Commune de Vigneux-sur-Seine

Département de l'Essonne

Plan Local d'Urbanisme

Modification simplifiée N°2

3. Règlement

Vidal consultants

8 rue Borromée 75015 Paris

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal.

ARTICLE 2 PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Les règles de ce plan local d'urbanisme (PLU) se substituent aux règles générales d'utilisation du sol faisant l'objet des articles R.111-1 à R.111-24 du code de l'urbanisme à l'exception des articles R.1112, R.111-4, R.111-15 et R.111-21, rappelés ci-dessous qui restent applicables.

ARTICLE 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le P.L.U. divise le territoire intéressé en zones urbaines (U) et naturelles et forestières (N).

Chaque zone est désignée par un indice : lettre majuscule (ex : UB...). Certaines zones comprennent des secteurs qui sont désignés par une lettre minuscule (e ; n ...).

- Les zones urbaines sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre "U" et font l'objet du titre II du présent règlement.
- La zone naturelle est repérée sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre "N" et fait l'objet du titre III du présent règlement.

Le plan comporte également :

- des terrains classés comme espaces boisés. Ils sont repérés aux documents graphiques et sont mentionnés à l'article 13 du règlement de chaque zone concernée.

- des éléments protégés au titre de la loi Paysage. Ils sont repérés aux documents graphiques et sont mentionnés à l'article 2 du règlement de chaque zone concernée.

- des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts. Ils sont repérés sur les documents graphiques.

Dans les emplacements réservés, sous réserve des dispositions du code de l'Urbanisme, interdiction de construire est faite au propriétaire d'un terrain bâti ou non, inscrit par le PLU comme emplacement réservé, pour des voies, des ouvrages publics, des installations d'intérêt général ou des espaces verts.

Le propriétaire d'un terrain réservé peut demander l'application du droit de délaissement.
A compter du jour où le PLU est opposable au tiers il peut exiger que soit procédé à l'acquisition dudit terrain, sous certaines conditions, par la collectivité ou le service public au bénéfice duquel l'emplacement réservé a été institué.

ARTICLE 4 DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Le droit de préemption urbain (D.P.U.) porte sur l'ensemble des zones urbaines (U), tel que mentionné sur la cartographie en annexe.

Le droit de préemption urbain renforcé (D.P.U. renforcé) porte sur les zones indiquées sur la cartographie en annexe.

ARTICLE 5 PERMIS DE DEMOLIR

Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article L. 421-3 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 6 ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones peuvent faire l'objet d'adaptations mineures, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

ARTICLE 7 CONSTRUCTIONS NON CONFORMES

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles, ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 8 PRINCIPE DE REDACTION DES ARTICLES 1 ET 2

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées aux articles 1 et 2 sont implicitement autorisées. Sauf en cas d'interdiction générale à l'article 1.

ARTICLE 9 CLOTURES

L'édification des clôtures est réglementée par le P.L.U conformément à l'article R 421.12 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 10 STATIONNEMENT DES CARAVANES

Le stationnement des caravanes pendant plus de trois mois par an est soumis à une déclaration préalable prévue à l’article R. 421-23 du Code de l’Urbanisme.

Article 11 CHANGEMENT DE DESTINATION

Les changements de destinations sans travaux sont soumis à déclaration préalable conformément à l'article R.421-17-b du Code de l'Urbanisme.
Les changements de destinations avec travaux modifiant la structure ou la façade sont soumis à permis de construire conformément à l'article R.421-14-b du Code de l'Urbanisme.

Article 12 RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE

La reconstruction du volume et de la surface de plancher des bâtiments préexistants, régulièrement édifiés, est autorisée, nonobstant les règles fixées aux articles 1 à 13 des différentes zones, pendant une période de dix ans.

ARTICLE 13 MODALITES D'APPLICATION DU REGLEMENT EN CAS DE DIVISION DE TERRAINS

Application de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme :
Les règles du P.L.U. seront appliquées pour chaque terrain issu d'une division en propriété ou en jouissance ainsi que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments.

ARTICLE 14 COURS COMMUNES

Aucun contrat de cour commune ne peut venir déroger aux règles prévues au présent P.L.U.

Article 15 VOIES BRUYANTES

Dans le couloir de présomption de nuisances sonores repéré à l'annexe graphique par un trait ondulé de part et d'autre des emprises ferroviaires et de certaines voies, les constructions à usage d'habitation doivent respecter les dispositions des arrêtés préfectoraux.

Article 16 LES RISQUES D'INONDATION

Le Préfet de l'Essonne a approuvé le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles d'Inondation de la Vallée de la Seine dans le Département de l'Essonne
Les prescriptions de ce P.P.R.I. ont été de ce fait rendues immédiatement opposables à toutes personnes publiques ou privées des communes visées, dont Vigneux-sur-Seine.

Article 17 PLAN D'EXPOSITION AU BRUIT

La commune de Vigneux-sur-Seine est concernée par le plan d'exposition au bruit de l'aéroport d'Orly arrêté par les préfets de l'Essonne et du Val-de-Marne.

Article 18 PROTECTION DES VESTIGES ARCHEOLOGIQUES

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

En application de l'article L.531-14 du Code du Patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la commune, lequel prévient la Direction Régionale des Affaires Culturelles.

Le décret n°2004-490 prévoit que : « les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la constance des opérations.

Conformément à l'article 7 du même décret, « …Les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux… peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance ».

Article 19 PROTECTION DES LISIÈRES

Dans une bande de 50 m comptés à partir de la lisière des massifs boisés et en dehors des sites urbains constitués, toute construction nouvelle est interdite.
Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions et installations d'intérêt général, agricoles ou destinées à l'exploitation forestière.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

La zone UA est constituée d'ensembles d'habitations collectives. Elle comprend quatre secteurs :

- UAa pour un secteur de la Croix-Blanche à enjeux spécifiques,
- UAb pour le restant de la Croix Blanche ainsi que les immeubles de la rue du Président Salvador Allende,
- UAc pour les Bergeries
- et UAd pour la Prairie de l'Oly.

La zone UA est concernée par un Plan de Prévention des Risques d'inondation (P.P.R.i.). Le P.P.R.i peut prescrire des dispositions différentes ou complémentaires qui s'imposent.

La zone UA est également concernée par un risque de retrait / gonflement des argiles.

Au sein de cette zone UA se trouve le réseau de production de chaleur géothermale. Ce réseau est classé par délibération municipale en date du 14 avril 2015 et est décrit en annexe graphique du PLU. Afin de développer l'utilisation collective de l'énergie géothermique, énergie propre et renouvelable, et de limiter ainsi la production d'énergies polluantes et/ou non-renouvelables, une contrainte spécifique doit être fixée.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

- les constructions à usage :
  - industriel ;
  - d'entrepôts ; -
  - agricole.

- les carrières ;

- les caravanes isolées ;

- les habitations légères de loisir ;

- les parcs résidentiels de loisirs ;

- les terrains de camping et de caravanes

- divers installations et travaux :
  - les parcs d'attractions ;
  - les garages collectifs de caravanes
  - les dépôts de véhicules ;
  - les dépôts divers ;

- Le P.P.R.i peut prescrire des dispositions différentes ou complémentaires qui s'imposent.

• En outre, dans l'ensemble de la zone UA à l'exception du secteur UAa :

- les constructions à usage de commerce.
- les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation, telles que installations de combustion, chaufferies d'immeubles, équipements de climatisation, etc ;

ARTICLE UA 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS :

• les constructions à usage d'artisanat seulement si elles constituent une activité compatible avec l'environnement d'un quartier d'habitation et la sécurité environnante; si elles ne créent pas de nuisances sonores ou olfactives.

• les exhaussements et les affouillements du sol réalisés dans le but d'améliorer la protection de l'environnement. (exemples : bassin de rétention, butte anti-bruit, plan de prévention de risques...).

Le P.P.R.i peut prescrire des dispositions différentes ou complémentaires qui s'imposent.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 ACCES ET VOIRIE :

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

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

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

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules.

Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

L'emprise des voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doit être au minimum de 7 mètres.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de nature et de l'intensité du trafic.

ARTICLE UA 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX :

Eau potable :

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

Assainissement :

• Eaux usées :

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Dans les parties du territoire qui ne sont pas encore desservies par un réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation (sur autorisation de l'autorité compétente) et pouvoir être raccordés ultérieurement au réseau.

L'évacuation des eaux autres que domestiques dans le réseau d'eaux usées devra faire l'objet d'une autorisation de l'autorité compétente.

• Eaux pluviales :

Les rejets d'eaux pluviales doivent être maîtrisés à l'unité foncière par des dispositifs correspondant à la réglementation en vigueur.

Electricité - Téléphone :

Les réseaux d'électricité et de téléphone seront ensevelis chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettront.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé, ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé au droit du terrain.

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

ARTICLE UA 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS :

Non réglementé.

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

Les nouvelles constructions principales seront implantées dans une bande 30 mètres à compter de la limite d'emprise des voies (ou des emprises publiques).

En UAc, les constructions doivent être implantées à une distance de la limite d'emprise des voies (ou des emprises publiques) au moins égale à 4 mètres.

L'implantation des constructions se mesure au nu principal de la façade. Les éléments s'incorporant à la construction principale (emmarchements, rampes d'accès au sous-sol…) ainsi que les débords (balcons, saillies) sont admis dans les marges de recul à l'avant et à l'arrière.

ARTICLE UA 7 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Règle générale :

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative à condition que le mur situé en limite soit aveugle.

Dans le cas où les constructions sont implantées en retrait des limites séparatives, les marges minimales de recul sont égales :
- en UAa : à 4 mètres,
- en UAb : à 8 mètres,
- en UAc : à 4 mètres,
- en UAd : à 8 mètres.

Exceptions :

Toutefois, dans le cas d'une construction existante, non implantée conformément à la règle générale, l'extension pourra être réalisée dans le prolongement de celle-ci sans se rapprocher davantage des limites séparatives.

ARTICLE UA 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE :

La distance entre deux constructions situées sur une même propriété doit être au moins égale à la moitié de la hauteur (H), définie dans l'article UA 10, de la construction la plus haute avec un minimum de 8 mètres.

ARTICLE UA 9 EMPRISE AU SOL :

Définition :

Conformément au Code de l'urbanisme, l'emprise au sol d'une construction est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Règle générale :

A l'intérieur du secteur UAa, l'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 80% de la surface de la parcelle.
L'emprise au sol est limitée à 50% en UAb.

L'emprise au sol est limitée à 30% dans les autres secteurs.
Le P.P.R.i peut prescrire des dispositions différentes ou complémentaires qui s'imposent.

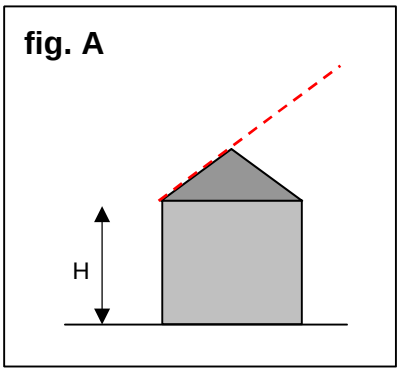
ARTICLE UA 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS :

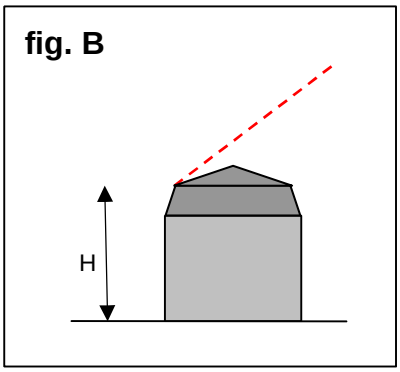
Définition :

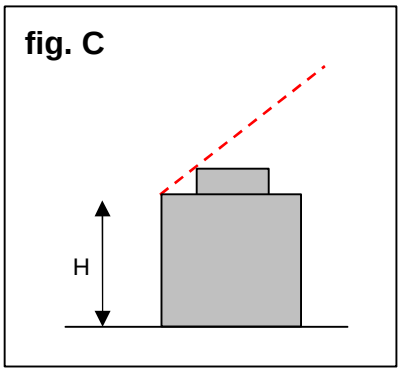
La hauteur des constructions (H) est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux de remaniement du sol, nécessaires pour la réalisation du projet. Dans le cas des terrains en pente, la cote de référence du terrain naturel sera calculée au droit de chaque tranche de 20 mètres linéaires de façade comme la moyenne entre le point le plus bas et le point le plus haut au droit de ladite tranche.

La hauteur des constructions (H) se mesure :

- soit à l'égout, c'est-à-dire au bas de la pente du toit, lorsque la pente de toiture est inférieure ou égale à 40° (fig. A),
- soit à la « ligne de bris », qui est la ligne de changement de pente, lorsque la pente de toiture est supérieure à 40° (fig. B),
- soit au sommet de l'acrotère, en cas de toiture -terrasse ou à très faible pente (fig. C),







Tout volume (toit, étage en attique, ouvrage technique… à l'exception des façades pignons, des cheminées, des pare-vues, des garde-corps, des antennes et des mâts) construit au-dessus du point haut pris pour référence de la hauteur H doit s'inscrire dans un gabarit de 40° calculé à partir de ce point haut, et n'abriter qu'un niveau d'habitation au maximum.

Règle générale :

En UAb, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 15 mètres.

Dans le restant de la zone UA, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 20 mètres.

Le P.P.R.i peut prescrire des dispositions différentes ou complémentaires qui s'imposent.

ARTICLE UA 11 ASPECT EXTERIEUR :

Tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions ou utilisations du sol concernées, par leur architecture, leurs dimensions, leur gabarit, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

1. Généralités :

Les constructions, y compris les annexes et dépendances, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

L'aspect des constructions à usage d'activité ou d'équipements collectifs doit, par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.

Les éléments se rapportant aux commerces (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

Les façades aveugles sont interdites, sauf lorsqu'elles sont implantées en limite séparative. Dans ce dernier cas, elles devront être peintes ou enduites et traitées de la même façon que les façades principales.

Les pare -vues ne dépasseront pas 1,80 mètre de hauteur totale.

Les constructions principales autorisées devront disposer d'un local adapté à la collecte sélective des ordures ménagères en vigueur sur la commune, de préférence intégré à la construction, ou un système de collecte sélective et enterrée des ordures ménagères.

2. Toitures :

• Formes de toitures :
Les volumes des toits et les matériaux et les couleurs doivent être choisis de manière à composer un tout homogène, en harmonie, avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture régionale.

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

• Aspect des toitures :
Les toitures en pente des constructions principales présenteront l'aspect et le grain de la tuile, de l'ardoise ou du zinc.

Les garde-corps de sécurité situés au dernier niveau des constructions ne devront pas être visibles de la voie publique, ils seront soit en retrait soit escamotables.

3. Matériaux :

Une unité d'aspect devra être recherchée dans le traitement de toutes les façades.

Les façades doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés soient, par leur nature et leur mise en oeuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses) est interdit.

4. Clôtures :

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

Sur rue, les clôtures, portails et portillons auront une hauteur maximum de 2 mètres avec une partie inférieure (mur bahut, soubassement) pleine de 90 cm maximum et, au-dessus de ce mur, un barreaudage ajouré (à claire-voie) d'aspect métallique. Elles pourront être doublées par une haie vive.

La nouvelle clôture devra s'intégrer dans l'environnement immédiat. En particulier, les matériaux destinés à être recouvert seront peints ou enduits dans des tons similaires à celui des façades correspondantes. Les éléments techniques, comme les coffrets ou les boîtes à lettres, doivent être intégrés à une partie maçonnée de la construction ou de la clôture, ou bien être intégrés aux éléments paysagers de la clôture si celle-ci n'est pas maçonnée.

Les clôtures latérales et de fond de parcelle auront une hauteur maximale de 2 mètres et pourront être constituées d'un grillage doublé d'une haie vive ou reprendre les caractéristiques des clôtures sur rue.

Le P.P.R.i peut prescrire des dispositions différentes ou complémentaires qui s'imposent.

5. Couleurs :

Les constructions devront respecter la palette de couleurs du nuancier présenté ci-après.
Les devantures commerciales devront respecter la palette de couleurs spécifique du nuancier présenté ci-après.

6. Abris, annexes et dépendances :

L'aspect verni est interdit. Leur couleur sera similaire à celle de la construction principale ou présentera l'aspect et la couleur du bois.

ARTICLE UA 12 STATIONNEMENT :

Règle générale :

Stationnement des véhicules :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public.

Il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place pour 50 m2 de surface de plancher entamée, dont un minimum de 5% de places visiteurs banalisées aisément accessibles.

Les places « commandées », c'est-à-dire nécessitant le déplacement d'un autre véhicule pour être accessibles, pourront représenter au maximum 5% du total des places de stationnement.

- Pour les constructions de bureaux ou de commerces : 1 place pour 100 m2 de surface de plancher entamée jusqu'à 1.000 m2 de surface de plancher, et une place pour 50 m2 de surface de plancher entamée au-delà de 1.000 m2 de surface de plancher.

- Pour les hôtels : 1 place pour 40 m2 de surface de plancher entamée.

- pour les équipements publics ou les constructions d'intérêt général :
Le nombre de places nécessaires sera adapté à la nature de l'équipement et correspondra aux besoins des constructions et installations.

Dimensions des places :

Les dimensions des places devront respecter les dimensions minimales suivantes :

stationnement général :
- longueur: 5 mètres;
- largeur: 2,30 mètres ;
- dégagement : 5 mètres ;

stationnement handicapés :
- longueur : 5 mètres ;
- largeur : 3,30 mètres.

Stationnement des vélos et motos :

• pour l'habitat, les bureaux, les commerces et les hôtels :
- 1 place par 100 m2 de surface de plancher dans un local sécurisé.

• pour les équipements publics ou les constructions d'intérêt général :
Le nombre de places nécessaires sera adapté à la nature de l'équipement et correspondra aux besoins des constructions et installations.

Exceptions :

Tout agrandissement de construction existante autre qu'à destination d'habitation, dans la limite de 20%, n'entraîne pas d'obligation d'augmenter le nombre de places de stationnement.

Modalités d'application :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est 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 lesdites places
La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UA 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES :

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

La moitié des espaces libres, non bâtis et non affectés au stationnement, sera aménagée en espaces verts, afin de créer un cœur d'îlot végétal.

Les espaces non bâtis doivent être plantés à raison d'un arbre par 200 m2 de terrain non bâti, avec un minimum pour les aires de stationnement d'un arbre au moins pour 6 places de stationnement.

Pour conserver un environnement de qualité, l'entretien des plantations est obligatoire.

Le P.P.R.i peut prescrire des dispositions différentes ou complémentaires qui s'imposent.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Cette zone se caractérise par des densités intermédiaires. Elle est divisée en quatre secteurs comprenant notamment l'avenue Henri Barbusse.

- Le secteur UBa correspond à la section Ouest de l'avenue Henri Barbusse (de la sortie de Draveil à la place de l'Arbre de la Liberté) ainsi qu'à une portion de cette avenue située côté Est
- Le secteur UBb correspond à la section centrale de l'avenue Henri Barbusse (entre la place de l'Arbre de la Liberté et le carrefour de la Résistance),
- Le secteur UBc correspond à deux polarités de l'avenue Barbusse : autour de la place de l'Arbre de la Liberté et autour de la place du 19 Mars 1962,
- Le secteur UBd correspond au secteur en face de la gare (rue Molière) ainsi qu'au quartier des Mousseaux et au secteur du parc de Rouvres,
- Le secteur UBe correspond au quartier des Mousseaux.

La zone UB est concernée par un Plan de Prévention des Risques d'inondation (P.P.R.i.). Le P.P.R.i peut prescrire des dispositions différentes ou complémentaires qui s'imposent.

La zone UB est également concernée par un risque de retrait / gonflement des argiles.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES:

- les constructions à usage :
  - industriel ;
  - d'entrepôts ;
  - de stationnement autres que celles liées à l'habitat et/ou à l'activité implantée sur le site ;
  - agricole.
- les carrières ;
- les caravanes isolées ;
- les habitations légères de loisir ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- les terrains de camping et de caravanes ;
- divers installations et travaux :
  - parcs d'attractions
  - les garages collectifs de caravanes
  - les dépôts de véhicules
  - les dépôts divers

• Le P.P.R.i peut prescrire des dispositions différentes ou complémentaires qui s'imposent.

• En outre, uniquement dans les secteurs UBa et UBb : les constructions à usage de commerce.

ARTICLE UB 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS :

• les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;

• les constructions à usage de commerce et d'artisanat, sauf pour les activités liées aux garages automobiles qui n'intègrent pas de surfaces d'habitation dans les étages, et seulement si elles constituent une activité compatible avec l'environnement d'un quartier d'habitation et la sécurité environnante et si elles ne créent pas de nuisances sonores ou olfactives,

• les exhaussements et les affouillements du sol réalisés dans le but d'améliorer la protection de l'environnement et du paysage (exemples : bassin de rétention, butte anti-bruit, plan de prévention de risques...) ;

• les constructions à usage de stationnement liées à l'habitat et à l'activité implanté sur le site.

• Les constructions et installations devront respecter l'Orientation d'Aménagement n°1.

• Tous travaux ayant pour effet de modifier un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application de la loi Paysage et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

• Le P.P.R.i peut prescrire des dispositions différentes ou complémentaires qui s'imposent.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 ACCES ET VOIRIE :

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

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

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

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules.

Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et être compatibles avec l'Orientation d'Aménagement n°1.

L'emprise des voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doit être au minimum de 7 mètres.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de nature et de l'intensité du trafic.

ARTICLE UB 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX :

• Eau potable :

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

Assainissement :

• Eaux usées :

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Dans les parties du territoire qui ne sont pas encore desservies par un réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation (sur autorisation de l'autorité compétente) et pouvoir être raccordés ultérieurement au réseau.

L'évacuation des eaux autres que domestiques dans le réseau d'eaux usées devra faire l'objet d'une autorisation de l'autorité compétente.

• Eaux pluviales :

Les rejets d'eaux pluviales doivent être maîtrisés à l'unité foncière par des dispositifs correspondant à la réglementation en vigueur.

• Electricité - Téléphone :

Les réseaux d'électricité et de téléphone seront ensevelis chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettront.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé, ces ouvrages comprenant les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé au droit du terrain.

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

ARTICLE UB 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Règle générale :

En UBa, UBb et UBc :

Les nouvelles constructions principales doivent être implantées uniquement dans une bande comprise entre 2 et 22 mètres par rapport à la limite d'emprise de l'avenue Henri Barbusse, sauf pour les terrains possédant deux façades non contigües sur des voies.

En outre, pour les constructions ou parties de constructions dont la hauteur (H), définie dans l'article UB 10, est supérieure à 7 mètres, le bâti doit être implanté dans une bande comprise entre 2 et 17 mètres par rapport à la limite d'emprise de l'avenue Henri Barbusse, sauf pour les terrains possédant deux façades non contigües sur des voies.

En outre, les nouvelles constructions principales doivent être implantées à une distance au moins égale à 2 mètres de la limite d'emprise des voies (ou des emprises publiques).

L'implantation des constructions se mesure au nu principal de la façade. Les éléments s'incorporant à la construction principale (emmarchements, rampes d'accès au sous-sol…) ainsi que les débords (balcons, saillies) sont admis dans les marges de recul à l'avant et à l'arrière.

La profondeur des débords (balcons, saillies) et renfoncements (loggias) sera de 1,50 mètre au maximum.

Les annexes et dépendances, à l'exception des locaux containers pour ordures ménagères ne sont pas admises dans la marge de recul à l'avant.

Pour les bâtiments ou parties de bâtiments d'une hauteur supérieure à 13m, un retrait minimum de 2 mètres du dernier niveau doit être prévu, sauf pour les terrains possédant deux façades non contigües sur des voies. Aucun débord (de type auvent) n'est autorisé dans cette marge de retrait.

En UBd et UBe :

Les nouvelles constructions principales doivent être implantées sur la limite d'emprise des voies (ou des emprises publiques) ou à une distance au moins égale à 2 mètres.

L'implantation des constructions se mesure au nu principal de la façade. Les éléments s'incorporant à la construction principale (emmarchements, rampes d'accès au sous-sol…) ainsi que les débords (balcons, saillies) sont admis dans les marges de recul à l'avant.

Les annexes et dépendances, à l'exception des locaux containers pour ordures ménagères ne sont pas admises dans la marge de recul à l'avant.

Les constructions et installations devront respecter l'Orientation d'Aménagement n°1.

Exceptions :

Toutefois, dans le cas d'une construction principale existante, non implantée conformément à la règle générale, l'extension pourra être réalisée dans le prolongement de celle-ci sans se rapprocher davantage de la limite d'emprise des voies (ou des emprises publiques).

ARTICLE UB 7 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Règle générale :

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales. Dans le cas contraire, elles doivent être implantées à une distance par rapport aux limites séparatives latérales au moins égale à 4 mètres. Ces distances sont reportées à 8 mètres lorsque la façade comporte des ouvertures.

Les constructions devront respecter une marge de recul par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle. Cette marge de recul doit être égale à la moitié de leur hauteur (H), définie dans l'article UB 10, avec un minimum de 8 mètres. Toutefois, les dépendances ne sont pas assujetties à cette règle.

De surcroît, toute construction dont la hauteur (H), définie dans l'article UB 10, est supérieure à 8 mètres doit respecter un recul de 6 mètres par rapport aux limites séparatives lorsque celles-ci coïncident avec la limite de la zone UD.

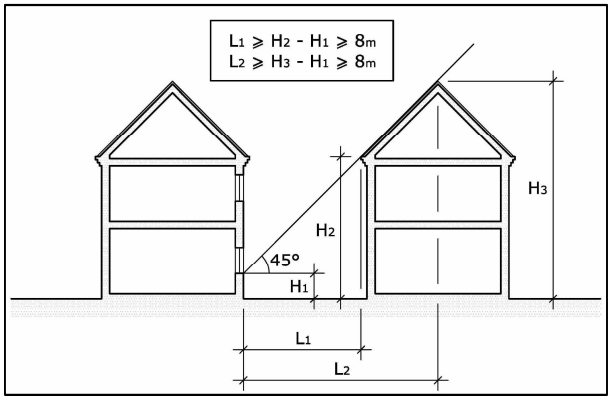
Les débords (balcons, saillies) ne sont pas autorisés dans la marge de recul latérale. Ils sont autorisés dans la marge de recul vis-à-vis des fonds de parcelle.

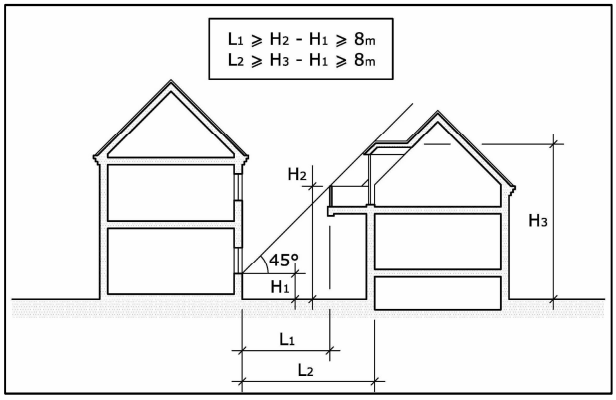
Exceptions :

Toutefois, dans le cas d'une construction existante, non implantée conformément à la règle générale, l'extension pourra être réalisée dans le prolongement de celle-ci sans se rapprocher davantage des limites de fond.

ARTICLE UB 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE :

La distance entre deux constructions situées sur une même propriété doit être au moins égale à 8 mètres. Toutefois, les distances pourront être réduites à 4 mètres dans le cas où il n'y a pas d'ouvertures ou si ces ouvertures sont équipées de verres translucides.
Les constructions sur une même propriété doivent être implantées de telle manière que les baies (à l'exception des châssis fixes à verres translucides de type pavés de verre et des bouches d'aération ne laissant pas passer le regard) ne soient masquées par aucune partie de construction qui à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.





ARTICLE UB 9 EMPRISE AU SOL :

L'emprise au sol est limitée à 50%.

Le P.P.R.i peut prescrire des dispositions différentes ou complémentaires qui s'imposent.

ARTICLE UB 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS :

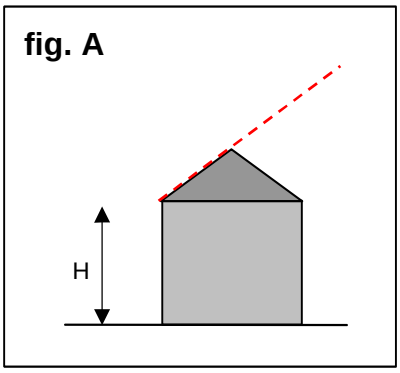
Définition :

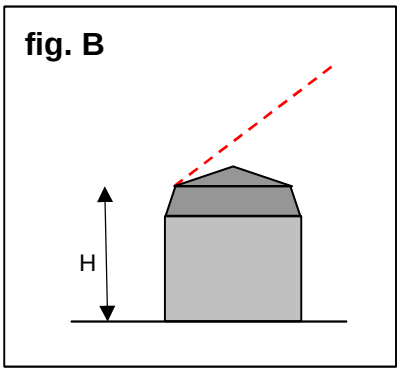
La hauteur des constructions (H) est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux de remaniement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.
Dans le cas des terrains en pente, la cote de référence du terrain naturel sera calculée au droit de chaque tranche de 20 mètres linéaires de façade comme la moyenne entre le point le plus bas et le point le plus haut au droit de ladite tranche.

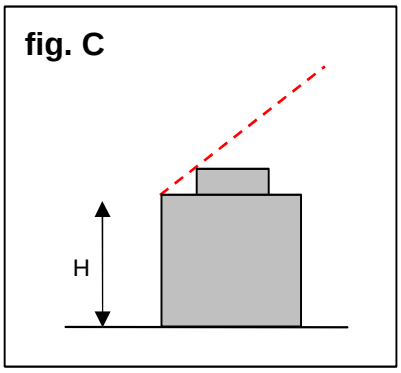
Dans les zones inondables, la hauteur totale ne doit pas être calculée à partir du terrain naturel, mais à partir de l'altitude du niveau d'eau atteint par la crue de référence, dans le respect du P.P.R.i.

La hauteur des constructions (H) se mesure :

- soit à l'égout, c'est-à-dire au bas de la pente du toit, lorsque la pente de toiture est inférieure ou égale à 40° (fig. A),
- soit à la « ligne de bris », qui est la ligne de changement de pente, lorsque la pente de toiture est supérieure à 40° (fig. B),
- soit au sommet de l'acrotère, en cas de toiture -terrasse ou à très faible pente (fig. C),







Tout volume (toit, étage en attique, ouvrage technique… à l'exception des façades pignons, des cheminées, des pare-vues, des garde-corps, des antennes et des mâts) construit au-dessus du point haut pris pour référence de la hauteur H doit s'inscrire dans un gabarit de 40° calculé à partir de ce point haut, et n'abriter qu'un niveau d'habitation au maximum.

Règle générale :

Le P.P.R.i peut prescrire des dispositions différentes ou complémentaires qui s'imposent.

Les annexes et dépendances ne devront pas dépasser 2,5 mètres de hauteur totale.

En UBa :
La hauteur des constructions ne doit pas excéder 13 mètres.

En UBb et UBc :
La hauteur des constructions ne doit pas excéder 16 mètres.
Dans les zones inondables, la hauteur totale ne doit pas être calculée à partir du terrain naturel, mais à partir de l'altitude du niveau d'eau atteint par la crue de référence, dans le respect du P.P.R.i.

En UBd :
- La hauteur des constructions ne doit pas excéder 13 mètres.
- Sur les terrains indiqués au document graphique, les constructions devront respecter une hauteur maximale de 9 mètres.
- Aucune construction ou installation de la zone ne doit masquer la vue repérée par les percées visuelles représentées sur l'Orientation d'Aménagement n°1.
- Pour tous les terrains situés en UBd, la hauteur totale ne doit pas être calculée à partir du terrain naturel, mais à partir de l'altitude du niveau d'eau atteint par la crue de référence, dans le respect du P.P.R.i.

En UBe :
- La hauteur des constructions ne doit pas excéder 14 mètres.
- Aucune construction ou installation de la zone ne doit masquer la vue repérée par les percées visuelles représentées sur l'Orientation d'Aménagement n°1.
- Pour tous les terrains situés en UBe, la hauteur totale ne doit pas être calculée à partir du terrain naturel, mais à partir de l'altitude du niveau d'eau atteint par la crue de référence, dans le respect du P.P.R.i.

ARTICLE UB 11 ASPECT EXTERIEUR :

Tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions ou utilisations du sol concernées, par leur architecture, leurs dimensions, leur gabarit, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- Généralités :

Les constructions, y compris les annexes, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

En façade sur rue, la continuité générale du front bâti est à privilégier, tout en limitant les linéaires de façade strictement continus à 30 mètres au maximum.

L'aspect des constructions à usage d'activité ou d'équipements collectifs doit, par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.

Les éléments se rapportant aux commerces (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

Les façades aveugles sont interdites, sauf lorsqu'elles sont implantées en limite séparative. Dans ce dernier cas, elles devront être peintes ou enduites et traitées de la même façon que les façades principales.

Les pare -vues ne dépasseront pas 1,80 mètre de hauteur totale.

Les constructions principales autorisées devront disposer d'un local adapté à la collecte sélective des ordures ménagères en vigueur sur la commune, de préférence intégré à la construction, ou un système de collecte sélective et enterrée des ordures ménagères.

- Toitures :

La pente du toit doit être inférieure ou égale à 40°, sauf en cas de toiture à la Mansart. Les toitures terrasses sont autorisées sur un maximum de 30% de la surface totale de toiture.

Les volumes des toits, les matériaux et les couleurs doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture régionale.

Les ouvrages techniques sur les toits devront être occultés par des éléments de toiture, à l'exception des cheminées, dont les matériaux et les couleurs seront en harmonie avec ceux de la construction.

• Aspect des toitures :

Les toitures en pente des constructions principales présenteront l'aspect et le grain de la tuile, de l'ardoise ou du zinc.

- Matériaux :

Les façades doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés soient, par leur nature et leur mise en oeuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses...) est interdit.

- Clôtures :

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

Sur rue, les clôtures, portails et portillons auront une hauteur maximum de 2 mètres avec une partie inférieure (mur bahut, soubassement) pleine de 90 cm maximum et, au-dessus de ce mur, un barreaudage ajouré (à claire-voie) d'aspect métallique. Elles pourront être doublées par une haie vive. La clôture sur rue est obligatoire sauf en cas de commerce en rez-de-chaussée ou pour des raisons de continuité bâtie.

La nouvelle clôture devra s'intégrer dans l'environnement immédiat. En particulier, les matériaux destinés à être recouvert seront peints ou enduits dans des tons similaires à celui des façades correspondantes. Les éléments techniques, comme les coffrets ou les boîtes à lettres, doivent être intégrés à une partie maçonnée de la construction ou de la clôture, ou bien être intégrés aux éléments paysagers de la clôture si celle-ci n'est pas maçonnée.

Les clôtures latérales et de fond de parcelle auront une hauteur maximale de 2 mètres et pourront être constituées d'un grillage doublé d'une haie vive ou reprendre les caractéristiques des clôtures sur rue.

Le P.P.R.i peut prescrire des dispositions différentes ou complémentaires qui s'imposent.

- Couleurs
Les constructions devront respecter la palette de couleurs du nuancier présenté ci-après.
Les devantures commerciales devront respecter la palette de couleurs spécifique du nuancier présenté ci-après.

- Abris, annexes et dépendances :
L'aspect verni est interdit. Leur couleur sera similaire à celle de la construction principale ou présentera l'aspect et la couleur du bois.

- Modification ou extension de constructions repérées aux plans au titre de la loi Paysage
Tous travaux ayant pour effet de modifier un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application de la loi Paysage et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

La démolition des éléments bâtis protégés au titre de la loi Paysage est interdite. Les travaux projetés ne doivent en aucun cas porter atteinte aux éléments qui mettent en valeur leur qualité architecturale.

Les clôtures concernées doivent être conservés. Seules des démolitions ponctuelles pour réaliser les accès sont autorisées, dans la limite d'un accès pour 50 mètres linéaires de clôture.

En UBa, UBb et UBc :

- Un changement d'aspect des façades est obligatoire tous les 16 mètres au moins.

- les fausses façades ne sont pas admises. Sont considérées comme fausses façades toute façade qui dépasse le faîtage de la toiture et tout acrotère de plus de 1,20 mètres depuis la toiture-terrasse (non accessible) de l'édifice.

- Les façades présentant un aspect métallique sont interdites.

- La composition générale des façades principales accentuera les lignes verticales (privilégiant la superposition des ouvertures, l'ordonnancement des travées…).

- La façade des constructions principales doit comporter 20 % minimum de matériaux présentant l'aspect de ceux historiquement présents sur la commune : meulière, pierre de la région, briques… (matériaux présents aux "Briques Rouges").

ARTICLE UB 12 STATIONNEMENT :

Règle générale :

Stationnement des véhicules :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public.

Il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place pour 50 m2 de surface de plancher entamée, dont un minimum de 5% de places visiteurs banalisées aisément accessibles.

Les places « commandées », c'est-à-dire nécessitant le déplacement d'un autre véhicule pour être accessibles, pourront représenter au maximum 5% du total des places de stationnement.

- Pour les constructions de bureaux: 1 place pour 40m2 de surface de plancher entamée.

- Pour les constructions de commerces : 1 place pour 20m2 de surface de plancher entamée.

- Pour les hôtels : 1 place pour 40 m2 de surface de plancher entamée.

- Pour les équipements publics : le nombre de place nécessaires sera adapté à la nature de l'équipement et correspondra aux besoins des constructions et installations.

Toute opération nécessitant au moins 20 places de stationnement doit intégrer au minimum 50 % de ces stationnements en sous-sol ou semi- enterrées.

Les surfaces de stationnement extérieures sont interdites dans une bande de 4 mètres comptée à partir de la limite d'emprise des voies (ou des emprises publiques).

Dimensions des places :

Les dimensions des places devront respecter les dimensions minimales suivantes :

stationnement général :

- longueur: 5 mètres;
- largeur: 2,30 mètres ;
- dégagement : 5 mètres ;

stationnement handicapés :

- longueur : 5 mètres ;
- largeur : 3,30 mètres.

Stationnement des vélos et motos :

• pour l'habitat collectif uniquement :

- 1 place pour 200 m2 de surface de plancher dans un local fermé.

• pour les bureaux, commerces, hôtels :

- 1 place pour 200 m2 de surface de plancher.

• pour les équipements publics :

Le nombre de places nécessaires sera adapté à la nature de l'équipement et correspondra aux besoins des constructions et installations.

Exceptions :

Tout agrandissement de construction existante autre qu'à destination d'habitation, dans la limite de 20%, n'entraîne pas d'obligation d'augmenter le nombre de places de stationnement.

Modalités d'application :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est 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 lesdites places
La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UB 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES :

Les éléments protégés au titre de la loi Paysage sont repérés aux plans. Tous travaux ayant pour effet de modifier un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application de la loi Paysage et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable. Les arbres concernés doivent être conservés.

Les espaces non bâtis doivent être plantés à raison d'un arbre par 200 m2 de terrain non bâti, avec un minimum pour les aires de stationnement d'un arbre au moins pour 3 places de stationnement.

Il sera conservé 40 % minimum de la surface du terrain, plantée en espaces paysagés ou cultivés (traités obligatoirement de manière végétale). Ces espaces verts seront obligatoirement de pleine terre.

La notion de "pleine terre" exclut les places de stationnement, les bandes de roulement, les passages imperméabilisés, les dalles, les terrasses et les piscines.
Toutefois, elle pourra intégrer les surfaces de terrains recouvrant des parkings souterrains, à condition que ceux-ci soient entièrement recouverts par une épaisseur minimale de 0,80 mètre de pleine terre végétalisée et incluent des fosses de 2 m3 de terre par arbre au minimum.

Pour conserver un environnement de qualité, l'entretien des plantations est obligatoire.

Les aires de stationnement, sauf en ce qui concerne la desserte, seront traitées en matériaux perméables.

Le P.P.R.i peut prescrire des dispositions différentes ou complémentaires qui s'imposent.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

Cette zone est réservée à l'habitat individuel. Elle comprend aussi bien des lotissements anciens que récents ainsi que le bâti diffus.

Elle comporte un secteur UDa, qui concerne les lieux suivants :

- Autour de la place Anatole France
- Autour de la place Marx Dormoy

Elle comporte également un secteur UDb, qui concerne le lotissement du Parc du Château, **et un secteur UDc qui concerne l'opération prévue dans le cadre du Programme de Rénovation Urbaine de l'Oly.**

La zone UD est concernée par un Plan de Prévention des Risques d'inondation (P.P.R.i.). Le P.P.R.i peut prescrire des dispositions différentes ou complémentaires qui s'imposent.

La zone UD est également concernée par un risque de retrait / gonflement des argiles.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UD 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

• les constructions à usage :
- industriel ;
- d'entrepôts ;
- de stationnement autres que celles liées à l'habitat et à l'activité implantée sur le site ; - agricole.

• les carrières ;

• les garages automobiles et les activités en liaison ;

• les caravanes isolées ;

• les habitations légères de loisir ;

• les parcs résidentiels de loisirs ;

• les terrains de camping et de caravanes ;

• divers installations et travaux :
- parcs d'attractions ;
- les garages collectifs de caravanes
- les dépôts de véhicules ;
- les dépôts divers ;

• Le P.P.R.i peut prescrire des dispositions différentes ou complémentaires qui s'imposent.

- En outre, dans l'ensemble de la zone UD à l'exception du secteur UDa : les constructions à usage de commerce et d'artisanat.

ARTICLE UD 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;

- les constructions à usage de bureaux seulement si elles constituent une activité compatible avec l'environnement d'un quartier d'habitation et la sécurité environnante;

- les constructions à usage de commerce et d'artisanat (uniquement en UDa), seulement si elles constituent une activité compatible avec l'environnement d'un quartier d'habitation et la sécurité environnante ; si elles ne créent pas de nuisances sonores ou olfactives,

- les exhaussements et les affouillements du sol réalisés dans le but d'améliorer la protection de l'environnement (exemples : bassin de rétention, butte anti-bruit, plan de prévention de risques...).

- les constructions à usage de stationnement liées à l'habitat et à l'activité implantée sur le site.

- Le P.P.R.i peut prescrire des dispositions différentes ou complémentaires qui s'imposent.

- Au-delà d'une bande de 25 m, mesurée à partir des voies (ou des emprises publiques) qui existent déjà avant la mise en vigueur du P.L.U. : les dépendances des constructions à usage d'habitation, dans la limite d'une surface totale de 9 m2 et d'une hauteur totale maximale de 3,50 mètres, à raison d'une seule dépendance au-delà de cette bande de 25 m par unité foncière au maximum.

. Toute construction à usage d'habitat comportant au moins 2 logements doit comporter au moins 25 % de logements d'une taille supérieure à 100 m2, avec un minimum d'un logement de cette taille. En outre, tout logement doit avoir une taille minimale de 25 m2.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 3 ACCES ET VOIRIE :

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

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

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

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Il ne sera admis qu'un seul accès pour véhicules par unité foncière sur chaque voie de desserte. La largeur des accès sera de 4 mètres au maximum.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules.

Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

L'emprise des voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doit être au minimum de 7 mètres. Cette largeur minimale peut être ramenée à 5 mètres en cas de voie d'une longueur inférieure à 25 mètres.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de nature et de l'intensité du trafic

ARTICLE UD 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX :

• Eau potable :

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

Assainissement :

• Eaux usées :

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Dans les parties du territoire qui ne sont pas encore desservies par un réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation (sur autorisation de l'autorité compétente) et pouvoir être raccordés ultérieurement au réseau.

L'évacuation des eaux autres que domestiques dans le réseau d'eaux usées devra faire l'objet d'une autorisation de l'autorité compétente.

• Eaux pluviales :

Les rejets d'eaux pluviales doivent être maîtrisés à l'unité foncière par des dispositifs correspondant à la réglementation en vigueur.

- Electricité - Téléphone :

Les réseaux d'électricité et de téléphone seront ensevelis chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettront.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé. Ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau Public situé au droit du terrain.

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

ARTICLE UD 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS :

Non réglementé.

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

Règle générale :

Les nouvelles constructions principales doivent être implantées uniquement dans une bande comprise entre 4 et 25 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies (ou des emprises publiques) qui existent déjà avant la mise en vigueur du P.L.U.

Au-delà de cette même bande de 25 mètres, les dépendances des constructions à usage d'habitation sont admises dans la limite d'une surface totale de 9 m2 et d'une hauteur totale maximale de 2,50 mètres, à raison d'une seule dépendance au-delà de cette bande de 25 m par unité foncière au maximum.

L'implantation des constructions se mesure au nu principal de la façade. Les éléments s'incorporant à la construction principale (emmarchements, rampes d'accès au sous-sol…) ainsi que les saillies (exemple : balcons) d'une profondeur maximale de 0,5 mètre sont admis dans les marges de recul à l'avant et à l'arrière.

Les annexes et dépendances ne sont pas admises dans la marge de recul à l'avant.

Exceptions :

Toutefois, dans le cas d'une construction principale existante, non implantée conformément à la règle générale, l'extension pourra être réalisée dans le prolongement de celle-ci sans se rapprocher davantage de la limite d'emprise des voies (ou des emprises publiques).

En outre, dans le cas d'une construction principale existante, implantée au-delà de 25 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies (ou des emprises publiques) qui existent déjà avant la mise en vigueur du P.L.U., une extension pourra être réalisée dans la limite de 30 m2 d'emprise au sol se rapprochant de la limite d'emprise des voies (ou des emprises publiques).

ARTICLE UD 7 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Règle générale :

La construction est uniquement autorisée :

- jusqu'à l'une des limites séparatives latérales, dans la limite de hauteur fixée à l'article UD 10 ;

- en retrait de ces limites avec un minimum soit de 8 mètres si la façade comporte des ouvertures, soit la moitié de la hauteur totale dans les autres cas.

En outre, les constructions devront respecter un retrait égal à leur hauteur totale par rapport aux limites de fond de parcelle.

Dans le cas d'implantation en limite séparative, la façade ou le pignon intéressé sera soit un mur plein, soit éclairé par des pavés de verre, soit pourvu d'un châssis fixe muni de verre translucide.
La longueur totale des constructions susceptibles d'être édifiées le long d'une limite séparative ne peut pas être supérieure à 15 mètres.

Exceptions :

Toutefois, dans le cas d'une construction principale existante, non implantée conformément à la règle générale, l'extension pourra être réalisée dans le prolongement de celle-ci sans se rapprocher davantage des limites de fond.

ARTICLE UD 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE :

La distance entre deux constructions situées sur une même propriété doit être au moins égale soit à 8 mètres si la façade comporte des ouvertures, soit 4 mètres dans les autres cas.

ARTICLE UD 9 EMPRISE AU SOL :

Définition :

Conformément au Code de l'urbanisme, l'emprise au sol d'une construction est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Règle générale :

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 40 % de la superficie du terrain.

Le P.P.R.i peut prescrire des dispositions différentes ou complémentaires qui s'imposent.

ARTICLE UD 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS :

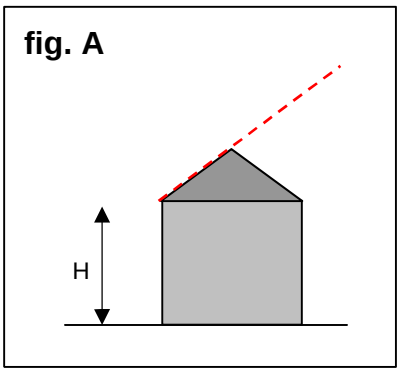
Définition :

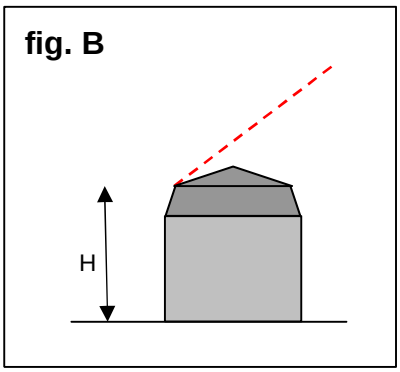
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux de remaniement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. Dans le cas des terrains en pente, la cote

de référence du terrain naturel sera calculée au droit de chaque tranche de 20 mètres linéaires de façade comme la moyenne entre le point le plus bas et le point le plus haut au droit de ladite tranche.

La hauteur des constructions (H) se mesure :

- soit à l'égout, c'est-à-dire au bas de la pente du toit, lorsque la pente de toiture est inférieure ou égale à 40° (fig. A),
- soit à la « ligne de bris », qui est la ligne de changement de pente, lorsque la pente de toiture est supérieure à 40° (fig. B).





Tout volume (toit, étage en attique, ouvrage technique… à l'exception des façades pignons, des cheminées, des pare-vues, des garde-corps, des antennes et des mâts) construit au-dessus du point haut pris pour référence de la hauteur H doit s'inscrire dans un gabarit de 40° calculé à partir de ce point haut, et n'abriter qu'un niveau d'habitation au maximum.

Règle générale :

La hauteur H d'une construction ne doit pas excéder 7 mètres. En outre, toute construction jouxtant une limite séparative ne doit pas excéder 7 mètres de hauteur totale.

En UDb, la hauteur H d'une construction ne doit pas excéder 4,5 mètres. En outre, toute construction jouxtant une limite séparative ne doit pas excéder 7 mètres de hauteur totale.

Les annexes et dépendances ne devront pas dépasser 2,5 mètres de hauteur totale.
Le P.P.R.i peut prescrire des dispositions différentes ou complémentaires qui s'imposent.

ARTICLE UD 11 ASPECT EXTERIEUR :

Tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions ou utilisations du sol concernées, par leur architecture, leurs dimensions, leur gabarit, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- Généralités :

Les constructions, y compris les annexes, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les volumes des toits et les matériaux et les couleurs doivent être choisis de manière à composer un tout homogène, en harmonie, avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture régionale.

Les éléments se rapportant aux commerces (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

Les façades aveugles sont interdites, sauf lorsqu'elles sont implantées en limite séparative. Dans ce dernier cas, elles devront être peintes ou enduites et traitées de la même façon que les façades principales.

Les pare -vues ne dépasseront pas 1,80 mètre de hauteur totale.

Les constructions principales autorisées devront disposer d'un local adapté à la collecte sélective des ordures ménagères en vigueur sur la commune, de préférence intégré à la construction, ou un système de collecte sélective et enterrée des ordures ménagères.

- Toitures :

• Formes de toitures :

- Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception ; - La couverture des bâtiments principaux doit être réalisée au moyen de toitures à deux versants. La pente du toit doit être inférieure ou égale à 40°, sauf en cas de toiture à la Mansart.

• Aspect des toitures :

Les toitures en pente des constructions principales présenteront l'aspect et le grain de la tuile, de l'ardoise ou du zinc.

- Matériaux :

Une unité d'aspect devra être recherchée dans le traitement de toutes les façades.

Les façades doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés soient, par leur nature et leur mise en oeuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses...) est interdit.

Les façades présentant un aspect métallique sont interdites.

- Clôtures :

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

Sur rue, les clôtures, portails et portillons auront une hauteur maximum de 2 mètres avec une partie inférieure (mur bahut, soubassement) pleine de 90 cm maximum et, au-dessus de ce mur, un barreaudage ajouré (à claire-voie). Elles pourront être doublées par une haie vive. La clôture sur rue est obligatoire sauf en cas de commerce en rez-de-chaussée.

La nouvelle clôture devra s'intégrer dans l'environnement immédiat. En particulier, les matériaux destinés à être recouvert seront peints ou enduits dans des tons similaires à celui des façades correspondantes. Les éléments techniques, comme les coffrets ou les boîtes à lettres, doivent être intégrés à une partie maçonnée de la construction ou de la clôture, ou bien être intégrés aux éléments paysagers de la clôture si celle-ci n'est pas maçonnée.

Les clôtures latérales et de fond de parcelle auront une hauteur maximale de 2 mètre et pourront être constituées d'un grillage doublé d'une haie vive ou reprendre les caractéristiques des clôtures sur rue.

Le P.P.R.i peut prescrire des dispositions différentes ou complémentaires qui s'imposent.

- Couleurs

Les constructions devront respecter la palette de couleurs du nuancier présenté ci-après.
Les devantures commerciales devront respecter la palette de couleurs spécifique du nuancier présenté ci-après.

- Abris, annexes et dépendances :
L'aspect verni est interdit. Leur couleur sera similaire à celle de la construction principale ou présentera l'aspect et la couleur du bois.

ARTICLE UD 12 STATIONNEMENT :

Règle générale :

Stationnement des véhicules :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public.

Il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place pour 30 m2 de surface de plancher entamée, dont 1 place obligatoirement couverte et intégrée au bâti pour toute nouvelle construction.

Le stationnement en enfilade de plus de 2 véhicules est interdit. Il ne pourra être imposé plus de 2 places par logement.

- Pour les constructions de bureaux ou de commerces : 1 place pour 20m2 de surface de plancher entamée.

- Pour les hôtels : 1 place pour 40 m2 de surface de plancher entamée.

Dimensions des places :

Les dimensions des places devront respecter les dimensions minimales suivantes :

stationnement général :
- longueur de la place : 5 mètres ;
- largeur de la place : 2,30 mètres ;
- dégagement : 5 mètres

stationnement handicapés :
- longueur : 5 mètres
- largeur : 3,30 mètres

Stationnement des vélos et motos :

• pour l'habitat :
- 1 place pour 100 m2 de surface de plancher ;

• pour les bureaux, commerces et hôtels :
- 1 place pour 100 m2 de surface de plancher.

• pour les équipements publics :

- le nombre de places nécessaires sera adapté à la nature de l'équipement et correspondra aux besoins des constructions et installations.

Exceptions :

Tout agrandissement de construction existante autre qu'à destination d'habitation, dans la limite de 20%, n'entraîne pas d'obligation d'augmenter le nombre de places de stationnement.

Modalités d'application :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est 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 lesdites places.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UD 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES :

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Il sera conservé 60 % minimum de la surface du terrain, plantée en espaces paysagés ou cultivés (traités obligatoirement de manière végétale), sauf dans le secteur UDa, où ce minimum est abaissé à 40 %**, et en UDc où ce minimum est réduit à 50 % comprenant la voirie.**

Ces espaces verts seront obligatoirement de pleine terre.
La notion de "pleine terre" exclut les places de stationnement, les passages imperméabilisés, les dalles, les terrasses, les piscines, ainsi que les surfaces de terrains recouvrant des espaces bâtis enterrés (exemple : parking souterrain).
En outre, ne seront comptabilisés en surface de pleine terre uniquement les espaces de plus de 30 m2 d'un seul tenant.
Selon la configuration du terrain et l'implantation de la maison des ajustements pourront être acceptés pour les accès, passages et le stationnement.

Les espaces non bâtis doivent être plantés à raison d'un arbre par 100 m2 de terrain non bâti, avec un minimum pour les aires de stationnement d'un arbre au moins pour 6 places de stationnement.

Le P.P.R.i peut prescrire des dispositions différentes ou complémentaires qui s'imposent.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

La zone UE est destinée à l'accueil des activités économiques.

Le secteur UEa est situé entre les voies ferrées et la limite de Montgeron.

Le secteur UEb est situé au niveau de la gare.

La zone UE est concernée par un Plan de Prévention des Risques d'inondation (P.P.R.i.). Le P.P.R.i peut prescrire des dispositions différentes ou complémentaires qui s'imposent.

La zone UE est également concernée par le périmètre de protection de l'usine de production d'eau potable de Choisy-le-Roi.

La zone UE est également concernée par un risque de retrait / gonflement des argiles.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UE 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

- les constructions à usage d'habitation autres que celles admises sous conditions à l'article 2 ;
- les entrepôts non liés à une activité présente dans la zone ;
- les constructions agricoles ;
- les carrières ;
- Les caravanes isolées ;
- Les terrains de camping et de caravanes ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les aires de jeux et de sport ;
- divers installations et travaux :
  - parcs d'attractions ;
  - les garages collectifs de caravanes
- Le P.P.R.i peut prescrire des dispositions différentes ou complémentaires qui s'imposent.

ARTICLE UE 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS :

- les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, dont les déchetteries ;

- les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence est indispensable au fonctionnement ou au gardiennage des installations, dans la limite de 100 m2 et à condition qu'elles soient intégrées au bâtiment d'activités ;

- les exhaussements et les affouillements du sol réalisés dans le but d'améliorer la protection de l'environnement (exemples : bassin de rétention, butte anti-bruit, plan de prévention de risques...).

- les entrepôts liés à une activité présente dans la zone.

- Le P.P.R.i peut prescrire des dispositions différentes ou complémentaires qui s'imposent.

- En outre, uniquement dans le secteur UEa :
  - les constructions à usage d'habitation à condition que la surface de l'unité foncière soit inférieure ou égale à 1000 m2.
  - lorsque la surface de l'unité foncière est supérieure à 1000 m2 : les extensions des constructions à usage d'habitation avec un maximum de 30 % par rapport à la surface existante à la date d'approbation du P.L.U.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 ACCES ET VOIRIE :

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Les voies publiques ou privés concernées désignent tant les voies existantes que les voies à venir décrites dans le projet de demande d'autorisation d'urbanisme.

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

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

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons indépendants des accès des véhicules.

Voirie :

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

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de nature et de l'intensité du trafic.

ARTICLE UE 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX :

Eau potable :

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

Assainissement :

• Eaux usées :

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Dans les parties du territoire qui ne sont pas encore desservies par un réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation (sur autorisation de l'autorité compétente) et pouvoir être raccordés ultérieurement au réseau.

L'évacuation des eaux autres que domestiques dans le réseau d'eaux usées devra faire l'objet d'une autorisation de l'autorité compétente.

• Eaux pluviales :

Les rejets d'eaux pluviales doivent être maîtrisés à l'unité foncière par des dispositifs correspondant à la réglementation en vigueur.

Electricité - Téléphone :

Les réseaux d'électricité et de téléphone seront ensevelis chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettront.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé, ces ouvrages comprenant les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau Public situé au droit du terrain.

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

ARTICLE UE 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS :

Non réglementé.

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

Règle générale :

En UEb :

Les constructions doivent être implantées sur la limite d'emprise des voies (ou des emprises publiques) ou à une distance minimale de 4 mètres.

Les installations d'intérêt général doivent être implantées sur la limite d'emprise des voies (ou des emprises publiques) ou avec un recul minimal de 0,5 mètre.

L'implantation des constructions se mesure au nu principal de la façade. Les éléments s'incorporant à la construction principale (emmarchements, rampes d'accès au sous-sol…) ainsi que les débords (balcons, saillies) sont admis dans la marge de recul à l'avant.

Dans le restant de la zone UE :

Les constructions doivent être implantées à une distance de la limite d'emprise des voies (ou des emprises publiques) au moins égale à 4 mètres.

Les déchetteries, équipements publics, constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif doivent être implantées sur la limite d'emprise des voies (ou des emprises publiques) ou avec un recul minimal de 0,5 mètre.

L'implantation des constructions se mesure au nu principal de la façade. Les éléments s'incorporant à la construction principale (emmarchements, rampes d'accès au sous-sol…) ainsi que les débords (balcons, saillies) sont admis dans la marge de recul à l'avant.

Exceptions :

Toutefois, dans le cas d'une construction existante, non implantée conformément à la règle générale, l'extension pourra être réalisée dans le prolongement de celle-ci sans se rapprocher davantage de la limite d'emprise des voies (ou des emprises publiques).

ARTICLE UE 7 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Règle générale :

En UEb :

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives. Dans le cas contraire, elles doivent être implantées à une distance par rapport aux limites séparatives au moins égale à 4 mètres. Ces distances sont reportées à 8 mètres lorsque la façade comporte des ouvertures.

Les installations d'intérêt général peuvent être implantées en limite ou avec un retrait minimal de 0,5 mètre.

Dans le restant de la zone UE :
Les constructions peuvent être implantées en limite séparative à condition que le mur situé en limite soit aveugle.

Dans le cas où les constructions sont implantées en retrait des limites séparatives, elles doivent être implantées à une distance par rapport aux limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur (H), définie dans l'article UE 10, de la construction la plus haute.

Les déchetteries, équipements publics, constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif peuvent être implantées en limite ou avec un retrait minimum de 0,5 mètres.

Exceptions :

Toutefois, dans le cas d'une construction existante, non implantée conformément à la règle générale, l'extension pourra être réalisée dans le prolongement de celle-ci sans se rapprocher davantage des limites séparatives.

ARTICLE UE 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE :

La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être telle que les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites.

ARTICLE UE 9 EMPRISE AU SOL :

Définition :

Conformément au Code de l'urbanisme, l'emprise au sol d'une construction est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Règle générale :

En UEb :

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 60 % de la superficie du terrain.

Le P.P.R.i peut prescrire des dispositions différentes ou complémentaires qui s'imposent.

Dans le restant de la zone UE :

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 80 % de la superficie du terrain, à l'exception des déchetteries, équipements publics, constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

Le P.P.R.i peut prescrire des dispositions différentes ou complémentaires qui s'imposent.

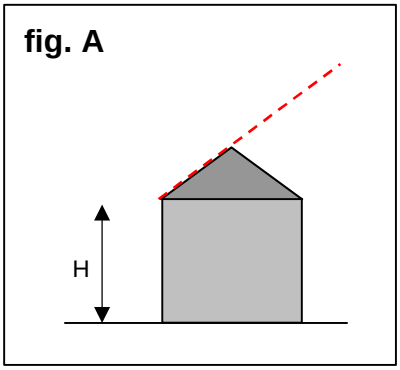
ARTICLE UE 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS :

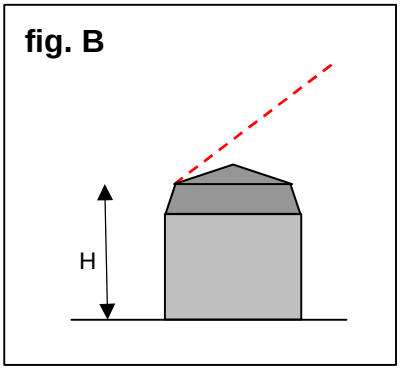
Définition :

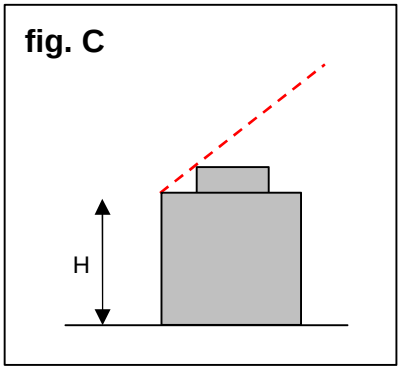
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux de remaniement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. Dans le cas des terrains en pente, la cote de référence du terrain naturel sera calculée au droit de chaque tranche de 20 mètres linéaires de façade comme la moyenne entre le point le plus bas et le point le plus haut au droit de ladite tranche.

La hauteur des constructions (H) se mesure :

- soit à l'égout, c'est-à-dire au bas de la pente du toit, lorsque la pente de toiture est inférieure ou égale à 40° (fig. A),
- soit à la « ligne de bris », qui est la ligne de changement de pente, lorsque la pente de toiture est supérieure à 40° (fig. B),
- soit au sommet de l'acrotère, en cas de toiture -terrasse ou à très faible pente (fig. C),







Tout volume (toit, étage en attique, ouvrage technique… à l'exception des façades pignons, des cheminées, des pare-vues, des garde-corps, des antennes et des mâts) construit au-dessus du point haut pris pour référence de la hauteur H doit s'inscrire dans un gabarit de 40° calculé à partir de ce point haut, et n'abriter qu'un niveau d'habitation au maximum.

Règle générale :

En UEb :

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 13 mètres.

Le P.P.R.i peut prescrire des dispositions différentes ou complémentaires qui s'imposent.

Dans le restant de la zone UE :

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 15 mètres.

Le P.P.R.i peut prescrire des dispositions différentes ou complémentaires qui s'imposent.

ARTICLE UE 11 ASPECT EXTERIEUR :

Tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions ou utilisations du sol concernées, par leur architecture, leurs dimensions, leur gabarit, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Généralités :

Les constructions, y compris les annexes, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

L'aspect des constructions à usage d'activité ou d'équipements collectifs doit, par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.

Les éléments se rapportant aux commerces (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

Les façades aveugles sont interdites, sauf lorsqu'elles sont implantées en limite séparative. Dans ce dernier cas, elles devront être peintes ou enduites et traitées de la même façon que les façades principales.

Les pare -vues ne dépasseront pas 1,80 mètre de hauteur totale.

Les constructions principales autorisées devront disposer d'un local adapté à la collecte sélective des ordures ménagères en vigueur sur la commune, de préférence intégré à la construction, ou un système de collecte sélective et enterrée des ordures ménagères.

Les dépôts ne devront pas être visibles (mur ou haie vive...).

Toitures :

• Formes de toitures :

Les volumes des toits, les matériaux et les couleurs doivent être choisis de manière à composer un tout homogène, en harmonie, avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture régionale.

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

Matériaux :

Une unité d'aspect devra être recherchée dans le traitement de toutes les façades.

Les façades doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés soient, par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses...) est interdit.

Clôtures :

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

Sur rue, les clôtures, portails et portillons auront une hauteur maximum de 2 mètres avec une partie inférieure (mur bahut, soubassement) pleine de 90 cm maximum et, au-dessus de ce mur, un

barreaudage ajouré (à claire-voie) d'aspect métallique. En cas de besoins spécifiques, une grille métallique plus haute pourra être acceptée.
La clôture sur rue est obligatoire sauf en cas de commerce en rez-de-chaussée. Elle pourra être constituée d'une haie vive doublée d'un grillage.

La nouvelle clôture devra s'intégrer dans l'environnement immédiat. En particulier, les matériaux destinés à être recouvert seront peints ou enduits dans des tons similaires à celui des façades correspondantes. Les éléments techniques, comme les coffrets ou les boîtes à lettres, doivent être intégrés à une partie maçonnée de la construction ou de la clôture, ou bien être intégrés aux éléments paysagers de la clôture si celle-ci n'est pas maçonnée.
Les clôtures latérales et de fond de parcelle auront une hauteur maximale de 2 mètres et pourront être constituées d'un grillage doublé d'une haie vive ou reprendre les caractéristiques des clôtures sur rue.

Les déchetteries, équipements publics, constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif sont exemptées des présentes obligations concernant les clôtures.
Le P.P.R.i peut prescrire des dispositions différentes ou complémentaires qui s'imposent.

Abris, annexes et dépendances :
L'aspect verni est interdit. Leur couleur sera similaire à celle de la construction principale ou présentera l'aspect et la couleur du bois.

ARTICLE UE 12 STATIONNEMENT :

Règle générale :

Stationnement des véhicules :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public.

Il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place pour 50 m2 de surface de plancher entamée, dont un minimum de 5% de places visiteurs banalisées aisément accessibles.

Les places « commandées », c'est-à-dire nécessitant le déplacement d'un autre véhicule pour être accessibles, pourront représenter au maximum 5% du total des places de stationnement.

- Pour les constructions de bureaux ou de commerces : 1 place pour 100m2 de surface de plancher entamée dans le secteur UEb et 1 place pour 20m2 de surface de plancher entamée dans le restant de la zone UE.

- Pour les hôtels : 1 place pour 40 m2 de surface de plancher entamée.

- Pour les locaux industriels et les entrepôts : 1 place pour 100 m2 de surface de plancher entamée.

- Pour les déchetteries, équipements publics, constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif : le nombre de place nécessaires sera adapté à la nature de l'équipement et correspondra aux besoins des constructions et installations.

Dimensions des places :

Les dimensions des places devront respecter les dimensions minimales suivantes :

stationnement général :
- longueur: 5 mètres;
- largeur: 2,30 mètres ;
- dégagement : 5 mètres ;

stationnement handicapés :
- longueur : 5 mètres ;
- largeur : 3,30 mètres.

Stationnement des vélos et motos :

- pour l'habitat, les bureaux, commerces, hôtels, locaux industriels et entrepôts : 1 place pour 100 m2 de surface de plancher.

- pour les déchetteries, équipements publics, constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif :

Le nombre de places nécessaires sera adapté à la nature de l'équipement et correspondra aux besoins des constructions et installations.

Exceptions :

Tout agrandissement de construction existante autre qu'à destination d'habitation, dans la limite de 20%, n'entraîne pas d'obligation d'augmenter le nombre de places de stationnement.

Modalités d'application :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est 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 lesdites places

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UE 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES :

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces non bâtis doivent être plantés à raison d'un arbre par 50m2 de terrain non bâti.

Pour conserver un environnement de qualité, l'entretien des plantations est obligatoire.

Les déchetteries, équipements publics, constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif sont exemptées des présentes obligations.

Le P.P.R.i peut prescrire des dispositions différentes ou complémentaires qui s'imposent.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG

La zone UG est située entre l'avenue de la Tourelle et la forêt de Sénart ; elle concerne le quartier du Clos de la Régale.

Elle est caractérisée, au Sud, par de l'habitat individuel et des surfaces de parcelle plus importantes à proximité de la forêt de Sénart ; et, au Nord, le long de l'avenue de la Tourelle, par de l'habitat collectif de moyenne hauteur avec implantation d'activité commerciale en rez-de-chaussée des immeubles.

Conformément au document graphique, elle se compose en :
- Zones UGa et UGb : habitat collectif de moyenne hauteur.
- Zones UGc, UGd et UGe : habitat individuel.

La zone UG est concernée par un risque de retrait / gonflement des argiles.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UG 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

• les constructions à usage : -
industriel ;
- d'entrepôts commerciaux ;
- de stationnement autres que celles liées à l'habitat et/ou à l'activité implantée sur le site ; - agricole.

• les carrières ;

• les garages automobiles et les activités en liaison ;

• les caravanes isolées ;

• les habitations légères de loisir ;

• les parcs résidentiels de loisirs ;

• les terrains de camping et de caravanes ;

• divers installations et travaux :
- parcs d'attractions ;
- les garages collectifs de caravanes
- les dépôts de véhicules ;
- les dépôts divers ;

ARTICLE UG 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS :

• les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;

- les exhaussements et les affouillements du sol réalisés dans le but d'améliorer la protection de l'environnement (exemples : bassin de rétention, butte anti-bruit, plan de prévention de risques...).

- les constructions à usage de stationnement liées à l'habitat et à l'activité implantée sur le site.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UG 3 ACCES ET VOIRIE :

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

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

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

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules.

Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de nature et de l'intensité du trafic.

ARTICLE UG 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX :

Eau potable :

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

Assainissement :

• Eaux usées :

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Dans les parties du territoire qui ne sont pas encore desservies par un réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation (sur autorisation de l'autorité compétente) et pouvoir être raccordés ultérieurement au réseau.

L'évacuation des eaux autres que domestiques dans le réseau d'eaux usées devra faire l'objet d'une autorisation de l'autorité compétente.

• Eaux pluviales :

Les rejets d'eaux pluviales doivent être maîtrisés à l'unité foncière par des dispositifs correspondant à la réglementation en vigueur.

Electricité - Téléphone - gaz :

Les réseaux d'électricité et de téléphone seront ensevelis chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettront.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé. Ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau Public situé au droit du terrain.

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

ARTICLE UG 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS :

Non réglementé.

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

L'implantation des constructions se mesure au nu principal de la façade. Les éléments en saillies (exemples : balcons, terrasses) ne sont pas admis dans la marge de recul à l'avant.

En UGa :
Les constructions doivent être implantées sur la limite d'emprise des voies (ou des emprises publiques) ou avec un recul minimum de 2,5 mètres.

En UGb :
Les constructions doivent être implantées sur la limite d'emprise des voies (ou des emprises publiques) ou avec un recul minimum de 2,5 mètres.

En UGc, UGd et UGe :
Les constructions doivent être implantées à une distance de la limite d'emprise des voies (ou des emprises publiques) au moins égale à 5 mètres.

ARTICLE UG 7 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

En UGa et UGb :

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives. Dans le cas contraire, elles doivent être implantées par rapport aux limites séparatives à une distance égale à leur hauteur (H), définie dans l'article UG 10, sans être inférieure à 8 mètres lorsque la façade comporte des ouvertures.

En UGc, UGd, UGe :

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives. Dans le cas contraire, elles doivent être implantées par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à 4 mètres. Ces distances sont reportées à 8 mètres lorsque la façade comporte des ouvertures.

Toutefois, dans l'ensemble de la zone UG :

Pourront être implantés à 1 mètre des limites séparatives les bâtiments de faible hauteur, à usage exclusif d'annexe non habitable, qui respectent les conditions suivantes :
Toiture à deux pentes avec un faîtage situé, par rapport au terrain naturel, à une hauteur maximale de 4,50 mètres et une ligne d'égout située, par rapport au terrain naturel, à une hauteur maximale de 2,30 mètres.
Aucune vue directe latérale côté limite séparative.
Les toitures devront être traitées comme celles du corps du bâtiment principal.

ARTICLE UG 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE :

La distance entre deux constructions situées sur une même propriété doit être au moins égale à 4 mètres, ou 8 mètres lorsque la façade comporte des ouvertures.

ARTICLE UG 9 EMPRISE AU SOL :

Définition :

Conformément au Code de l'urbanisme, l'emprise au sol d'une construction est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Règle générale :

"L'emprise au sol est limitée à 35%. Elle est portée à 40% en UGb."

Le sous-sol des constructions est à comptabiliser dans l'emprise au sol.

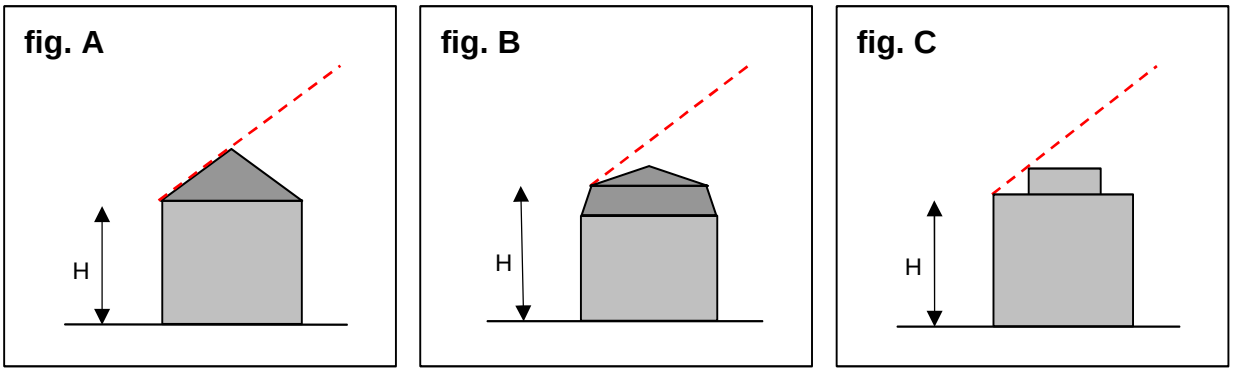
ARTICLE UG 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS :

Définition :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux de remaniement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. Dans le cas des terrains en pente, la cote de référence du terrain naturel sera calculée au droit de chaque tranche de 20 mètres linéaires de façade comme la moyenne entre le point le plus bas et le point le plus haut au droit de ladite tranche.

La hauteur des constructions (H) se mesure :

- soit à l'égout, c'est-à-dire au bas de la pente du toit, lorsque la pente de toiture est inférieure ou égale à 40° (fig. A),
- soit à la « ligne de bris », qui est la ligne de changement de pente, lorsque la pente de toiture est supérieure à 40° (fig. B),
- soit au sommet de l'acrotère, en cas de toiture -terrasse ou à très faible pente (fig. C),



Tout volume (toit, étage en attique, ouvrage technique… à l'exception des façades pignons, des cheminées, des pare-vues, des garde-corps, des antennes et des mâts) construit au-dessus du point haut pris pour référence de la hauteur H doit s'inscrire dans un gabarit de 40° calculé à partir de ce point haut, et n'abriter qu'un niveau d'habitation au maximum.

Règle générale :

En UGa :
La hauteur des constructions ne doit excéder 16 mètres.

En UGb :
La hauteur des constructions ne doit excéder 13 mètres. Elle est portée à 16 mètres dans le cas où le rez-de-chaussée est utilisé en commerces, activités ou bureaux. Cette hauteur totale doit être calculée à partir du terrain naturel.

En UGc, UGd et UGe :
La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7 mètres.
Les annexes et dépendances ne devront pas dépasser 2,5 mètres de hauteur totale.

ARTICLE UG 11 ASPECT EXTERIEUR :

Tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions ou utilisations du sol concernées, par leur architecture, leurs dimensions, leur gabarit, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont

de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Généralités :

Les constructions, y compris les annexes, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

L'aspect des constructions à usage d'équipements collectifs doit, par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.

Les éléments se rapportant aux commerces (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

Les façades aveugles sont interdites, sauf lorsqu'elles sont implantées en limite séparative. Dans ce dernier cas, elles devront être peintes ou enduites et traitées de la même façon que les façades principales.

Les pare -vues ne dépasseront pas 1,80 mètre de hauteur totale.

Les constructions principales autorisées devront disposer d'un local adapté à la collecte sélective des ordures ménagères en vigueur sur la commune, de préférence intégré à la construction, ou un système de collecte sélective et enterrée des ordures ménagères.

Toitures :

• Formes de toitures :

Les volumes des toits, les matériaux et les couleurs doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture régionale.

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

Les toitures terrasses sont autorisées. Dans le cas de toiture à pente, la pente du toit doit être inférieure ou égale à 40°, sauf en cas de toiture à la Mansart.

• Aspect des toitures :

Les toitures en pente des constructions principales présenteront l'aspect et le grain de la tuile, de l'ardoise ou du zinc.

Matériaux :

Une unité d'aspect devra être recherchée dans le traitement de toutes les façades.

Les façades doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés soient, par leur nature et leur mise en oeuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses...) est interdit.

Sont interdits les bardages métalliques.

Clôtures :

Sur rue, les clôtures, portails et portillons auront une hauteur maximum de 2 mètres avec une partie inférieure (mur bahut, soubassement) pleine de 90 cm maximum et, au-dessus de ce mur, un barreaudage ajouré (à claire-voie) d'aspect métallique. Elles pourront être doublées par une haie vive. La clôture sur rue est obligatoire sauf en cas de commerce en rez-de-chaussée.

La nouvelle clôture devra s'intégrer dans l'environnement immédiat. En particulier, les matériaux destinés à être recouvert seront peints ou enduits dans des tons similaires à celui des façades correspondantes. Les éléments techniques, comme les coffrets ou les boîtes à lettres, doivent être intégrés à une partie maçonnée de la construction ou de la clôture, ou bien être intégrés aux éléments paysagers de la clôture si celle-ci n'est pas maçonnée.

Les clôtures latérales et de fond de parcelle auront une hauteur maximale de 2 mètres et pourront être constituées d'un grillage doublé d'une haie vive ou reprendre les caractéristiques des clôtures sur rue.

Couleurs :
Les constructions devront respecter la palette de couleurs du nuancier présenté ci-après.
Les devantures commerciales devront respecter la palette de couleurs spécifique du nuancier présenté ci-après.

Abris, annexes et dépendances :
L'aspect verni est interdit. Leur couleur sera similaire à celle de la construction principale ou présentera l'aspect et la couleur du bois.

En UGa et UGb :

- les largeurs des façades sur rue ne peuvent dépasser une longueur de 30 mètres, si elles ne comportent pas de redents ou de décrochements d'une profondeur égale ou supérieure à 1,50 mètres, hors balcon ou encorbellement.

- les fausses façades ne sont pas admises. Sont considérées comme fausses façades toute façade qui dépasse le faîtage de la toiture et tout acrotère de plus de 1,20 mètres depuis la toiture-terrasse (non accessible) de l'édifice.

ARTICLE UG 12 STATIONNEMENT :

Stationnement des véhicules :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public.

Il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place pour 50 m2 de surface de plancher entamée, dont un minimum de 5% de places visiteurs banalisées aisément accessibles.

Les places « commandées », c'est-à-dire nécessitant le déplacement d'un autre véhicule pour être accessibles, pourront représenter au maximum 5% du total des places de stationnement.

- Pour les constructions de bureaux: 1 place pour 40m2 de surface de plancher entamée.

- Pour les constructions de commerces : 1 place pour 20m2 de surface de plancher entamée.

- Pour les équipements publics : le nombre de place nécessaires sera adapté à la nature de l'équipement et correspondra aux besoins des constructions et installations.

Toute opération nécessitant au moins 20 places de stationnement doit intégrer au minimum 50 % de ces stationnements en sous-sol ou semi- enterrées. Les équipements publics ne sont pas concernés par cette mesure

Les surfaces de stationnement extérieures seront obligatoirement paysagées. Elles sont interdites dans une bande de 4 mètres comptée à partir de la limite d'emprise des voies (ou des emprises publiques). Un arbre à haute tige sera planté, au minimum, pour trois places de stationnement extérieures.

Dimensions des places :

Les dimensions des places devront respecter les dimensions minimales suivantes :

stationnement général :
- longueur: 5 mètres;
- largeur: 2,30 mètres ;
- dégagement : 5 mètres ;

stationnement handicapés :
- longueur : 5 mètres ;
- largeur : 3,30 mètres.

Stationnement des vélos et motos :

- 1 place pour 200 m2 de surface de plancher construite pour l'habitat, les activités et commerces.

Modalités d'application :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est 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 lesdites places

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UG 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES :

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Il sera conservé 40 % du terrain en espaces verts.

Les espaces non bâtis doivent être plantés à raison d'un arbre par 100 m2 de surface totale parcellaire.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 places de stationnement. Cette répartition se fera sur l'ensemble de l'aire de stationnement, de préférence en alignement.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL

La zone UL est exclusivement destinée aux équipements.
Un secteur ULa a été créé pour l'accueil des gens du voyage. Un secteur ULb permet une hauteur supérieure.

La zone UL est concernée par un Plan de Prévention des Risques d'inondation (P.P.R.i.). Le P.P.R.i peut prescrire des dispositions différentes ou complémentaires qui s'imposent.

La zone UL est également concernée par un risque de retrait / gonflement des argiles.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UL 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites.

Le P.P.R.i peut prescrire des dispositions différentes ou complémentaires qui s'imposent.

ARTICLE UL 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS :

- Les équipements, les constructions et installations d'intérêt général, les aires de jeux et de sport et les aires de stationnement nécessaires à ces activités, à condition qu'ils s'intègrent harmonieusement dans l'environnement.

- Les bureaux s'ils sont directement liés à une activité déjà présente dans la zone.

- Les constructions à usage de stationnement de véhicule à condition qu'elles soient liées à une construction autorisée dans la zone.

- les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est indispensable au fonctionnement ou au gardiennage des installations, dans la limite de 100 m2 ;

- l'extension des constructions existantes ;

- les dépendances ;

- les constructions à usage d'équipements collectifs ;

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;

- les exhaussements et les affouillements du sol réalisés dans le but d'améliorer la protection de l'environnement (exemples : bassin de rétention, butte anti-bruit, plan de prévention de risques...).

- Tous travaux ayant pour effet de modifier un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application de la loi Paysage et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

- Le P.P.R.i peut prescrire des dispositions différentes ou complémentaires qui s'imposent.

- En outre, uniquement dans le secteur ULa : les terrains de camping et de caravanes et leurs équipements.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL 3 ACCES ET VOIRIE :

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

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

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

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules.

Voirie :

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

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de nature et de l'intensité du trafic.

ARTICLE UL 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX :

Eau potable :

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

Assainissement :

• Eaux usées :

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Dans les parties du territoire qui ne sont pas encore desservies par un réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation (sur autorisation de l'autorité compétente) et pouvoir être raccordés ultérieurement au réseau.

L'évacuation des eaux autres que domestiques dans le réseau d'eaux usées devra faire l'objet d'une autorisation de l'autorité compétente.

• Eaux pluviales :

Les rejets d'eaux pluviales doivent être maîtrisés à l'unité foncière par des dispositifs correspondant à la réglementation en vigueur.

Electricité - Téléphone :

Les réseaux d'électricité et de téléphone seront ensevelis chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettront.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé. Ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé au droit du terrain.

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

ARTICLE UL 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS :

Non réglementé.

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

Les constructions nouvelles doivent être implantées sur la limite d'emprise des voies (ou des emprises publiques) ou avec un recul au moins égal à la moitié de leur hauteur (H), définie dans l'article UL 10.

L'implantation des constructions se mesure au nu principal de la façade. Les éléments s'incorporant à la construction principale (emmarchements, rampes d'accès au sous-sol…) ainsi que les débords (balcons, saillies) sont admis dans la marge de recul à l'avant.

ARTICLE UL 7 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Les constructions nouvelles doivent être implantées sur les limites séparatives ou avec un retrait au moins égal à la moitié de leur hauteur (H), définie dans l'article UL 10, avec un minimum de 3 mètres.

ARTICLE UL 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE :

Non réglementé.

ARTICLE UL 9 EMPRISE AU SOL :

Non réglementé.

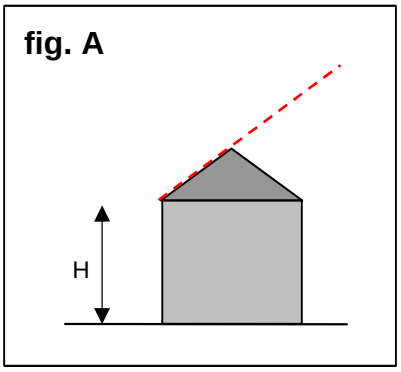
ARTICLE UL 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS :

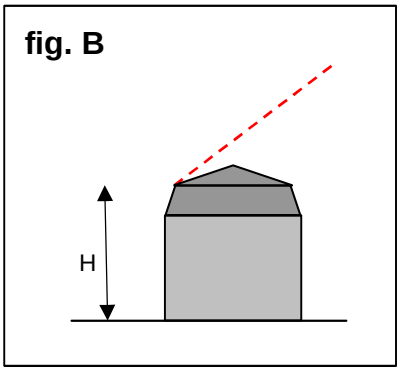
Définition :

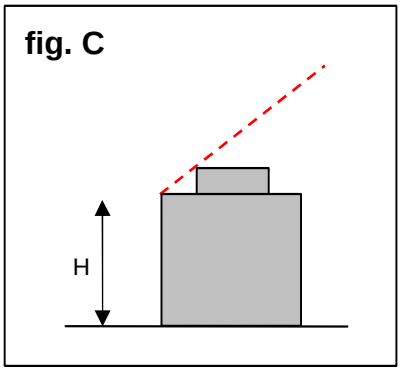
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux de remaniement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. Dans le cas des terrains en pente, la cote de référence du terrain naturel sera calculée au droit de chaque tranche de 20 mètres linéaires de façade comme la moyenne entre le point le plus bas et le point le plus haut au droit de ladite tranche.

La hauteur des constructions (H) se mesure :

- soit à l'égout, c'est-à-dire au bas de la pente du toit, lorsque la pente de toiture est inférieure ou égale à 40° (fig. A),
- soit à la « ligne de bris », qui est la ligne de changement de pente, lorsque la pente de toiture est supérieure à 40° (fig. B),
- soit au sommet de l'acrotère, en cas de toiture -terrasse ou à très faible pente (fig. C),







Tout volume (toit, étage en attique, ouvrage technique… à l'exception des façades pignons, des cheminées, des pare-vues, des garde-corps, des antennes et des mâts) construit au-dessus du point haut pris pour référence de la hauteur H doit s'inscrire dans un gabarit de 40° calculé à partir de ce point haut, et n'abriter qu'un niveau d'habitation au maximum.

Règle générale :

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 10 mètres.

En ULa, la hauteur maximale sera de 9 mètres.

En ULb, la hauteur maximale sera de 15 mètres.

Le P.P.R.i peut prescrire des dispositions différentes ou complémentaires qui s'imposent.

ARTICLE UL 11 ASPECT EXTERIEUR :

Tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions ou utilisations du sol concernées, par leur architecture, leurs dimensions, leur gabarit, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Généralités :

Les constructions, y compris les annexes, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

L'aspect des constructions à usage d'activité ou d'équipements collectifs doit, par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.

Les façades aveugles sont interdites, sauf lorsqu'elles sont implantées en limite séparative. Dans ce dernier cas, elles devront être peintes ou enduites et traitées de la même façon que les façades principales.

Les pare -vues ne dépasseront pas 1,80 mètre de hauteur totale.

Les constructions principales autorisées devront disposer d'un local adapté à la collecte sélective des ordures ménagères en vigueur sur la commune, de préférence intégré à la construction, ou un système de collecte sélective et enterrée des ordures ménagères.

Toitures :

• Formes de toitures :

Les volumes des toits, les matériaux et les couleurs doivent être choisis de manière à composer un tout homogène, en harmonie, avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture régionale.

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

• Aspect des toitures :

Les toitures en pente des constructions principales présenteront l'aspect et le grain de la tuile, de l'ardoise ou du zinc.

Matériaux et couleurs :

Une unité d'aspect devra être recherchée dans le traitement de toutes les façades.

Les façades doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés soient, par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.
L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses...) est interdit.

Clôtures :
Les murs en pierre existants doivent être conservés. Seule une démolition ponctuelle pour réaliser un accès est autorisée.

Sur rue, les clôtures, portails et portillons auront une hauteur maximum de 2 mètres avec une partie inférieure (mur bahut, soubassement) pleine de 90 cm maximum et, au-dessus de ce mur, un barreaudage ajouré (à claire-voie) d'aspect métallique. En cas de besoins spécifiques, une grille métallique plus haute pourra être acceptée.
Elles pourront être constituées d'une haie vive doublée d'un grillage.

La nouvelle clôture devra s'intégrer dans l'environnement immédiat. En particulier, les matériaux destinés à être recouvert seront peints ou enduits dans des tons similaires à celui des façades correspondantes. Les éléments techniques, comme les coffrets ou les boîtes à lettres, doivent être intégrés à une partie maçonnée de la construction ou de la clôture, ou bien être intégrés aux éléments paysagers de la clôture si celle-ci n'est pas maçonnée.

Les clôtures latérales et de fond de parcelle auront une hauteur maximale de 2 mètres et pourront être constituées d'un grillage doublé d'une haie vive ou reprendre les caractéristiques des clôtures sur rue.

Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif sont exemptées des présentes obligations concernant les clôtures.

Le P.P.R.i peut prescrire des dispositions différentes ou complémentaires qui s'imposent.

- Abris, annexes et dépendances :
L'aspect verni est interdit. Leur couleur sera similaire à celle de la construction principale ou présentera l'aspect et la couleur du bois.

- Modification ou extension de constructions repérées aux plans au titre de la loi Paysage :
Tous travaux ayant pour effet de modifier un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application de la loi Paysage et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

La démolition des éléments bâtis protégés au titre de la loi Paysage est interdite. Les travaux projetés ne doivent en aucun cas porter atteinte aux éléments qui mettent en valeur leur qualité architecturale.

ARTICLE UL 12 STATIONNEMENT :

Règle générale :

Stationnement des véhicules :

Le stationnement des véhicules sera adapté à la nature des équipements et devra être assuré en dehors des voies publiques.

Dimensions des places :

Les dimensions des places devront respecter les dimensions minimales suivantes :

stationnement général :
- longueur: 5 mètres;
- largeur: 2,30 mètres ;
- dégagement : 5 mètres ;

stationnement handicapés :
- longueur : 5 mètres ;
- largeur : 3,30 mètres.

Modalités d'application :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est 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 lesdites places.
La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UL 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES :

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces non bâtis doivent être plantés à raison d'un arbre par 200m2 de terrain non bâti, avec un minimum pour les aires de stationnement d'un arbre au moins pour 6 places de stationnement.

Pour conserver un environnement de qualité, l'entretien des plantations est obligatoire.

Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif sont exemptées des présentes obligations concernant les plantations.

Le P.P.R.i peut prescrire des dispositions différentes ou complémentaires qui s'imposent.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

La zone N est une zone naturelle à préserver.

Elle comprend un secteur Nh qui concerne des habitations isolées et des constructions à usage d'équipement.

La zone N est concernée par un Plan de Prévention des Risques d'inondation (P.P.R.i.). Le P.P.R.i peut prescrire des dispositions différentes ou complémentaires qui s'imposent.

La zone N est également concernée par le périmètre de protection de l'usine de production d'eau potable de Choisy-le-Roi.

La zone N est également concernée par un risque de retrait / gonflement des argiles.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites.

Le P.P.R.i peut prescrire des dispositions différentes ou complémentaires qui s'imposent.

ARTICLE N 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS :

- Les équipements légers non viabilisés
- les aires de stationnement non imperméabilisées, ouvertes au public
- les exhaussements et les affouillements du sol réalisés dans le but d'améliorer la protection de l'environnement (exemples : bassin de rétention, butte anti-bruit, plan de prévention de risques...).
- Les aires de jeux et de loisirs à condition de ne pas remettre en question la protection du site et du paysage.
- Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

- Tous travaux ayant pour effet de modifier un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application de la loi Paysage et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable. Leur démolition est interdite.

- Le P.P.R.i peut prescrire des dispositions différentes ou complémentaires qui s'imposent.

- En outre, uniquement dans le secteur Nh : Le changement d'usage des constructions existantes à destination d'équipement.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 ACCES ET VOIRIE :

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

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

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules.

ARTICLE N 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX :

Eau potable :

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

Assainissement :

- Eaux usées :

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Dans les parties du territoire qui ne sont pas encore desservies par un réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation (sur autorisation de l'autorité compétente) et pouvoir être raccordés ultérieurement au réseau.

L'évacuation des eaux autres que domestiques dans le réseau d'eaux usées devra faire l'objet d'une autorisation de l'autorité compétente.

- Eaux pluviales :

Les rejets d'eaux pluviales doivent être maîtrisés à l'unité foncière par des dispositifs correspondant à la réglementation en vigueur.

ARTICLE N 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS :

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance de la limite d'emprise des voies (ou des emprises publiques) au moins égale à 4 mètres.

Les installations d'intérêt général peuvent être implantées sur la limite d'emprise des voies (ou des emprises publiques) ou avec un recul minimal de 0,5 mètre.

L'implantation des constructions se mesure au nu principal de la façade. Les éléments s'incorporant à la construction principale (emmarchements, rampes d'accès au sous-sol…) ainsi que les débords (balcons, saillies) sont admis dans la marge de recul à l'avant.

ARTICLE N 7 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives égale à 8 mètres.

Les installations d'intérêt général peuvent être implantées en limite ou avec un retrait minimum de 0,5 mètre.

ARTICLE N 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE :

La distance entre deux constructions situées sur une même propriété doit être au moins égale soit à 8 mètres si la façade comporte des ouvertures, soit 4 mètres dans les autres cas.

ARTICLE N 9 EMPRISE AU SOL :

Non réglementé.

Le P.P.R.i peut prescrire des dispositions différentes ou complémentaires qui s'imposent.

ARTICLE N 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS :

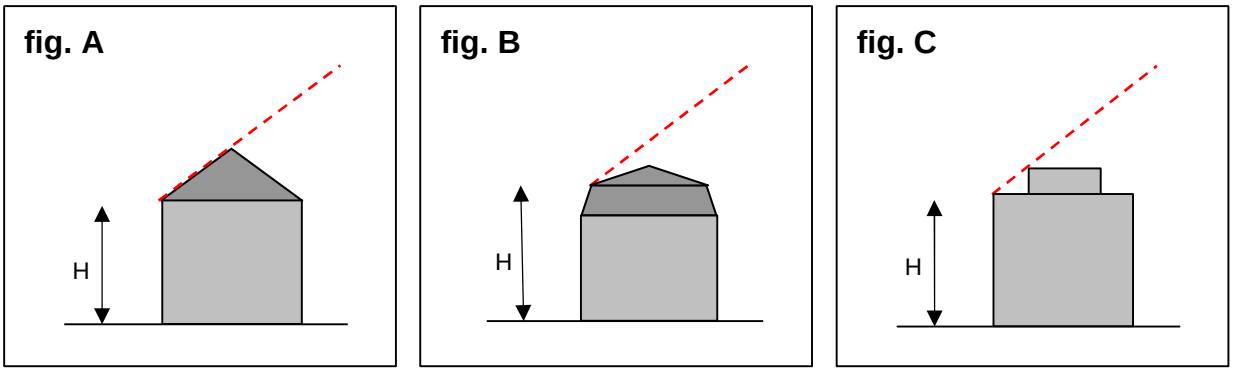
Définition :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux de remaniement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. Dans le cas des terrains en pente, la cote de référence du terrain naturel sera calculée au droit de chaque tranche de 20 mètres linéaires de façade comme la moyenne entre le point le plus bas et le point le plus haut au droit de ladite tranche.

Dans les zones inondables, la hauteur totale ne doit pas être calculée à partir du terrain naturel, mais à partir de l'altitude du niveau d'eau atteint par la crue de référence, dans le respect du P.P.R.i.

La hauteur des constructions (H) se mesure :

- soit à l'égout, c'est-à-dire au bas de la pente du toit, lorsque la pente de toiture est inférieure ou égale à 40° (fig. A),
- soit à la « ligne de bris », qui est la ligne de changement de pente, lorsque la pente de toiture est supérieure à 40° (fig. B),
- soit au sommet de l'acrotère, en cas de toiture -terrasse ou à très faible pente (fig. C),



Tout volume (toit, étage en attique, ouvrage technique… à l'exception des façades pignons, des cheminées, des pare-vues, des garde-corps, des antennes et des mâts) construit au-dessus du point haut pris pour référence de la hauteur H doit s'inscrire dans un gabarit de 40° calculé à partir de ce point haut, et n'abriter qu'un niveau d'habitation au maximum.

Règle générale :

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 10 mètres.

Les annexes et dépendances ne devront pas dépasser 2,5 mètres de hauteur totale.

Le P.P.R.i peut prescrire des dispositions différentes ou complémentaires qui s'imposent.

ARTICLE N 11 ASPECT EXTERIEUR :

Tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions ou utilisations du sol concernées, par leur architecture, leurs dimensions, leur gabarit, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Généralités :

Les constructions, y compris les annexes, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les volumes des toits et les matériaux et les couleurs doivent être choisis de manière à composer un tout homogène, en harmonie, avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture régionale.

Les éléments se rapportant aux commerces (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

Les murs aveugles sont interdits, sauf lorsqu'ils sont implantés en limite séparative. Dans ce dernier cas, ils devront être peints ou enduits et traités de la même façon que les façades principales.

Les pare -vues ne dépasseront pas 1,80 mètre de hauteur totale.

Les constructions principales autorisées devront disposer d'un local adapté à la collecte sélective des ordures ménagères en vigueur sur la commune, de préférence intégré à la construction, ou un système de collecte sélective et enterrée des ordures ménagères.

Toitures :

• Formes de toitures :

- les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception ;
- la couverture des bâtiments principaux doit être réalisée soit au moyen de toitures à deux versants, soit au moyen de jeux de toitures composées entre elles et éventuellement reliées par des éléments en terrasse.

• Aspect des toitures :

Les toitures des constructions principales présenteront l'aspect et le grain de la tuile, de l'ardoise ou du zinc.

Matériaux et couleurs :

Une unité d'aspect devra être recherchée dans le traitement de toutes les façades.

Les façades doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés soient, par leur nature et leur mise en oeuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses...) est interdit.

Clôtures :

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

Sur rue, les clôtures, portails et portillons auront une hauteur maximum de 2 mètres avec une partie inférieure (mur bahut, soubassement) pleine de 90 cm maximum et, au-dessus de ce mur, un barreaudage ajouré (à claire-voie) d'aspect métallique. Elles pourront être doublées par une haie vive.

La nouvelle clôture devra s'intégrer dans l'environnement immédiat. En particulier, les matériaux destinés à être recouvert seront peints ou enduits dans des tons similaires à celui des façades correspondantes. Les éléments techniques, comme les coffrets ou les boîtes à lettres, doivent être intégrés à une partie maçonnée de la construction ou de la clôture, ou bien être intégrés aux éléments paysagers de la clôture si celle-ci n'est pas maçonnée.

Les clôtures latérales et de fond de parcelle auront une hauteur maximale de 2 mètres et pourront être constituées d'un grillage doublé d'une haie vive ou reprendre les caractéristiques des clôtures sur rue.

Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif sont exemptées des présentes obligations concernant les clôtures.

Le P.P.R.i peut prescrire des dispositions différentes ou complémentaires qui s'imposent.

- Couleurs :

Les constructions devront respecter la palette de couleurs du nuancier présenté ci-après.

- Abris, annexes et dépendances :
L'aspect verni est interdit. Leur couleur sera similaire à celle de la construction principale ou présentera l'aspect et la couleur du bois.

- Modification ou extension de constructions repérées aux plans au titre de la loi Paysage :
Tous travaux ayant pour effet de modifier un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application de la loi Paysage et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

La démolition des éléments bâtis protégés au titre de la loi Paysage est interdite. Les travaux projetés ne doivent en aucun cas porter atteinte aux éléments qui mettent en valeur leur qualité architecturale.

ARTICLE N 12 STATIONNEMENT :

Non réglementé.

ARTICLE N 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES :

Les espaces boisés figurant aux plans de zonages – réservations sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques. Les défrichements sont interdits.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Il sera conservé 40 % minimum de la surface du terrain, plantée en espaces paysagés ou cultivés (traités obligatoirement de manière végétale). Ces espaces verts seront obligatoirement de pleine terre.
La notion de "pleine terre" exclut les places de stationnement, les bandes de roulement, les passages imperméabilisés, les dalles, les terrasses ou piscines.

Les espaces non bâtis doivent être plantés à raison d'un arbre par 200 m2 de terrain non bâti, avec un minimum pour les aires de stationnement d'un arbre au moins pour 6 places de stationnement.

Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif sont exemptées des présentes obligations concernant les plantations.

Le P.P.R.i peut prescrire des dispositions différentes ou complémentaires qui s'imposent.

NUANCIER

LES DEVANTURES COMMERCIALES

Réalisation d'une charte de couleurs pour la ville de Vigneux-Sur-Seine - avril 2015

"s'applique à tout commerce quelle que soit la zone"

LA DEVANTURE EN "FEUILLURE": elle est caractérisée par un positionnement de la vitrine dans l'épaisseur du mur du bâtiment

Les gris anthracites

RAL 9004 | RAL 7016 | RAL 7021 | RAL 7026

Les gris colorés

RAL 7012 | RAL 7010 | RAL 7022 | RAL 7042 | RAL 7030 | RAL 7006

Les bruns

RAL 8019 | RAL 8017 | RAL 8014 | RAL 8015

LA DEVANTURE EN "APPLIQUE": elle est, comme son nom l'indique, posée devant la maçonnerie du RDC du bâtiment

Gamme froide

RAL 6003 | RAL 5001 | RAL 5024 | RAL 6004 | RAL 6000 | RAL 5003

Gamme neutre

RAL 7005 | RAL 7030 | RAL 9001

Gamme chaude

RAL 4007 | RAL 8004 | RAL 4002 | RAL 3005 | RAL 8017 | RAL 3011 | RAL 7006 | RAL 1011 | RAL 8025

Ces références sont extraites du nuancier RAL

LES DEVANTURES COMMERCIALES

Réalisation d'une charte de couleurs pour la ville de Vigneux-Sur-Seine - avril 2015

"s'applique à tout commerce quelle que soit la zone"

LES COULEURS DES IMMEUBLES URBAINS

Réalisation d'une charte de couleurs pour la ville de Vigneux-Sur-Seine - avril 2015

"s'applique aux zones UA, UB ainsi qu'aux secteurs UGa et UGb"

LA PALETTE GENERALE DES FACADES composée de couleurs appliquées sur les plus grandes surfaces des façades

LOCALISATION

TOITS : M11,M12
ATTIQUES, BALCONS, MURS PONCTUELS : M5,M6,M7,M8,M9,M10,M11,M12,M13,M14,M15,M16,M17,M18,M19,M20,M21,M22.M23
MURS COURANTS : M1,M2,M3,M4
ENCADREMENTS/BANDEAUX/MODENATURE : M1,M2,M3,M4
SOUBASSEMENTS : M5,M6,M7,M8,M9,M10,M11,M12,M13,M14,M15,M16,M17,M18,M19,M20,M21,M22.M23

RECOMMANDATIONS

- Les immeubles auront une toiture terrasse ou bien une toiture en zinc
- Les attiques seront dans des tons qui contrastent avec celles des murs; la palette est composée de tons naturels de beiges, de gris colorés, de bruns et de rouges orangés; les matériaux autorisés sont l'enduit, la peinture, le métal, la brique ou le bois type trespa
- Les murs seront dans des nuances de blancs en peinture ou en enduit dans une finition grattée fin
- Les soubassements seront dans un ton plus foncé que celui des murs, de manière à souligner la partie basse des immeubles; les matériaux autorisés sont l'enduit, la peinture, le métal, la brique, la pierre ou le bois type trespa
- Les petits volumes ponctuels en retrait ou en saillie pourront être plus colorés, en harmonie avec le reste de la façade

MURS COURANTS
ENDUIT - PEINTURE

Les blancs colorés

M1	F2.03.88 - 000
M3	F2.05.85 - 001
M2	G0.05.80 - 207
M4	F6.07.82 - 015

ATTIQUES, MURS PONCTUELS, SOUBASSEMENTS
ENDUIT - PEINTURE - METAL - BRIQUE - PIERRE - BOIS

Les beiges

M5	F2.10.70 - 203
M7	F2.10.60
M9	F6.05.60 - 268
M6	F6.10.70 - 545
M8	E4.15.55
M10	F6.10.50

Les gris colorés

M11	LN.00.46
M12	SN.02.67

Les tons bois

M13	D6.05.25
M16	F2.10.40
M14	C8.10.30
M17	E4.05.45
M15	E0.15.35
M18	E4.20.50

Les rouges brique

M19	CN.02.27
M20	D2.28.29
M22	D2.35.45
M21	C8.20.40
M23	D6.20.50

Ces références sont celles des peintures sikkens et des enduits Weber et Broutin

Atelier 1.2.3.Couleur 11, rue du Faubourg Saint-Antoine 75011 PARIS

LES COULEURS DES IMMEUBLES URBAINS

Réalisation d'une charte de couleurs pour la ville de Vigneux-Sur-Seine - avril 2015

"s'applique aux zones UA, UB ainsi qu'aux secteurs UGa et UGb"

LA PALETTE PONCTUELLE composée des éléments de détails tels que les volets, portes, menuiseries, ferronneries

LOCALISATION

VOLETS COULISSANTS : P5,P6,P7,P8,P9,P10
PORTES/MENUISERIES/G.C/PORTAILS/GRILLES DE CLOTURES : P1,P2,P4,P5,P7,P8,P10,P11,P13,P14
PORTES DE GARAGES : P5,P6,P7,P8,P9,P10

RECOMMANDATIONS

- Les menuiseries et les portes seront en aluminium laqué dans des tons sombres en cohérence avec les nuances foncées des vitrages; les portails et les garde-corps pourront également être en acier galva.
- Les volets coulissants seront soit en métal soit en bois (voir palette générale)

Les gris anthracites

P1	RAL 9004
P3	RAL 7016
P2	RAL 7021
P4	RAL 7026

Les gris colorés

P5	RAL 7012
P7	RAL 7010
P9	RAL 7022
P6	RAL 7042
P8	RAL 7030
P10	RAL 7006

Les bruns

P11	RAL 8019
P13	RAL 8017
P12	RAL 8014
P14	RAL 8015

Ces références sont extraites du nuancier RAL

Atelier 1.2.3.Couleur 11, rue du Faubourg Saint-Antoine 75011 PARIS

LES COULEURS DES IMMEUBLES URBAINS

"s'applique aux zones UA, UB ainsi qu'aux secteurs UGa et UGb"

IMMEUBLE 1
Attique : E0.15.35 - sikkens
Enduit : 207 beige clair - wae
Soubassement : D6.05.25 - sikkens
Balcons : F2.10.60 - sikkens
Menuiseries, portes, G.C : RAL 8014

IMMEUBLE 2
Attique : F6.10.70 - sikkens
Enduit : 000 blanc - wae
Soubassement : E4.05.45 - sikkens
Balcons : F6.10.50 - sikkens
Menuiseries, portes, G.C : RAL 7030

IMMEUBLE 3
Attique : E4.20.50 - sikkens
Enduit : 001 blanc cassé - wae
Soubassement : D2.28.29 - sikkens
Balcons : 000 blanc - sikkens
Menuiseries, portes, G.C : RAL 8017

IMMEUBLE 4
Attique : F6.05.60 - sikkens
Enduit : 000 blanc - wae
Soubassement : F6.10.40 - sikkens
Balcons : F6.10.50 - sikkens
Menuiseries, portes, G.C : RAL 7006

IMMEUBLE 5
Attique : D5.03.25 - sikkens
Enduit : 207 beige clair - wae
Soubassement : E4.05.45 - sikkens
Balcons : 000 blanc - sikkens
Menuiseries, portes, G.C : RAL 9004

IMMEUBLE 6
Attique : LN.00.46 - sikkens
Enduit : 015 pierre claire - wae
Soubassement : E0.15.35 - sikkens
Balcons : E4.15.55 - sikkens
Menuiseries, portes, G.C : RAL 7022

IMMEUBLE 7
Attique : D2.33.45 - sikkens
Enduit : 001 blanc cassé - wae
Soubassement : F6.05.60 - sikkens
Balcons : F2.10.70 - sikkens
Menuiseries, portes, G.C : RAL 7026

IMMEUBLE 8
Attique : LN.00.46 - sikkens
Enduit : 000 blanc - wae
Soubassement : F2.10.60 - sikkens
Balcons : F6.10.70 - sikkens
Menuiseries, portes, G.C : RAL 7012

IMMEUBLE 9
Attique : C8.10.30 - sikkens
Enduit : 000 blanc - wae
Soubassement : C8.20.40 - sikkens
Balcons : F6.05.60 - sikkens
Menuiseries, portes, G.C : RAL 8019

LES COULEURS DES PAVILLONS

"s'applique aux zones UD, UG (à l'exception des secteurs UGa et UGb) et N"

LA PALETTE GENERALE DES FACADES composée de couleurs appliquées sur les plus grandes surfaces des façades

Toits

ARDOISE/ZINC

T1
T0.10.30

TUILES

T2
CN.02.27

T3
C4.30.40

T4
LN.00.46

T5
C4.27.20

T6
D2.30.50

LOCALISATION

TOITS : T1,T2,T3,T4,T5,T6
MURS : M1A,M1B,M2A,M2B,M3A,M3B,M4A,M4B
ENCADREMENTS/BANDEAUX/MODENATURE : M1A,M2A
SOUBASSEMENTS : M3B,M5A,M5B

RECOMMANDATIONS

- Les toitures seront dans des nuances naturelles de gris anthracite, gris ardoise, rouges brique et rouges orangés

- Les murs seront en peinture ou en enduit dans une finition grattée lisse

- Les encadrements de baies/bandeaux/modénatures des maisons en meulière, des maisons en enduit et des nouvelles constructions seront dans des tons de blancs colorés, de manière à éclaircir les surfaces et à contraster avec les murs des façades

- Les soubassements seront dans un ton plus foncé que celui des murs, de manière à souligner la partie basse des maisons

Murs - Encadrements/Bandeaux/Modénatures - Soubassements

ENDUIT - PEINTURE

Les tons neutres

M1A
F2.03.88
000 Blanc

M1B
G0.05.80
207 Beige clair

Les tons pierre

M2A
F2.05.85
001 Blanc cassé

M2B
F2.10.80
016 Ton pierre

Les tons pierre

M3A
F6.07.82
015 Pierre claire

M3B
E8.10.75
044 Brun clair

Les tons rosés

M4A
E4.07.77
252 Beige pâle

M4B
E8.10.80
002 Rose clair

Les beiges cendrés

M5A
F2.10.70
203 Cendre beige clair

M5B
F6.10.70
545 Terre d'arène

Ces références sont celles des peintures sikkens et des enduits Weber et Broutin

LES COULEURS DES PAVILLONS

"s'applique aux zones UD, UG (à l'exception des secteurs UGa et UGb) et N"

LA PALETTE PONCTUELLE composée des éléments de détails tels que les volets, portes, menuiseries, ferronneries

LOCALISATION

VOLETS : P2,P3,P5,P6,P8,P9,P11,P12,P14,P15,P16,P17
PORTES DES PAVILLONS : P1,P2,P4,P5,P7,P8,P10,P11,P13,P14,P15,P16
PORTES DE GARAGES : P11,P12,P15
PORTAILS/GRILLES DE CLOTURES : P7,P10

RECOMMANDATIONS

- Les tonalités des portes des pavillons seront plus foncées que celles des volets, de manière à dynamiser les façades

- Les portes de garages seront dans une tonalité proche de celles des murs, afin de ne pas être trop visible

- Les grilles et les portails des clôtures seront dans une même tonalité afin de présenter un linéaire cohérent; les murets de clôture en enduit seront dans la couleur de la façade ou dans un ton plus soutenu en camaïeu (même famille de couleur)

Gamme froide

P1	P4	P7
RAL 5003	RAL 5009	RAL 6009
P2	P5	P8
S0.20.40	Q0.20.40	L0.20.40
P3	P6	P9
S0.10.60	RAL 6034	G4.20.50

Les tons neutres

P10
7022
P11
RAL 7030
P12
RAL 9001

Gamme chaude

P13	
RAL 3005	
P14	P16
RAL 8025	RAL 8004
P15	P17
RAL 7006	RAL 1011

Ces références sont celles des peintures sikkens et des enduits Weber et Broutin

LES COULEURS DES PAVILLONS

Réalisation d'une charte de couleurs pour la ville de Vigneux-Sur-Seine - avril 2015

"s'applique aux zones UD, UG (à l'exception des secteurs UGa et UGb) et N"

PAVILLON 1

Enduit : 207 beige clair - wae
Soubassement : 545 terre d'arène - wae
Encadrement : blanc
Volets : 10.20.40 - Sikkens
Porte : RAL 6009

PAVILLON 2

Enduit : 252 beige pâle - wae
Encadrement : blanc
Volets : 00.20.40 - Sikkens
Porte : RAL 3009

PAVILLON 3

Enduit : 044 brun clair - wae
Encadrement : blanc
Volets : 50.10.60 - Sikkens
Porte : 50.20.40 - Sikkens

PAVILLON 4

Enduit : 001 blanc cassé - wae
Soubassement : 203 cendre beige clair- wae
Encadrement : blanc
Volets : RAL 1011
Porte : RAL 5003

PAVILLON 5

Enduit : 000 blanc - wae
Encadrement : blanc
Volets : RAL 6034
Porte : 00.20.40 - Sikkens

PAVILLON 6

Enduit : 002 rose clair - wae
Encadrement : blanc
Volets : RAL 7030
Porte : RAL 3005

PAVILLON 7

Enduit : 018 pierre clair - wae
Soubassement : 203 cendre beige clair - wae
Encadrement : blanc
Volets : 50.20.40 - Sikkens
Porte : RAL 7006

PAVILLON 8

Enduit : 016 ton pierre - wae
Encadrement : blanc
Volets : RAL 8025
Porte : RAL 7032

PAVILLON 9

Enduit : 252 beige pâle - wae
Encadrement : blanc
Volets : RAL 1011
Porte : RAL 8004

PAVILLON 10

Enduit : 044 brun clair - wae
Soubassement : 545 terre d'arène - wae
Encadrement : blanc
Volets : 04.20.50 - Sikkens
Porte : 10.20.40 - Sikkens

Un nuancier original est consultable en Mairie ainsi qu'à la DDT.

GLOSSAIRE

Accès
Portion franchissable (juridiquement établie) des limites périphériques du terrain, entre domaine privé et domaine public, permettant d'y entrer ou d'en sortir. Dans le cas d'une servitude de passage sur fonds voisin, l'accès est constitué par le débouché sur la voie.

Acrotère
Petit mur en maçonnerie situé tout autour des toitures-terrasses.

Annexe
Construction non-principale contiguë à une autre plus importante. Il
peut s'agir d'un garage, d'un jardin d'hiver et autre appentis...

Arbre à haute tige
Arbre dont le tronc mesure au moins 1,80m entre la base et la première branche.

Bande d'implantation obligatoire
Bande constructible comprise entre les reculs obligatoires (minimal et maximal) comptés à partir de la limite d'emprise des voies (ou des emprises publiques).

Bande de roulement
Voie d'accès et espace de manœuvre. Cette définition s'applique au coefficient de pleine terre.

Commerce
Il s'agit des activités de ventes aux particuliers ou aux entreprises (commerce de gros). Il inclut, entre autres, la restauration, les discothèques.

Construction principale
Construction correspondant à la destination majeure de l'unité foncière concernée par la demande d'autorisation.

Dépendance
Construction non-principale séparée du bâtiment principal.

Emprise au sol
La projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.
Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Espace vert- Espace de pleine-terre – Jardin
Il ne peut s'agir que d'espaces découverts

Extension d'un bâtiment
Tout prolongement du bâtiment principal correspondant à une destination autorisée dans la zone. Cela peut aller de l'agrandissement à usage d'habitation jusqu'à la véranda.

Largeur d'un terrain
C'est la largeur du terrain dans sa partie où peut être implantée une construction respectant les règles d'implantation par rapport aux voies.

Limite séparative
C'est une limite séparant deux unités foncières. On distingue :

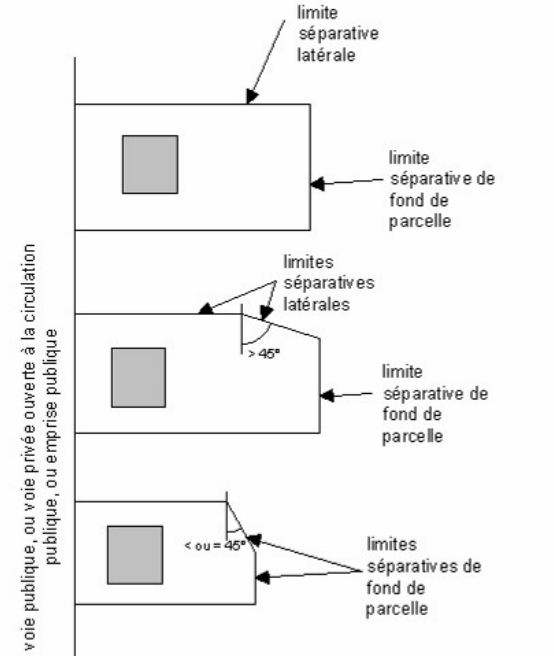
- les limites séparatives de fond de parcelle: il s'agit de limites séparatives qui n'ont aucun contact avec une voie publique, une emprise publique ou une voie privée ouverte à la circulation

publique, qui sont situées à l'opposé de celles-ci, ou présentent un angle inférieur ou égal à 45° par rapport à celles-ci ;

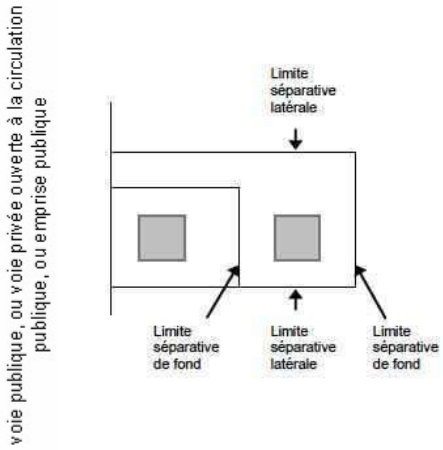
- les limites séparatives latérales: il s'agit de limites séparatives qui présentent un ou plusieurs points de contact avec une voie publique, une voie privée ouverte à la circulation publique ou une emprise publique, ou qui présentent un angle supérieur à 45° par rapport à celles-ci. Ces limites peuvent être constituées par une ligne droite, courbe ou brisée, pouvant comporter des décrochements d'une longueur n'excédant pas 3 m, qui joint la limite de fond de parcelle à l'alignement.

Illustration des limites séparatives latérales et des limites séparatives de fond

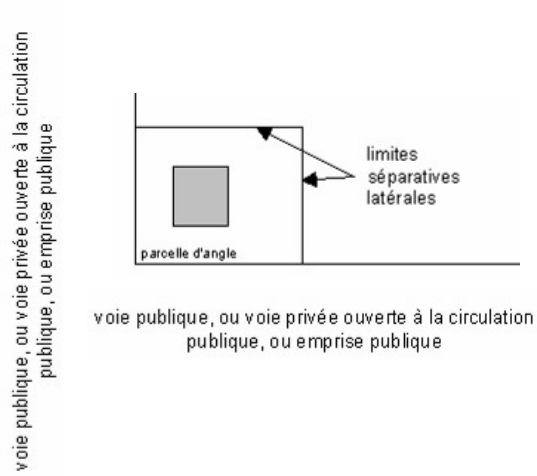
Cas des parcelles en 1er rang

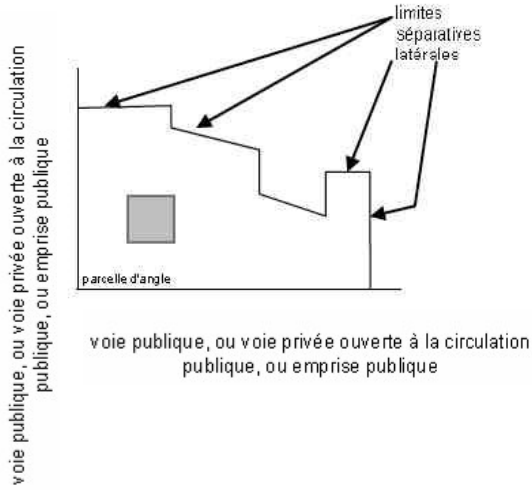


Cas d'une parcelle en 2nd rang



Cas des parcelles d'angle





Marge de recul à l’avant
Bande de terrain résultant du recul minimal obligatoire compté à partir de la limite d’emprise des voies (ou des emprises publiques).

Marge de recul à l’arrière
Bande de terrain résultant du recul maximal obligatoire compté à partir de la limite d’emprise des voies (ou des emprises publiques).

Marge de recul latérale
Bande de terrain résultant du retrait minimal obligatoire vis-à-vis des limites séparatives latérales.

Marge de recul vis-à-vis des fonds de parcelle
Bande de terrain résultant du retrait minimal obligatoire vis-à-vis des limites séparatives de fond de parcelle.

Place de stationnement
Emprise foncière d'un véhicule immobilisé. Cette définition s'applique à la règle de stationnement et au coefficient de pleine terre.

Voirie
Espace, public ou privé ouvert à la circulation.