



MAIRIE
4 rue Mairie
91540 FONTENAY-LE-VICOMTE

Tél : 01 64 57 04 10
Fax : 01 64 57 11 03

Commune de Fontenay le Vicomte

P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme

REVISION SIMPLIFIEE n°2

5

REGLEMENT ECRIT (extraits UBc et UDc)



Dossier approuvé en Conseil Municipal

du 3 avril 2013



SIAM - Urbanisme
1 place de Chevy
91190 GIF SUR YVETTE
www.siamurba.fr



ZONE UB

La zone UB

La **zone UB** correspond aux extensions plus ou moins récentes du bourg. Elle se scinde en trois sous-secteurs :

- La **zone UB a** qui reconnaît les parties urbanisées de l'agglomération les moins susceptibles d'évoluer du fait d'une **densité urbaine utilisée presque en totalité**.
- La **zone UB b** qui reconnaît les parties urbanisées de l'agglomération qui nécessitent une meilleure maîtrise de la densité parce qu'elles **jouxtent des espaces architecturaux ou environnementaux qu'il faut protéger**.
- La **zone UB c**, créée à l'occasion de la révision simplifiée n°2 en vue de l'aménagement du site de la Nozole. Cette zone est destinée à accueillir de l'habitat diversifié. Elle fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation.



ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS DES SOLS INTERDITES

Des zones non aedificandi de 10 mètres à partir du bord de la chaussée sont reportées tout le long de la RN 191, et en zone UBc, le long de l'avenue Saint Rémi.

SONT INTERDITS dans les secteurs UB a, UB b et UBc :

En matière de commerces et d'activités :

- Les implantations nouvelles, extensions et aménagements :
 - ✗ de bâtiments à vocation industrielle,
 - ✗ d'installations classées,
 - ✗ d'entrepôts,
 - ✗ un usage professionnel libéral ou assimilé de plus de 50 m² de surface de plancher dans le volume de la construction, **uniquement en UBa et UBb**
 - ✗ des constructions et installations destinées à l'élevage ou la garde à titre professionnel ou commercial d'animaux domestiques ou autres, sauf les centres équestres déjà implantés **en UB b.**
 - ✗ de bâtiments à vocation d'activités de plus de 200 m² de surface de vente exclusivement **en UB b.**

En matière d'installations et de travaux divers :

- Les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques.
- Le stockage de véhicules usagés, de ferraille et matériaux de démolition ou de récupération.
- Les carrières et extraction de matériaux.
- Les affouillements et exhaussements du sol supérieur à 100 m² et d'une profondeur ou d'une hauteur de plus de 2 mètres en application du R 442.2 du code de l'urbanisme et s'ils ne sont pas liés aux travaux de voirie, **aux aménagements paysagers, à une remise à niveau des sols naturels (remblaiement/création de bassins ou comblement de sous-sols) en UBc uniquement**, aux fouilles archéologiques ou aux équipements d'intérêt public. En tout état de cause, toute découverte fortuite mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie et la numismatique doit être signalée au Service Régional de l'Archéologie.
- Les terrains de camping et caravanning et le stationnement isolé de caravanes ou maisons mobiles habitées ou non soumis à autorisation préalable en application du R 443.1 et suivants du code de l'urbanisme.

En matière de démolitions :

- Les démolitions sont soumises au permis de démolir.
- Dans tous les cas, les murs d'enceintes montés en moellons à l'ancienne ne peuvent être démolis sans autorisation préalable.

ARTICLE UB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

RAPPELS :



- les installations et travaux divers qui peuvent être autorisés sont soumis à autorisation préalable prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, conformément aux articles L 311.1 et suivants du Code Forestier.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés ou non.
- L'édification de clôture est soumise à déclaration conformément à l'article L 441.2 du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir.
- Une zone non aedificandi de 10 mètres à partir du bord de la chaussée est reportée tout le long de la RN 191.
- Les éléments de patrimoine recensés au document graphique et soumis à l'article L. 123-1-7 du Code de l'Urbanisme seront soumis à une réglementation spécifique visant à leur protection et à leur conservation.

SONT ADMIS :

Les constructions extension et aménagements de toute nature non mentionnées en UB1 et plus particulièrement les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances sous réserve :

- **de ne pas porter atteinte au milieu environnant,**
- **de n'entraîner aucune aggravation des dangers, des nuisances, de la gêne ou de l'insalubrité pour le voisinage ni aucun dommage grave ou irréparable aux personnes,**

Ainsi que les constructions, réhabilitations et rénovations ou installations au vu des conditions particulières fixées ci-après :

- La reconstruction d'aspect et de surface de plancher identique en cas de sinistre de moins de cinq ans.
- Les implantations nouvelles, extensions et aménagements de bâtiments à usage professionnel libéral ou assimilé de moins de 50 m² de surface de plancher dans le volume de la construction en UBc.
- L'aménagement destiné à réduire les nuisances des établissements visés à l'article UB 1, installés avant la date d'approbation du PLU.
- Le long des voies classées en axes bruyants (liste en annexe) une bande de 100 mètres maximum de part et d'autre des emprises définit des secteurs dans lesquels l'opportunité d'une prescription d'isolement acoustique sera examinée pour toute demande de permis de construire (arrêté du 30 mai 1996).
- Les constructions et installations techniques nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.) à l'exception des pylônes, et sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté et qu'elles soient compatibles avec les règles du secteur; certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 15 du présent règlement de la zone peuvent alors ne pas leur être imposées, soit en raison de nécessités techniques, soit pour améliorer l'insertion dans l'environnement.
- L'aménagement de bâtiments existants en vue de leur transformation dans leur volume pour des logements et / ou des activités artisanales et commerciales **en UB b**. Ces activités ne peuvent excéder une surface de vente de plus de 200 m² par unité.



- Les constructions et installations destinées à l'élevage ou la garde à titre professionnel d'animaux (centre équestre) exclusivement en **UB b**.
- L'aménagement et l'extension des bâtiments d'exploitation agricole déjà existant et susceptibles d'évoluer.

De plus, en zone UBc :

Les constructions et aménagements autorisés doivent respecter les Orientations d'aménagement et de Programmation figurant en pièce n°3 du dossier de révision simplifiée n°2 du PLU.

ARTICLE UB 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS .

Les dispositions de l'article R 111.4 du code de l'urbanisme sont applicables.

ACCES :

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées (notamment pour l'approche des moyens de lutte contre l'incendie, protection civile, brancardage, ...), sans être inférieur à 5 mètres de largeur.

L'aménagement de cet accès et de son débouché sur la voie de desserte ne doit pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers et la circulation générale. Ces risques seront appréciés en fonction de la position des accès, de leur nature et de l'intensité du trafic.

Ainsi, le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité publique. Notamment, dans le cas d'un terrain desservi par plusieurs voies, les constructions pourront n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne sera la moindre.

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

DESSERTE ET VOIRIE :

Les voies nouvelles et privées devront correspondre aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages (piétons, cyclables, automobiles) et trafics qu'elles supportent.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre à tous les véhicules – notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc. – de faire aisément demi-tour (normes minimales figurant en annexe du présent règlement).

De plus, en zone UBc :

Les constructions et aménagements autorisés doivent respecter les principes de desserte et de circulations définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation figurant en pièce n°3 du dossier de révision simplifiée n°2 du PLU.



ARTICLE UB 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

- **Eau potable**

Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

- **Assainissement**

- Eaux usées

- Les rejets d'eaux usées non domestiques dans le réseau d'eaux usées doivent faire l'objet d'une convention avec le syndicat d'assainissement.
- Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines en fonction de la nature des sols au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).
- A défaut de réseau public, toute construction doit être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et déterminé en fonction de la nature des sols. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.
- Le rejet de produits inflammables ou pétroliers est interdit.
- Le rejet des eaux usées, même traitées, dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est strictement interdit.
- Le rejet des eaux de piscines doit être soumis à autorisation préalable.

- Eaux pluviales

- Les eaux pluviales doivent faire l'objet d'une rétention à la parcelle.
- **En UBc, le rejet des eaux pluviales dans le réseau est autorisé ; le débit de fuite sera limité à 1 l/s/ha.**
- Lorsque le réseau public existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales mais ne doivent pas accélérer l'écoulement des eaux dans ce réseau.
- 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.
Ces installations seront conçues de façon à pouvoir se raccorder au réseau public dès leur réalisation.
- Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation des services publics compétents et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.
- Toute installation industrielle, artisanale, ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et du code de l'environnement, 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.
- Les rejets d'eaux pluviales sont interdits dans les réseaux d'eaux usées.

- **Electricité, téléphone, antenne et autres réseaux câblés**



- Les lignes publiques téléphoniques ou d'autres réseaux câblés seront enterrées sur les parcelles privées ainsi que les raccordements correspondants ou installées dans la technique de « posé façades » sauf impossibilité technique ou exigences de sécurité reconnues.
- Toute opération de construction pourra être équipée de manière à permettre son raccordement à un réseau câblé de télécommunications.
- Les antennes paraboliques seront dissimulées dans la mesure du possible par des choix d'implantation non visibles depuis le domaine public ou des choix de teintes se fondant avec le support.
- Les antennes relais pour téléphones portables et leurs mats de soutènement sont interdits.

Collecte des déchets :

Les constructions autorisées devront disposer **d'un ou des locaux** adaptés à la collecte sélective des ordures ménagères en vigueur sur la commune.

ARTICLE UB 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UB 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En UBa et UBb

Les constructions principales seront implantées à 5 mètres de l'alignement de la voie (façade principale ou pignon) ou à toute limite s'y substituant et figurant au document graphique.

Cette règle s'applique également aux voies privées existantes ou projetées.

Dans le cas de garage en sous-sol, la rampe d'accès ne doit pas commencer avant un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement. Cette marge de recul n'est pas applicable aux extensions de bâtiments existants déjà implantés à une distance de l'alignement inférieure à 5 mètres.

Au cas où la voie ne fait pas l'objet d'un acte juridique définissant ses limites (voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique), l'alignement est défini comme étant la limite matérielle d'emprise de la voie.

En UBc,

Aucune construction ne pourra être implantée dans les zones non aedificandi identifiées sur le document graphique.

Les constructions devront être implantées à au moins 3 m de l'alignement des voies existantes conservées ou à créer.

EXEMPTIONS :

- Des décrochements de façades peuvent être autorisés pour des motifs d'ordre architectural (raccrochement de la construction nouvelle aux constructions mitoyennes voisines non implantée à l'alignement, traitement de l'entrée d'un bâtiment projeté à l'angle de plusieurs rues).
- Dans le cas d'extensions ou d'aménagements de bâtiments ne respectant pas l'alignement, les constructions pourront se faire dans le prolongement de ceux-ci.



- Dans le cas de programmes de constructions présentant une unité architecturale (permis groupés, lotissement), des dispositions différentes pourront être admises en bordure de voies nouvelles au regard de l'intégration urbaine et de la sécurité.

EXCEPTIONS :

- Dans le cadre de programmes de logements sociaux, des dispositions différentes pourront être admises sous réserve d'une bonne intégration urbaine et du respect des règles d'accès des services publics ou collectifs liés à l'hygiène et la sécurité.
- Les bâtiments annexes pour lesquels elle n'est pas réglementée.
- Les équipements publics et installations nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés différemment, sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.

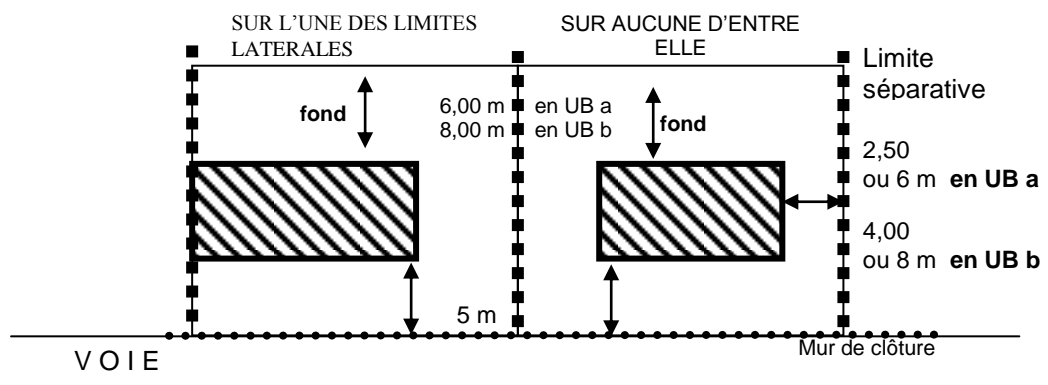
ARTICLE UB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les limites séparatives sont considérées sur une unité foncière et non sur une parcelle.

LES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

En UBa et UBb, Ces constructions peuvent être édifiées :

- Soit, sur une limite séparative latérale
- Soit, sur aucune d'entre elle



En UB a, les façades non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées à :

- au moins **2,50 m** des limites séparatives si elles ne comportent pas de vues de pièces principales.
- au moins **6,00 m** de la limite séparative si elles comportent des vues de pièce principales.

En UB b, les façades doivent être implantées à :



- au moins **4,00 m** des limites séparative si elles ne comportent pas de vues de pièces principales.
- au moins **8,00 m** de la limite séparative si elles comportent des vues de pièces principales.

En **UBc**, les constructions peuvent être édifiées :

- Soit, sur 1 ou 2 limite séparative latérale
- Soit, en retrait.

Les façades non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées à :

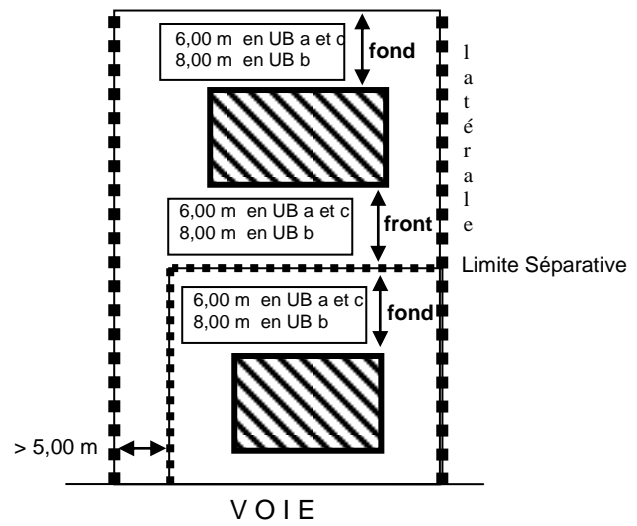
- au moins **2,50 m** des limites séparatives si elles ne comportent pas de vues.
- au moins **6,00 m** de la limite séparative si elles comportent des vues.

DANS LE CAS D'UNE DIVISION

Notion de fond et de front de parcelle :

Les constructions devront respecter :

UB a et UBc	<ul style="list-style-type: none">• 6,00 m par rapport au fond• 6,00 m par rapport au front
UB b	<ul style="list-style-type: none">• 8,00 m par rapport au fond• 8,00 m par rapport au front



En **UBa** et **UBb**, Lorsque la propriété comporte au moins une limite séparative en coïncidence avec une limite commune à une zone dominante activité, les constructions devront respecter une marge de reculement spéciale de 10 mètres de profondeur par rapport à cette limite commune.

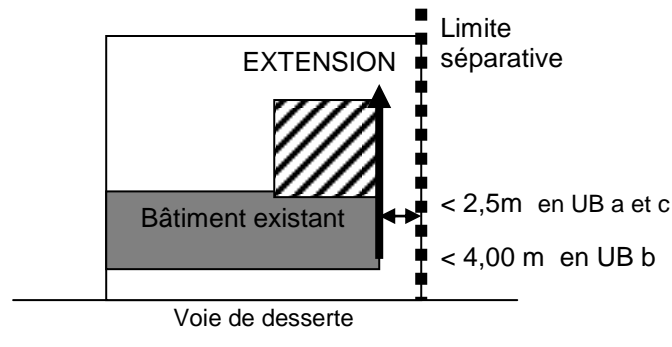
En **UBc**, aucune construction ne pourra être implantée dans les zones non aedificandi identifiées sur le document graphique.

Exemptions :

- Dans le cas de programmes de constructions présentant une unité architecturale (permis groupés, lotissements), des dispositions différentes pourront être admises en bordure de voies nouvelles au regard de l'intégration urbaine et de la sécurité.
- Dans le cadre de programmes de logements sociaux, des dispositions différentes pourront être admises sous réserve d'une bonne intégration urbaine et du respect des règles d'accès des services publics ou collectifs liés à l'hygiène et la sécurité.



- Dans le cas d'un bâtiment ne respectant pas ces règles, l'extension pourra se faire dans la continuité de celui-ci à la condition de ne pas ouvrir de vues principales sur la façade en vis-à-vis.



Exceptions :

- Les équipements publics et installations nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés différemment, sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.

LES CONSTRUCTIONS ANNEXES :

- Les constructions annexes telles que les abris de jardins, garages non accolés, pourront être implantés :
 - En limite séparative sur une longueur maximale de 10 mètres et jusqu'à 1 m de celle-ci si la superficie est inférieure ou égale à 20 m² et leur hauteur mesurée au faitage inférieure à 4,50 m.
 - En retrait de plus de 2,50 mètres dans les autres cas.

ARTICLE UB 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les constructions principales non contiguës sur une même propriété doivent être implantées à :

UB a, UB b UBc	<ul style="list-style-type: none">• au moins 8,00 m les unes des autres dans le cas de façade avec vue• réduite de moitié dans le cas contraire
-------------------------------	---

(mesuré entre tous points des bâtiments)

Elles devront satisfaire aux règles de prospects permettant une division parcellaire notamment en cas d'ouvertures de vues.

Une distance minimale de 2,50 mètres entre les bâtiments annexes et les bâtiments principaux est requise.

Dans le cas de programmes de constructions présentant une unité architecturale (permis groupés, lotissements), des dispositions différentes pourront être admises.

Exceptions :



- Les équipements publics et installations nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés différemment, sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.

ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL

- Non réglementée.

Cette emprise ne sera toutefois pas exempte du respect des règles de stationnement et d'espaces verts des articles UB 12 et UB 13 du présent règlement.

ARTICLE UB 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

RAPPELS (Cf. lexique) : la hauteur des constructions est mesurée entre le point le plus bas du niveau du sol naturel avant travaux et le faîtage. Dans le cas de terrains en pente, le point bas est pris au point médian de la ligne de plus grande pente par rapport au niveau naturel du sol avant travaux.

Sur les terrains en pente et si le terrain est de dimension importante, il est partagé en sections nivelées de 15 mètres maximum dans le sens de la pente.

En UBa et UBb

- La hauteur de toute construction, ne peut excéder 9 mètres au faîtage, hors ouvrages techniques (cheminées, antennes, etc.)
- Le nombre de niveaux admissibles est R+1+ combles (7 mètres à l'égout du toit).
- La hauteur des annexes non contiguës au bâtiment principal ne pourra excéder 4,50 mètres au faîtage.

En UBc

- La hauteur de toute construction, ne peut excéder 10,50 mètres au faîtage ou 9,50 à l'acrotère, hors ouvrages techniques (cheminées, antennes, etc.)

EXCEPTIONS :

- La reconstruction de SHON et d'aspect identiques des constructions existantes ne respectant pas ces règles, dans la limite de la hauteur du bâtiment initial.
- Les ouvrages techniques de grande hauteur, nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Dans le cadre de programmes de logements sociaux, des dispositions différentes pourront être admises sous réserve d'une bonne intégration urbaine. (cf. art. R. 111-1 et R. 111-22 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS



DISPOSITIONS GENERALES

- L'autorisation d'utilisation du sol, de clôture, de lotir ou de construire pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture et son aspect extérieur est de nature à porter atteinte :
 - au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants
 - aux sites et paysages naturels ou urbains
 - à la conservation des perspectives monumentales.
- Toute architecture typique étrangère à la région et toute imitation sont interdites.
- Les terrains non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.
- Si le projet jouxte une construction de valeur ou en bon état, un gabarit identique devra être respecté.
- Les vérandas sont autorisées sous réserve du respect des articles du présent règlement.
- Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux peu visibles de la voie publique ou masquées par une haie végétale. Les climatiseurs et antennes paraboliques devront être localisés sur la façade la moins visible depuis la voie publique et devront s'intégrer au mieux au bâti existant (aspect, couleur, ...).
- Pour les constructions et leurs prolongements en annexes, murs de clôture, ..., la présentation d'un plan d'insertion au voisinage existant ou futur est exigé. Ce plan et les coupes et élévations (ou photomontage) l'accompagnant démontrera l'aptitude du projet à se fédérer au paysage, au contexte urbain d'ensemble et à gérer de manière satisfaisante les mitoyennetés et limites. En particulier, les limites sur espaces publics devront être définies en fonction de la vocation du rôle et des proportions de ces espaces.
- Les travaux d'extension et d'aménagement sur les bâtiments et murs de pierres ou sur les ensembles paysagers faisant l'objet d'une protection au titre du L. 123-1-7 du code de l'urbanisme, sont localisés au document graphique et identifiés en annexe au présent règlement.

LES VOLUMES ET TERRASSEMENTS

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.
- **En UBa et UBb**, les constructions et leurs annexes doivent s'adapter au relief du terrain naturel, sans levées de terre et bouleversement intempestif du terrain



LES TOITURES

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

Les pentes

- Les pentes de toiture des volumes principaux seront comprises entre 35° et 45 ° par rapport à l'horizontale. Le toit est généralement à deux pentes mais pourra être traité différemment en fonction de l'intérêt architectural. Ces dispositions ne s'appliquent pas non plus aux constructions existantes pour lesquels un traitement différent pourra être adopté, ni aux bâtiments annexes (et aux vérandas si les matériaux utilisés sont translucides) qui pourront être à une seule pente d'inclinaison non réglementée.
- Dans le cas de constructions mitoyennes, les pentes pourront s'accorder de préférence sur les pentes des constructions voisines pour éviter les pignons aveugles.

En UBc, des toitures terrasses seront autorisées:

- sur les bâtiments publics ou d'intérêt collectif
- sur des constructions respectant des critères de performance énergétique renforcés par rapport à la réglementation thermique en vigueur ;
- ou si elles sont végétalisées.

Elles feront alors l'objet d'un traitement qui, par leur volume, les matériaux, les couleurs et le traitement de l'acrotère, garantit une bonne insertion dans le site, et notamment depuis l'espace public.

- **En UBa et UBb**, le faitage est parallèle à la longueur du bâtiment.

Les ouvertures

- Elles doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.
- Sur les façades donnant sur les voies :
L'encombrement des percements des toitures n'excédera pas le quart de la longueur du pan de toit sur lequel ils s'inscrivent.
- Sur les façades « arrières », non visibles depuis les voies :
Les ouvertures ne sont pas réglementées. Mais une harmonie d'ensemble sera exigée.

Les matériaux

- Ils devront respecter l'aspect, notamment la densité, des matériaux de couverture dominants dans l'environnement immédiat.
- **En UBa et UBb**, l'emploi de fibro-ciment, de tôles métalliques ou galvanisées est interdit.
- L'emploi du shingle est interdit sauf pour les annexes (abris de jardin et extensions ...) d'une superficie inférieure à 20 m².
- Dans tous les cas, l'utilisation de matériau réfléchissant est interdite, sauf les panneaux solaires.

LES FACADES

- Il sera recherché un traitement harmonieux de toutes les façades, y compris celles des annexes 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.
- A l'occasion du ravalement, et notamment pour les façades des bâtiments présentant une bonne qualité architecturale (corps de fermes **en UB b**), les modénatures ainsi que les balcons,



les volets, les menuiseries d'origine, devront être conservés et restaurés ou remplacés par des éléments de forme identique.

Les matériaux

- Les matériaux doivent garantir une bonne qualité et une bonne tenue au vieillissement.
- L'utilisation en façade de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing, etc.) sont interdits.
- Les teintes des matériaux de construction (bruts ou d'enduits) devront s'harmoniser avec le bâti environnant.
- Les teintes vives sont proscrites. Les tons pastels et les teintes naturelles (sable, terre, ...) devront être recherchés.
- Les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites.
- Les ouvrages techniques (postes électriques, postes relais, etc.) seront traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des revêtements et des teintes.
- Les annexes seront traitées en harmonie avec la construction principale dans le choix des revêtements et des teintes

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.

LES CLOTURES

- Elles devront présenter une simplicité d'aspect (formes, matériaux et couleurs) en harmonie avec la construction principale et son environnement immédiat.
- Les murs en pierre existants devront être maintenus ou remis en état dans le style d'origine.
- Les plaques de béton non revêtues sont interdites en bordures des voies.

LES RESEAUX

- Dans la mesure du possible, les réseaux électriques et téléphoniques seront réalisés dans la technique du « Posé- façades » ou enterrés.
- Dans les lotissements ou groupes d'habitation, des antennes collectives de télévision ou de radio doivent se substituer, dans la mesure du possible, aux antennes individuelles.

ARTICLE UB 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

RAPPELS :

- Afin d'assurer le stationnement des véhicules automobiles et des deux-roues, les constructions et installations devront disposer des places de stationnement correspondant à leurs besoins.
- Le stationnement devra être réalisé en dehors des emprises publiques.



GENERALITES

En UBa et UBb :

- Habitat 2 places par logement aménagées sur la propriété ou dans la construction + 1 place visiteur pour deux lots en cas de lotissement ou constructions groupées.
- Activités 1 place pour 25 m² de surface de plancher liée à l'activité **en UB a**, Définis en fonction des besoins liés à la construction (importance, fréquentation, destination) **en UB b**.
- Autres (équipements publics et collectifs)
Les besoins en stationnement seront définis en fonction des besoins liés à la construction (importance, fréquentation, destination).

En UBc :

- Habitat 2 places par logement aménagées sur la propriété ou dans la construction
Dans les opérations d'ensemble, 1 place visiteur pour 5 logements, réalisée par l'aménageur.
- Hébergement hôtelier dont résidences spécifiques (personnes âgées ou résidences étudiantes) :
1 place pour 3 unités logement
- Activités Définis en fonction des besoins liés à la construction (importance, fréquentation destination).
- Autres (équipements publics et collectifs)
Les besoins en stationnement seront définis en fonction des besoins liés à la construction (importance, fréquentation, destination).

ARTICLE UB 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.
- Les aires de stationnement doivent recevoir un traitement végétal et seront intégrées dans l'environnement urbain et végétal qui caractérise la zone. Pour les aires de plus de 100 m², elles doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m² de terrain.
- 50 % des marges de reculement par rapport à la RN 191 seront traités en espaces verts inaccessibles aux véhicules. De plus, il sera respecté un « espace tampon » au droit du projet Essonne Habitat déposé en Mairie (conformément au permis modificatif (juillet 2002) du permis de construire n°PC9124400F1001 du 15 avril 2000 - Dossier paysager / Décret n°94-408 du 18 mai 1994).
- Il devra être planté le long de la RN 191 un arbre d'alignement tous les 10 m afin de donner une façade uniforme.
- Il est recommandé de planter des espèces locales avec, autant que faire se peut, des souches non hybrides.
- Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existants doivent être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes et entretenues.
- Les espaces non bâtis doivent être plantés et entretenus.
- Dans les lotissements, les espaces communs seront plantés ou aménagés en aire de jeux (10 % minimum de la surface des espaces communs).



- Les installations nuisantes et les dépôts de matériaux à ciel ouvert seront masqués par des plantations à feuillage persistant.
- Les arbres de hautes tiges à racines rampantes tels que les peupliers, saules... doivent être plantés à une distance minimale de 6 m des voies publiques ou privées.
- Un plan des aménagements extérieurs fournissant le relevé des arbres existants sur la parcelle et indiquant les plantations prévues, sera joint à toute demande d'autorisation de construire ou d'utilisation du sol.

De plus, en UBc :

Les zones non aedificandi identifiées aux documents graphiques devront être plantées et végétalisées avec de massifs d'arbres ou d'arbustes persistant et semi-persistant, d'essences variées horticoles ou bocagères.

ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le COS est fixé à 0,40 en UB a et UBc.

Le COS est fixé à 0,25 en UB b

Toutefois, il n'est pas applicable aux équipements publics et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi qu'à la reconstruction à l'identique après sinistre de moins de cinq ans.

En UBc, il ne s'applique pas non plus à l'hébergement hôtelier assimilé aux résidences spécifiques (personnes âgées ou résidences étudiantes).

DROITS A CONSTRUIRE SUR LES TERRAINS ISSUS DE DIVISION EN UB b

(cf. art. L. 121-1-11 du Code de l'Urbanisme inséré par Loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 art. 18 Journal Officiel du 3 juillet 2003)

Si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

- Si le coefficient d'occupation des sols applicable au terrain est augmenté après la division, la minoration des droits à construire résultant de l'application du premier alinéa est calculée en appliquant le coefficient d'occupation des sols existant à la date de la délivrance du permis de construire.

- Si le coefficient d'occupation des sols applicable au terrain est diminué après la division, la minoration éventuelle des droits à construire est calculée en appliquant le coefficient d'occupation des sols existant à la date de la division.

- En cas de division d'une parcelle bâtie, le vendeur fournit à l'acheteur un certificat attestant la surface hors oeuvre nette des bâtiments existant sur la ou les parcelles concernées. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.



ZONE UD

Les zones UD, UD* et UDc

La **zone UD** correspond aux secteurs d'activités économiques existante ou à (ré)aménager, destinée à l'accueil d'activités industrielles, logistiques, commerciales, artisanales, de services ou de bureaux, développés aux abords de la RN 191 d'une part et dans le tissu urbain proche du centre ville d'autre part :

- ❑ La **zone UD** qui reconnaît les parties susceptibles d'accueillir ou déjà occupées par les constructions à usage industriel, d'entrepôts, hôtelier, de commerce ou d'artisanat, de bureau ou de service, de stationnement ou d'activités scientifique et technique, et les équipements qui y sont liés ainsi que les habitations annexes au titre de ces activités.
- ❑ La **zone UD*** (ancien corps de ferme) qui permet l'aménagement de bâtiments existants en vue de leur transformation dans leur volume pour des logements et/ou des activités artisanales, commerciales, agricoles / para agricoles.
- ❑ La **zone UD c**, créée à l'occasion de la révision simplifiée n°2 en vue de l'aménagement du site de la Nozole. Cette zone est destinée à accueillir des activités à dominante commerciale le long de la RD191. Elle fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation.



ARTICLE UD 1 : OCCUPATIONS DES SOLS INTERDITES

SONT INTERDITS :

En matière de commerces et d'activités :

- Les implantations nouvelles, extensions et aménagements :
 - ✗ des constructions à usage d'activités même non classées, si elles sont susceptibles de présenter un risque de pollution de la nappe d'eau souterraine,
 - ✗ des installations classées,
 - ✗ des constructions de locaux d'activités génératrices de nuisances phoniques ou atmosphériques,
 - ✗ des installations susceptibles de nuire à la bonne tenue de la zone,
 - ✗ des installations susceptibles d'utiliser des transports routiers de grand gabarit dès lors que les voies routières et les accès à créer risquent d'être insuffisants,
 - ✗ de dépôts et installations sommaires à l'air libre ; en particulier sont interdits les établissements de casse automobile, récupération d'épaves, dépôts de matériaux de récupération, ...
 - ✗ des constructions et installations destinées à l'élevage ou la garde à titre professionnel ou commercial d'animaux domestiques ou autres.

En matière d'installations et de travaux divers :

- Les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques.
- Le stockage de véhicules usagés, de ferraille et matériaux de démolition ou de récupération.
- Les carrières et extraction de matériaux.
- L'ouverture de décharges, d'entrepôts, ...
- Les parcs d'attraction, aires de jeux et de sports,
- Les affouillements et exhaussements du sol supérieur à 100 m² et d'une profondeur ou d'une hauteur de plus de 2 mètres en application du R 442.2 du code de l'urbanisme et s'ils ne sont pas liés aux travaux de voirie, **aux aménagements paysagers, à une remise à niveau des sols naturels (remblaiement/création de bassins ou comblement de sous-sols) en UDC uniquement**, ou aux équipements d'intérêt public.
- Le stationnement isolé de caravanes ou maisons mobiles habitées ou non soumis à autorisation préalable en application du R 443.1 et suivants du code de l'urbanisme.
- L'implantation et l'extension des constructions à usage agricole **en UD exclusivement**.

En matière de démolitions :

- Les démolitions sont soumises au permis de démolir.

En matière d'habitat :

- Les constructions à usage d'habitation, non destinées à l'habitat directement lié à ces établissements et installations autorisés dans la zone et dans la limite d'un logement par unité d'exploitation.



De plus, en UD* exclusivement :

- Dans le cadre de l'aménagement de bâtiments existants en vue de leur transformation dans leur volume pour des logements et/ou des activités artisanales et commerciales.
Les activités autorisées ne peuvent excéder une emprise au sol ou une surface de vente de 200 m² par unité.

ARTICLE UD 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

RAPPELS :

- les installations et travaux divers qui peuvent être autorisés sont soumis à autorisation préalable prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, conformément aux articles L 311.1 et suivants du Code Forestier.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés ou non.
- L'édification de clôture est soumise à déclaration conformément à l'article L 441.2 du Code de l'Urbanisme.
- Une zone non aedificandi de 10 mètres à partir du bord de la chaussée est reportée tout le long de la RN 191.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir.
- La publicité et l'affichage sont régis par la loi 79-1150 du 29 décembre 1979.
- Les éléments de patrimoine recensés au document graphique et soumis à l'article L. 123-1-7 du Code de l'Urbanisme seront soumis à une réglementation spécifique visant à leur protection et à leur conservation.

SONT ADMIS :

En UD :

sur les secteurs déjà urbanisés :

Les constructions à usage industriel, d'entrepôts, hôtelier, de commerce ou d'artisanat, de bureau ou de service, de stationnement ou d'activités scientifique et technique, et les équipements qui y sont liés ainsi que les habitations annexes au titre de ces activités ;

au droit de l'ancienne zone NAUI de 27 000 m² en bordure de la RN 191 :

Les constructions à usage d'entrepôts, hôtelier, de commerce ou d'artisanat, de bureau ou de service, de stationnement ou d'activités scientifique et technique, et les équipements qui y sont liés ainsi que les habitations annexes au titre de ces activités ;

Et ce, sous réserve :

- de ne pas porter atteinte au milieu environnant,
- de n'entraîner aucune aggravation des dangers, des nuisances, de la gêne ou de l'insalubrité pour le voisinage ni aucun dommage grave ou irréparable aux personnes,
- de ne pas augmenter de manière significative les besoins en infrastructure et réseaux,
- et des conditions particulières fixées ci-après :



- Les établissements susceptibles d'émettre des gaz ou particules solides ou liquides, corrosifs, toxiques ou odorants, de provoquer des vibrations ou trépidations, ou des nuisances sonores, de nature à incommoder la population, à compromettre la santé ou la sécurité publique et à nuire à la conservation des constructions et monuments ou au caractère des sites, doivent comporter des dispositifs permettant de traiter ces émissions polluantes.
- Les établissements bruyants doivent respecter les dispositions de la réglementation en vigueur.
- La reconstruction d'aspect et de surface de plancher identique en cas de sinistre de moins de 5 ans.
- Les constructions liées à des équipements d'infrastructure.
- Les aménagements et extensions mineures des habitations existantes à des fins d'amélioration et d'entretien.
- L'aménagement destiné à réduire les nuisances des établissements visés à l'article UD 1, installés avant la date d'approbation du PLU.
- les constructions et installations techniques nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.) à l'exception des pylônes, et sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté et qu'elles soient compatibles avec les règles du secteur; certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 14 du présent règlement de la zone peuvent alors ne pas leur être imposées, soit en raison de nécessités techniques, soit pour améliorer l'insertion dans l'environnement.
- Le long des voies classées en axes bruyants (liste en annexe) une bande de 100 mètres maximum de part et d'autre des emprises définit des secteurs dans lesquels l'opportunité d'une prescription d'isolement acoustique sera examinée pour toute demande de permis de construire (arrêté du 30 mai 1996).

En UD* :

L'aménagement de bâtiments existants en vue de leur transformation dans leur volume pour des logements et/ou des activités artisanales et commerciales sous réserve :

- de ne pas porter atteinte au milieu environnant,
- de n'entraîner aucune aggravation des dangers, des nuisances, de la gêne ou de l'insalubrité pour le voisinage ni aucun dommage grave ou irréparable aux personnes,
- de ne pas augmenter de manière significative les besoins en infrastructure et réseaux,
- et sous réserve que ces activités n'excèdent pas une emprise au sol ou une surface de vente supérieure à 200 m² par unité.

De plus, en zone UDC :

Les constructions et aménagements autorisés doivent respecter les Orientations d'aménagement et de Programmation figurant en pièce n°3 du dossier de révision simplifiée n°2 du PLU.

ARTICLE UD 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS .

Les dispositions de l'article R 111.4 du code de l'urbanisme sont applicables.



ACCES :

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées (notamment pour l'approche des moyens de lutte contre l'incendie, protection civile, brancardage, ...), sans être inférieur à 5,00 mètres de largeur.

L'aménagement de cet accès et de son débouché sur la voie de desserte ne doit pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers et la circulation générale. Ces risques seront appréciés en fonction de la position des accès, de leur nature et de l'intensité du trafic.

Ainsi, le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité publique. Notamment, dans le cas d'un terrain desservi par plusieurs voies, les constructions pourront n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne sera la moindre.

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

En Udc, les accès individualisés pour les véhicules motorisés, aux terrains et activités sont interdits depuis la RD191.

DESSERTE ET VOIRIE :

Les voies nouvelles et privées devront correspondre aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages (piétons, cyclables, automobiles) et trafics qu'elles supportent, sans être :

- inférieur à 10 mètres d'emprise
- inférieur à 7 mètres de largeur
- inférieur à 10 mètres de rayon en plan sur axe
- et doivent avoir des trottoirs aménagés pour piétons.

En Udc, ces dispositions ne s'appliquent pas sur les voies non ouvertes à la circulation publique (accès pompiers, accès services et voies de livraison...)

Les voies nouvelles **ouvertes à la circulation publique** en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre à tous les véhicules – notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc. – de faire aisément demi-tour.

De plus, en zone Udc :

Les constructions et aménagements autorisés doivent respecter les principes de desserte et de circulations définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation figurant en pièce n°3 du dossier de révision simplifiée n°2 du PLU.



ARTICLE UD 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toute construction ou installation qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2. Assainissement

Eaux usées

- Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines en fonction de la nature des sols au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).
- Les établissements ne devront apporter aucun risque de pollution pour les eaux souterraines.
- Le rejet de produits inflammables ou pétroliers est interdit.
- Le rejet des eaux usées, même traitées, dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est strictement interdit.
- Le rejet des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonné à un prétraitement et doit faire l'objet d'une convention avec le syndicat d'assainissement.

Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales mais ne doivent pas accélérer l'écoulement des eaux dans ce réseau.
- **En Udc, le rejet des eaux pluviales dans le réseau est autorisé ; le débit de fuite sera limité à 1 l/s/ha.**
- 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.
- Les aménageurs et constructeurs doivent respecter les normes, aussi bien en quantité qu'en qualité, fixées par l'annexe sanitaire du Plan Local d'Urbanisme.
- Les eaux issues des parkings de surface de plus de 5 places et des voiries doivent subir un traitement de débouage-déshuilage avant rejet dans le réseau interne ou public d'eaux pluviales. Il en est de même pour les eaux issues des parkings de plus de 5 places souterrains ou couverts avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.
- Toute installation industrielle, artisanale, ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et du code de l'environnement, 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.

3. Electricité, téléphone, antenne et autres réseaux câblés

- Les lignes publiques téléphoniques ou d'autres réseaux câblés seront enterrées sur les parcelles privées ainsi que les raccordements correspondants sauf impossibilité technique reconnue.



- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications et de distribution d'énergie 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 privée - publique.
- Les antennes paraboliques seront dissimulées dans la mesure du possible par des choix d'implantation non visibles depuis le domaine public ou des choix de teintes se fondant avec le support.

ARTICLE UD 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UD 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans le secteur UD, les constructions seront implantées au-delà d'un retrait de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie (façade principale ou pignon).

Cette règle s'applique également aux voies privées existantes ou projetées.

Dans le secteur UD*, les constructions seront implantées au-delà d'un retrait de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie et de 9 mètres par rapport à l'axe de la voie (façade principale ou pignon).

Cette règle s'applique également aux voies privées existantes ou projetées.

Au cas où la voie ne fait pas l'objet d'un acte juridique définissant ses limites (voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique), l'alignement est défini comme étant la limite matérielle d'emprise de la voie.

Dans le secteur UDc :

Les constructions seront implantées à l'alignement ou au-delà d'un retrait de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie (façade principale ou pignon). Cette règle s'applique également aux voies privées existantes ou projetées.

De plus, les constructions seront implantées en dehors des zones non aedificandi figurant sur les documents graphiques.

Dans la zone non aedificandi, pourront être implantés à condition de faire l'objet d'un traitement paysager ou architectural assurant leur intégration dans les paysages :

- les ouvrages liés à la gestion des eaux, à la distribution de réseaux,
- les ouvrages liés aux infrastructures de la RD191
- des espaces de stationnements extérieurs, paysagers et plantés conformément aux dispositions de l'article 13.

EXEMPTIONS :



- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux extensions verticales ou horizontales des constructions non conformes existantes, à condition qu'elles forment un ensemble homogène dans la continuité des bâtiments existants.

EXCEPTIONS :

- Sauf retrait imposé au document graphique, les équipements publics et installations nécessaires au fonctionnement des services publics (type postes de transformation E.D.F. et les détenteurs G.D.F.) peuvent être implantés à partir de l'alignement, sans toutefois porter atteinte à la forme urbaine existante ou à la qualité des lieux.

ARTICLE UD 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les limites séparatives sont considérées sur une unité foncière et non sur une parcelle.

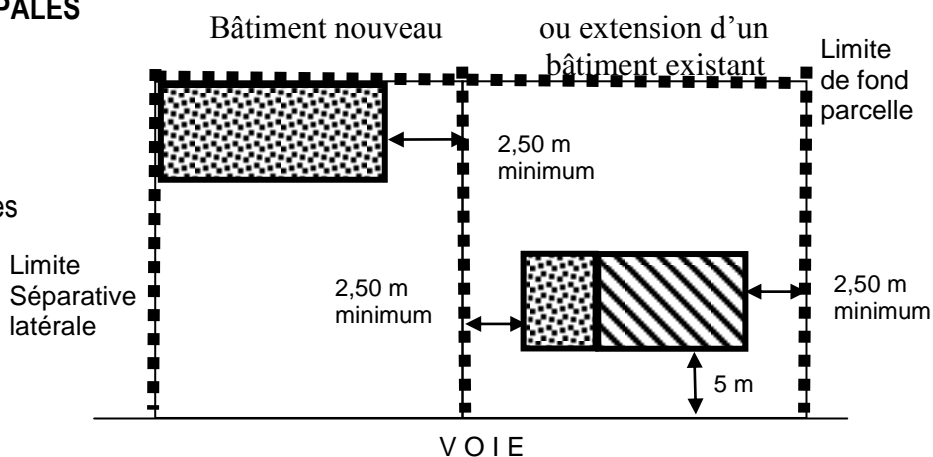
➤ LIMITES SEPARATIVES DE ZONE

En UD et UD* :

LES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

Ces constructions peuvent être édifiées :

- sur une des limites séparatives latérales
- jusqu'à la limite de fond de parcelle
- sur aucune d'entre elles



En UD et UD*, Lorsque la propriété comporte au moins une limite séparative en coïncidence avec une limite commune à une zone dominante habitat, les constructions devront respecter une marge de recul spécial de 10 mètres de profondeur par rapport à cette limite commune.

En UDc :

Les constructions principales pourront être implantées en limite séparative ou en retrait.

Dans les 3 secteurs, quelles que soient les vues, les façades non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées à une distance minimum de 2,50 m des limites séparatives.



ARTICLE UD 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être implantées à au moins 4 mètres les unes des autres (mesuré entre tous points des bâtiments) s'il existe des baies. Cette distance est portée à 8 m s'il existe des ouvertures sur la façade.

Elles devront satisfaire aux règles de prospects permettant une division parcellaire notamment en cas d'ouvertures de vues.

ARTICLE UD 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

Cette emprise ne sera toutefois pas exempte du respect des règles de stationnement et d'espaces verts des articles UD 12 et UD 13 du présent règlement.

ARTICLE UD 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

RAPPELS (Cf. lexique) : la hauteur des constructions est mesurée entre le point le plus bas du niveau du sol naturel avant travaux et le faîtage. Dans le cas de terrains en pente, le point bas est pris au point médian de la ligne de plus grande pente par rapport au niveau naturel du sol avant travaux.

Sur les terrains en pente et si le terrain est de dimension importante, il est partagé en sections nivelées de 15 mètres maximum dans le sens de la pente.

- La hauteur de toute construction ne peut excéder **12 mètres au faîtage en UD** et **9 mètres au faîtage en UD***, hors ouvrages techniques (cheminées, antennes, etc.)
- La hauteur de toute construction ne peut excéder **12 mètres au faîtage ou à l'acrotère en UDc** hors ouvrages techniques (cheminées, antennes, etc.)

EXCEPTIONS :

- La reconstruction de SHON et d'aspect identiques des constructions existantes ne respectant pas ces règles, dans la limite de la hauteur du bâtiment initial.
- Les ouvrages techniques de grande hauteur, nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UD 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

DISPOSITIONS GENERALES

En UD et UD* :

- L'autorisation d'utilisation du sol, de clôture, de lotir ou de construire pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa



situation, ses dimensions, son architecture et son aspect extérieur est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants
 - aux sites et paysages naturels ou urbains
 - à la conservation des perspectives monumentales.
- Les terrains non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.
 - Les climatiseurs et antennes paraboliques devront être localisés sur la façade la moins visible depuis la voie publique et devront s'intégrer au mieux au bâti existant (aspect, couleur, ...).
 - Les couvertures apparentes, en plaques ondulées (tôle, plastique, fibro-ciment ton naturel) ainsi que celles en papier goudronné ou bardeaux bitumeux sont interdites.
 - Toute gaine ou conduit en traînage, ainsi que les étanchéités auto-protégées sont interdits sur les toitures.
 - Les clôtures sur les limites séparatives internes à la zone ne pourront compter des parties pleines sur plus du tiers de leur surface. Elles ne pourront pas dépasser une hauteur de 2,50 mètres. De plus, Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés les clôtures devront être conçues de manière à s'intégrer convenablement avec les constructions avoisinantes et devront constituer des ensembles homogènes.
 - Les panneaux indiquant la raison sociale et l'activité des entrepreneurs ou artisans doivent être implantés sur le mur de construction (façade et pignon) ou intégrés à la clôture ou à ses murs. Ils ne devront jamais dépasser le faîtage desdites constructions. En sus, toute implantation de panneau publicitaire est interdite.
 - L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings...) est interdit.
 - Les imitations de matériaux telles que faux-bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites.
 - Les couleurs de matériaux de parement et de peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
 - Les teintes vives sont proscrites. Les tons pastel et teintes naturelles (terre, sable, ...) devront être recherchés. Dans le cadre de la réhabilitation et des ravalements les mêmes dispositions devront être recherchées.
 - Les travaux d'extension et d'aménagement sur les bâtiments et murs de pierres ou sur les ensembles paysagers faisant l'objet d'une protection au titre du L. 123-1-7 du code de l'urbanisme, sont localisés au document graphique et identifiés en annexe au présent règlement.

En UDC :

Les constructions devront présenter une simplicité de volume et une grande homogénéité de conception. Les constructions et leurs annexes seront étudiées de manière à assurer leur parfaite intégration dans la zone.

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.

Les teintes dominantes en façades des bâtiments devront être choisies dans les tons et teintes neutres (gris, beiges, marron ou bois) et cohérentes avec l'environnement rural autour de la RD191. Il sera réalisé un traitement harmonieux des enseignes qui seront disposées dans un espace réservé d'une hauteur maximale de 80 cm disposée au-dessus des vitrines ou entrées des bâtiments.

Des matériaux tels que les bardages métalliques traités ou laqués, le verre, la pierre, le bois, les panneaux marbriers sont utilisés.



Les imitations de matériaux, l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts (tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomères de béton...), ainsi que l'utilisation de tôles métalliques non traitées sont interdits.

DISPOSITIONS CONCERNANT LES TRAVAUX SUR L'EXISTANT

- L'extension ou la modification d'une construction existante doit être réalisée soit en conservant le traitement architectural de la partie existante (matériaux [nature et couleurs], volume, composition et forme des ouvertures, ...), soit par un traitement architectural contemporain en veillant à sa bonne harmonie avec la partie existante.
- Les surélévations des conduits de fumée des bâtiments, nécessitées par une construction nouvelle, doivent être traitées dans les mêmes matériaux que ceux utilisés pour la construction principale.

LES RESEAUX

- Dans la mesure du possible, les réseaux électriques et téléphoniques seront enterrés en UD et UD*.
- En UDc, ils seront obligatoirement installés en souterrain.

ARTICLE UD 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

RAPPELS :

- Dans le cas de réalisation accueillant du public, 10% des surfaces de stationnement seront réservées aux personnes à mobilité réduite avec un minimum d'une place.
- Le stationnement devra être réalisé en dehors des emprises publiques.
- Les dimensions et caractéristiques techniques du stationnement doivent répondre à l'importance, à la destination et aux besoins des constructions projetées.

DISPOSITIONS GENERALES :

Commerces 1 place / 30 m² de surface de plancher
(commerces courants)
1 place / 10 m² salle de restaurant
+ 1 pl. / chambre (hôtels et restaurants)

Bureaux, Services, et Activités y compris Bâtiments publics : 60% de la surface de plancher
(artisanat, industriel)

Dépôts : 10% de la surface de plancher

Habitat : 2 places / logement

Autres : Défini en fonction des besoins et de la destination des lieux.

Toutes dispositions doivent être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires au stationnement et aux manœuvres de façon à ce que les opérations de chargement ou de déchargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de la propriété.



La mise en commun des parcs de stationnement de plusieurs établissements est encouragée. Dans ce cas, les places pourront être rassemblées et une réduction de 20% de leur nombre sera admise.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique clairement établie d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places. Il peut être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 421.3 (alinéas 3, 4, 5) du Code de l'Urbanisme. Ces dispositions ne sont pas applicables pour les constructions neuves.

De plus en UDC, dans la partie concernée par les orientations d'Aménagement et de programmation :

Tout établissement économique comportera des aires de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes. Leur nombre et leurs dimensions seront définies en fonction de la nature et des besoins des constructions.

Les places de stationnement définies doivent être réalisées

- en sous-sols ou dans le volume de la construction,
- en extérieur à condition que leur conception permette de récupérer et de traiter les eaux pluviales.

**ARTICLE UD 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION
D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE
LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

En UD et UD* :

- Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.
- Les aires de stationnement doivent recevoir un traitement végétal et seront intégrées dans l'environnement urbain et végétal qui caractérise le périmètre. Elles doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins par 200 m² de terrain.
- Les marges d'isolement en limite de zone doivent être plantées d'une rangée d'arbres de haute tige complétée par une haie vive à feuillage persistant suffisamment dense pour former écran visuel.
- Des haies vives formant écran d'une hauteur minimale de 1,50 mètre à la plantation seront réalisées autour des installations nuisantes et des aires de stockage de matériels, matériaux, produits finis, ...
- Les aires de stationnement supérieures à 1 000 m² et les aires de dépôt à l'air libre doivent être fractionnés en unités inférieures à 500 m² et 50 m de longueur par des haies similaires.
- Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existants doivent être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes et entretenus.
- Les espaces non bâtis doivent être plantés.
- Un plan des aménagements extérieurs fournissant le relevé des arbres existants sur la parcelle et indiquant les plantations prévues, sera joint à toute demande d'autorisation de construire ou d'utilisation du sol.

De plus, le long de la RN 191 :



- 50 % des marges de reculement par rapport aux voies seront traités en espaces verts plantés inaccessibles aux véhicules.
- Il devra être planté le long de la RN 191 un arbre d'alignement tous les 10 m afin de donner une façade uniforme.

En UDC :

Le long de la RN 191 :

- La zone non aedificandi identifiée au document graphique sera plantée avec :
 - des arbres d'alignement à raison de 1 arbre par linéaire de 10 m
 - des massifs d'arbustes et d'essences variées présentant un caractère rural.
- Dans la zone non aedificandi, pourront être implantés à condition de faire l'objet d'un traitement paysager assurant leur intégration dans les paysages
 - les ouvrages liés à la gestion des eaux, à la distribution de réseaux,
 - les ouvrages liés aux infrastructures
 - des espaces de stationnements extérieurs, paysagers et plantés.

ARTICLE UD 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le COS est fixé à 0,70 pour le secteur UD.

Le COS est fixé à 0,30 pour le secteur UD*.

Le COS est fixé à 0,50 pour le secteur UDC.

La surface de plancher de la partie d'habitation ou gardiennage ne peut dépasser 20% de la surface de plancher de la partie industrielle réalisée sur la parcelle.

Toutefois, il n'est pas applicable aux équipements publics et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi qu'à la reconstruction à l'identique après sinistre de moins de 5 ans.