessert au plus 5 logements et à 3,5 m si elle n'en dessert qu'un seul.**
- Toute voie se terminant en impasse doit être aménagée pour permettre le demi-tour.

### Article UR4 Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

#### 4.1. EAU POTABLE

Toute construction ou installation doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable quand il existe.

#### 4.2. ASSAINISSEMENT

##### 4.2.1. *Eaux usées*

- Le mode d'assainissement devra se conformer aux zonages d'assainissement.
- Le règlement du service d'assainissement collectif du Syndicat Intercommunal définit les conditions d'usage du réseau public.
- Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement quand il existe.
- Le rejet des eaux usées non traitées est strictement interdit dans le milieu naturel.
- Toute installation artisanale doit s'équiper d'un dispositif de prétraitement adapté à son activité avant rejet au réseau public de collecte des eaux usées.

##### 4.2.2. *Eaux pluviales*

- Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- L'infiltration à la parcelle doit être privilégiée notamment par des dispositifs techniques adaptés si le terrain le permet.

- En cas d'impossibilité, les eaux pluviales autres que celles issues des toitures, « réputées propres », devront être acheminées après dépollution, vers le réseau public de collecte des eaux pluviales, quand il existe, sur autorisation du gestionnaire.
- Celles provenant des toitures rejoindront si possible le réseau de collecte des eaux pluviales à l'aval du système de dépollution pour un meilleur rendement de ce dispositif. Les eaux pluviales seront régulées sur la parcelle afin de limiter le débit de leur rejet à 1,2 l/s/ha. Cette valeur est établie en prenant comme référence une pluie de 50 mm en 4h.
- En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire doit réaliser, à sa charge, les aménagements adaptés à l'opération et au terrain, permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur et en accord avec les services publics compétents.
- Les rejets d'eaux pluviales sont interdits dans les réseaux d'eaux usées ou inversement.
- 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. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un prétraitement avant leur rejet dans le réseau public.

### **4.3. ELECTRICITE, TELEPHONE, ANTENNE ET AUTRES RESEAUX CABLES**

Les lignes de télécommunications et de distributions d'énergie électrique du réseau public doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

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

## **Article UR5 Superficie minimale des terrains**

### **5.1. Non réglementé**

## **Article UR6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

**6.1.** Toutes constructions nouvelles devront être implantées en retrait d'au moins 10 m par rapport à l'alignement.

**6.2.** Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui pourront s'implanter soit à l'alignement soit en retrait d'au moins 1 m,
- lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles définies ci-dessus. Dans ce cas, des travaux d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants.

## **Article UR7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

**7.1.** Toutes constructions nouvelles devront être implantées en retrait :

- d'au moins **8 m** en cas de façade comprenant les ouvertures créant des vues directes,
- d'au moins **4 m** en cas de façade comprenant les ouvertures créant des vues indirectes ou en cas de façades aveugles.

**7.3.** Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui pourront s'implanter soit à l'alignement soit en retrait d'au moins 1 m,
- lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles définies ci-dessus. Dans ce cas, des travaux d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants dès lors que les façades ou pignons créés dans le prolongement ne comportent pas de vues directes.
- aux annexes, qui pourront être implantées en retrait d'au moins 4 m.

### Article UR8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

**8.1.** Toutes nouvelles constructions principales non contiguës doivent être à une distance :

- d'au moins 8 m si la façade comporte des vues directes,
- d'au moins 4 m si la façade comporte des vues non directes ou façade aveugle.

**8.2.** Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes.

### Article UR9 Emprise au sol des constructions

**9.1.** Pour les constructions principales, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

**9.2.** Pour les annexes, l'emprise au sol est limitée à 20 % de la surface de plancher autorisée.

### Article UR10 Hauteur maximale des constructions

**10.1.** La hauteur maximale admise pour les nouvelles constructions est :

- de **7 m** à l'égout du toit pour les constructions principales,
- de **4 m** au faîtage pour les annexes.

**10.2.** Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles définies ci-dessus, dans le cas des travaux d'extension.

### Article UR11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

#### **11.1. DISPOSITIONS GENERALES**

Les constructions doivent respecter l'intérêt des lieux avoisinants et du paysage dans son ensemble. Les volumes et silhouettes doivent être simples.

L'autorisation de construire pourra être refusée, ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions, par leur nature, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains ou ruraux et à la conservation des perspectives monumentales.

#### **11.2. LES VOLUMES**

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

#### **11.3. LES FACADES**

- Pour les nouvelles constructions, il sera recherché un traitement harmonieux des façades, y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal. Les matériaux de façade sont montés de fond, c'est-à-dire qu'ils sont identiques du sol à l'égout du toit.
- Pour les extensions, un matériau différent peut être employé parmi ceux autorisés à condition de respecter le caractère harmonieux de l'ensemble.
- Les matériaux d'aspect carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing devront obligatoirement être recouverts d'un enduit lissé, gratté ou taloché.
- L'habillage bois naturel ou peint est autorisé.

#### **11.4. LES TOITURES**

- Les toitures, par leur pente, leur orientation, leur teinte et la forme des ouvertures éventuelles, doivent respecter l'aspect dominant des toitures existantes dans l'environnement immédiat.

- En cas de toitures à pentes, les pentes de toiture des volumes principaux sont comprises entre 35° et 45° par rapport à l'horizontale. La conception et la réalisation des toitures doivent être en harmonie et en cohérence avec le reste de la construction.
- Les toitures planes ou à très faibles pentes (inférieures à 3 %) sont autorisées à condition d'être :
  - végétalisées ou nécessaires à la mise en place de dispositifs de production d'énergie renouvelable,
  - ou si elles représentent moins de 25 % de la surface de plancher construite au dernier niveau. **(A confirmer)**
- Ces dispositions ne s'appliquent pas :
  - aux vérandas,
  - aux extensions des bâtiments existants ou partiellement reconstruits : la pente pourra être identique à celle du volume principal,
  - aux équipements d'intérêt public et aux équipements collectifs,
  - aux annexes, qui pourront être réalisées à 1 pan.

### 11.5. LES OUVERTURES

- Ces ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la construction.
- Pour les menuiseries (fenêtres, volets, portes, portes-fenêtres, portail, ...), les teintes et matériaux seront homogènes sur l'ensemble du bâtiment et en harmonie avec les bâtiments environnants.

### 11.6. LES CLOTURES

- Elles devront présenter une simplicité d'aspect (formes, matériaux et couleurs) en harmonie avec la construction principale et son environnement immédiat.
- Sur le domaine public, les clôtures devront être constituées de murs maçonnés en matériaux de type traditionnel, d'aspect « pierres apparentes » ou « enduits à chaux ». La hauteur de la clôture par rapport au terrain naturel autorisée est limitée à 1,70 m.
- Les murets ne doivent pas dépasser 0,70 et peuvent être surmontés d'une partie ajourée jusqu'à 1,70 m.
- Pour les clôtures implantées à l'alignement, le grillage est interdit.
- Au sein de la zone, sur le domaine public et en façade principale, le grillage est interdit.
- Ces dispositions citées ci-dessus concernant les clôtures ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### 11.7. LES MATERIAUX

- Les éco-matériaux seront préconisés dans la réalisation des nouveaux aménagements.
- Les opérations devront s'appliquer, dans un premier temps, à économiser les matériaux via la réutilisation des matériaux issus de la déconstruction des bâtiments existants. Dans un second temps, les opérations devront utiliser les matériaux à faible impact environnemental.

### 11.8. SYSTEME DE RECUPERATION D'ENERGIE RENOUVELABLE

- La conception et l'utilisation de moyens de construction répondant aux objectifs décrits ci-dessous sont préconisées dans le cadre d'un projet prévoyant les mesures techniques, architecturales ou paysagères permettant leur intégration dans leur environnement urbain :
  - Dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.),
  - Dispositifs limitant les rejets (eau, déchets, pollutions),
  - Dispositifs employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés
- **L'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables en toiture ou en façade** sera conçue dans le souci d'une insertion harmonieuse avec l'environnement urbain. Les panneaux solaires doivent être intégrés dans le volume du toit, incorporés dans les toitures, d'un seul tenant, et de préférence de couleur mate pour limiter leur impact réfléchissant dans le paysage.
- **Les pompes à chaleur** seront installées de manière la plus discrète possible sur les façades les moins visibles depuis l'espace public et devront limiter les nuisances sonores.
- **Les citernes de récupération des eaux de pluie ou autres cuves** seront enterrées, ou à défaut (impossibilités techniques) installées de manière la plus discrète possible (implantation, teinte et aspect), masquées par un écran naturel de végétation.

### 11.9. LES ANTENNES CLASSIQUES OU PARABOLIQUES

- Les antennes paraboliques seront dissimulées dans la mesure du possible par des choix d'implantation non visible depuis le domaine public ou par des choix de teintes se fondant avec le support afin de sauvegarder l'esthétique urbanistique.

### Article UR12 Obligations en matière de stationnement

#### 12.1. DIMENSION :

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions au moins égales à :

- longueur : 5 mètres,
- largeur :
  - stationnement longitudinal sur bande le long des voies : 2,50 mètres,
  - stationnement perpendiculaire ou en épis : 2,40 mètres

Pour les emplacements destinés aux personnes à mobilité réduite, les places devront respecter les dimensions suivantes : 5,50 m x 3,30 m + 6,00 m de dégagement.

#### 12.2. RAMPE :

Elles doivent être conçues pour que leur cote de nivellement à l'alignement futur de la propriété soit supérieure de 0,15 m à celle de l'axe de la voie de desserte.

#### 12.3. NOMBRE D'EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT :

Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement, les accès et circulations pour les personnes à mobilité réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur.

Destinations	Nombre d'emplacements de stationnement (minimum)
<b>Pour les constructions à usage d'habitation</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction avec un minimum de 2 places de stationnement par logement.</li><li>- dans les opérations d'ensemble, il sera aménagé 2 places visiteurs par logement. Ces places doivent être assurées en dehors des voies publiques.</li><li>- En application des articles R 111-4 et L 421-3 du code de l'urbanisme, il n'est exigé la réalisation que d'une place de stationnement par logement pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat.</li></ul>
<b>Pour les constructions à usage de bureaux et de services</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Pour les bureaux et services dont la surface est inférieure à 30 m<sup>2</sup> : non réglementé</li><li>- Pour les bureaux et services dont la surface est supérieure à 30 m<sup>2</sup> : 1 place par tranche de 15 m<sup>2</sup> surface de plancher de construction.</li></ul>
<b>Pour les constructions à usage de commerces</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- 1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction.</li></ul>
<b>Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</b>	Les aires de stationnement seront définies en fonction des besoins liés à la construction (importance, fréquentation, destination).

#### 12.5. MODALITES DE CALCUL :

Toute tranche commencée est due.

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée :

- Pour les constructions nouvelles : le nombre d'aires de stationnement est celui prévu au 12.3.
- En cas de changement de destination, les places requises au 12.3 sont exigées ;
- Pour les extensions et les réhabilitations de bâtiment sans changement de destination : aucune place de stationnement n'est requise dès lors qu'il n'y a pas d'augmentation du nombre des logements ou de locaux d'activités supplémentaires. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues à l'article 12.3 est requis pour chaque logement supplémentaire ou tranche d'activités supplémentaire.
- Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitat, bureaux, ...) les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent.

### 12.6. MODALITES DE REALISATION :

Les places de stationnement définies au titre du présent article doivent être réalisées :

- en sous-sol ou en rez-de-chaussée dans le volume de la construction,
- en extérieur à condition qu'elles soient compatibles avec la circulation publique, la qualité architecturale de la construction et qu'elles limitent l'imperméabilisation des sols par l'emploi de matériaux privilégiant les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés ou autres techniques perméables.

### Article UR13 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

**13.1.** Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement). Les plantations existantes doivent, dans la mesure du possible, être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces indigènes.

**13.2.** 60% au moins des espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement végétalisé de qualité. Sont considérés comme espaces végétalisés :

- Les cheminements piétons traités en surfaces perméables,
- Les toitures végétalisées,
- Les espaces plantés en pleine terre (pelouse, massif, arbres...),
- Les aires de stationnement perméables (traitées en ever-green, stabilisé, etc.)

**13.3.** Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 50 m<sup>2</sup> de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés ou autres techniques perméables de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

**13.4.** Dans les opérations comprenant plus de 10 logements, les espaces paysagers et végétalisés collectifs devront être aménagés dans l'emprise de l'opération, à raison de 3 m<sup>2</sup> par logement.

**13.5.** De plus, il sera planté 1 arbre de haute tige pour 150 m<sup>2</sup> de terrain libre. Ceux-ci pourront être répartis de manière libre sur le terrain.

**13.6. Le classement en « Espace Boisé Classé » (EBC)** interdit tout changement d'affectation ou de modification de l'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement (Article L130-1 du Code de l'Urbanisme). Par ailleurs les demandes d'autorisation de défrichement prévues par l'article L311-1 du Code Forestier dans ces espaces boisés classés sont irrecevables.

### Article UR14 Coefficient d'occupation des Sols

**14.1.** Le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à **0,20**.

**14.2.** Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### Article UR15 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

**15.1.** Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

**15.2.** L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés.

### Article UR16 Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

**16.1.** Les constructions pourront être accordées aux réseaux quand ils existent.

# Zones UL, ULa et ULb

## CARACTERE DE LA ZONE (Extrait du rapport de présentation)

Les zones UL sont des zones destinées à accueillir des constructions et installations nouvelles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Deux sous-secteurs de la zone UL :

- ULa où une mixité équipement/activité y est autorisée au vu de sa proximité avec la zone d'activité,
- ULb, destinée à accueillir des installations légers et aménagement paysager sur le parc des Deux Lacs.

## Article UL1 Occupations du sol interdites

### 1.1. Sont interdits dans toutes les UL :

- Toutes constructions et installations nouvelles à usage industriel.
- Les entrepôts.
- Les constructions à vocation agricole ou forestière.
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration.
- Les dépôts de toute nature.
- Les installations de camping et les stationnements de caravanes.
- Les ouvertures de carrières.

### 1.2. Sont interdits uniquement dans les zones ULb :

- Les nouvelles constructions à vocation d'habitat.
- Les constructions à usage hôtelier et artisanal.
- Les constructions à vocation commerciale et à usage de bureaux et de services.

## Article UL2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées les occupations du sol non interdites à l'article UL1,

2.1. Sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous :

- **Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres**  
Dans les secteurs affectés par le bruit aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral (voir plan annexe – pièce 9), les constructions nouvelles doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur (arrêté du 30 mai 1996 pour les habitations et du 9 janvier 1995 pour les bâtiments d'enseignement).
- **Zones identifiées comme « sensibles aux risques de retraits et gonflements de sols argileux »**  
Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information en annexe 5 du présent règlement et présentées dans le rapport de présentation.  
Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et recommandations édictées au titre 5 du présent règlement.

### 2.2. Sous réserve des conditions particulières suivantes :

- Dans les zones UL et ULa, les constructions à usage d'habitation si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est indispensable sur le site, pour assurer la direction, la sécurité, l'entretien ou la surveillance ou le fonctionnement des équipements.
- Dans la zone ULb, les installations légères et aménagements paysagers.
- Dans toutes les zones UL, les ouvrages électriques à haute et très haute tension sont des constructions autorisées et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés par des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

### Article UL3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

#### 3.1. ACCES

- Pour être constructible, une unité foncière doit être desservie par une voie publique ou privée et disposer d'un accès (éventuellement par application de l'article 682 du Code Civil) sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation générale.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.
- Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc... Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

#### 3.2. VOIRIE

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées (notamment les angles minimaux de desserte) à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et du ramassage des ordures.
- La largeur de la voie doit être adaptée à l'opération et aménagée de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de visibilité.
- Toute construction doit être desservie par une voie publique ou privé en bon état de viabilité.
- **L'emprise de la voie doit être de 8 m minimum avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures.**
- **Toutefois, lorsque cette voie n'excède pas 50 m, cette largeur peut être ramenée à 5,50 m si elle dessert au plus 5 logements et à 3,5 m si elle n'en dessert qu'un seul.**
- Toute voie se terminant en impasse doit être aménagée pour permettre le demi-tour.

### Article UL4 Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

#### 4.1. EAU POTABLE

Toute construction ou installation doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable quand il existe.

#### 4.2. ASSAINISSEMENT

##### 4.2.1. Eaux usées

- Le mode d'assainissement devra se conformer aux zonages d'assainissement.
- Le règlement du service d'assainissement collectif du Syndicat Intercommunal définit les conditions d'usage du réseau public.
- Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement quand il existe.
- Le rejet des eaux usées non traitées est strictement interdit dans le milieu naturel.
- Toute installation industrielle ou artisanale doit s'équiper d'un dispositif de prétraitement adapté à son activité avant rejet au réseau public de collecte des eaux usées.

##### 4.2.2. Eaux pluviales

- Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- L'infiltration à la parcelle doit être privilégiée notamment par des dispositifs techniques adaptés si le terrain le permet.
- En cas d'impossibilité, les eaux pluviales autres que celles issues des toitures, « réputées propres », devront être acheminées après dépollution, vers le réseau public de collecte des eaux pluviales, quand il existe, sur autorisation du gestionnaire.
- Celles provenant des toitures rejoindront si possible le réseau de collecte des eaux pluviales à l'aval du système de dépollution pour un meilleur rendement de ce dispositif. Les eaux pluviales seront régulées sur la parcelle afin de limiter le débit de leur rejet à 1,2 l/s/ha. Cette valeur est établie en prenant comme référence une pluie de 50 mm en 4h.
- En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire doit réaliser, à sa charge, les aménagements adaptés à l'opération et au terrain, permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur et en accord avec les services publics compétents.
- Les rejets d'eaux pluviales sont interdits dans les réseaux d'eaux usées ou inversement.
- Toute installation 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. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un prétraitement avant leur rejet dans le réseau public.

#### 4.3. ELECTRICITE, TELEPHONE, ANTENNE ET AUTRES RESEAUX CABLES

Les lignes de télécommunications et de distributions d'énergie électrique du réseau public doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

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

### Article UL5 Superficie minimale des terrains

#### 5.1. Non réglementé

### Article UL6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

**6.1.** Toutes constructions nouvelles devront être implantées en retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement.

**6.2.** Les dispositions précédentes (**6.1**) ne s'appliquent pas aux ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

### Article UL7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

**7.1.** Toutes constructions nouvelles devront être implantées en retrait d'au moins 5 m des limites séparatives.

**7.2.** Les dispositions précédentes (**7.1**) ne s'appliquent pas aux ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

### Article UL8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

**8.1.** Toutes nouvelles constructions principales non contiguës doivent être à une distance :

- d'au moins 8 m si la façade comporte des vues directes,
- d'au moins 4 m si la façade comporte des vues non directes ou façade aveugle.

**8.2.** Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux annexes,
- aux ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

### Article UL9 Emprise au sol des constructions

**9.1.** L'emprise au sol n'est pas réglementée.

### Article UL10 Hauteur maximale des constructions

**9.1.** La hauteur maximale admise pour les nouvelles constructions est de **13 m** au faîtage.

### Article UL11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

#### 11.1. DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions doivent respecter l'intérêt des lieux avoisinants et du paysage dans son ensemble. Les volumes et silhouettes doivent être simples.

L'autorisation de construire pourra être refusée, ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions, par leur nature, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains ou ruraux et à la conservation des perspectives monumentales.

#### 11.2. LES VOLUMES

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes. Les constructions ou installations nouvelles devront présenter un volume simple, des matériaux sobres ainsi qu'un rythme régulier. Toutefois, des ruptures visuelles telles que des modénatures peuvent être autorisées.

### 11.3. LES FACADES

- Pour les nouvelles constructions, il sera recherché un traitement harmonieux des façades, y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

### 11.4. LES OUVERTURES

- Ces ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la construction.
- Pour les menuiseries (fenêtres, volets, portes, portes-fenêtres, portail, ...), les teintes et matériaux seront homogènes sur l'ensemble du bâtiment et en harmonie avec les bâtiments environnants.

### 11.5. LES MATERIAUX

- Les éco-matériaux seront préconisés dans la réalisation des nouveaux aménagements.
- Les opérations devront s'appliquer, dans un premier temps, à économiser les matériaux via la réutilisation des matériaux issus de la déconstruction des bâtiments existants. Dans un second temps, les opérations devront utiliser les matériaux à faible impact environnemental.

### 11.6. SYSTEME DE RECUPERATION D'ENERGIE RENOUELABLE

- La conception et l'utilisation de moyens de construction répondant aux objectifs décrits ci-dessous sont préconisées dans le cadre d'un projet prévoyant les mesures techniques, architecturales ou paysagères permettant leur intégration dans leur environnement urbain :
  - Dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.),
  - Dispositifs limitant les rejets (eau, déchets, pollutions),
  - Dispositifs employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés
- **L'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables en toiture ou en façade** sera conçue dans le souci d'une insertion harmonieuse avec l'environnement urbain. Les panneaux solaires doivent être intégrés dans le volume du toit, incorporés dans les toitures, d'un seul tenant, et de préférence de couleur mate pour limiter leur impact réfléchissant dans le paysage.
- **Les pompes à chaleur** seront installées de manière la plus discrète possible sur les façades les moins visibles depuis l'espace public et devront limiter les nuisances sonores.
- **Les citernes de récupération des eaux de pluie ou autres cuves** seront enterrées, ou à défaut (impossibilités techniques) installées de manière la plus discrète possible (implantation, teinte et aspect), masquées par un écran naturel de végétation.

### 11.7. LES ANTENNES CLASSIQUES OU PARABOLIQUES

- Les antennes paraboliques seront dissimulées dans la mesure du possible par des choix d'implantation non visible depuis le domaine public ou par des choix de teintes se fondant avec le support afin de sauvegarder l'esthétique urbanistique.

## Article UL12 Obligations en matière de stationnement

### 12.1. DIMENSION :

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions au moins égales à :

- longueur : 5 mètres,
- largeur :
  - stationnement longitudinal sur bande le long des voies : 2,50 mètres,
  - stationnement perpendiculaire ou en épis : 2,40 mètres

Pour les emplacements destinés aux personnes à mobilité réduite, les places devront respecter les dimensions répondant aux normes en vigueur.

### 12.2. RAMPE :

Elles doivent être conçues pour que leur cote de nivellement à l'alignement futur de la propriété soit supérieure de 0,15 m à celle de l'axe de la voie de desserte.

### 12.3. NOMBRE D'EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT :

Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement, les accès et circulations pour les personnes à mobilité réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur.

Destinations	Nombre d'emplacements de stationnement (minimum)
Pour les constructions à usage d'habitation	- 1 place de stationnement par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher de construction avec un minimum de 2 places de stationnement par logement.  - En application des articles R 111-4 et L 421-3 du code de l'urbanisme, il n'est exigé la réalisation que d'une place de stationnement par logement pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat.
Pour les constructions à usage de bureaux et de services	- Pour les bureaux et services dont la surface est inférieure à 30 m <sup>2</sup> : non réglementé - Pour les bureaux et services dont la surface est supérieure à 30 m <sup>2</sup> : 1 place par tranche de 15 m <sup>2</sup> surface de plancher de construction.
Pour les constructions à usage de commerces	- 1 place de stationnement par tranche de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher de construction.
Pour les constructions à usage hôtelier	- 1,5 place par chambre pour les 30 premières et 1/2 pour les chambres supplémentaires. - 1,5 place pour 20 m <sup>2</sup> de surface de plancher pour les salles de restaurant
Pour les constructions à usage artisanal	- 1 place de stationnement par tranche de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher de construction.
Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Les aires de stationnement seront définies en fonction des besoins liés à la construction (importance, fréquentation, destination).

### 12.5. MODALITES DE CALCUL :

Toute tranche commencée est due.

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée :

- Pour les constructions nouvelles : le nombre d'aires de stationnement est celui prévu au 12.3.
- En cas de changement de destination, les places requises au 12.3 sont exigées ;
- Pour les extensions et les réhabilitations de bâtiment sans changement de destination : aucune place de stationnement n'est requise dès lors qu'il n'y a pas d'augmentation du nombre des logements ou de locaux d'activités supplémentaires. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues à l'article 12.3 est requis pour chaque logement supplémentaire ou tranche d'activités supplémentaire.
- Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitat, bureaux, ...) les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent.

## Article UL13 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

**13.1.** Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement). Les plantations existantes doivent, dans la mesure du possible, être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces indigènes.

**13.2.** 25% au moins des espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement végétalisé de qualité. Sont considérés comme espaces végétalisés :

- Les cheminements piétons traités en surfaces perméables,
- Les toitures végétalisées,
- Les espaces plantés en pleine terre (pelouse, massif, arbres...),
- Les aires de stationnement perméables (traitées en ever-green, stabilisé, etc.)

**13.3.** Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 50 m<sup>2</sup> de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés ou autres techniques perméables de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

**13.4. Le classement en « Espace Boisé Classé » (EBC)** interdit tout changement d'affectation ou de modification de l'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement (Article L130-1 du Code de l'Urbanisme). Par ailleurs les demandes d'autorisation de défrichement prévues par l'article L311-1 du Code Forestier dans ces espaces boisés classés sont irrecevables.

### Article UL14 Coefficient d'occupation des Sols

**14.1.** Le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à **0,60**.

### Article UL15 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

**15.1.** Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

**15.2.** L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés.

### Article UL16 Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

**16.1.** Les constructions pourront être accordées aux réseaux quand ils existent.

# Zones Ula et Ulb

## CARACTERE DE LA ZONE (Extrait du rapport de présentation)

Les zones UI correspondent aux secteurs d'activités de la commune de Villejust qu'il convient de conforter. Ils accueillent des activités industrielles, artisanales, commerciales ainsi que des bureaux.

Elle comprend deux sous-secteurs :

- Ula qui correspond aux bâtiments comportant des contraintes techniques spécifiques (SIOM)
- Ulb qui regroupe les secteurs activités mixtes.

## Article UI1 Occupations du sol interdites

### 1.1. Sont interdits :

- Les constructions à vocation agricole ou forestière.
- **Les constructions à vocation hôtelière dans la zone Ula.**
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration.
- Les dépôts de toute nature.
- Les installations de camping et les stationnements de caravanes soumis à autorisation préalable.
- Les ouvertures de carrières.

## Article UI2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées les occupations du sol non interdites à l'article UI1,

2.1. Sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous :

- **Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres**  
Dans les secteurs affectés par le bruit aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral (voir plan annexe – pièce 9), les constructions nouvelles doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur (arrêté du 30 mai 1996 pour les habitations et du 9 janvier 1995 pour les bâtiments d'enseignement).
- **Zones identifiées comme « sensibles aux risques de retraits et gonflements de sols argileux »**  
Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information en annexe 5 du présent règlement et présentées dans le rapport de présentation.  
Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et recommandations édictées au titre 5 du présent règlement.

### 2.2. Sous réserve des conditions particulières suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est indispensable sur le site, pour assurer la direction, la sécurité, l'entretien ou la surveillance ou le fonctionnement des équipements.
- Les constructions liées aux ouvrages électriques à haute et très haute tension sont autorisées ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

## Article UI3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

### 3.1. ACCES

- Pour être constructible, une unité foncière doit être desservie par une voie publique ou privée et disposer d'un accès (éventuellement par application de l'article 682 du Code Civil) sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation générale.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.
- Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc... Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

### 3.2. VOIRIE

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées (notamment les angles minimaux de desserte) à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et du ramassage des ordures.
- La largeur de la voie doit être adaptée à l'opération et aménagée de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de visibilité.
- Toute construction doit être desservie par une voie publique ou privé en bon état de viabilité.
- Les nouvelles voies devront répondre aux caractéristiques suivantes :
  - une emprise minimale de 10 m,
  - largeur de chaussée minimale de 6 m,
  - des rayons en plan sur axe de 15 m,
  - un trottoir pour piétons.
- Toute voie se terminant en impasse doit être aménagée pour permettre le demi-tour.

## Article UI4 Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

### 4.1. EAU POTABLE

Toute construction ou installation doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable quand il existe.

### 4.2. ASSAINISSEMENT

#### 4.2.1. Eaux usées

- Le mode d'assainissement devra se conformer aux zonages d'assainissement.
- Le règlement du service d'assainissement collectif du Syndicat Intercommunal définit les conditions d'usage du réseau public.
- Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement quand il existe.
- Le rejet des eaux usées non traitées est strictement interdit dans le milieu naturel.
- Toute installation industrielle ou artisanale doit s'équiper d'un dispositif de prétraitement adapté à son activité avant rejet au réseau public de collecte des eaux usées.

### 4.2.2. Eaux pluviales

- Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- L'infiltration à la parcelle doit être privilégiée notamment par des dispositifs techniques adaptés si le terrain le permet.
- En cas d'impossibilité, les eaux pluviales autres que celles issues des toitures, « réputées propres », devront être acheminées après dépollution, vers le réseau public de collecte des eaux pluviales, quand il existe, sur autorisation du gestionnaire.
- Celles provenant des toitures rejoindront si possible le réseau de collecte des eaux pluviales à l'aval du système de dépollution pour un meilleur rendement de ce dispositif. Les eaux pluviales seront régulées sur la parcelle afin de limiter le débit de leur rejet à 1,2 l/s/ha. Cette valeur est établie en prenant comme référence une pluie de 50 mm en 4h.
- En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire doit réaliser, à sa charge, les aménagements adaptés à l'opération et au terrain, permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur et en accord avec les services publics compétents.
- Les rejets d'eaux pluviales sont interdits dans les réseaux d'eaux usées ou inversement.
- 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. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un prétraitement avant leur rejet dans le réseau public.

### 4.3. ELECTRICITE, TELEPHONE, ANTENNE ET AUTRES RESEAUX CABLES

Les lignes de télécommunications et de distributions d'énergie électrique du réseau public doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

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

## Article UI5 Superficie minimale des terrains

### 5.1. Non réglementé

## Article UI6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

**6.1.** Toutes constructions nouvelles devront être implantées en retrait d'au moins 10 m par rapport à l'alignement.

**6.2.** Les dispositions précédentes (**6.1**) ne s'appliquent pas aux ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

## Article UI7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

**7.1.** Toutes constructions nouvelles devront être implantées en retrait :

- d'au moins **8 m** en cas de façade comprenant les ouvertures créant des vues directes,
- d'au moins **5 m** en cas de façade comprenant les ouvertures créant des vues indirectes ou en cas de façades aveugles.

**7.2.** Les dispositions précédentes (**7.1**) ne s'appliquent pas aux ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

### Article UI8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

**8.1.** Toutes nouvelles constructions principales non contiguës doivent être à une distance d'au moins 10 m.

**8.2.** Les dispositions précédentes (**8.1**) ne s'appliquent pas aux ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

### Article UI9 Emprise au sol des constructions

**9.1.** L'emprise au sol n'est pas réglementée.

### Article UI10 Hauteur maximale des constructions

**10.1.** Dans la zone **U1a**, la hauteur maximale admise est de :

- **13 m à l'acrotère** pour les constructions,
- **35 m** pour les ouvrages techniques,
- **15 m** pour les annexes techniques.

**10.2.** Dans la zone **U1b**, la hauteur maximale admise est de 13 m à l'acrotère.

### Article UI11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

#### 11.1. DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions doivent respecter l'intérêt des lieux avoisinants et du paysage dans son ensemble. Les volumes et silhouettes doivent être simples.

L'autorisation de construire pourra être refusée, ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions, par leur nature, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains ou ruraux et à la conservation des perspectives monumentales.

#### 11.2. LES VOLUMES

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes. Les constructions ou installations nouvelles devront présenter un volume simple, des matériaux sobres ainsi qu'un rythme régulier. Toutefois, des ruptures visuelles telles que des modénatures peuvent être autorisées.

#### 11.3. LES FACADES

- Pour les nouvelles constructions, il sera recherché un traitement harmonieux des façades, y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

#### 11.4. LES OUVERTURES

- Ces ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la construction.

#### 11.5. LES MATERIAUX

- Les éco-matériaux seront préconisés dans la réalisation des nouveaux aménagements.
- Les opérations devront s'appliquer, dans un premier temps, à économiser les matériaux via la réutilisation des matériaux issus de la déconstruction des bâtiments existants. Dans un second temps, les opérations devront utiliser les matériaux à faible impact environnemental.

#### 11.6. SYSTEME DE RECUPERATION D'ENERGIE RENOUEVELABLE

- La conception et l'utilisation de moyens de construction répondant aux objectifs décrits ci-dessous sont préconisées dans le cadre d'un projet prévoyant les mesures techniques, architecturales ou paysagères permettant leur intégration dans leur environnement urbain :

- Dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.),
- Dispositifs limitant les rejets (eau, déchets, pollutions),
- Dispositifs employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés

- **L'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables en toiture ou en façade** sera conçue dans le souci d'une insertion harmonieuse avec l'environnement urbain. Les panneaux solaires doivent être intégrés dans le volume du toit, incorporés dans les toitures, d'un seul tenant, et de préférence de couleur mate pour limiter leur impact réfléchissant dans le paysage.
- **Les pompes à chaleur** seront installées de manière la plus discrète possible sur les façades les moins visibles depuis l'espace public et devront limiter les nuisances sonores.
- **Les citernes de récupération des eaux de pluie ou autres cuves** seront enterrées, ou à défaut (impossibilités techniques) installées de manière la plus discrète possible (implantation, teinte et aspect), masquées par un écran naturel de végétation.

### 11.7. LES ANTENNES CLASSIQUES OU PARABOLIQUES

- Les antennes paraboliques seront dissimulées dans la mesure du possible par des choix d'implantation non visible depuis le domaine public ou par des choix de teintes se fondant avec le support afin de sauvegarder l'esthétique urbanistique.

## Article UI12 Obligations en matière de stationnement

### 12.1. DIMENSION :

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions au moins égales à :

- longueur : 5 mètres,
- largeur :
  - stationnement longitudinal sur bande le long des voies : 2,50 mètres,
  - stationnement perpendiculaire ou en épis : 2,40 mètres

Pour les emplacements destinés aux personnes à mobilité réduite, les places devront respecter les dimensions répondant aux normes en vigueur.

### 12.2. RAMPE :

Elles doivent être conçues pour que leur cote de nivellement à l'alignement futur de la propriété soit supérieure de 0,15 m à celle de l'axe de la voie de desserte.

### 12.3. NOMBRE D'EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT :

Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement, les accès et circulations pour les personnes à mobilité réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur.

Destinations	Nombre d'emplacements de stationnement (minimum)
<b>Pour les constructions à usage d'habitation</b>	- 1 place de stationnement par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher de construction avec un minimum de 2 places de stationnement par logement.
<b>Pour les constructions à usage de bureaux et de services</b>	- Pour les bureaux et services dont la surface est inférieure à 30 m <sup>2</sup> : non réglementé - Pour les bureaux et services dont la surface est supérieure à 30 m <sup>2</sup> : 1 place par tranche de 15 m <sup>2</sup> surface de plancher de construction.
<b>Pour les constructions à usage de commerces</b>	- 1 place de stationnement par tranche de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher de construction.
<b>Pour les constructions à usage hôtelier</b>	- 1,5 place par chambre pour les 30 premières et 1/2 pour les chambres supplémentaires. - 1,5 place pour 20 m <sup>2</sup> de surface de plancher pour les salles de restaurant
<b>Pour les constructions à usage artisanal</b>	- 1 place de stationnement par tranche de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher de construction.
<b>Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</b>	Les aires de stationnement seront définies en fonction des besoins liés à la construction (importance, fréquentation, destination).

### 12.5. MODALITES DE CALCUL :

Toute tranche commencée est due.

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée :

- Pour les constructions nouvelles : le nombre d'aires de stationnement est celui prévu au 12.3.
- En cas de changement de destination, les places requises au 12.3 sont exigées ;
- Pour les extensions et les réhabilitations de bâtiment sans changement de destination : aucune place de stationnement n'est requise dès lors qu'il n'y a pas d'augmentation du nombre des logements ou de locaux d'activités supplémentaires. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues à l'article 12.3 est requis pour chaque logement supplémentaire ou tranche d'activités supplémentaire.
- Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitat, bureaux, ...) les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent.

### Article UI13 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

**13.1.** Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement). Les plantations existantes doivent, dans la mesure du possible, être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces indigènes.

**13.2.** 25% au moins des espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement végétalisé de qualité. Sont considérés comme espaces végétalisés :

- Les cheminements piétons traités en surfaces perméables,
- Les toitures végétalisées,
- Les espaces plantés en pleine terre (pelouse, massif, arbres...),
- Les aires de stationnement perméables (traitées en ever-green, stabilisé, etc.)

**13.3.** Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 50 m<sup>2</sup> de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés ou autres techniques perméables de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

**13.4.** Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 1000 m<sup>2</sup>.

**13.5.** Les installations nuisantes et les dépôts à ciel ouvert doivent être masqués par des haies végétales à feuillage persistant.

### Article UI14 Coefficient d'occupation des Sols

**14.1.** Dans la zone **U1a**, le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à **2 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>**.

**14.2.** Dans la zone **U1b**, le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à **5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>**.

### Article UI15 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

**15.1.** Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

**15.2.** L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés.

### Article UI16 Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

**16.1.** Les constructions pourront être accordées aux réseaux quand ils existent.

## *TITRE 3*

# Dispositions applicables aux zones à urbaniser

# Zone 1AUg

## CARACTERE DE LA ZONE (Extrait du rapport de présentation)

La zone 1AUg correspond à un secteur stratégique de développement futur de la commune à vocation dominante d'habitat en continuité du centre bourg de Villejust. La capacité des réseaux en périphérie est suffisante pour desservir les constructions à implanter dans la zone. La zone 1AUg constitue un secteur de développement à court terme.

## Article 1AUg 1 Occupations du sol interdites

**1.1. SONT INTERDITS, tous les modes d'occupation du sol, sauf ceux liés à l'exploitation agricole et ceux visés à l'article 2.**

## Article 1AUg 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées les occupations du sol non interdites à l'article 1AUg :

**2.1. Sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous :**

- **Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres**  
Dans les secteurs affectés par le bruit aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral (voir plan annexe – pièce 9), les constructions nouvelles doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur (arrêté du 30 mai 1996 pour les habitations et du 9 janvier 1995 pour les bâtiments d'enseignement).
- **Zones identifiées comme « sensibles aux risques de retraits et gonflements de sols argileux »**  
Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information en annexe 5 du présent règlement et présentées dans le rapport de présentation.  
Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et recommandations édictées au titre 5 du présent règlement.

**2.2. Sous réserve que les autorisations d'urbanisme soient compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (Pièce n°3 du dossier de PLU) :**

- Les constructions à vocation d'habitation et leur annexe,
- Le programme de logements doit comporter au moins 50 % de logements à caractère social pour chaque tranche définie dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (Pièce n°3 du dossier de PLU). Le nombre de logements à réaliser en application de ce pourcentage sera arrondi à l'entier le plus proche.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Les constructions à usage de bureaux et de services.
- Les affouillements et les exhaussements de sol dès lors qu'ils sont nécessaires aux travaux de construction et d'aménagements.

### Article 1AUg 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

#### 3.1. ACCES

- Pour être constructible, une unité foncière doit être desservie par une voie publique ou privée et disposer d'un accès (éventuellement par application de l'article 682 du Code Civil) sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation générale.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.
- Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc... Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

#### 3.2. VOIRIE

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées (notamment les angles minimaux de desserte) à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et du ramassage des ordures.
- La largeur de la voie doit être adaptée à l'opération et aménagée de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de visibilité.
- Toute construction doit être desservie par une voie publique ou privé en bon état de viabilité.
- **L'emprise de la voie doit être de 8 m minimum avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures (chaussée de 5,50 m de largeur).**
- Toutefois, lorsque cette voie n'excède pas 50 m, cette largeur peut être ramenée 3,5 m si elle n'en dessert qu'un seul.
- Toute voie se terminant en impasse doit être aménagée pour permettre le demi-tour.

### Article 1AUg 4 Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

#### 4.1. EAU POTABLE

Toute construction ou installation doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable quand il existe.

#### 4.2. ASSAINISSEMENT

##### 4.2.1. *Eaux usées*

- Le mode d'assainissement devra se conformer aux zonages d'assainissement.
- Le règlement du service d'assainissement collectif du Syndicat Intercommunal définit les conditions d'usage du réseau public.
- Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement quand il existe.
- Le rejet des eaux usées non traitées est strictement interdit dans le milieu naturel.
- Toute installation artisanale doit s'équiper d'un dispositif de prétraitement adapté à son activité avant rejet au réseau public de collecte des eaux usées.

##### 4.2.2. *Eaux pluviales*

- Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- L'infiltration à la parcelle doit être privilégiée notamment par des dispositifs techniques adaptés si le terrain le permet.
- En cas d'impossibilité, les eaux pluviales autres que celles issues des toitures, « réputées propres », devront être acheminées après dépollution, vers le réseau public de collecte des eaux pluviales, quand il existe, sur autorisation du gestionnaire.
- Celles provenant des toitures rejoindront si possible le réseau de collecte des eaux pluviales à l'aval du système de dépollution pour un meilleur rendement de ce dispositif. Les eaux pluviales seront régulées sur la parcelle afin de limiter le débit de leur rejet à 1,2 l/s/ha. Cette valeur est établie en prenant comme référence une pluie de 50 mm en 4h.
- En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire doit réaliser, à sa charge, les aménagements adaptés à l'opération et au terrain, permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en

qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur et en accord avec les services publics compétents.

Les rejets d'eaux pluviales sont interdits dans les réseaux d'eaux usées ou inversement.

### **4.3. ELECTRICITE, TELEPHONE, ANTENNE ET AUTRES RESEAUX CABLES**

Les lignes de télécommunications et de distributions d'énergie électrique du réseau public doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

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

#### **Article 1AUg 5 Superficie minimale des terrains**

##### 5.1. Non réglementé

#### **Article 1AUg 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

6.1. Toutes constructions nouvelles devront être implantées en retrait d'au moins 4 m de l'alignement.

#### **Article 1AUg 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

7.1. Toutes constructions nouvelles et annexes sont autorisées :

- **Soit** sur une ou plusieurs limites séparatives en cas de façade aveugle,
- **Soit** en retrait :
  - o d'au moins 8 m en cas de façade comprenant les ouvertures créant des vues directes,
  - o d'au moins H/2 (avec H = hauteur à l'égout de toiture) en cas de façade aveugle ou comprenant les ouvertures créant des vues indirectes.

#### **Article 1AUg 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

8.1. Toutes nouvelles constructions principales non contiguës doivent être à une distance :

- d'au moins 8 m si la façade comporte des vues directes,
- d'au moins 4 m si la façade comporte des vues non directes,
- d'au moins 1,50 m si la façade est aveugle.

8.2. Ces dispositions (8.1) ne s'appliquent pas aux annexes (y compris les garages) et les garages.

#### **Article 1AUg 9 Emprise au sol des constructions**

9.1. L'emprise au sol n'est pas réglementée.

#### **Article 1AUg 10 Hauteur maximale des constructions**

10.1. La hauteur des constructions est mesurée par la distance verticale séparant tous points de la construction, à l'égout du toit principal (hors lucarne) et par rapport au terrain naturel. La hauteur des annexes est mesurée par la distance verticale séparant tous points de la construction, au faitage du toit et par rapport au terrain naturel.

10.2. La hauteur maximale admise pour les nouvelles constructions, **sous réserve de prendre en compte les Orientations d'Aménagement et de Programmation**, est :

- **de 9,50 m** à l'égout du toit et R+2+C,
- **de 5 m** au faitage pour les annexes.

**10.3.** Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques destinés aux services de distribution d'électricité, de gaz et de téléphone, et aux locaux techniques, dont la hauteur totale ne peut pas excéder 4 m maximum par rapport au terrain naturel et mesurée en tous points de ces constructions.

### **Article 1AUg 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

#### **11.1. DISPOSITIONS GENERALES**

Les constructions doivent respecter l'intérêt des lieux avoisinants et du paysage dans son ensemble. Les volumes et silhouettes doivent être simples.

L'autorisation de construire pourra être refusée, ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions, par leur nature, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains ou ruraux et à la conservation des perspectives monumentales.

#### **11.2. LES VOLUMES**

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

#### **11.3. LES FACADES**

- Pour les nouvelles constructions, il sera recherché un traitement harmonieux des façades, y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.
- Pour les extensions, un matériau différent peut être employé parmi ceux autorisés à condition de respecter le caractère harmonieux de l'ensemble.
- Les matériaux d'aspect carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing devront obligatoirement être recouverts d'un enduit lissé, gratté ou taloché.

#### **11.4. LES TOITURES**

- Les toitures, par leur pente, leur orientation, leur teinte et la forme des ouvertures éventuelles, doivent respecter l'aspect dominant des toitures existant dans l'environnement immédiat.
- En cas de toitures à pentes, les pentes de toiture des volumes principaux sont comprises entre 30° et 45 °par rapport à l'horizontale. La conception et la réalisation des toitures doivent être en harmonie et en cohérence avec le reste de la construction.
- Les toitures planes ou à très faibles pentes (inférieures à 3 %) sont autorisées à condition d'être :
  - végétalisées ou nécessaires à la mise en place de dispositifs de production d'énergie renouvelable,
  - ou si elles représentent moins de 25 % de la surface de plancher construite au dernier niveau.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas :
  - aux vérandas,
  - aux équipements d'intérêt public et aux équipements collectifs,
  - aux annexes et aux abris de jardin.

#### **11.5. LES OUVERTURES**

- Ces ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la construction.
- Pour les menuiseries (fenêtres, volets, portes, portes-fenêtres, portail, ...), les teintes et matériaux seront homogènes sur l'ensemble du bâtiment et en harmonie avec les bâtiments environnants.

### 11.6. LES CLOTURES

- Elles devront présenter une simplicité d'aspect (formes, matériaux et couleurs) en harmonie avec la construction principale et son environnement immédiat.
- Sur le domaine public, les clôtures devront être constituées de murs maçonnés en matériaux de type traditionnel, d'aspect « pierres apparentes » ou « enduits à chaux ». La hauteur de la clôture par rapport au terrain naturel autorisée est limitée à 1,70 m. Les murets ne doivent pas dépasser 0,70 m et peuvent être surmontés d'une partie ajourée jusqu'à 1,70 m. Dans ce cas, le grillage est interdit.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### 11.7. LES MATERIAUX

- Les éco-matériaux seront préconisés dans la réalisation des nouveaux aménagements.
- Les opérations devront s'appliquer, dans un premier temps, à économiser les matériaux via la réutilisation des matériaux issus de la déconstruction des bâtiments existants. Dans un second temps, les opérations devront utiliser les matériaux à faible impact environnemental.

### 11.8. SYSTEME DE RECUPERATION D'ENERGIE RENEUVELABLE

- La conception et l'utilisation de moyens de construction répondant aux objectifs décrits ci-dessous sont préconisées dans le cadre d'un projet prévoyant les mesures techniques, architecturales ou paysagères permettant leur intégration dans leur environnement urbain :
  - Dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.),
  - Dispositifs limitant les rejets (eau, déchets, pollutions),
  - Dispositifs employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés
- **L'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables en toiture ou en façade** sera conçue dans le souci d'une insertion harmonieuse avec l'environnement urbain. Les panneaux solaires doivent être intégrés dans le volume du toit, incorporés dans les toitures, d'un seul tenant, et de préférence de couleur mate pour limiter leur impact réfléchissant dans le paysage.
- **Les pompes à chaleur** seront installées de manière la plus discrète possible sur les façades les moins visibles depuis l'espace public et devront limiter les nuisances sonores.
- **Les citernes de récupération des eaux de pluie ou autres cuves** seront enterrées, ou à défaut (impossibilités techniques) installées de manière la plus discrète possible (implantation, teinte et aspect), masquées par un écran naturel de végétation.

### 11.9. LES ANTENNES CLASSIQUES OU PARABOLIQUES

- Les antennes paraboliques seront dissimulées dans la mesure du possible par des choix d'implantation non visible depuis le domaine public ou par des choix de teintes se fondant avec le support afin de sauvegarder l'esthétique urbanistique.

## Article 1AUg 12 Obligations en matière de stationnement

### 12.1. DIMENSION :

Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

Stationnement en bataille à 90 ° :

- longueur : 5 m,
- largeur : 2.30 m sans obstacle,
- largeur : 2.60 m si obstacle d'un ou des deux côtés,

En cas de stationnement longitudinal, chaque emplacement devra remplir les caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5.00 m si aucun obstacle
- longueur : 5.50 m si obstacle d'un ou des deux côtés,
- largeur : 2 m,

# Plan Local d'Urbanisme de Villejust

## 5-Règlement de zones

Pour les emplacements destinés aux personnes à mobilité réduite, **les places devront respecter les dimensions suivantes : 5,00 m x 3,30 m**

### 12.2. NOMBRE D'EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT :

Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement, les accès et circulations pour les personnes à mobilité réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur.

Destinations	Nombre d'emplacements de stationnement (minimum)
<b>Pour les constructions à usage d'habitation</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction avec un minimum de 2 places de stationnement par logement.</li> <li>- pour les opérations supérieures à 10 logements, il sera aménagé :<ul style="list-style-type: none"><li>- 1,5 place visiteur par logement pour les constructions de moins de 2 logements,</li><li>- 1 place visiteur par logement pour les constructions égales ou supérieures à 2 logements.</li></ul></li> <li>- En application des articles R 111-4 et L 421-3 du code de l'urbanisme, il n'est exigé la réalisation que d'une place de stationnement par logement pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat.</li></ul>
<b>Pour les constructions à usage de bureaux et de services</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Pour les bureaux et services dont la surface est inférieure à 30 m<sup>2</sup> : non réglementé</li><li>- Pour les bureaux et services dont la surface est supérieure à 30 m<sup>2</sup> : 1 place par tranche de 15 m<sup>2</sup> surface de plancher de construction.</li></ul>
<b>Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</b>	Les aires de stationnement seront définies en fonction des besoins liés à la construction (importance, fréquentation, destination).

### 12.3. MODALITES DE CALCUL :

Toute tranche commencée est due.

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée :

- Pour les constructions nouvelles : le nombre d'aires de stationnement est celui prévu au 12.2.
- En cas de changement de destination, les places requises au 12.2. sont exigées ;
- Pour les extensions et les réhabilitations de bâtiment sans changement de destination : aucune place de stationnement n'est requise dès lors qu'il n'y a pas d'augmentation du nombre des logements ou de locaux d'activités supplémentaires. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues à l'article 12.2. est requis pour chaque logement supplémentaire ou tranche d'activités supplémentaire.
- Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitat, bureaux, ...) les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent.

### 12.4. MODALITES DE REALISATION :

Les places de stationnement définies au titre du présent article doivent être réalisées :

- en sous-sol ou en rez-de-chaussée dans un volume de construction,
- en extérieur à condition qu'elles soient compatibles avec la circulation publique, la qualité architecturale de la construction.

### Article 1AUg 13 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

**13.1.** Les espaces libres de toutes constructions devront respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation figurant en pièce n°3 du dossier de PLU.

**13.2.** Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement). Les plantations existantes doivent, dans la mesure du possible, être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces indigènes.

**13.3.** 50% au moins des espaces libres non bâtis, non occupés par des aires de stationnement ou par la voirie doivent faire l'objet d'un traitement végétalisé de qualité. Sont considérés comme espaces végétalisés :

- Les cheminements piétons traités en surfaces perméables,
- Les toitures végétalisées,
- Les espaces plantés en pleine terre (pelouse, massif, arbres...),
- Les aires de stationnement perméables (traitées en ever-green, stabilisé, etc.)

**13.4.** Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 150 m<sup>2</sup> de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés.

**13.5.** Les voies devront être accompagnées d'arbres de haute tige.

**13.6.** Les végétaux choisis seront de préférence d'essence locale. Les haies mono-spécifiques seront interdites.

**13.7.** En limite de la RD 118 et de la zone agricole, un traitement paysager de qualité avec des plantations d'arbustes, comportant des essences à feuillage persistant devra être réalisé.

### Article 1AUg14 Coefficient d'occupation des Sols

**14.1.** Le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à 0,50.

### Article 1AUg15 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

**15.1.** Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

**15.2.** L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés.

### Article 1AUg16 Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

**16.1.** Les constructions pourront être accordées aux réseaux quand ils existent.

# Zone AU

### **CARACTERE DE LA ZONE (Extrait du rapport de présentation)**

La zone AU est un secteur d'urbanisation future, ayant pour objectifs de protéger les dernières réserves foncières du territoire et d'ouvrir le secteur à l'urbanisation dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. La capacité des réseaux en périphérie de la zone n'est pas suffisante pour desservir de nouvelles constructions.

### **Article AU1 Occupations du sol interdites**

1.1. Toutes nouvelles constructions sont interdites, l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une procédure adaptée du Plan Local d'Urbanisme.

### **Article AUc2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

2.1. L'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une procédure adaptée du Plan Local d'Urbanisme.

### **Article AU3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

3.1. Sans objet.

### **Article AU 4 Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

4.1. Sans objet.

### **Article AU5 Superficie minimale des terrains**

5.1. Sans objet.

### **Article AU6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

6.1. Toutes constructions nouvelles devront être implantées en retrait d'au moins 5 m de l'alignement.

### **Article AU7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

7.1. Les nouvelles constructions sont autorisées **en retrait** :

- d'au moins **8 m** en cas de façade comprenant les ouvertures créant des vues directes,
- d'au moins **2,50 m** en cas de façade comprenant les ouvertures créant des vues indirectes ou en cas de façades aveugles.

### **Article AU8** Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1. Sans objet.

### **Article AU9** Emprise au sol des constructions

9.1. Sans objet.

### **Article AU10** Hauteur maximale des constructions

10.1. Sans objet.

### **Article AU11** Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1. Sans objet.

### **Article AU12** Obligations en matière de stationnement

12.1. Sans objet.

### **Article AU13** Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

13.1. Sans objet.

### **Article AU14** Coefficient d'occupation des Sols

14.1. Sans objet.

### **Article AU15** Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

15.1. Sans objet.

### **Article AU16** Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

16.1. Sans objet.

# Zone 1AUc

### **CARACTERE DE LA ZONE (Extrait du rapport de présentation)**

La zone AUc correspond à un secteur dédié à la réalisation d'une opération mixte. A proximité immédiate de la limite de la bande de protection de la lisière du Massif de Saulx, son évolution doit s'inscrire dans le cadre d'une opération d'ensemble, prenant en compte ces mesures spécifiques. L'aménagement de la zone sera réalisé à court terme.

### **Article 1AUc1 Occupations du sol interdites**

#### **1.1. Sont interdits :**

- Toutes constructions et installations nouvelles à usage industriel.
- Les entrepôts.
- Les constructions à vocation agricole ou forestière.
- Les constructions à usage hôtelier, commercial et artisanal.
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration.
- Les ouvertures de carrières.
- Les dépôts de toute nature.
- Les installations de camping et les stationnements de caravanes soumis à autorisation préalable.
- Dans la bande de protection matérialisée sur les documents graphiques, toutes constructions et installations nouvelles.

### **Article 1AUc2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont autorisées les occupations du sol non interdites à l'article 1AUc1.

#### **2.1. Sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous :**

- **Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres**  
Dans les secteurs affectés par le bruit aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral (voir plan annexe – pièce 9), les constructions nouvelles doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur (arrêté du 30 mai 1996 pour les habitations et du 9 janvier 1995 pour les bâtiments d'enseignement).
- **Zones identifiées comme « sensibles aux risques de retraits et gonflements de sols argileux »**  
Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information en annexe 5 du présent règlement et présentées dans le rapport de présentation.  
Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et recommandations édictées au titre 5 du présent règlement.

#### **2.2. Sous réserve du respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation figurant en pièce n°3 du dossier de PLU :**

- Les constructions à vocation d'habitation et leur annexe,
- Le programme de logements doit comporter au moins 40 % de logements à caractère social. Le nombre de logements à réaliser en application de ce pourcentage sera arrondi à l'entier le plus proche.

- La réhabilitation des constructions à la condition de s'inscrire dans les volumes bâtis existants et dans le respect des 3 conditions cumulatives suivantes :
  - respect des caractéristiques hydro-morphologiques des sols
  - maintien des qualités perméables des sols et garantie de non pollution liée à des aménagements de surfaces
  - préservation des arbres existants, ou à défaut compensation par replantation d'essences similaires dans l'espace de la lisière.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Les affouillements et les exhaussements de sol dès lors qu'ils sont nécessaires aux travaux de construction et d'aménagements.

### Article 1AUc3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

#### 3.1. ACCES

- Pour être constructible, une unité foncière doit être desservie par une voie publique ou privée et disposer d'un accès (éventuellement par application de l'article 682 du Code Civil) sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation générale.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.
- Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc... Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

#### 3.2. VOIRIE

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées (notamment les angles minimaux de desserte) à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et du ramassage des ordures.
- La largeur de la voie doit être adaptée à l'opération et aménagée de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de visibilité.
- Toute construction doit être desservie par une voie publique ou privé en bon état de viabilité.
- **L'emprise de la voie doit être de 8 m minimum** avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures.
- **Toutefois, lorsque cette voie n'excède pas 50 m, cette largeur peut être ramenée à 5,50 m si elle dessert au plus 5 logements et à 3,5 m si elle n'en dessert qu'un seul.**
- Toute voie se terminant en impasse doit être aménagée pour permettre le demi-tour.

### Article 1AUc 4 Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

#### 4.1. EAU POTABLE

Toute construction ou installation doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable quand il existe.

#### 4.2. ASSAINISSEMENT

##### 4.2.1. *Eaux usées*

- Le mode d'assainissement devra se conformer aux zonages d'assainissement.
- Le règlement du service d'assainissement collectif du Syndicat Intercommunal définit les conditions d'usage du réseau public.
- Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement quand il existe.
- Le rejet des eaux usées non traitées est strictement interdit dans le milieu naturel.
- Toute installation artisanale doit s'équiper d'un dispositif de prétraitement adapté à son activité avant rejet au réseau public de collecte des eaux usées.

### 4.2.2. *Eaux pluviales*

- Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- L'infiltration à la parcelle doit être privilégiée notamment par des dispositifs techniques adaptés si le terrain le permet.
- En cas d'impossibilité, les eaux pluviales autres que celles issues des toitures, « réputées propres », devront être acheminées après dépollution, vers le réseau public de collecte des eaux pluviales, quand il existe, sur autorisation du gestionnaire.
- Celles provenant des toitures rejoindront si possible le réseau de collecte des eaux pluviales à l'aval du système de dépollution pour un meilleur rendement de ce dispositif. Les eaux pluviales seront régulées sur la parcelle afin de limiter le débit de leur rejet à 1,2 l/s/ha. Cette valeur est établie en prenant comme référence une pluie de 50 mm en 4h.
- En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire doit réaliser, à sa charge, les aménagements adaptés à l'opération et au terrain, permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur et en accord avec les services publics compétents.
- Les rejets d'eaux pluviales sont interdits dans les réseaux d'eaux usées ou inversement.
- 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. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un prétraitement avant leur rejet dans le réseau public.

### 4.3. **ELECTRICITE, TELEPHONE, ANTENNE ET AUTRES RESEAUX CABLES**

Les lignes de télécommunications et de distributions d'énergie électrique du réseau public doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

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

### **Article 1AUc5 Superficie minimale des terrains**

#### 5.1. Non réglementé

### **Article 1AUc6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

**6.1.** Toutes constructions nouvelles devront être implantées en retrait d'au moins 5 m de l'alignement.

**6.2.** Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui pourront s'implanter soit à l'alignement soit en retrait d'au moins 1 m,

### **Article 1AUc7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

**7.1.** Les nouvelles constructions sont autorisées **en retrait** :

- d'au moins **8 m** en cas de façade comprenant les ouvertures créant des vues directes,
- d'au moins **2,50 m** en cas de façade comprenant les ouvertures créant des vues indirectes ou en cas de façades aveugles.

**7.3.** Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui pourront s'implanter soit sur une ou plusieurs limites séparatives soit en retrait d'au moins 1 m,
- aux annexes, qui pourront être implantées en retrait d'au moins 2,50 m.

### Article 1AUc8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1. Toutes nouvelles constructions principales non contiguës doivent être à une distance :

- d'au moins 8 m si la façade comporte des vues directes,
- d'au moins 4 m si la façade comporte des vues non directes ou façade aveugle.

### Article 1AUc9 Emprise au sol des constructions

9.1. L'emprise au sol n'est pas réglementée.

### Article 1AUc10 Hauteur maximale des constructions

10.1. La hauteur maximale admise pour les nouvelles constructions est **de 7 m à l'égout du toit et 9,50 m au faîtage** pour les constructions principales.

10.2. Ces dispositions (9.1) ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles définies ci-dessus, dans le cas des travaux d'extension.

### Article 1AUc11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

#### 11.1. DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions doivent respecter l'intérêt des lieux avoisinants et du paysage dans son ensemble. Les volumes et silhouettes doivent être simples.

L'autorisation de construire pourra être refusée, ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions, par leur nature, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains ou ruraux et à la conservation des perspectives monumentales.

#### 11.2. LES VOLUMES

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

#### 11.3. LES FACADES

- Pour les nouvelles constructions, il sera recherché un traitement harmonieux des façades, y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal. Les matériaux de façade sont montés de fond, c'est-à-dire qu'ils sont identiques du sol à l'égout du toit.
- Pour les extensions, un matériau différent peut être employé parmi ceux autorisés à condition de respecter le caractère harmonieux de l'ensemble.
- Les matériaux d'aspect carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing devront obligatoirement être recouverts d'un enduit lissé, gratté ou taloché.
- L'habillage bois naturel ou peint est autorisé.

#### 11.4. LES TOITURES

- Les toitures, par leur pente, leur orientation, leur teinte et la forme des ouvertures éventuelles, doivent respecter l'aspect dominant des toitures existant dans l'environnement immédiat.

#### 11.5. LES OUVERTURES

- Ces ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la construction.
- Pour les menuiseries (fenêtres, volets, portes, portes-fenêtres, portail, ...), les teintes et matériaux seront homogènes sur l'ensemble du bâtiment et en harmonie avec les bâtiments environnants.

### 11.6. LES CLOTURES

- Elles devront présenter une simplicité d'aspect (formes, matériaux et couleurs) en harmonie avec la construction principale et son environnement immédiat.
- Lorsque les clôtures seront végétales, elles devront s'inspirer des haies traditionnelles et devront être constituées d'au moins 3 espèces arbustives d'essences régionales : Noisetier, Charme, Lilas, Sorbier, Prunus, Aubépine, Cytise, Fusain, Viorne, Laurier...

### 11.7. LES MATERIAUX

- Les éco-matériaux seront préconisés dans la réalisation des nouveaux aménagements.
- Les opérations devront s'appliquer, dans un premier temps, à économiser les matériaux via la réutilisation des matériaux issus de la déconstruction des bâtiments existants. Dans un second temps, les opérations devront utiliser les matériaux à faible impact environnemental.

### 11.8. SYSTEME DE RECUPERATION D'ENERGIE RENOUEVABLE

- La conception et l'utilisation de moyens de construction répondant aux objectifs décrits ci-dessous sont préconisées dans le cadre d'un projet prévoyant les mesures techniques, architecturales ou paysagères permettant leur intégration dans leur environnement urbain :
  - Dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.),
  - Dispositifs limitant les rejets (eau, déchets, pollutions),
  - Dispositifs employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés
- **L'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables en toiture ou en façade** sera conçue dans le souci d'une insertion harmonieuse avec l'environnement urbain. Les panneaux solaires doivent être intégrés dans le volume du toit, incorporés dans les toitures, d'un seul tenant, et de préférence de couleur mate pour limiter leur impact réfléchissant dans le paysage.
- **Les pompes à chaleur** seront installées de manière la plus discrète possible sur les façades les moins visibles depuis l'espace public et devront limiter les nuisances sonores.
- **Les citernes de récupération des eaux de pluie ou autres cuves** seront enterrées, ou à défaut (impossibilités techniques) installées de manière la plus discrète possible (implantation, teinte et aspect), masquées par un écran naturel de végétation.

### 11.9. LES ANTENNES CLASSIQUES OU PARABOLIQUES

- Les antennes paraboliques seront dissimulées dans la mesure du possible par des choix d'implantation non visible depuis le domaine public ou par des choix de teintes se fondant avec le support afin de sauvegarder l'esthétique urbanistique.

## Article 1AUc12 Obligations en matière de stationnement

### 12.1. DIMENSION :

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions au moins égales à :

- longueur : 5 mètres,
- largeur :
  - stationnement longitudinal sur bande le long des voies : 2,50 mètres,
  - stationnement perpendiculaire ou en épis : 2,40 mètres

Pour les emplacements destinés aux personnes à mobilité réduite, les places devront respecter les dimensions répondant aux normes en vigueur.

### 12.2. RAMPE :

Elles doivent être conçues pour que leur cote de nivellement à l'alignement futur de la propriété soit supérieure de 0,15 m à celle de l'axe de la voie de desserte.

### 12.3. NOMBRE D'EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT :

Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement, les accès et circulations pour les personnes à mobilité réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur.

Destinations	Nombre d'emplacements de stationnement (minimum)
Pour les constructions à usage d'habitation	<ul style="list-style-type: none"><li>- 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction avec un minimum de 2 places de stationnement par logement.</li><li>- dans les opérations d'ensemble, il sera aménagé 2 places visiteurs par logement. Ces places doivent être assurées en dehors des voies publiques.</li><li>- En application des articles R 111-4 et L 421-3 du code de l'urbanisme, il n'est exigé la réalisation que d'une place de stationnement par logement pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat.</li></ul>
Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Les aires de stationnement seront définies en fonction des besoins liés à la construction (importance, fréquentation, destination).

### 12.5. MODALITES DE CALCUL :

Toute tranche commencée est due.

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée :

- Pour les constructions nouvelles : le nombre d'aires de stationnement est celui prévu au 12.3.
- En cas de changement de destination, les places requises au 12.3 sont exigées ;
- Pour les extensions et les réhabilitations de bâtiment sans changement de destination : aucune place de stationnement n'est requise dès lors qu'il n'y a pas d'augmentation du nombre des logements ou de locaux d'activités supplémentaires. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues à l'article 12.3 est requis pour chaque logement supplémentaire ou tranche d'activités supplémentaire.
- Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitat, bureaux, ...) les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent.

### 12.6. MODALITES DE REALISATION :

Les places de stationnement définies au titre du présent article doivent être réalisées :

- en sous-sol ou en rez-de-chaussée dans le volume de la construction,
- en extérieur à condition qu'elles soient compatibles avec la circulation publique, la qualité architecturale de la construction et qu'elles limitent l'imperméabilisation des sols par l'emploi de matériaux privilégiant les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés ou autres techniques perméables.

## Article 1AUc13 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

**13.1. Les espaces libres de toutes constructions devront respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation figurant en pièce n°3 du dossier de PLU.**

**13.2.** Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement). Les plantations existantes doivent, dans la mesure du possible, être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces indigènes.

**13.3.** 50% au moins des espaces libres non bâtis, non occupés par des aires de stationnement ou par la voirie doivent faire l'objet d'un traitement végétalisé de qualité. Sont considérés comme espaces végétalisés :

- Les cheminements piétons traités en surfaces perméables,
- Les toitures végétalisées,
- Les espaces plantés en pleine terre (pelouse, massif, arbres...),
- Les aires de stationnement perméables (traitées en ever-green, stabilisé, etc.)

**13.4.** Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 150 m<sup>2</sup> de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés.

**13.5.** Les voies devront être accompagnées d'arbres de haute tige.

**13.6.** Les végétaux choisis seront de préférence d'essence locale. Les haies mono-spécifiques seront interdites.

**13.7.** Le long de la rue des Pavillons, un traitement paysager de qualité avec des plantations d'arbustes, comportant des essences à feuillage persistant devra être réalisé.

### **Article 1AUc14 Coefficient d'occupation des Sols**

**14.1.** Le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à 0,45.

**14.2.** Ces dispositions (14.1) ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **Article 1AUc15 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

**15.1.** Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

**15.2.** L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés.

### **Article 1AUc16 Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

**16.1.** Les constructions pourront être accordées aux réseaux quand ils existent.

# Zone AUIza

### **CARACTERE DE LA ZONE (Extrait du rapport de présentation)**

Cette zone est inscrite dans la ZAC de Courtabœuf 9 dont l'arrêté préfectoral de création date du 6 avril 2012 et dont les dossiers de réalisation et le programme des équipements publics ont été approuvés le 5 mars 2013.

### **Article AUIZA 1 Occupations du sol interdites**

**1.1. Sont interdites** les constructions non autorisées en **AUIza 2** et notamment les activités industrielles.

**1.2. Sont de plus interdits les installations et aménagements** suivants :

- l'entrepôt de matériaux à l'air libre pouvant porter atteinte à la qualité des lieux ;
- les carrières et extraction de matériaux ;
- les campings, caravanings, les installations légères et constructions temporaires, le stationnement de caravanes ;
- les dépôts de toute nature à l'air libre, pouvant générer des risques ou des nuisances pour le voisinage et l'environnement, étant précisé que les aires de stockage des ordures ménagères ne sont pas incluses dans cette catégorie et sont soumises à des règles particulières.
- les installations soumises à enregistrement ou à autorisation Préfectorale d'exploitation au titre de la réglementation sur les installations classées pour l'environnement (ICPE) dans la nomenclature modifiée par décret n°2011-842 du 15 juillet 2011 et codifiée en annexe du Code de l'Environnement.
- les constructions à vocation agricole et forestière.

### **Article AUIZA 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

**2.1. Sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous :**

- **Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres**  
Dans les secteurs affectés par le bruit aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral (voir plan annexe – pièce 9), les constructions nouvelles doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur (arrêté du 30 mai 1996 pour les habitations et du 9 janvier 1995 pour les bâtiments d'enseignement).
- **Zones identifiées comme « sensibles aux risques de retraits et gonflements de sols argileux »**  
Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information en annexe 5 du présent règlement et présentées dans le rapport de présentation.  
Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et recommandations édictées au titre 5 du présent règlement.

**2.2. Sous réserve du respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation figurant en pièce n°3 du dossier de PLU et des conditions particulières ci-après :**

- les équipements et services publics ou d'intérêt collectif,
- les locaux et installations techniques liés au fonctionnement de la zone ou des bâtiments.
- **Sous condition que la superficie de chaque bâtiment n'excède pas 5000 m<sup>2</sup> de surface de plancher :**
  - les constructions à destination de bureaux et services, artisanat, et entrepôt,

- les constructions à usage d'hébergement hôtelier,
- les commerces s'ils constituent un complément à l'activité économique principale à laquelle ils se rattachent ou s'ils sont nécessaires à la vie et au fonctionnement de la zone d'activités (restauration, services aux entreprises ....)
- les constructions à usage d'habitation si elles sont destinées à des personnes dont la présence sur place est nécessaire pour assurer le fonctionnement, le gardiennage ou la maintenance des installations et activités autorisées.

### Article AUIZA 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

#### 3.1. ACCES

- Toute construction doit être desservie par une voie publique ou privée en bon état de viabilité, dont les caractéristiques correspondent à la destination des constructions envisagées.
- Les accès aux établissements et constructions seront réalisés de manière à assurer la meilleure sécurité et visibilité de la voie avant la sortie des véhicules.
- Les accès individualisés aux activités pour les véhicules motorisés sont interdits sur la RD118 et sur le chemin rural n°3 ainsi que sur les voies de circulation exclusivement douces.

#### 3.2. VOIRIE

- Les voiries seront réalisées conformément aux principes de coupes repérés sur les documents graphiques figurant dans les OAP en pièce n°3.
- Les caractéristiques de nouvelles voies pouvant desservir des constructions devront :
  - être adaptées à l'importance et à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
  - permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

### Article AUIZA 4 Conditions de desserte par les réseaux

#### 4.1. EAU POTABLE

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

#### 4.2. ASSAINISSEMENT

Les constructions devront se conformer aux dispositions du règlement d'assainissement du SIAHVY, en vigueur, et aux dispositions du programme des équipements publics de la ZAC.

##### 4.2.1. Généralités

- Les caractéristiques des installations et des réseaux d'assainissement doivent être conformes aux normes édictées dans le règlement d'assainissement communal.
- Le rejet de produits nocifs est interdit dans le réseau d'eaux pluviales et d'eaux usées ;
- L'infiltration à la parcelle des eaux pluviales ou de surface sera recherchée chaque fois que la structure des sols le permet.
- En cas de constructions avec sous-sols, l'installation de clapets « anti-refoulement » est obligatoire.

##### 4.2.2. Eaux usées

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement.
- A défaut de réseau public ou en cas d'insuffisance de celui-ci, un dispositif d'assainissement individuel réalisé à la charge du pétitionnaire sera admis sur accord des services publics compétents. Ces installations seront conçues de façon à se raccorder au réseau public dès sa réalisation ou son amélioration.
- L'évacuation des eaux non domestiques ou industrielles est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur au moment de la demande d'autorisation, notamment en cas de nécessité d'un pré-traitement avant rejet.
- Le rejet des eaux usées est interdit dans les fossés, réseaux d'eaux pluviales et cours d'eaux

### **4.2.3. Eaux pluviales**

- Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et doit garantir leur écoulement vers le réseau collecteur dans le respect des normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques du réseau.
- Aussi, sous réserve de leur faisabilité technique, il est demandé que, dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales et limitant ou écrétant les débits de ces eaux dans les collecteurs publics. L'infiltration par puits filtrant dans le sol sera retenue en priorité avec une surverse sur le réseau public communal.
- Les eaux pluviales non polluées devront prioritairement être infiltrées sur place avec des dispositifs proportionnels aux volumes d'eaux recueillis. Seul l'excès de ruissellement pourra être rejeté au réseau public lorsqu'il existe, avec un débit de fuite maximal conforme au règlement d'assainissement. A défaut, il conviendra de prévoir le traitement de la totalité des eaux sur place.
- La collecte, l'acheminement et si nécessaire le stockage des eaux pluviales doivent être en priorité effectués par noues, fossés superficiels, bassins, structures-réservoirs, etc.
- Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité pour assurer une protection efficace du milieu naturel.
- Le rejet des eaux pluviales est interdit dans le réseau des eaux usées.

### **4.3. RESEAUX DIVERS**

#### **4.3.1. Réseaux d'énergie**

- Tout raccordement doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public dans le respect du programme des équipements publics de la ZAC de Courtabœuf 9.

#### **4.3.2. Télécommunications**

- Tout raccordement d'une installation doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.
- Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt de permis de construire et aux dispositions du programme des équipements publics de la ZAC de Courtabœuf 9.
- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée - publique.

## **Article AUIZA 5 Superficie minimale des terrains**

### **5.1. Non réglementé.**

## **Article AUIZA 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- 6.1.** Le long de la RD 118, les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 30 mètres de l'axe de la RD118.
- 6.2.** Le long du CR3, les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10 mètres de la limite d'emprise du CR3
- 6.3.** Le long des voies de circulation exclusivement douces, les constructions peuvent être implantées
  - soit à l'alignement
  - soit avec un retrait de minimum de 5 m des limites d'emprises
- 6.4.** Pour les autres voies, les constructions peuvent être implantées
  - soit à l'alignement

- soit avec un retrait de minimum 7 mètres des limites d'emprises de ces voies

**6.5.** Aucune construction, aucun aménagement dédié au stationnement ne pourront être implantés dans les Zones Non Aedificandi (Z.N.A.) identifiées **identifié au document graphique**.

**6.6. Bande de début d'implantation des constructions identifiée identifié au document graphique.**

Par ailleurs, une « bande de début d'implantation des constructions », d'une largeur de 20 mètres, est matérialisée le long de la RD118 et le long du CR3.

Sur les lots bordant ces dernières, les façades des bâtiments principaux donnant sur ces voies doivent obligatoirement être implantées dans cette « bande de début d'implantation des constructions ». Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments annexes et aux locaux techniques indépendants qui pourront être implantés sur la même entité foncière.

**6.7.** En dehors des ZNA de la RD118 et du CR3, pourront être implantés à l'alignement ou à moins de 5 m des voies de circulation exclusivement douces et à moins de 7 mètres des emprises des autres voies :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les installations techniques nécessaires au bon fonctionnement des réseaux et de stockage des ordures ménagères sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.

### Article AUIZA 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

**7.1.** Les constructions devront être implantées :

- soit en limite séparative
- soit avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la façade avec un minimum de 5 mètres.

**7.2.** Aucune construction et aucun aménagement dédié au stationnement ne pourront être implantés dans les Zones Non Aedificandi (Z.N.A.) identifiées **identifié au document graphique**.

**7.3.** En dehors des Zones Non Aedificandi (ZNA), pourront être implantées en limite ou en retrait d'au moins 1, 20 m de la limite séparative :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Les installations techniques nécessaires au bon fonctionnement des réseaux et de stockage des ordures ménagères sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.

### Article AUIZA 8 Implantation des constructions les uns par rapport aux autres sur une même propriété

**8.1.** Les constructions devront être implantées :

- soit en continuité les uns des autres
- soit en retrait avec une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade du bâtiment le plus haut.

**8.2.** Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Les installations techniques nécessaires au bon fonctionnement des réseaux et de stockage des ordures ménagères sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.

### Article AUIZA 9 Emprise au sol des constructions

**9.1.** Non réglementé

### Article AUIZA 10 Hauteur maximale des constructions

**10.1.** Le long de la RD118 et le long du CR3, la hauteur des constructions sera comprise entre 5 et 10 mètres au faitage ou à l'acrotère.

**10.2.** Les structures sur toiture ne pourront excéder 2 mètres de hauteur de dépassement de l'acrotère.

### Article AUIZA 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

**11.1.** Il convient de se référer aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3 du dossier de PLU) et aux recommandations architecturales, urbanistiques et paysagères figurant en annexe du présent règlement.

#### **11.2. PRINCIPES GENERAUX :**

- Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions doivent être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage dans lequel elles sont situées.
- L'ensemble d'une même construction (façades et toitures, notamment latérales et arrières) doit être traité avec le même soin et présenter une harmonie d'ensemble.
- Les constructions devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les constructions et leurs annexes seront étudiées de manière à assurer leur parfaite intégration dans la zone et respecter l'esprit architectural général défini pour le secteur.
- Le plus grand soin sera apporté au traitement architectural et paysager des espaces extérieurs en liaison avec les constructions. Une attention particulière devra être portée sur l'insertion des bâtiments par rapport aux perspectives principales.
- Les aires de stockage des ordures ménagères seront dimensionnées et conçues pour répondre aux besoins du système de collecte et de tri en usage sur la commune. Si elles ne sont pas réalisées dans un local fermé ou un emplacement ceint de murs sur au moins 3 côtés, elles seront entourées par des haies ou des masses végétales.
- De plus, les entrepôts de matériaux à l'air libre et les aires de stockage des ordures ménagères non intégrées au bâtiment principal sont interdits le long des emprises du RD118 et du CR3.

#### **11.3. ASPECTS EXTERIEURS ET NATURE DES MATERIAUX**

- Toutes les façades des constructions seront traitées en un nombre limité de matériaux ainsi qu'en un nombre limité de couleurs, en cohérence avec l'environnement général de la zone. Ainsi, les différentes constructions devront présenter :
  - une limitation des teintes choisies : la teinte dominante des façades (hors vitrage) sera choisie parmi les gammes de gris, de blancs et de beiges ou parmi des teintes naturelles. D'autres teintes, participant à l'identité de l'entreprise, pourront être utilisées avec parcimonie, pour ne pas excéder plus de 20% de la façade (hors vitrage).
  - une limitation des matériaux utilisés : les façades devront être réalisées avec un nombre limité de matériaux. Le matériau dominant devra couvrir au moins 70% de la façade (hors ouvertures ou vitrage)
- En bordure du CR3, des ruptures architecturales (matériaux, teintes, volumes...) seront réalisées pour les longueurs de façade excédant 20 mètres.
- Il sera réalisé un traitement harmonieux des enseignes qui seront disposées de manière cohérente et homogène sur les bâtiments et façades.
- Les matériaux d'aspect bardages métalliques traités ou laqués, le verre, l'acier traité ou laqué, le bois, les panneaux marbriers sont autorisés en parement.
- L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts (tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de béton...), ainsi que l'utilisation de tôles métalliques non traitées sont interdits.

### 11.4. TOITURES

- Les toitures seront réalisées soit avec des volumes à pente(s), soit en toiture terrasse faisant l'objet d'un traitement de qualité.
- Les édifices techniques situés sur les toitures tels que la ventilation mécanique contrôlée, la climatisation, les ventilations diverses... seront obligatoirement camouflés par un habillage en harmonie avec les façades.
- Les matériaux de couverture devront être de teintes sombres.

### 11.5. CLOTURES

- La clôture n'est pas un élément imposé.  
Toutefois, en cas de réalisation, les clôtures devront être constituées de haies plantées d'essences locales, aux tailles et temps de floraison variées, éventuellement doublées, pour des raisons de sécurité, de grillages verts de type treillis soudé vert rigide de 2 mètres de hauteur.

### 11.6. DISPOSITIONS EN FAVEUR DU DEVELOPPEMENT DURABLE

- L'installation de panneaux solaires, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables en toiture ou en façade sera conçue dans le souci d'une insertion harmonieuse avec l'environnement urbain. Les panneaux solaires doivent être intégrés dans le volume de toit ou de façade, en évitant les reliefs créant des débords et les teintes ou matériaux ayant un impact fort et réfléchissant.
- Les pompes à chaleur seront installées de manière la plus discrète possible sur les façades les moins visibles depuis l'espace public et devront limiter les nuisances sonores.
- Les citernes de récupération des eaux de pluie de plus de 300 litres seront enterrées. Les autres seront installées de manière la plus discrète possible (implantation, teintes et aspect), ou masquées par un écran naturel de végétation.

## Article AU1ZA 12 Obligations en matière de stationnement

**12.1.** Le stationnement répondant aux besoins des constructions devra être réalisé en dehors des emprises publiques et est interdit dans les Zones Non Aedificandi (ZNA), selon les normes et prescriptions ci-après.

**12.2.** Les places de stationnement respecteront la législation en vigueur concernant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, ou aux Etablissements recevant du Public (ERP)

### 12.3. DIMENSIONS DES PLACES :

*Longueur : 5,00 m*

*Largeur : 2,50 m*

*Dégagement : 5,00 m*

*Places pour handicapés : 5,00 m x 3,30 m*

### 12.4. SURFACE DE STATIONNEMENT :

Nombre et surfaces d'emplacements minimum à réaliser :

Bureaux : 1 place pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher

Artisanat : 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher

Hébergement hôtelier : 1 place pour 2 chambres.

Commerce : il sera créé 1 place pour 50m<sup>2</sup> de surface de vente.

1 place pour 5 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

Entrepôts : 1 place pour 200m<sup>2</sup> de surface de plancher

Autres : Définis selon les besoins

### 12.5. DISPOSITIONS DIVERSES :

Les établissements devront comporter des aires de stationnement pour cycles et deux-roues.

### 12.6. MODALITES DE CALCUL ET DE REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT

- Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, toute tranche entamée est due.
- En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.
- Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.
- Les places de stationnement définies au titre du présent article peuvent être réalisées : en sous-sol ou en rez-de-chaussée dans le volume de la construction, ou en extérieur, à condition qu'elles soient compatibles avec la circulation publique et la qualité architecturale de la construction et qu'elles fassent l'objet de traitements paysagers (voir article **AUza 13**).
- Pour l'ensemble des constructions, lorsque le COS à la parcelle est supérieur ou égal à 0,50, les places de stationnements correspondant aux surfaces en dépassement de COS de 0,50, devront obligatoirement être réalisées soit en sous-sol de la construction, soit intégrées dans le volume – fermé ou non – de la construction.

**Exemple de calcul** de 1 200 m<sup>2</sup> de bureaux sur une parcelle de 2000 m<sup>2</sup> :

40 places de stationnement sont requises au total selon les exigences sur les bureaux.

Surface de plancher en dépassement de COS (0,50) : 200 m<sup>2</sup>, ce qui correspond à 7 places.

Ces 7 places seront obligatoirement réalisées en sous-sol ou intégrés dans le volume de la construction

- **Pour les activités à dominante commerciale :**

Chaque projet devra prévoir des passages piétonniers vers les parcelles voisines et contiguës situées dans la zone AUza.

Dans le cas de mutualisation ou de foisonnement des stationnements entre plusieurs activités commerciales ou à dominante commerciale (construction constituée de plus de 50% de surface de plancher affectée au commerce), le nombre de places exigées au total sur les projets concernés pourra être diminué de 20%.

## **Article AUZA 13 Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations**

**13.1. Il convient de se référer aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3 du dossier de PLU) et aux recommandations architecturales, urbanistiques et paysagères figurant en annexe du présent règlement.**

### 13.2. LES ESPACES LIBRES

- Les espaces non minéralisés et non bâtis doivent recevoir un traitement végétalisé.
- Ils seront traités simplement en larges zones afin, d'éviter des surfaces résiduelles de plantations, d'entretien difficile.
- Les transformateurs électriques, ouvrages techniques et les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou marcescent (qui persiste en se desséchant) d'essence locale et formant un écran.

### 13.3. LES AIRES DE STATIONNEMENT

- **Il convient de se référer aux prescriptions architecturales et paysagères figurant dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3 du dossier de PLU) et aux recommandations architecturales, urbanistiques et paysagères figurant en annexe du présent règlement.**
- Les aires de stationnement extérieures devront être plantées et végétalisées.
- Les limites des aires de stationnements extérieures, limitrophes des voies de desserte de la ZAC, seront plantées et composées de haies basses taillées et/ou de haies bocagères aux essences variées.

- Au sein des aires de stationnement significatives, les différentes allées de stationnement seront séparées par un espace végétalisé comportant au moins 1 arbre de haute tige pour 8 places de stationnement.

### **13.4. DANS LES ZONES NON AEDIFICANDI identifiées aux documents graphiques**

*(le long de la RD118, du CR n°3 et de COURTABOEUF 7 à l'ouest)*

- Les bandes non aedificandi (Z.N.A) identifiées aux documents graphiques devront être plantées et/ou aménagées en espaces verts. Toutefois, elles pourront recevoir des aménagements liés à la gestion des eaux pluviales ou à des accès de services d'entretien et de sécurité.
- Dans les ZNA (10 mètres le long du RD118, du CR3, et de la limite Ouest avec Courtabœuf 7), le traitement paysager respectera les principes suivants :
  - 1 arbre de haute tige / 200 m<sup>2</sup> de surface couverte par la ZNA sur chaque lot
  - des massifs arbustifs ou essences à raison d'1 plantation /150 m<sup>2</sup> de surface couverte par la ZNA sur chaque lot.
  - les autres surfaces (hors ouvrages techniques autorisés) seront engazonnées, traitées en pelouses et/ou surfaces végétalisées adaptées selon leur fonction (exemples : noues ou bassin de gestion des eaux pluviales privatifs).

### **Article AUIZA 14 Possibilités maximales d'occuper le sol**

14.1. La surface de plancher constructible globale est de 12 000 m<sup>2</sup>.

### **Article AUIZA 15 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

15.1. Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

15.2. L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés.

### **Article AUIZA 16 Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

16.1. Les constructions pourront être accordées aux réseaux quand ils existent.

# Zone AUlzb

### **CARACTERE DE LA ZONE (Extrait du rapport de présentation)**

Cette zone est inscrite dans la ZAC de Courtabœuf 9 dont l'arrêté préfectoral de création date du 6 avril 2012 et dont les dossiers de réalisation et le programme des équipements publics ont été approuvés le 5 mars 2013.

### **Article AUlzb 1 Occupations du sol interdites**

#### **1.1. Sont interdites les constructions non autorisées en AUlzb 2 dont notamment :**

- les constructions à usage d'habitation en dehors de celles autorisées à l'article **AUlzb 2** ;
- les commerces
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier

#### **1.2. Sont de plus interdits les installations et aménagements suivants :**

- les installations soumises à autorisation Préfectorale d'exploitation au titre de la réglementation des installations classées pour l'environnement (ICPE) dans la nomenclature modifiée par décret n°2011-842 du 15 juillet 2011 et codifiée en annexe du Code de l'environnement
- l'entrepôt de matériaux à l'air libre pouvant porter atteinte à la qualité des lieux ;
- les carrières et extraction de matériaux ;
- les campings, caravanings, les installations légères et constructions temporaires, le stationnement de caravanes ;
- les dépôts de toute nature à l'air libre, pouvant générer des risques ou des nuisances pour le voisinage et l'environnement, étant précisé que les aires de stockage des ordures ménagères ne sont pas incluses dans cette catégorie et sont soumises à des règles particulières.
- les constructions à vocation agricole et forestière.

### **Article AUlzb 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

#### **2.1. Sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous :**

- **Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres**  
Dans les secteurs affectés par le bruit aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral (voir plan annexe – pièce 9), les constructions nouvelles doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur (arrêté du 30 mai 1996 pour les habitations et du 9 janvier 1995 pour les bâtiments d'enseignement).
- **Zones identifiées comme « sensibles aux risques de retraits et gonflements de sols argileux »**  
Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information en annexe 5 du présent règlement et présentées dans le rapport de présentation.  
Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et recommandations édictées au titre 5 du présent règlement.

#### **2.2. Sous réserve du respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation figurant en pièce n°3 du dossier de PLU :**

- les constructions à destination de bureaux et services, artisanat et entrepôts et les activités industrielles;
- les constructions à usage d'habitation si elles sont destinées à des personnes dont la présence sur place est nécessaire pour assurer le fonctionnement, le gardiennage ou la maintenance des installations autorisées.

- les équipements et services publics ou d'intérêt collectif
- les locaux et installations techniques liés au fonctionnement de la zone ou des bâtiments

### Article AUIZB 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

#### 3.1. ACCES

- Toute construction doit être desservie par une voie publique ou privée en bon état de viabilité, dont les caractéristiques correspondent à la destination des constructions envisagées.
- Les accès aux établissements et constructions seront réalisés de manière à assurer la meilleure sécurité et visibilité de la voie avant la sortie des véhicules.
- Les accès individualisés aux activités pour les véhicules motorisés sont interdits sur le chemin rural n°3 et sur des voies de circulation exclusivement douces.

#### 3.2. Voirie

- Les voiries seront réalisées conformément aux principes de coupes repérés sur les documents graphiques et figurant dans les OAP en pièce n°3.
- Les caractéristiques de nouvelles voies pouvant desservir des constructions devront :
  - être adaptées à l'importance et à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
  - permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

### Article AUIZB 4 Conditions de desserte par les réseaux

#### 4.1. EAU POTABLE

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

#### 4.2. ASSAINISSEMENT

Les constructions devront se conformer aux dispositions du règlement d'assainissement du SIAHVY, en vigueur, et aux dispositions du programme des équipements publics de la ZAC.

##### 4.2.1. Généralités

- Les caractéristiques des installations et des réseaux d'assainissement doivent être conformes aux normes édictées dans le règlement d'assainissement communal.
- Le rejet de produits nocifs est interdit dans le réseau d'eaux pluviales et d'eaux usées ;
- L'infiltration à la parcelle des eaux pluviales ou de surface sera recherchée chaque fois que la structure des sols le permet.

En cas de constructions avec sous-sols, l'installation de clapets « anti-refoulement » est obligatoire.

##### 4.2.1. Eaux usées

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement.
- A défaut de réseau public ou en cas d'insuffisance de celui-ci, un dispositif d'assainissement individuel réalisé à la charge du pétitionnaire sera admis sur accord des services publics compétents. Ces installations seront conçues de façon à se raccorder au réseau public dès sa réalisation ou son amélioration.
- L'évacuation des eaux non domestiques ou industrielles est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur au moment de la demande d'autorisation, notamment en cas de nécessité d'un pré-traitement avant rejet.

Le rejet des eaux usées est interdit dans les fossés, réseaux d'eaux pluviales et cours d'eaux

##### 4.2.1. Eaux pluviales

- Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et doit garantir leur écoulement vers le réseau collecteur dans le respect des normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques du réseau.
- Aussi, sous réserve de leur faisabilité technique, il est demandé que, dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales et limitant ou écrétant les débits de ces eaux dans les collecteurs publics. L'infiltration par puits filtrant dans le sol sera retenue en priorité avec une surverse sur le réseau public communal.
- Les eaux pluviales non polluées devront prioritairement être infiltrées sur place avec des dispositifs proportionnels aux volumes d'eaux recueillis. Seul l'excès de ruissellement pourra être rejeté au réseau public lorsqu'il existe, avec un débit de fuite maximal conforme au règlement d'assainissement. A défaut, il conviendra de prévoir le traitement de la totalité des eaux sur place.
- La collecte, l'acheminement et si nécessaire le stockage des eaux pluviales doivent être en priorité effectués par noues, fossés superficiels, bassins, structures-réservoirs, etc.
- Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité pour assurer une protection efficace du milieu naturel.

Le rejet des eaux pluviales est interdit dans le réseau des eaux usées.

### 4.3. RÉSEAUX DIVERS

#### 4.3.1. Réseaux d'énergie :

- Tout raccordement doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public dans le respect du programme des équipements publics de la ZAC Courtabœuf 9.

#### 4.3.2. Télécommunications :

- Tout raccordement d'une installation doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public
- Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt de permis de construire.
- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée - publique.

## Article AUIZB 5 Superficie minimal des terrains

### 5.1. Non réglementé.

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

**6.1.** Le long du CR3, les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10 mètres de la limite d'emprise du CR3.

**6.2.** Le long des voies de circulations exclusivement douces, les constructions devront être implantées

- soit à l'alignement
- soit avec un retrait d'au moins 5 m des limites d'emprises

**6.3.** Pour les autres voies, les constructions devront être implantées :

- soit à l'alignement
- soit avec un retrait de 7mètres minimum, des limites d'emprises de ces voies

**6.4. Le long de la limite de la zone Nz,** les constructions doivent être implantées avec un retrait de minimum 7 mètres.

**6.5.** Aucune construction, aucun aménagement dédié au stationnement ne pourront être implantés dans les Zone Non Aedificandi (Z.N.A.) identifiées aux documents graphiques.

### **6.6. Bande de début d'implantation des constructions identifiée aux documents graphiques.**

Par ailleurs, une « bande de début d'implantation des constructions », d'une largeur de 20 mètres, est matérialisée le long de la RD118 et le long du CR3.

Sur les lots bordant ces dernières, les façades des bâtiments principaux donnant sur ces voies doivent obligatoirement être implantées dans cette « bande de début d'implantation des constructions ». Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments annexes et locaux techniques indépendants qui pourront être implantés sur la même entité foncière.

**6.7.** En dehors de la ZNA du CR3, pourront être implantés à l'alignement ou à moins de 5 mètres des voies de circulations exclusivement douces et à moins de 7 mètres des emprises des autres voies :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les installations techniques nécessaires au bon fonctionnement des réseaux et de stockage des ordures ménagères sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.

### **Article AUlzb 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

**7.1.** Les constructions doivent être implantées

-soit en limite séparative

-soit avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la façade avec un minimum de 5 mètres.

**7.2.** Aucune construction et aucun aménagement dédié au stationnement ne pourront être implantés dans les Zone Non Aedificandi (Z.N.A.) identifiées aux documents graphiques.

**7.3. Le long de la limite de la zone Nz,** les constructions doivent être implantées avec un retrait de minimum 7 mètres.

**7.4.** En dehors des Zones Non Aedificandi (ZNA), pourront être implantées en limite ou en retrait d'au moins 1,20m de la limite séparative :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Les installations techniques nécessaires au bon fonctionnement des réseaux et de stockage des ordures ménagères sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.

### **Article AUlzb 8 Implantation des constructions les uns par rapport aux autres sur un même terrain**

**8.1.** Les constructions seront implantées :

- Soit en continuité les unes des autres
- Soit en retrait avec une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade du bâtiment le plus haut.

**8.2.** Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- aux installations techniques nécessaires au bon fonctionnement des réseaux et de stockage des ordures ménagères sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.

### **Article AUlzb 9 Emprise au sol des constructions**

**9.1.** Non réglementé

### **Article AUlzb 10 Hauteur maximale des constructions**

**10.1.** La hauteur maximale des constructions autorisées est de 13 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

**10.2.** Les structures sur toiture ne pourront excéder 2 mètres de hauteur de dépassement de l'acrotère.

### Article AUIZB 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

**11.1. Il convient de se référer aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3 du dossier de PLU) et aux recommandations architecturales, urbanistiques et paysagères figurant en annexe du présent règlement.**

#### **11.2. PRINCIPES GENERAUX**

- Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions doivent être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage dans lequel elles sont situées.  
L'ensemble d'une même construction (façades et toitures, notamment latérales et arrières) doit être traité avec le même soin et présenter une harmonie d'ensemble.
- Les constructions devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les constructions et leurs annexes seront étudiées de manière à assurer leur parfaite intégration dans la zone et respecter l'esprit architectural général défini pour le secteur.
- Le plus grand soin sera apporté au traitement architectural et paysager des espaces extérieurs en liaison avec les constructions. Une attention particulière devra être portée sur l'insertion des bâtiments par rapport aux perspectives principales.
- Les aires de stockage des ordures ménagères seront dimensionnées et conçues pour répondre aux besoins du système de collecte et de tri en usage sur la commune. Si elles ne sont pas réalisées dans un local fermé ou un emplacement ceint de murs sur au moins 3 côtés, elles seront entourées par des haies ou des masses végétales.

De plus, les entrepôts de matériaux à l'air libre, et les aires de stockage des ordures ménagères non intégrées au bâtiment principal sont interdits le long de l'emprise du CR3.

#### **11.3. ASPECTS EXTERIEURS ET NATURE DES MATERIAUX**

- Toutes les façades des constructions seront traitées en un nombre limité de matériaux ainsi qu'en un nombre limité de couleurs, en cohérence avec l'environnement général de la zone. Ainsi, les différentes constructions devront présenter :
  - une limitation des teintes choisies : la teinte dominante des façades (hors vitrage) sera choisie parmi les gammes de gris, de blancs et de beiges ou parmi des teintes naturelles. D'autres teintes, participant à l'identité de l'entreprise, pourront être utilisées avec parcimonie, pour ne pas excéder plus de 20% de la façade (hors vitrage).
  - une limitation des matériaux utilisés : les façades devront être réalisées avec un nombre limité de matériaux. Le matériau dominant devra couvrir au moins 70% de la façade (hors ouvertures ou vitrage).
- En bordure du CR3, des ruptures architecturales (matériaux, teintes, volumes...) seront réalisées pour les longueurs de façade excédant 20 mètres.
- Il sera réalisé un traitement harmonieux des enseignes qui seront disposées de manière cohérente et homogène sur les bâtiments et façades.
- Les matériaux d'aspect bardages métalliques traités ou laqués, le verre, l'acier traité ou laqué, le bois, les panneaux marbriers sont autorisés en parement.
- L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts (tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de béton...), ainsi que l'utilisation de tôles métalliques non traitées sont interdits.

#### **11.4. TOITURES**

- Les toitures seront réalisées soit avec des volumes à pente, soit en toiture terrasse faisant l'objet d'un traitement de qualité.
- Les édifices techniques situés sur les toitures tels que la ventilation mécanique contrôlée, la climatisation, les ventilations diverses... seront obligatoirement camouflés par un habillage en harmonie avec les façades.
- Les matériaux de couverture devront être de teintes sombres.

### 11.5. CLOTURES

- La clôture n'est pas un élément imposé. Toutefois, en cas de réalisation, les clôtures devront être constituées de haies plantées d'essences locales, aux tailles et temps de floraison variées, éventuellement doublées, pour des raisons de sécurité, de grillages verts de type treillis soudé vert rigide de 2 mètres de hauteur.

### 11.6. DISPOSITIONS EN FAVEUR DU DEVELOPPEMENT DURABLE

- L'installation de panneaux solaires, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables en toiture ou en façade sera conçue dans le souci d'une insertion harmonieuse avec l'environnement urbain. Les panneaux solaires doivent être intégrés dans le volume de toit ou de façade, en évitant les reliefs créant des débords et les teintes ou matériaux ayant un impact fort et réfléchissant.
- Les pompes à chaleur seront installées de manière la plus discrète possible sur les façades les moins visibles depuis l'espace public et devront limiter les nuisances sonores.
- Les citernes de récupération des eaux de pluie de plus de 300 litres seront enterrées. Les autres seront installées de manière la plus discrète possible (implantation, teintes et aspect), ou masquées par un écran naturel de végétation.

## Article AUIZB 12 Obligation en matière de stationnement

**12.1.** Le stationnement répondant aux besoins des constructions devra être réalisé en dehors des emprises publiques et est interdit dans les Zones Non Aedificandi (ZNA), selon les normes et prescriptions ci-après.

**12.2.** Les places de stationnement respecteront la législation en vigueur concernant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite ou les Etablissements Recevant du Public (ERP).

### 12.3. DIMENSIONS DES PLACES :

*Longueur : 5,00 m*

*Largeur : 2,50 m*

*Dégagement : 5,00 m*

*Places pour handicapés : 5,00 m x 3,30 m*

### 12.4. SURFACE DE STATIONNEMENT :

Nombre et surfaces d'emplacements minimum à réaliser :

<u>Bureaux</u> :	1 place pour 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher
<u>Industrie et artisanat</u> :	1 place pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher
<u>Entrepôts</u> :	1 place pour 200m <sup>2</sup> de surface de plancher
<u>Autres</u> :	Définis selon les besoins

### 12.5. DISPOSITIONS DIVERSES :

Les établissements devront comporter des aires de stationnement pour cycles et deux-roues.

### 12.6. MODALITES DE CALCUL ET DE REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT

- Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, toute tranche entamée est due.
- En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.
- Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.
- Les places de stationnement définies au titre du présent article peuvent être réalisées : en sous-sol ou en rez-de-chaussée dans le volume de la construction, ou en extérieur, à condition qu'elles soient compatibles avec la circulation

publique et la qualité architecturale de la construction et qu'elles fassent l'objet de traitements paysagers (voir article **AUIZB 13**).

- Pour l'ensemble des constructions, lorsque le COS à la parcelle est supérieur ou égal à 0,50, les places de stationnements correspondant aux surfaces en dépassement de COS de 0,50, devront obligatoirement être réalisées soit en sous-sol de la construction, soit intégrées dans le volume – fermé ou non – de la construction.

**Exemple de calcul** de 1 200 m<sup>2</sup> de bureaux sur une parcelle de 2000 m<sup>2</sup> :

40 places de stationnement sont requises au total selon les exigences sur les bureaux.

Surface de plancher en dépassement de COS (0,50) : 200 m<sup>2</sup>, ce qui correspond à 7 places.

Ces 7 places seront obligatoirement réalisées en sous-sol ou intégrés dans le volume de la construction

### Article AUIZB 13 Obligation en matière d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

**13.1. Il convient de se référer aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3 du dossier de PLU) et aux recommandations architecturales, urbanistiques et paysagères figurant en annexe du présent règlement.**

#### **13.2. LES ESPACES LIBRES**

- Les espaces non minéralisés et non bâtis doivent recevoir un traitement végétalisé.
- Ils seront traités simplement en larges zones afin, d'éviter des surfaces résiduelles de plantations, d'entretien difficile.
- Les transformateurs électriques, ouvrages techniques et les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou marcescent (qui persiste en se desséchant) d'essence locale et formant un écran.

#### **13.3. LES AIRES DE STATIONNEMENT**

- Les limites des aires de stationnements extérieures, limitrophes des voies de desserte de la ZAC, seront plantées et composées de haies basses taillées et/ou de haies bocagères aux essences variées.
- Au sein des aires de stationnement significatives, les différentes allées de stationnement seront séparées par un espace végétalisé comportant au moins 1 arbre de haute tige pour 8 places de stationnements.

#### **13.4. DANS LES ZONES NON AEDIFICANDI identifiées aux documents graphiques**

*(le long du CR n°3, de COURTABOEUF 7 et du Parc des Deux Lacs à l'ouest)*

- Les bandes non aedificandi (Z.N.A) identifiées aux documents graphiques devront être plantées et/ou aménagées en espaces verts. Toutefois, elles pourront recevoir des aménagements liés à la gestion des eaux pluviales ou à des accès de services d'entretien et de sécurité.
- Dans les ZNA (10 mètres le long du CR3, et de la limite Ouest avec Courtabœuf 7 et du Parc des Deux Lacs), le traitement paysager respectera les principes suivants :
  - 1 arbre de haute tige / 200 m<sup>2</sup> de surface couverte par la ZNA sur chaque lot
  - des massifs arbustifs ou essences à raison d'1 plantation /150 m<sup>2</sup> de surface couverte par la ZNA sur chaque lot.
  - les autres surfaces (hors ouvrages techniques autorisés) seront engazonnées, traitées en pelouses et/ou surfaces végétalisées adaptées selon leur fonction (exemples : noues ou bassin de gestion des eaux pluviales privatifs).

### **Article AUzB 14 Possibilité maximal d'occuper le sol**

**14.1.** La surface de plancher constructible dans cette zone est de 45 500 m<sup>2</sup>

### **Article AUzB 15 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

**15.1.** Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

**15.2.** L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés.

### **Article AUzB 16 Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

**16.1.** Les constructions pourront être accordées aux réseaux quand ils existent.

## *TITRE 4*

# Dispositions applicables aux zones naturelles et agricoles

# Zones A et A\*

### **CARACTERE DE LA ZONE (Extrait du rapport de présentation)**

Les zones A regroupent les zones à vocation principalement agricole, ayant pour objectif de protéger les secteurs de la commune en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique et de limiter l'urbanisation liée à l'activité agricole.

La zone A\*, sous-secteur de la zone A, est située sur le secteur du Bois Courtin et est desservie par la route de Villebon. Ce secteur est principalement destiné à recevoir des constructions et installations liées à des produits horticoles, en complément des constructions et installations autorisées pour l'ensemble de la zone A.

### **Article A1 Occupations du sol interdites**

**1.1. Sont interdits, tous les modes d'occupation du sol, sauf ceux liés à l'exploitation agricole et ceux visés à l'article A2.**

### **Article A2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont autorisées les occupations du sol non interdites à l'article A1,

**2.1. Sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous :**

- **Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres**  
Dans les secteurs affectés par le bruit aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral (voir plan annexe – pièce 9), les constructions nouvelles doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur (arrêté du 30 mai 1996 pour les habitations et du 9 janvier 1995 pour les bâtiments d'enseignement).
- **Zones identifiées comme « sensibles aux risques de retraits et gonflements de sols argileux »**  
Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information en annexe 5 du présent règlement et présentées dans le rapport de présentation.  
Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et recommandations édictées au titre 5 du présent règlement.
- **Protection de 50 m des lisières des massifs boisés de plus de 100 ha matérialisée sur les documents graphiques**  
En dehors des sites urbains constitués, toute nouvelle urbanisation à moins de 50 m des lisières de massifs boisés cartographiées sur les documents graphiques (pièce n°6).
- **Zones soumises au bruit des Aéronefs – Plan d'Exposition aux Bruits d'Orly**  
Les zones soumises au bruit des aéronefs sont régies par les dispositions précisées en annexe 6 du présent règlement et dans la pièce n°7

**2.2. Sous réserve des conditions particulières suivantes dans la zone A :**

- Aucune construction ne pourra être édifiée dans les lisières des massifs boisés identifiées sur les documents graphiques.
- Les constructions et installations, y compris classées, nécessaires à l'exploitation agricole à condition :
  - qu'elles répondent aux besoins de l'exploitation,
  - qu'elles soient sollicitées par des exploitations justifiant d'au moins deux Surfaces Minimales d'Installations,
  - et qu'elles soient liées à un siège d'exploitation implanté sur le territoire de Villejust.

- Les constructions à usage technique pourront être sollicitées par des exploitations justifiant d'au moins une demi-SMI.
- Les constructions doivent s'implanter à proximité immédiate du siège d'exploitation, en continuité ou en contiguïté du bâti existant, de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation. Toute construction à usage d'habitat, dont la nécessité à l'exploitation agricole est justifiée, devra être liée à la présence d'un bâtiment technique sur place et sera contiguë bâtiment technique.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les exhaussements et affouillements du sol liés aux activités de la zone.
- Les constructions liées aux ouvrages électriques à haute et très haute tension sont autorisées ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

### 2.3. Sous réserve des conditions particulières suivantes dans la zone A\* :

- En complément des constructions et installations autorisées pour l'ensemble de la zone A, les constructions et installations liées à des produits horticoles.
- Les exhaussements et affouillements du sol liés aux activités de la zone.

## Article A3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

### 3.1. ACCES

- Pour être constructible, une unité foncière doit être desservie par une voie publique ou privée et disposer d'un accès (éventuellement par application de l'article 682 du Code Civil) sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation générale.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.
- Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc... Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

### 3.2. VOIRIE

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées (notamment les angles minimaux de desserte) à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et du ramassage des ordures.
- La largeur de la voie doit être adaptée à l'opération et aménagée de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de visibilité.
- Toute construction doit être desservie par une voie publique ou privé en bon état de viabilité.
- Toute voie se terminant en impasse doit être aménagée pour permettre le demi-tour.

## Article A4 Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

### 4.1. EAU POTABLE

Toute construction ou installation doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable quand il existe.

### 4.2. ASSAINISSEMENT

#### 4.2.1. Eaux usées

- Le mode d'assainissement devra se conformer aux zonages d'assainissement.
- Le règlement du service d'assainissement collectif du Syndicat Intercommunal définit les conditions d'usage du réseau public.
- Toutes les eaux ou matière usées doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement quand il existe, soit dirigées sur des dispositifs de traitement individuel conformément aux exigences des textes réglementaires.

#### 4.2.2. Eaux pluviales

- Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- L'infiltration à la parcelle doit être privilégiée notamment par des dispositifs techniques adaptés si le terrain le permet.
- En cas d'impossibilité, les eaux pluviales autres que celles issues des toitures, « réputées propres », devront être acheminées après dépollution, vers le réseau public de collecte des eaux pluviales, quand il existe, sur autorisation du gestionnaire.
- Celles provenant des toitures rejoindront si possible le réseau de collecte des eaux pluviales à l'aval du système de dépollution pour un meilleur rendement de ce dispositif. Les eaux pluviales seront régulées sur la parcelle afin de limiter le débit de leur rejet à 1,2 l/s/ha. Cette valeur est établie en prenant comme référence une pluie de 50 mm en 4h.
- En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire doit réaliser, à sa charge, les aménagements adaptés à l'opération et au terrain, permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur et en accord avec les services publics compétents.
- Les rejets d'eaux pluviales sont interdits dans les réseaux d'eaux usées ou inversement.
- Toute installation 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. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un prétraitement avant leur rejet dans le réseau public.

#### 4.2.2. Eaux résiduelles agricoles

- Les effluents agricoles (purin, lisier...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique. En aucun cas, ils ne doivent être rejetés dans le réseau public.

### 4.3. ELECTRICITE, TELEPHONE, ANTENNE ET AUTRES RESEAUX CABLES

Les lignes de télécommunications et de distributions d'énergie électrique du réseau public doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

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

#### Article A5 Superficie minimale des terrains

##### 5.1. Non réglementé

#### Article A6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

**6.1. Dans la zone A**, toutes constructions nouvelles devront être implantées en retrait d'au moins 20 m par rapport à l'alignement.

**6.2. Dans la zone A\***, toutes constructions nouvelles devront être implantées en retrait d'au moins 8 m par rapport à l'alignement.

**6.3.** Ces dispositions précédentes (**6.1 et 6.2**) ne s'appliquent pas aux ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

### Article A7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

**7.1. Dans la zone A**, toutes constructions nouvelles devront être implantées en retrait d'au moins 8 m des limites séparatives.

**7.2. Dans la zone A\***, toutes constructions nouvelles devront être implantées en retrait d'au moins 5 m des limites séparatives.

**7.3.** Ces dispositions précédentes (**7.1 et 7.2**) ne s'appliquent pas aux ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

### Article A8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

**8.1.** Toutes nouvelles constructions non contiguës doivent être à une distance d'au moins 8 m.

**8.2.** Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux annexes
- ainsi qu'aux ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

### Article A9 Emprise au sol des constructions

**9.1. Dans la zone A**, l'emprise au sol des constructions est fixée à **800 m de l'unité foncière**.

**9.2. Dans la zone A\***, l'emprise au sol des constructions est **non réglementée**.

### Article A10 Hauteur maximale des constructions

**10.1. Dans les zones A et A\***, la hauteur maximale admise est fixée :

- de **7 m** à l'égout pour les constructions à vocation d'habitat,
- de **10 m** à l'acrotère pour les autres constructions autorisées.

### Article A11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

#### 11.1. DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions doivent respecter l'intérêt des lieux avoisinants et du paysage dans son ensemble. Les volumes et silhouettes doivent être simples.

L'autorisation de construire pourra être refusée, ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions, par leur nature, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains ou ruraux et à la conservation des perspectives monumentales.

#### 11.2. LES VOLUMES

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes. Les constructions ou installations nouvelles devront présenter un volume simple, des matériaux sobres ainsi qu'un rythme régulier. Toutefois, des ruptures visuelles telles que des modénatures peuvent être autorisées.

#### 11.3. LES FACADES

- Pour les nouvelles constructions, il sera recherché un traitement harmonieux des façades, y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

#### 11.4. LES OUVERTURES

- Ces ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la construction.
- Pour les menuiseries (fenêtres, volets, portes, portes-fenêtres, portail, ...), les teintes et matériaux seront homogènes sur l'ensemble du bâtiment et en harmonie avec les bâtiments environnants.

### 11.5. LES MATERIAUX

- Les éco-matériaux seront préconisés dans la réalisation des nouveaux aménagements.
- Les opérations devront s'appliquer, dans un premier temps, à économiser les matériaux via la réutilisation des matériaux issus de la déconstruction des bâtiments existants. Dans un second temps, les opérations devront utiliser les matériaux à faible impact environnemental.

### 11.6. LES CLOTURES

Les clôtures doivent être limitées aux usages agricoles et aux abords immédiats des bâtiments.

- Pour les terrains non bâtis, seules les clôtures agricoles lorsqu'elles sont justifiées par l'usage agricole ou la gestion des milieux sont autorisées.
- Pour les terrains bâtis, l'implantation des clôtures et leur traitement devront s'intégrer au mieux dans le contexte paysager et dans le grand paysage.
- Des perméabilités visuelles et/ou physiques (percées visuelles, passages des petits animaux, etc.) seront à maintenir ponctuellement dans la limite parcellaire.
- Les clôtures type « panneaux bétons » sont interdites.

### 11.7. SYSTEME DE RECUPERATION D'ENERGIE RENOUELABLE

- La conception et l'utilisation de moyens de construction répondant aux objectifs décrits ci-dessous sont préconisées dans le cadre d'un projet prévoyant les mesures techniques, architecturales ou paysagères permettant leur intégration dans leur environnement urbain :
  - Dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.),
  - Dispositifs limitant les rejets (eau, déchets, pollutions),
  - Dispositifs employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés
- **L'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables en toiture ou en façade** sera conçue dans le souci d'une insertion harmonieuse avec l'environnement urbain. Les panneaux solaires doivent être intégrés dans le volume du toit, incorporés dans les toitures, d'un seul tenant, et de préférence de couleur mate pour limiter leur impact réfléchissant dans le paysage.
- **Les pompes à chaleur** seront installées de manière la plus discrète possible sur les façades les moins visibles depuis l'espace public et devront limiter les nuisances sonores.
- **Les citernes de récupération des eaux de pluie ou autres cuves** seront enterrées, ou à défaut (impossibilités techniques) installées de manière la plus discrète possible (implantation, teinte et aspect), masquées par un écran naturel de végétation.

### 11.8. LES ANTENNES CLASSIQUES OU PARABOLIQUES

- Les antennes paraboliques seront dissimulées dans la mesure du possible par des choix d'implantation non visible depuis le domaine public ou par des choix de teintes se fondant avec le support afin de sauvegarder l'esthétique urbanistique.

## Article A12 Obligations en matière de stationnement

### 12.1. DIMENSION :

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions au moins égales à :

- longueur : 5 mètres,
- largeur :
  - stationnement longitudinal sur bande le long des voies : 2,50 mètres,
  - stationnement perpendiculaire ou en épis : 2,40 mètres

Pour les emplacements destinés aux personnes à mobilité réduite, les places devront respecter les dimensions répondant aux normes en vigueur.

### 12.2. RAMPE :

Elles doivent être conçues pour que leur cote de nivellement à l'alignement futur de la propriété soit supérieure de 0,15 m à celle de l'axe de la voie de desserte.

### 12.3. NOMBRE D'EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT :

Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement, les accès et circulations pour les personnes à mobilité réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur.

Destinations	Nombre d'emplacements de stationnement (minimum)
Pour les constructions à usage d'habitation	- 1 place de stationnement par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher de construction avec un minimum de 2 places de stationnement par logement.
Pour les constructions à usage de commerces	- 1 place de stationnement par tranche de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher de construction.
Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Les aires de stationnement seront définies en fonction des besoins liés à la construction (importance, fréquentation, destination).

### 12.5. MODALITES DE CALCUL :

Toute tranche commencée est due.

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée :

- Pour les constructions nouvelles : le nombre d'aires de stationnement est celui prévu au 12.3.
- En cas de changement de destination, les places requises au 12.3 sont exigées ;
- Pour les extensions et les réhabilitations de bâtiment sans changement de destination : aucune place de stationnement n'est requise dès lors qu'il n'y a pas d'augmentation du nombre des logements ou de locaux d'activités supplémentaires. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues à l'article 12.3 est requis pour chaque logement supplémentaire ou tranche d'activités supplémentaire.
- Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitat, bureaux, ...) les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent.

Les places de stationnement définies au titre du présent article doivent être réalisées :

- en sous-sol ou en rez-de-chaussée dans le volume de la construction,
- en extérieur à condition qu'elles soient compatibles avec la circulation publique, la qualité architecturale de la construction et qu'elles limitent l'imperméabilisation des sols par l'emploi de matériaux privilégiant les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés ou autres techniques perméables.

## Article A13 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

**13.1.** Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement). Les plantations existantes doivent, dans la mesure du possible, être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces indigènes.

**13.2.** Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement végétalisé de qualité. Sont considérés comme espaces végétalisés :

- Les cheminements piétons traités en surfaces perméables,
- Les toitures végétalisées,
- Les espaces plantés en pleine terre (pelouse, massif, arbres...),
- Les aires de stationnement perméables (traitées en ever-green, stabilisé, etc.)

**13.3.** Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 50 m<sup>2</sup> de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés ou autres techniques perméables de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

**13.4.** Le classement en « Espace Boisé Classé » (EBC) interdit tout changement d'affectation ou de modification de l'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement (Article L130-1 du Code de l'Urbanisme). Par ailleurs les demandes d'autorisation de défrichement prévues par l'article L311-1 du Code Forestier dans ces espaces boisés classés sont irrecevables.

### **Article A14 Coefficient d'occupation des Sols**

**14.1.** Le Coefficient d'Occupation des Sols n'est pas réglementé.

### **Article A15 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

**15.1.** Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

**15.2.** L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés.

### **Article A16 Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

**16.1.** Les constructions pourront être accordées aux réseaux quand ils existent.

# Zones N, Na, N\*, N\*\*, N' Nb et Nc

### CARACTERE DE LA ZONE (Extrait du rapport de présentation)

La zone N correspond aux ensembles boisés et paysagers de la commune. Elle doit être protégée en raison soit de l'existence de risques ou de nuisances, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment d'un point de vue esthétique, historique ou écologique.

Des secteurs spécifiques à constructibilité limitée :

Na : zone destinée à recevoir des équipements légers nécessaires à l'ouverture au public du site

N\* : zone du Bois Courtin

N\*\* : zone destinée à l'aménagement d'une aire d'accueil pour les gens du voyage

N' : zone destinée à la réalisation d'habitation adaptée pour les gens du voyage

Nb : zone destinée à accueillir des installations nécessaires au SDIS

Nc : zone destinée à légaliser des constructions existantes

### Article N1 Occupations du sol interdites

**1.2. Sont interdits, tous les modes d'occupation du sol, sauf ceux liés visés à l'article N2.**

### Article N2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées les occupations du sol non interdites à l'article N2,

**2.1. Sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous :**

- **Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres**  
Dans les secteurs affectés par le bruit aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral (voir plan annexe – pièce 9), les constructions nouvelles doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur (arrêté du 30 mai 1996 pour les habitations et du 9 janvier 1995 pour les bâtiments d'enseignement).
- **Zones identifiées comme « sensibles aux risques de retraits et gonflements de sols argileux »**  
Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information en annexe 5 du présent règlement et présentées dans le rapport de présentation.  
Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et recommandations édictées au titre 5 du présent règlement.
- **Protection de 50 m des lisières des massifs boisés de plus de 100 ha matérialisée sur les documents graphiques**  
En dehors des sites urbains constitués, toute nouvelle urbanisation à moins de 50 m des lisières de massifs boisés cartographiées sur les documents graphiques (pièce n°6).
- **Zones soumises au bruit des Aéronefs – Plan d'Exposition aux Bruits d'Orly**  
Les zones soumises au bruit des aéronefs sont régies par les dispositions précisées en annexe 6 du présent règlement et dans la pièce n°7

### 2.2. Sous réserve des conditions particulières suivantes dans la zone N :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière,
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les constructions liées aux ouvrages électriques à haute et très haute tension sont autorisées ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

### 2.3. Sous réserve des conditions particulières suivantes dans la zone Na :

- Les travaux de protection et de mise en valeur du patrimoine géologique,
- Les constructions et installations destinées à l'accueil et à l'information du public, ainsi qu'à la recherche et au suivi scientifique.
- Les locaux et installations techniques liés au fonctionnement de la zone.

### 2.4. Sous réserve des conditions particulières suivantes dans la zone N\* :

- Les constructions à vocation d'habitat et leurs annexes.
- Les extensions des constructions existantes à hauteur de 30 % de surface de plancher supplémentaire à la date d'approbation du PLU en date du 30 janvier 2014.
- Les constructions à usage artisanal, commercial, hôtelier ainsi que les bureaux et services uniquement dans les volumes existants ou dans les extensions autorisées.
- Les locaux et installations techniques liés au fonctionnement de la zone.
- Les ouvrages électriques à haute et très haute tension sont des constructions autorisées et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés par des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

### 2.5. Sous réserve des conditions particulières suivantes dans la zone N' :

- Les constructions à vocation d'habitat et leurs annexes à condition qu'elles soient réalisées sous forme de logements adaptés pour l'accueil de Gens du Voyage en voie de sédentarisation.
- Le stationnement de caravanes de courte durée.
- les installations techniques liées au fonctionnement de la zone.

### 2.6. Sous réserve des conditions particulières suivantes dans la zone N\*\* :

- Les aires aménagées en vue de l'accueil des gens du voyage, ainsi que les constructions et installations qui leurs sont liées.
- Le stationnement de caravanes.
- les installations techniques liées au fonctionnement de la zone.

### 2.7. Sous réserve des conditions particulières suivantes dans la zone Nb :

- Les aménagements et installations du Service Départemental d'Incendie et de Secours.
- les installations techniques liées au fonctionnement de la zone.

### 2.8. Sous réserve des conditions particulières suivantes dans la zone Nc :

- Les extensions des constructions à destination d'habitat existantes à la date d'approbation du PLU en date du 26 mai 2014.

### Article N3

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

#### 3.1. ACCES

- Pour être constructible, une unité foncière doit être desservie par une voie publique ou privée et disposer d'un accès (éventuellement par application de l'article 682 du Code Civil) sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation générale.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.
- Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc... Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

#### 3.2. VOIRIE

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées (notamment les angles minimaux de desserte) à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et du ramassage des ordures.
- La largeur de la voie doit être adaptée à l'opération et aménagée de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de visibilité.
- Toute construction doit être desservie par une voie publique ou privé en bon état de viabilité.
- **L'emprise de la voie doit être de 8 m minimum** avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures.
- **Toutefois, lorsque cette voie n'excède pas 50 m, cette largeur peut être ramenée à 5,50 m si elle dessert au plus 5 logements et à 3,5 m si elle n'en dessert qu'un seul.**
- Toute voie se terminant en impasse doit être aménagée pour permettre le demi-tour.

### Article N4

### Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

#### 4.1. EAU POTABLE

Toute construction ou installation doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable quand il existe.

#### 4.2. ASSAINISSEMENT

##### 4.2.1. *Eaux usées*

- Le mode d'assainissement devra se conformer aux zonages d'assainissement.
- Le règlement du service d'assainissement collectif du Syndicat Intercommunal définit les conditions d'usage du réseau public.
- Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement quand il existe.
- Le rejet des eaux usées non traitées est strictement interdit dans le milieu naturel.
- Toute installation industrielle ou artisanale doit s'équiper d'un dispositif de prétraitement adapté à son activité avant rejet au réseau public de collecte des eaux usées.

##### 4.2.2. *Eaux pluviales*

- Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- L'infiltration à la parcelle doit être privilégiée notamment par des dispositifs techniques adaptés si le terrain le permet.
- En cas d'impossibilité, les eaux pluviales autres que celles issues des toitures, « réputées propres », devront être acheminées après dépollution, vers le réseau public de collecte des eaux pluviales, quand il existe, sur autorisation du gestionnaire.
- Celles provenant des toitures rejoindront si possible le réseau de collecte des eaux pluviales à l'aval du système de dépollution pour un meilleur rendement de ce dispositif. Les eaux pluviales seront régulées sur la parcelle afin de limiter le débit de leur rejet à 1,2 l/s/ha. Cette valeur est établie en prenant comme référence une pluie de 50 mm en 4h.

- En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire doit réaliser, à sa charge, les aménagements adaptés à l'opération et au terrain, permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur et en accord avec les services publics compétents.
- Les rejets d'eaux pluviales sont interdits dans les réseaux d'eaux usées ou inversement.
- Toute installation 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. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un prétraitement avant leur rejet dans le réseau public.

### 4.2.2. Eaux résiduelles agricoles

- Les effluents agricoles (purin, lisier...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique. En aucun cas, ils ne doivent être rejetés dans le réseau public.

## 4.3. ELECTRICITE, TELEPHONE, ANTENNE ET AUTRES RESEAUX CABLES

Les lignes de télécommunications et de distributions d'énergie électrique du réseau public doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

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

### Article N5 Superficie minimale des terrains

#### 5.1. Non réglementé

### Article N6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

**6.1. Dans la zone N et Na**, toutes constructions nouvelles devront être implantées en retrait d'au moins 20 m de l'alignement.

**6.2. Dans la zone N\*,N', N\*\*, Nb et Nc**, toutes constructions et installations nouvelles peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait avec un minimum de 2,50 m.

**6.3.** Dans les zones N et N\*, ces dispositions précédentes (**6.1 et 6.2**) ne s'appliquent pas aux ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

### Article N7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

**7.1. Dans la zone N et Na**, toutes constructions nouvelles devront être implantées en retrait d'au moins 8 m par rapport aux limites séparatives.

**7.2. Dans la zone N\*,N', N\*\*, Nb et Nc**, toutes constructions et installations nouvelles devront être implantées en retrait avec un minimum de 2,50 m.

**7.3.** Dans les zones N et N\*, ces dispositions précédentes (**7.1 et 7.2**) ne s'appliquent pas aux ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

### Article N8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1. Toutes nouvelles constructions non contiguës doivent être à une distance d'au moins 8 m.

8.2. Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux annexes,
- ainsi qu'aux ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

### Article N9 Emprise au sol des constructions

9.1. Dans la zone N, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions est fixée à 200 m<sup>2</sup> de l'unité foncière.

9.2. Dans la zone Na, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions est fixée à 800 m<sup>2</sup> de l'unité foncière.

9.3. Dans la zone N\*, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions est fixée à 2000 m<sup>2</sup> de l'unité foncière.

9.4. Dans la zone N', l'emprise au sol de l'ensemble des constructions est fixée à 600 m<sup>2</sup> de l'unité foncière.

9.5. Dans la zone N\*\*, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions est fixée à 600 m<sup>2</sup> de l'unité foncière.

9.6. Dans la zone Nb, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions est fixée à 400 m<sup>2</sup> de l'unité foncière.

9.7. Dans la zone Nc, seules les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU en date du 26 mai 2014 sont autorisées à hauteur de 25 % supplémentaires à l'emprise au sol.

### Article N10 Hauteur maximale des constructions

10.1. Dans la zone N, la hauteur maximale admise est fixée à 8 m au faîtage.

10.2. Dans la zone Na, la hauteur maximale admise est fixée à 8 m au faîtage.

10.3. Dans la zone N\*, la hauteur maximale admise est fixée à 12 m au faîtage.

10.4. Dans la zone N', la hauteur maximale admise est fixée à 8 m au faîtage.

10.5. Dans la zone N\*\*, la hauteur maximale admise est fixée à 8 m au faîtage.

10.6. Dans la zone Nb, la hauteur maximale admise est fixée à 8 m au faîtage.

10.7. Dans la zone Nc, la hauteur maximale admise est fixée à 8 m au faîtage.

### Article N11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

#### 11.1. DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions doivent respecter l'intérêt des lieux avoisinants et du paysage dans son ensemble. Les volumes et silhouettes doivent être simples.

L'autorisation de construire pourra être refusée, ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions, par leur nature, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains ou ruraux et à la conservation des perspectives monumentales.

#### 11.2. LES VOLUMES

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes. Les constructions ou installations nouvelles devront présenter un volume simple, des matériaux sobres ainsi qu'un rythme régulier. Toutefois, des ruptures visuelles telles que des modénatures peuvent être autorisées.

#### 11.3. LES FACADES

- Pour les nouvelles constructions, il sera recherché un traitement harmonieux des façades, y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

#### 11.4. LES OUVERTURES

- Ces ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la construction.
- Pour les menuiseries (fenêtres, volets, portes, portes-fenêtres, portail, ...), les teintes et matériaux seront homogènes sur l'ensemble du bâtiment et en harmonie avec les bâtiments environnants.

### 11.5. LES MATERIAUX

- Les éco-matériaux seront préconisés dans la réalisation des nouveaux aménagements.
- Les opérations devront s'appliquer, dans un premier temps, à économiser les matériaux via la réutilisation des matériaux issus de la déconstruction des bâtiments existants. Dans un second temps, les opérations devront utiliser les matériaux à faible impact environnemental.

### 11.6. SYSTEME DE RECUPERATION D'ENERGIE RENOUELABLE

- La conception et l'utilisation de moyens de construction répondant aux objectifs décrits ci-dessous sont préconisées dans le cadre d'un projet prévoyant les mesures techniques, architecturales ou paysagères permettant leur intégration dans leur environnement urbain :
  - Dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.),
  - Dispositifs limitant les rejets (eau, déchets, pollutions),
  - Dispositifs employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés
- **L'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables en toiture ou en façade** sera conçue dans le souci d'une insertion harmonieuse avec l'environnement urbain. Les panneaux solaires doivent être intégrés dans le volume du toit, incorporés dans les toitures, d'un seul tenant, et de préférence de couleur mate pour limiter leur impact réfléchissant dans le paysage.
- **Les pompes à chaleur** seront installées de manière la plus discrète possible sur les façades les moins visibles depuis l'espace public et devront limiter les nuisances sonores.
- **Les citernes de récupération des eaux de pluie ou autres cuves** seront enterrées, ou à défaut (impossibilités techniques) installées de manière la plus discrète possible (implantation, teinte et aspect), masquées par un écran naturel de végétation.

### 11.7. LES ANTENNES CLASSIQUES OU PARABOLIQUES

- Les antennes paraboliques seront dissimulées dans la mesure du possible par des choix d'implantation non visible depuis le domaine public ou par des choix de teintes se fondant avec le support afin de sauvegarder l'esthétique urbanistique.

## Article N12 Obligations en matière de stationnement

### 12.1. DIMENSION :

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions au moins égales à :

- longueur : 5 mètres,
- largeur :
  - stationnement longitudinal sur bande le long des voies : 2,50 mètres,
  - stationnement perpendiculaire ou en épis : 2,40 mètres

Pour les emplacements destinés aux personnes à mobilité réduite, les places devront respecter les dimensions répondant aux normes en vigueur.

### 12.2. RAMPE :

Elles doivent être conçues pour que leur cote de nivellement à l'alignement futur de la propriété soit supérieure de 0,15 m à celle de l'axe de la voie de desserte.

Destinations	Nombre d'emplacements de stationnement (minimum)
Pour les constructions à usage d'habitation	- 1 place de stationnement par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher de construction avec un minimum de 2 places de stationnement par logement.
Pour les constructions à usage de bureaux et de services	- Pour les bureaux et services dont la surface est inférieure à 30 m <sup>2</sup> : non réglementé - Pour les bureaux et services dont la surface est supérieure à 30 m <sup>2</sup> : 1 place par tranche de 15 m <sup>2</sup> surface de plancher de construction.
Pour les constructions à usage de commerces	- 1 place de stationnement par tranche de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher de construction.

### Pour les constructions à usage hôtelier

- 1,5 place par chambre pour les 30 premières et 1/2 pour les chambres supplémentaires.
- 1,5 place pour 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les salles de restaurant

### Pour les constructions à usage artisanal

- 1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction.

### Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les aires de stationnement seront définies en fonction des besoins liés à la construction (importance, fréquentation, destination).

## 12.3. NOMBRE D'EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT :

Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement, les accès et circulations pour les personnes à mobilité réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur.

## 12.5. MODALITES DE CALCUL :

Toute tranche commencée est due.

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée :

- Pour les constructions nouvelles : le nombre d'aires de stationnement est celui prévu au 12.3.
- En cas de changement de destination, les places requises au 12.3 sont exigées ;
- Pour les extensions et les réhabilitations de bâtiment sans changement de destination : aucune place de stationnement n'est requise dès lors qu'il n'y a pas d'augmentation du nombre des logements ou de locaux d'activités supplémentaires. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues à l'article 12.3 est requis pour chaque logement supplémentaire ou tranche d'activités supplémentaire.
- Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitat, bureaux, ...) les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent.

Les places de stationnement définies au titre du présent article doivent être réalisées :

- en sous-sol ou en rez-de-chaussée dans le volume de la construction,
- en extérieur à condition qu'elles soient compatibles avec la circulation publique, la qualité architecturale de la construction et qu'elles limitent l'imperméabilisation des sols par l'emploi de matériaux privilégiant les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés ou autres techniques perméables.

## Article N13 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

**13.1.** Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement). Les plantations existantes doivent, dans la mesure du possible, être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces indigènes.

**13.2.** 25% au moins des espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement végétalisé de qualité. Sont considérés comme espaces végétalisés :

- Les cheminements piétons traités en surfaces perméables,
- Les toitures végétalisées,
- Les espaces plantés en pleine terre (pelouse, massif, arbres...),
- Les aires de stationnement perméables (traitées en ever-green, stabilisé, etc.)

**13.3.** Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 50 m<sup>2</sup> de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés ou autres techniques perméables de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

**13.4. Le classement en « Espace Boisé Classé » (EBC) interdit tout changement d'affectation ou de modification de l'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement (Article L130-1 du Code de l'Urbanisme). Par ailleurs les demandes d'autorisation de défrichement prévues par l'article L311-1 du Code Forestier dans ces espaces boisés classés sont irrecevables.**

### **Article N14** Coefficient d'occupation des Sols

14.1. Le Coefficient d'Occupation des Sols n'est pas réglementé.

### **Article N15** Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

15.1. Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

15.2. L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés.

### **Article N16** Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

16.1. Les constructions pourront être accordées aux réseaux quand ils existent.

# Zone Nz

### **CARACTERE DE LA ZONE (Extrait du rapport de présentation)**

Cette zone est inscrite dans la ZAC de Courtabœuf 9 dont l'arrêté préfectoral de création date du 6 avril 2012 et dont les dossiers de réalisation et le programme des équipements publics ont été approuvés le 5 mars 2013.

### **Article Nz1 Occupations du sol interdites**

**1.1. Sont interdits** toutes constructions et ouvrages, installations et aménagements non autorisés Nz2.

### **Article Nz2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

**2.1. Sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous :**

- **Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres**  
Dans les secteurs affectés par le bruit aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral (voir plan annexe – pièce 9), les constructions nouvelles doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur (arrêté du 30 mai 1996 pour les habitations et du 9 janvier 1995 pour les bâtiments d'enseignement).
- **Zones identifiées comme « sensibles aux risques de retraits et gonflements de sols argileux »**  
Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information en annexe 5 du présent règlement et présentées dans le rapport de présentation.  
Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et recommandations édictées au titre 5 du présent règlement.

**2.2. Sous réserve du respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation figurant en pièce n°3 du dossier de PLU, sont seuls autorisés :**

- les installations techniques liées au fonctionnement de la zone,
- les ouvrages et aménagements liés au fonctionnement de la ZAC (gestion des eaux pluviales, réseaux, circulations douces, etc.)

### **Article Nz3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

**3.1. Non réglementé**

### **Article Nz4 Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

### **4.2. ASSAINISSEMENT**

#### **4.2.1. Généralités**

- Les caractéristiques des installations et des réseaux d'assainissement doivent être conformes aux normes édictées dans le règlement d'assainissement communal.
- Le rejet de produits nocifs est interdit dans le réseau d'eaux pluviales et d'eaux usées ;
- L'infiltration à la parcelle des eaux pluviales ou de surface sera recherchée chaque fois que la structure des sols le permet.

### 4.2.2. Eaux usées

- L'évacuation des eaux non domestiques ou industrielles est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur au moment de la demande d'autorisation, notamment en cas de nécessité d'un pré-traitement avant rejet.
- Le rejet des eaux usées est interdit dans les fossés, réseaux d'eaux pluviales et cours d'eaux

### 4.2.2. Eaux pluviales

- Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et doit garantir leur écoulement vers le réseau collecteur dans le respect des normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques du réseau.
- Aussi, sous réserve de leur faisabilité technique, il est demandé que, dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales et limitant ou écrétant les débits de ces eaux dans les collecteurs publics. L'infiltration par puits filtrant dans le sol sera retenue en priorité avec une surverse sur le réseau public communal.
- Les eaux pluviales non polluées devront prioritairement être infiltrées sur place avec des dispositifs proportionnels aux volumes d'eaux recueillis. Seul l'excès de ruissellement pourra être rejeté au réseau public lorsqu'il existe, avec un débit de fuite maximal conforme au règlement d'assainissement en vigueur. A défaut, il conviendra de prévoir le traitement de la totalité des eaux sur place.
- La collecte, l'acheminement et si nécessaire le stockage des eaux pluviales doivent être en priorité effectués par noues, fossés superficiels, bassins, structures-réservoirs, etc.
- Le rejet des eaux pluviales est interdit dans le réseau des eaux usées.

## Article Nz5 Superficie minimale des terrains

5.1. Non réglementé.

## Article Nz6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Les installations techniques, seules autorisées si nécessaires au bon fonctionnement de la zone pourront être implantées à l'alignement ou à au moins 1 mètre des limites d'emprise des voies et des circulations douces.

## Article Nz7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Les installations techniques, seules autorisées, si nécessaires au bon fonctionnement de la zone pourront être implantées à l'alignement ou à au moins 1 mètre des limites d'emprise des limites séparatives.

## Article Nz8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1. Non réglementé

## Article Nz9 Emprise au sol des constructions

9.1. Non réglementé

## Article Nz10 Hauteur maximale des constructions

10.1. Non réglementé

### Article Nz11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1. Il convient de se référer aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3 du dossier de PLU) et aux recommandations architecturales, urbanistiques et paysagères figurant en annexe du présent règlement.

#### 11.2. CLOTURES

- En cas de clôtures, elles seront constituées de haies plantées d'essences locales aux tailles et temps de floraison variées, pouvant être doublées de grillages verts de type treillis soudé vert rigide d'une hauteur de 2 mètres, pour des raisons de sécurité.

### Article Nz12 Obligations en matière de stationnement

12.1. Non réglementé

### Article Nz13 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

13.1. Il convient de se référer aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3 du dossier de PLU) et aux recommandations architecturales, urbanistiques et paysagères figurant en annexe du présent règlement.

13.2. Un espace vert sera aménagé avec des plantations, modelés de terrains permettant la gestion des eaux pluviales au point bas. Il sera accompagné de circulations douces assurant la liaison avec le Parc des Deux Lacs. Son traitement et aménagement devront respecter les principes issus des coupes jointes *dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation*.

13.3. Les installations techniques liées au fonctionnement de la zone visibles des cheminements et espaces libres aménagés, doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou marcescent (qui persiste en se desséchant) d'essence locale et formant un écran.

### Article Nz14 Coefficient d'occupation des Sols

14.1. Sans objet

### Article Nz15 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

15.1. Non réglementé

### Article Nz16 Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

16.1. Non réglementé

# *TITRE 5*

## Annexes

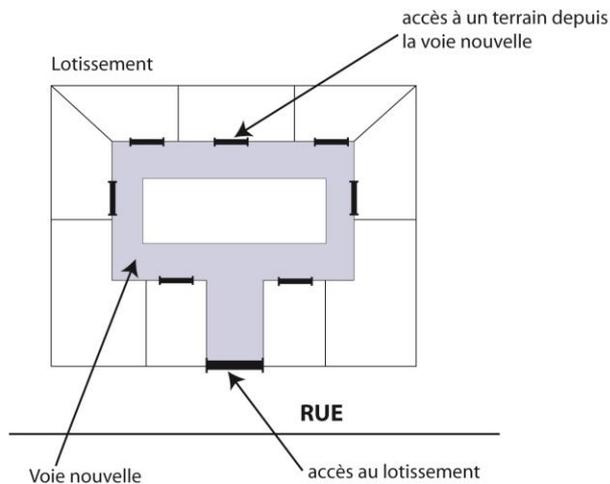
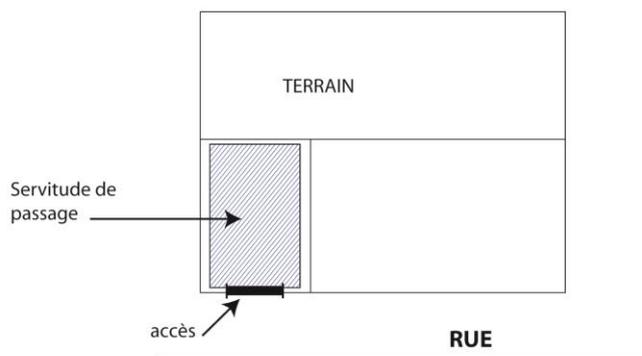
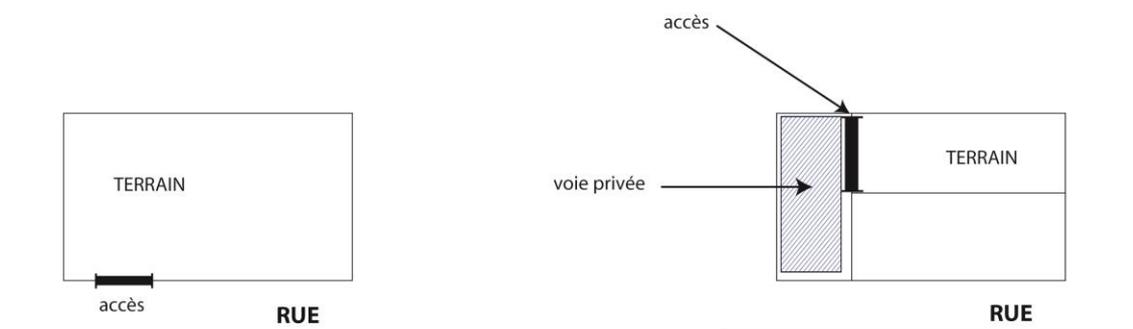
# Annexe 1 - Lexique

Précisions concernant la signification de certains mots ou expressions utilisés dans le présent règlement.

## Accès et voie nouvelle

L'accès est constitué par la limite entre le terrain et la voie qui le dessert. La voie nouvelle est une emprise publique ou privée qui permet de desservir plusieurs propriétés distinctes.

### ARTICLE 3 DEFINITION DES ACCES ET VOIRIES



### **Activité industrielle**

Ensemble des activités collectives de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail ou de capital.

### **Acrotère**

Élément de façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment et constituant des rebords ou garde-corps pleins ou à claire-voie.

### **Alignement**

Limite entre le domaine public et la propriété privée.

### **Annexe**

Est considéré comme bâtiment annexe, une construction qui répond aux conditions cumulatives ci-après :

- une construction non affectée à l'habitation ou à l'activité, à usage de garage, abri de jardin, remise à bois etc.
- une construction non contiguë à une construction principale

### **Activité artisanale**

Elle doit exercer une activité de production, de transformation, de réparation ou de prestation de service à titre principal ou secondaire.

### **Clôture**

Une clôture sert à enclore 2 propriétés privées ou une propriété privée et le domaine public

### **Commerce**

Surface qui est dédiée à une activité destinée à assurer la vente de produits en l'état.

### **COS**

Le Coefficient d'Occupation des Sols est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher susceptibles d'être construits sur un terrain par rapport à la surface de ce terrain (article R. 123-10 du Code de l'Urbanisme).

### **Egout du toit**

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

### **Emplacement réservé (voir Annexe n°2 du présent règlement)**

Emprises de terrains privés qui sont réservées dans le PLU en vue de réaliser un équipement public, un espace public ou une infrastructure publique.

### **Emprise au sol**

L'emprise au sol au sens de l'article R\*420-1 du Code de l'Urbanisme est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

### **Équipement public**

Tout bien appartenant à une personne publique affectée à un service public ou d'intérêt général. Dans la présent règlement, peuvent également avoir la qualité d'équipement public, les biens appartenant à des personnes privées qui assurent une mission de service public ou d'intérêt général.

### **Extension**

C'est une construction accolée au bâtiment principale : surélévation, augmentation de l'emprise au sol ou de la surface de plancher.

### **Exploitation agricole :**

Selon l'article L311-1 du Code rural, sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle, sont réputées agricole, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent.

### **Réhabilitation thermique :**

Selon le décret n° 2011-830 du 12 juillet 2011, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

- 1° Les matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions et, notamment, le bois et les végétaux en façade ou en toiture,
- 2° Les portes, portes-fenêtres et volets isolants définis par un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme,
- 3° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités,
- 4° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée,
- 5° Les pompes à chaleur,
- 6° Les brise-soleils.

### **Façade d'une construction**

La notion de façade communément admise comme celle du bâtiment située à côté d'une voie, doit aussi s'entendre de l'élévation avant, arrière et latérale d'un bâtiment. Les façades latérales sont le plus souvent appelées pignons, surtout si elles épousent la forme triangulaire d'un comble.

### **Faitage**

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées.

### **Habitat individuel**

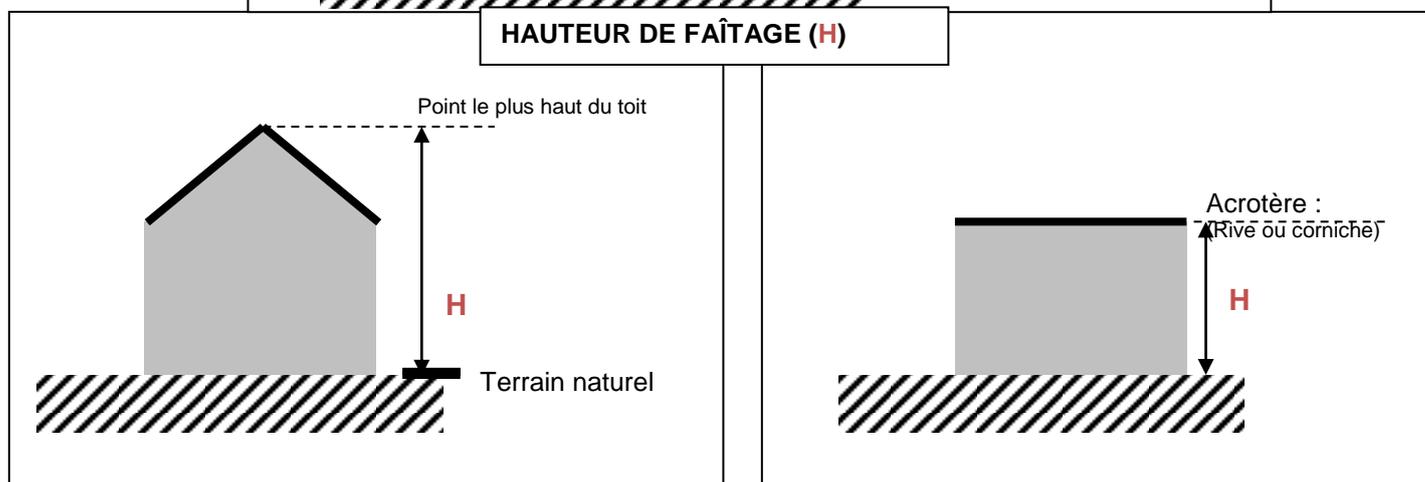
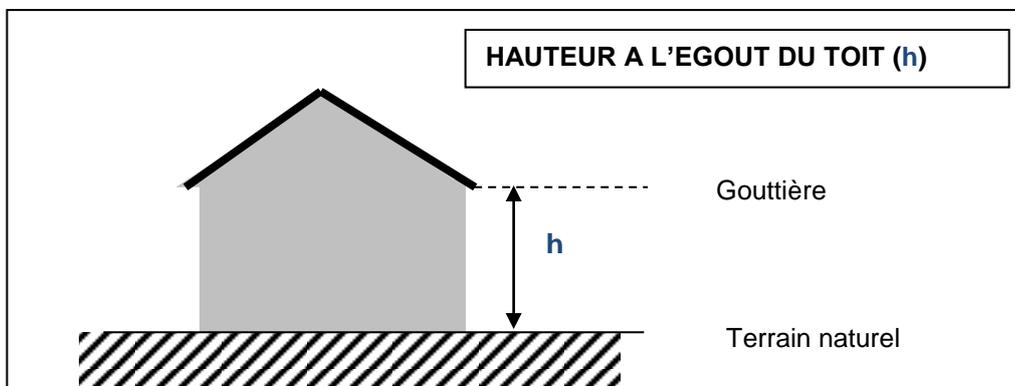
L'habitat individuel se caractérise par la présence simultanée de trois critères : son architecture, sa faible superficie et l'indépendance des logements s'il en existe plusieurs dans le même bâtiment (pas de partie commune).

### **Habitat collectif**

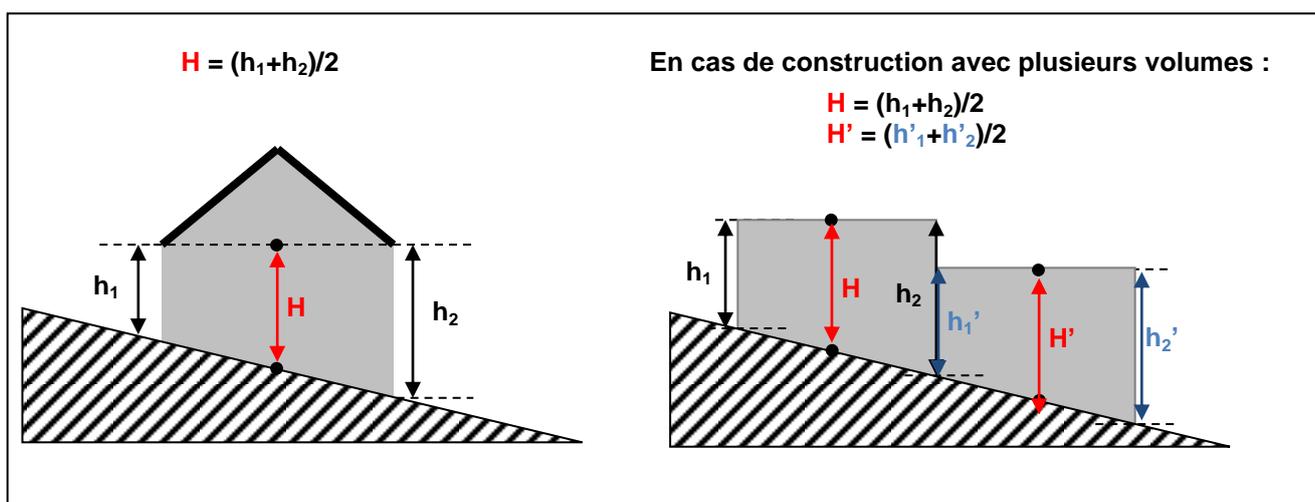
Au titre de l'article L111-18 du Code de la Construction et de l'Habitation, est considéré comme un bâtiment d'habitation collectif tout bâtiment dans lequel sont superposés, même partiellement, plus de deux logements distincts desservis par des parties communes bâties.

### Hauteur de construction (art.10)

Hauteur limite que doivent respecter les constructions. La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant avant le début des travaux, dans l'axe longitudinal de la construction jusqu'à l'égout du toit ou le faîtage.



### CAS D'UN TERRAIN EN PENTE



### **Installations classées pour la protection de l'environnement – ICPE**

Les usines, ateliers, dépôts, chantiers, et d'une manière générale, toutes les installations qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique (art. L511-1 du Code de l'environnement).

### **Installations classées soumises à autorisation (art. L. 512-1 du code de l'environnement)**

Celles qui présentent de graves dangers ou inconvénients pour les intérêts visés à l'article L. 511-1.

### **Installations classées soumises à déclaration (art. L. 512-8 du code de l'environnement)**

Celles qui présentent moins de danger et d'inconvénients mais doivent néanmoins respecter les prescriptions générales édictées par le Préfet en vue d'assurer dans le département la protection des intérêts visés à l'article L. 511-1.

### **Limites séparatives du terrain**

Une limite séparative a pour rôle de délimiter la surface d'une propriété par rapport aux parcelles voisines (limites latérales et de fond de parcelle). Sont également considérées comme des limites séparatives, les limites d'une parcelle jouxtant une voie privée.

### **Modénature**

Proportions et disposition des moulures et éléments d'architecture caractérisant la façade d'une construction.

### **Ouvertures créant des vues directes**

Espace vide qui permet l'entrée et/ou la communication entre l'extérieur et l'intérieur d'un bâtiment.

Sont considérés comme des éléments constituant des vues directes au sens du présent règlement :

- les fenêtres ;
- les portes-fenêtres ;
- les balcons ;
- les loggias ;
- les terrasses situées à plus de 0,60 m du terrain naturel ;
- les lucarnes ;
- les fenêtres et châssis de toit.

Ne sont pas considérés comme constituant des vues directes au sens du présent règlement :

- les ouvertures en sous-sol à condition que la hauteur de l'ouverture au point le plus haut soit inférieure à 0,80 m par rapport au terrain naturel ;
- les ouvertures placées à plus de 1,90 m du plancher (y compris pour les ouvertures de toit) et à 2,60 m du plancher en rez-de-chaussée ;
- les portes pleines ;
- les terrasses situées à 0,60 m maximum du terrain naturel ;
- la modification des ouvertures existantes créant des vues ou leur remplacement, à condition qu'il n'y ait pas d'agrandissement,
- les châssis fixes et verre translucide,
- les pavés de verre.

### **Stationnements – modalités de calcul**

Les dispositions de l'article 12 doivent permettre d'intégrer dans les projets de constructions, la réalisation de places de stationnaires nécessaires au bon fonctionnement de la construction. Les règles de cet article correspondent à une estimation des besoins en place de stationnement par catégorie de construction par tranche de m<sup>2</sup> de surface de plancher. Par exemple dans la zone UG, il est imposé 1 place de stationnement par tranche de 50 m de surface de plancher avec un minimum de 2 places de stationnement pour les constructions à usage d'habitation.

A noter que toute tranche commencée est due. Ainsi, si un projet de construction possède une surface de plancher de 145 m<sup>2</sup> dans la zone UG, elle devra posséder 3 places de stationnement.

### **Surface de plancher**

Surface définie à l'article L112-1 du Code de l'Urbanisme, comme étant : « la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. Un décret en Conseil d'Etat précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation.

L'article R\*112-2 précise que « la surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures ».

### **Surface Minimum d'Installation**

La SMI est fixée par le Schéma Directeur des Structures Agricoles pour chaque région naturelle du département et chaque nature de culture. L'arrêté préfectoral du 6 mars 1997 du 18 Septembre 1985, a établi le Schéma Directeur des Structures Agricoles des structures agricoles de l'Essonne (Voir pièce n° 9a du dossier de PLU).

Un coefficient de pondération s'applique pour chaque nature de culture. L'arrêté ministériel du 18 septembre 1985 a fixé les coefficients d'équivalence pour les productions hors-sol (Voir pièce n° 9a du dossier de PLU).

### **Terrain**

Parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant, appartenant à un même propriétaire (ou à une même indivision).

### **Voie**

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 sentiers, à partir desquels aucune opération ne peut prendre accès.

# Annexe 2

## Emplacements réservés

Les emplacements réservés aux créations ou extensions des voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, sont figurés au document graphique par des croisillons fins.

Chaque emplacement réservé est distingué au document graphique par un indice de référence (numéro ou lettre). Ces indices sont répertoriés dans un tableau figurant ci-après et sur les documents graphiques. Ce tableau indique, leur surface, les parcelles concernées et la collectivité ou le service public au bénéfice duquel la réserve est inscrite.



### DISPOSITIONS GENERALES

- 1- la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris dans un emplacement réservé.
- 2- le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le plan d'occupation des sols a été rendu public, exiger de la collectivité ou du service public, au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du Code de l'Urbanisme.
- 3- si un propriétaire accepte de céder gratuitement la partie de son terrain comprise dans un emplacement réservé, il peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du COS afférant la superficie du terrain cédé (article R 123-10 du Code de l'Urbanisme).

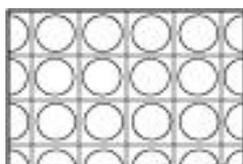
### Liste des emplacements réservés

N°	Localisation	Objet	Destinataire	Surfaces approximatives	Références cadastrales
1	La Mare au Chanvre	Extension du complexe sportif	Commune	env. 19 700 m <sup>2</sup>	Section AA 381, 374, 184, 185, 186, 187
2	Le Clotinet / Le Bois des Vignes	Aménagement des abords du Rouillon (aménagement paysager et circulations douces)	Commune	env. 7 000 m <sup>2</sup>	Section AC 101, 100, 99, 212, 97, 96, 80, 81, 79, 78, 76, 75, 74, 243, 170, 172
3	Les Basses Pleinières / Les Bas Villevents	Zone destinée à l'aménagement d'une aire d'accueil pour les gens du voyage	Commune	env. 14 000 m <sup>2</sup>	Section C 274, 273, 276, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 108
4	La Mare de Fretay	Mise en valeur paysagère des abords de la mare de Fretay	Commune	env. 3 400 m <sup>2</sup>	Section E 242, 241, 240, 243, 239
5	La Mare de la Poitevine	Mise en valeur paysagère des abords de la mare de la Poitevine	Commune	env. 1 4500 m <sup>2</sup>	Section D 284, 131, 132, 133, 286, 136
6	Le bourg	Agrandissement du cimetière	Commune	env. 1 200 m <sup>2</sup>	Section AB 16
7	Le secteur de Fretay	Aménagement en vue de sécuriser le carrefour	Commune	env. 350 m <sup>2</sup>	121, 247, 246, 123
8	Le secteur du bourg	Aménagement en vue de sécuriser le carrefour	Commune	env. 360 m <sup>2</sup>	83

# Annexe 3

## Espaces Boisés Classés

*Les terrains indiqués aux documents graphiques par une légende EBC (comme indiqué ci-après) sont des espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.*



**Trame EBC**

### DISPOSITIONS GENERALES

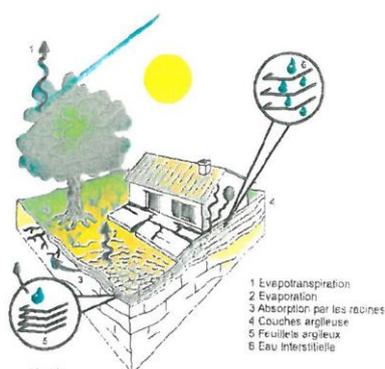
Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article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

Sauf indication 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.

# Annexe 4

## Recommandations en zones soumises à risques « retrait-gonflements »

### Un mécanisme bien connu des géotechniciens



Un sol argileux change de volume selon son humidité comme le fait une éponge ; il gonfle avec l'humidité et se resserre avec la sécheresse, entraînant de tassements verticaux et horizontaux, des fissurations du sol.

L'assise d'un bâtiment installé sur ce sol est donc instable.

En effet, sous la construction, le sol est protégé de l'évaporation et sa teneur en eau varie peu au cours de l'année ce qui n'est pas le cas en périphérie.

Les différences de teneur en eau du terrain, importantes à l'aplomb des façades, vont donc provoquer des mouvements différentiels du sol notamment à proximité des murs porteurs et aux angles du bâtiment

### Des désordres aux constructions



Comment se manifestent les désordres ?

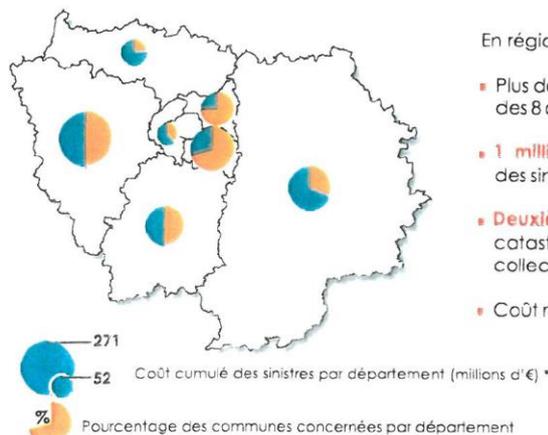
- Fissuration des structures
- Distorsion des portes et fenêtres
- Décollement des bâtiments annexes
- Dislocation des dallages et des cloisons
- Rupture des canalisations enterrées

Quelles sont les constructions les plus vulnérables ?

Les désordres touchent principalement les constructions légères de plain-pied et celles aux fondations peu profondes ou non homogènes.

Un terrain en pente ou hétérogène, l'existence de sous-sols partiels, des arbres à proximité, une circulation d'eau souterraine (rupture de canalisations...) peuvent aggraver la situation.

### Des dommages nombreux et coûteux pour la collectivité



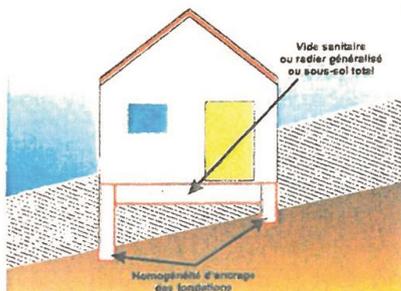
En région Ile-de-France (chiffres 1998-2002) :

- Plus de **500 communes** exposées à ce risque, dans 7 des 8 départements de la région ;
- **1 milliard d'euros** dépensés pour l'indemnisation des sinistres représentant 35% du coût national ;
- **Deuxième** cause d'indemnisation au titre des catastrophes naturelles (CATNAT) à la charge de la collectivité publique, derrière les inondations ;
- Coût moyen d'un sinistre : **10 000 €**.

\* source Caisse centrale de Réassurance  
Coûts extrapolés à partir d'un échantillon de sinistres couverts par le régime CATNA

## Que faire si vous voulez :

### — Construire



#### Préciser la nature du sol

Avant de construire, il est recommandé de procéder à une reconnaissance de sol dans la zone d'aléa figurant sur la carte de retrait-gonflement des sols argileux (consultable sur le site [www.orgiles.fr](http://www.orgiles.fr)), qui traduit un niveau de risque plus ou moins élevé selon l'aléa.

Une telle analyse, réalisée par un bureau d'études spécialisé, doit vérifier la nature, la géométrie et les caractéristiques géotechniques des formations géologiques présentes dans le proche sous-sol afin d'adapter au mieux le système de fondation de la construction.

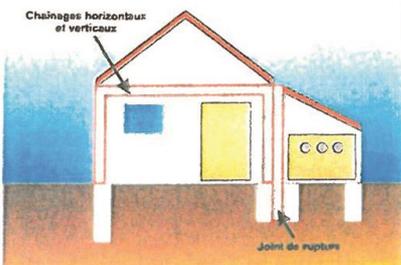
Si la présence d'argile est confirmée, des essais en laboratoire permettront d'identifier la sensibilité du sol au retrait-gonflement.

#### Réaliser des fondations appropriées

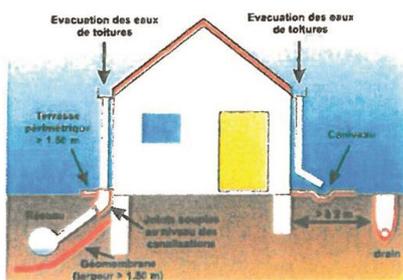
- Prévoir des fondations continues, armées et bétonnées à pleine fouille, d'une profondeur d'ancrage de 0,80 m à 1,20 m en fonction de la sensibilité du sol ;
- Assurer l'homogénéité d'ancrage des fondations sur terrain en pente (l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ;
- Éviter les sous-sols partiels, préférer les radiers ou les planchers porteurs sur vide sanitaire aux dallages sur terre plein.

#### Consolider les murs porteurs et désolidariser les bâtiments accolés

- Prévoir des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux (poteaux d'angle) pour les murs porteurs ;
- Prévoir des joints de rupture sur toute la hauteur entre les bâtiments accolés fondés différemment ou exerçant des charges variables.



### — Aménager, Rénover

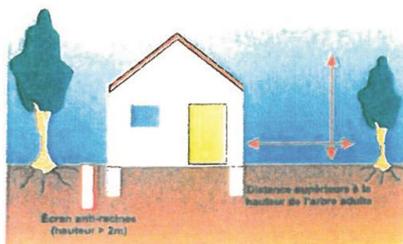


#### Éviter les variations localisées d'humidité

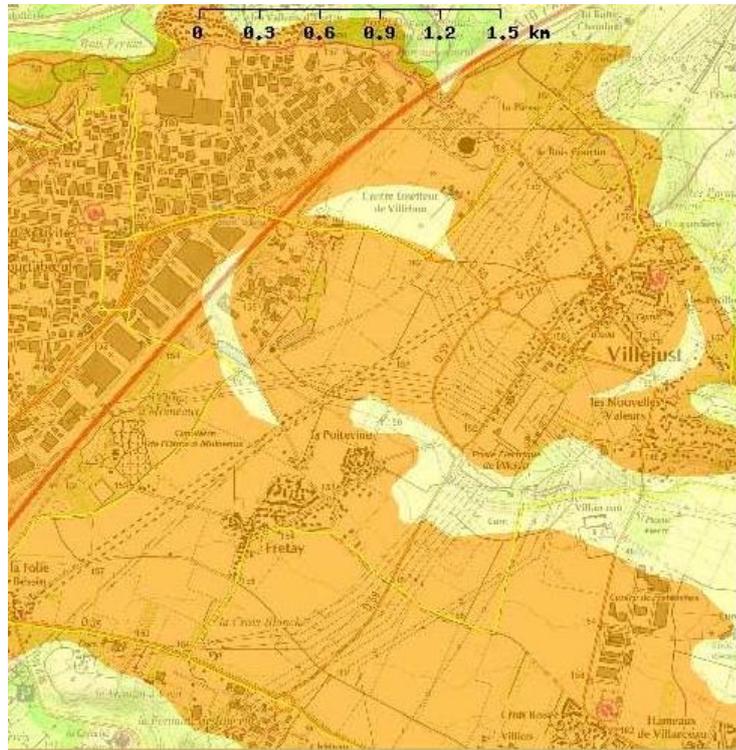
- Éviter les infiltrations d'eaux pluviales (y compris celles provenant des toitures, des terrasses, des descentes de garage...) à proximité des fondations ;
- Assurer l'étanchéité des canalisations enterrées (joints souples au niveau des raccords) ;
- Éviter les pompages à usage domestique ;
- Envisager la mise en place d'un dispositif assurant l'étanchéité autour des fondations (trottoir périphérique anti-évaporation, géomembrane...);
- En cas d'implantation d'une source de chaleur en sous-sol, préférer le positionnement de cette dernière le long des murs intérieurs.

#### Prendre des précautions lors de la plantation d'arbres

- Éviter de planter des arbres avides d'eau (saules pleureurs, peupliers ou chênes par exemple) à proximité ou prévoir la mise en place d'écrans anti-racines ;
- Procéder à un élagage régulier des plantations existantes ;
- Attendre le retour à l'équilibre hydrique du sol avant de construire sur un terrain récemment défriché.



### Retraits et gonflements des argiles sur Villejust



Source : BRGM,  
Ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement durable et de la Mer

# Annexe 5

## Recommandations en zone soumise au bruit des aéronefs

Le territoire de Villejust est concerné par la zone C du Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome Paris-Orly (préalablement au 20 janvier 2009) (Articles L147-1 à L147-8 et R147-1 à R147-11 du Code de l'Urbanisme). Voir servitude pièce n°7 du dossier.

Tableau récapitulatif des règles d'urbanisme applicables dans les zones du PEB

	Zone A	Zone B	Zone C (ou périmètre de l'ancienne zone C)
<b>Constructions nouvelles (1)</b>			
Constructions nécessaires à l'activité aéronautique ou liées à celle-ci	autorisées		
Logements de fonction nécessaires aux activités industrielles ou commerciales admises dans la zone	autorisées dans les secteurs déjà urbanisés	autorisés	
Constructions directement liées ou nécessaires à l'activité agricole	autorisées dans les secteurs déjà urbanisés	autorisées	
Constructions individuelles non groupées	non autorisées		autorisées dans les secteurs déjà urbanisés et desservis par des équipements publics, dès lors qu'elles n'entraînent qu'un faible accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances
Autres constructions à usage d'habitation (immeubles collectifs, parcs résidentiels de loisirs, toute forme d'opération groupée, lotissement ou association foncière urbaine...)	non autorisées		
Equipements publics ou collectifs	admis s'ils sont nécessaires à l'activité aéronautique ou indispensables aux populations existantes		autorisés
Opérations de reconstruction rendues nécessaires par une opération de démolition en zone A ou B	non autorisées		autorisées dès lors qu'elles n'entraînent pas d'accroissement de la population exposée aux nuisances, que les normes d'isolation phonique fixées par l'autorité administrative sont respectées (coût d'isolation à la charge exclusive du constructeur)
Rénovation, réhabilitation, amélioration, extension mesurée, reconstruction des constructions existantes (1)	admissibles lorsqu'elles n'entraînent pas un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances		
Renouvellement urbain des quartiers ou villages existants : réhabilitation et réaménagement urbain	non autorisées		autorisées à condition qu'elles n'entraînent pas d'augmentation de la population soumise aux nuisances sonores.  Pour les aérodromes dont le trafic est plafonné (càd Orly), dans le périmètre de la zone C en vigueur au 20 février 2009, une augmentation de la capacité de logements de logements et de la population est autorisée dans une limite définie dans l'acte de création du secteur de RU.

(1) Sous réserve de mesures d'isolation acoustique

# ***Annexe 6***

## ***Recommandations dans les zones AUIzA, AUIzB et Nz***