



---

# Plan Local d'Urbanisme de SAVIGNY-sur-ORGE (91)

---

## MODIFICATION N°3 REGLEMENT

Plan Local Urbanisme approuvé par  
délibération du conseil territorial le  
22 novembre 2016

**Projet de modification n°3 :  
dossier enquête publique**

# Sommaire

<b>TITRE I :</b>	<b>Dispositions générales .....</b>	<b>3</b>
<b>TITRE II :</b>	<b>Lexique et définitions applicables dans toutes les zones .....</b>	<b>8</b>
<b>TITRE III :</b>	<b>Dispositions applicables aux zones urbaines.....</b>	<b>18</b>
	Zone UA .....	19
	Zone UB .....	34
	Zone UC .....	48
	Zone UD .....	61
	Zone UE .....	74
	Zone UF.....	84
	Zone UG .....	95
	Zone UH .....	109
	Zone UP .....	122
<b>TITRE IV :</b>	<b>Dispositions applicables aux zones naturelles.....</b>	<b>133</b>
	Zone N.....	134
<b>ANNEXES DU REGLEMENT DU PLU - A caractère réglementaire .....</b>		<b>141</b>
	Annexe 1 .....	
	Protection sanitaire des aqueducs (application des articles 7) .....	142
	Annexe 2 .....	
	Application des normes de stationnement (articles 12) .....	143
	Annexe 3-1 .....	
	Patrimoines : ensembles bâtis remarquables protégés (application des articles .....	146
	Annexe 3-2 .....	
	Patrimoines : bâtiments remarquables protégés (application des articles 11).....	154
	Annexe 4 .....	
	Liste des alignements.....	204

---

# TITRE I

## DISPOSITIONS GENERALES

---

### Champ d'application et portée du règlement

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal de Savigny-sur-Orge.

Les normes instituées par le présent règlement sont opposables à toute personne publique ou privée, pour l'exécution de tous travaux, même en l'absence d'obligation d'autorisation ou de déclaration préalable au titre du code l'urbanisme.

### Contenu du règlement du PLU

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) s'appliquent en fonction d'un découpage en zones urbaines et une zone naturelle, précisées par des secteurs le cas échéant. Le découpage figure sur le plan de zonage.

**1. LES ZONES URBAINES** où s'appliquent les dispositions générales (Titres I et II et les dispositions des différents chapitres aux titre II et titre III:

<b>UA</b>	Centre ville de Savigny sur Orge. Cette zone est répartie entre : - <b>un secteur UAa</b> à caractère patrimonial (centre ancien historique) - <b>un secteur UAb</b> au parcellaire plus grand en frange Est du centre ancien
<b>UB</b>	Zone mixte le long des axes de centralité et aux abords du centre ancien. Elle est répartie en trois types de secteurs, aux gabarits variables : <b>UBa, UBb et UBc.</b>
<b>UC</b>	Zone résidentielle à dominante d'immeubles de logements collectifs, implantés de façon dispersée sur de grands terrains.
<b>UD</b>	Zone résidentielle à caractère historique et patrimonial autour des rues Vigier et Chamberlin.
<b>UE</b>	Zone de grandes emprises dédiées aux principaux équipements publics ou d'intérêt collectif.
<b>UF</b>	Zone correspondant au quartier à dominante économique (ancienne ZAC des Gâtines)
<b>UG</b>	Zone à dominante résidentielle correspondant aux transitions entre des zones de centralités (UA ou UB) et des zones pavillonnaires
<b>UH</b>	Zone à dominante résidentielle correspondant aux quartiers d'habitat pavillonnaire. Elle <b>comprend des secteurs UHa</b> pour tenir compte d'opérations d'ensemble sur des parcelles particuliers, et <b>des secteurs UHb</b> pour préserver quelques implantations de commerces de proximité.
<b>UP</b>	Zone à dominante résidentielle du quartier de Grand Vaux où un programme de rénovation et restructuration urbaine est prévu.

▪ **2. LA ZONE NATURELLE** où s'appliquent les dispositions des chapitres du titre IV :

<b>N</b>	Zone correspondant aux principaux grands parcs et autres espaces verts
----------	--

### Le plan de zonage comprend en outre :

- le tracé de « **linéaires de commerce, artisanat et services** » visant à maintenir une animation des rez-de-chaussée, en particulier le long des grands axes : cela peut inclure du commerce, de l'artisanat, des équipements d'intérêt collectif ;

- **des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts publics** (articles L.151-41 du code de l'urbanisme).
- **des emplacements réservés pour la réalisation d'opérations de logements**, dans le respect d'objectif de mixité sociale, (L151-41 du code de l'urbanisme).
- **Des secteurs de mixité sociale** au sein desquels un taux minimum de logements locatifs sociaux est imposé, dans le respect d'objectif de mixité sociale, (L151-15 du code de l'urbanisme).
- **des espaces verts protégés (EVP)** publics ou privés, à préserver (L.151-23 du code de l'urbanisme).
- **Des arbres remarquables et alignements d'arbres** qui par leur caractère remarquable et leur rôle dans le paysage, ne peuvent être abattus (L.151-19 du code de l'urbanisme).
- **des bâtiments remarquables et ensembles bâtis cohérents** qui par leur caractère, leur architecture, leur rôle dans les paysages urbains de la ville, ne peuvent être totalement démolis mais pourront faire l'objet de façon encadrée de travaux et d'aménagements (L.151-19 du code de l'urbanisme),
- **les Zones Non Aedificandi autour des cimetières de Champagne et de la Martinière.**

Les prescriptions graphiques figurant sur les plans de zonage se substituent le cas échéant aux prescriptions figurant dans le présent règlement.

Les dispositions générales (Titre I), et le lexique et définitions applicables dans toutes les zones (Titre II), sont suivis des règles présentées zone par zone. Le règlement de chaque zone comporte des règles réparties en articles (article R.151-17 du code de l'urbanisme).

Le numéro de l'article est précédé du sigle de la zone où il s'applique : par exemple UA-10 concerne les dispositions de l'article 10 pour la zone UA.

Le tableau ci-dessous reprend les intitulés règlementaires de chaque article du règlement :

Article 1 - Occupation et utilisation du sol interdites
Article 2 - Occupation et utilisation du sol soumises à des conditions particulières
Article 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public
Article 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement
<del>Article 5 – Superficie minimale des terrains constructibles</del> <i>Supprimé par loi ALUR du 24 mars 2014</i>
Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
Article 9 - Emprise au sol des constructions
Article 10 - Hauteur maximale des constructions
Article 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords, protection des éléments de paysage
Article 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement
Article 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations
<del>Article 14 – Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)</del> <i>Supprimé par loi ALUR du 24 mars 2014</i>
Article 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales
Article 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

### **Portée d'autres législations relatives à l'occupation des sols**

Les projets faisant l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme doivent respecter le présent PLU et les autres réglementations distinctes du PLU, notamment les dispositions inscrites dans le code de l'urbanisme, le code de la construction et de l'habitation, le code de l'environnement et le code du patrimoine.

- ❖ **Les dispositions du présent règlement se substituent** à celles du Plan d'Occupation des Sols et à celles des articles R 111 et suivants (règlement national d'urbanisme) du code de l'urbanisme, à l'exception des articles R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21 qui restent applicables.

## Dispositions générales

- ❖ Aux règles du PLU s'ajoutent les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant **les servitudes d'utilité publique** affectant l'occupation ou l'utilisation du sol, et figurant à titre indicatif dans les annexes du dossier de PLU.  
Au titre de ces servitudes, le territoire de Savigny-sur-Orge est particulièrement concerné par les réglementations suivantes :
  - ✓ **Le risque d'inondation** : dans les parties du territoire communal concernées par les Plans de Protection et de Prévention du Risque d'Inondation de la vallée de la Seine (2012) et le PPRI de la Vallée de l'Yvette (26 sept.2006), le PPRI de la Vallée de l'Orge et de la Salmouille (2017).
  - ✓ **Le risque de retrait-gonflement d'argiles**, dans les secteurs cartographiés en annexe du PLU. **Dans ces secteurs, il importe au constructeur de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol.**
  - ✓ **Le risque lié à la présence de digues / barrages** : ces ouvrages permettent de réduire les impacts des inondations. La Ville est concernée par la Digue « Joie de créer », de classe C, avec une zone protégée de 6 ha et la digue de la station de Savigny-sur-Orge, de classe B, qui préserve le lycée Corot.
  - ✓ **Les secteurs archéologiquement sensibles** : dans les parties du territoire concernées, les projets de construction doivent faire l'objet d'un avis préalable des services de l'Etat.
  - ✓ **Les périmètres de protection des monuments classés ou inscrits à l'inventaire et les sites inscrits** : dans les parties du territoire communal concernées les projets de construction et d'utilisation des sols font l'objet d'une consultation préalable de l'architecte des Bâtiments de France.
  - ✓ **Les nuisances sonores** : dans les secteurs de nuisances inscrits dans le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport d'Orly ;
  - ✓ le long des voies indiquées au plan "servitudes d'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur", les façades\* des bâtiments destinés à l'habitation et si elles sont exposées au bruit direct de la voie, doivent bénéficier d'un isolement suffisant, en fonction du type de voie, du nombre de files de circulation, du type d'urbanisme, de la distance à la voie, de la hauteur des constructions. Les prescriptions d'isolement acoustique sont réduites pour les façades de ces mêmes bâtiments lorsqu'elles sont exposées indirectement au bruit de la voie. Les règles applicables sont celles définies l'arrêté ministériel du 30 mai 1996, relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

**L'ensemble des servitudes sont présentées dans le rapport de présentation et détaillées dans la notice et les plans du dossier « Annexes » du PLU.**

- ❖ Découvertes fortuites à caractère archéologique (loi n°41-4011 du 27 septembre 1941 modifiée):  
*« Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou sépultures anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis à jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au Maire de la Commune, qui doit les transmettre sans délai au Préfet. »*
- ❖ Aux règles du PLU s'ajoutent les règlements en vigueur liées aux compétences d'aménagement et d'équipement portées par d'autres collectivités :
  - ✓ Le règlement de voirie du Conseil Général de l'Essonne sur les voies départementales
  - ✓ Les règlements d'assainissement du Syndicat de l'Orge et du Syndicat Intercommunal pour l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette (SIAHVY)
  - ✓ Le règlement intercommunal de la CALPE repris par l'Etablissement Public Territorial « Grand-Orly Val-de-Bievre Seine-Amont ».

## Installations classées (ICPE)

Toute exploitation industrielle susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains, est une **installation classée**. Les activités relevant de la législation des installations classées sont énumérées dans une nomenclature qui les soumet à un régime d'autorisation, d'enregistrement ou de déclaration en fonction de l'importance des risques ou des inconvénients qui peuvent être engendrés.

- **Déclaration** : pour les activités les moins polluantes et les moins dangereuses. Une simple déclaration en préfecture est nécessaire.

- **Autorisation** : pour les installations présentant les risques ou pollutions les plus importants. L'exploitant doit faire une demande d'autorisation avant toute mise en service, démontrant l'acceptabilité du risque. Le préfet peut autoriser ou refuser le fonctionnement.
- **Enregistrement** : pour les secteurs dont les mesures techniques pour prévenir les inconvénients sont bien connues (stations-service, entrepôts...), un régime d'autorisation simplifiée, ou régime dit d'enregistrement, a été créé en 2009.

La législation des installations classées confère à l'Etat (Inspection des Installations Classées) des pouvoirs d'autorisation ou de refus d'autorisation de fonctionnement d'une installation ; de réglementation (imposer le respect de certaines dispositions techniques, autoriser ou refuser le fonctionnement d'une installation); de contrôle et de sanction.

### Adaptations mineures

Les règles définies par le PLU peuvent faire l'objet d'adaptations mineures lorsqu'elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des terrains ou le caractère des constructions avoisinantes (*article L 152-3 du Code de l'urbanisme*), aux articles 3 à 16.

### Reconstruction après sinistre ou démolition

La reconstruction d'un bâtiment détruit après sinistre ou démoli devra respecter l'ensemble des règles du PLU, selon les dispositions des articles L111-15 et L111-23 du code de l'urbanisme :

« Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11 du Code de l'urbanisme, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. »

### Application du règlement aux lotissements et en cas de division en propriété ou en jouissance

- ✓ **Dans le cas d'un lotissement** :
  - les règles du PLU sont appliquées à chacun des lots, en application de l'article R 151-21 du Code de l'urbanisme.
  - Le règlement d'un lotissement autorisé depuis moins de 10 ans demeure applicable, en même temps que les règles du PLU.
  - Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir.
- ✓ Dans le cas de la construction, sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles du PLU sont appliquées à chacun des terrains issus de la division, en application de l'article R 151-21 du Code de l'urbanisme.

### Impossibilité de réalisation d'aires de stationnement

Conformément au code de l'urbanisme, (article L 151-33), si pour des raisons d'ordre technique, il s'avère impossible de réaliser sur le terrain toutes les aires de stationnement imposées par le Plan Local d'Urbanisme (articles 12 de chaque zone), le constructeur peut être autorisé :

1. à réaliser les aires manquantes sur un terrain situé dans l'environnement immédiat du premier à condition d'apporter la preuve qu'il réalise lesdites places de stationnement, dans un rayon maximum de 100 m des limites du terrain.
2. Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

## Dispositions générales

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

## Participation des constructeurs

Il est rappelé que les bénéficiaires d'autorisations de construire seront soumis aux taxes et participations prévues par le Code de l'urbanisme et participent ainsi au financement des équipements.

## Sursis à statuer

Aux termes de l'article L 424-1 du code de l'urbanisme, il peut être décidé de surseoir à statuer sur toute demande d'autorisation concernant les travaux, construction ou installation dans les cas suivants :

- A partir de la date d'ouverture préalable ou la déclaration d'utilité publique d'une opération.
- Lorsqu'un projet de travaux publics a été pris en considération par l'autorité compétente
- Lorsqu'une opération d'aménagement a été prise en considération par le Conseil Municipal
- A compter de la délibération prescrivant l'élaboration d'un PLU (article L 153-11).
- A compter de la publication de l'acte créant une ZAC (article L 311-2)
- A compter de la publication de l'acte prescrivant l'élaboration d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur ou sa révision (article L 313-2 ; alinéa 2).

## Autres rappels de procédure

Se superposent, en outre, les articles du code de l'urbanisme ou d'autres législations :

- ✓ Le droit de Préemption Urbain DPU (*articles L.213-1 et suivants et L 214-1 et suivants du code de l'urbanisme*) selon la délibération du conseil municipal du 16 juillet 1987.
- ✓ L'obligation de permis de démolir, en application des articles L.421-3 et R.421-26 à R.421-29 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal en date du 15 octobre 2007.
- ✓ L'obligation de déclaration préalable de travaux pour l'édification de clôtures (article R.421-12 d) du Code de l'urbanisme), instaurée par délibération du conseil municipal du 15 juillet 2007.
- ✓ L'obligation de déclaration préalable de travaux pour les ravalements, instaurée par la délibération du conseil municipal du 10 juin 2014

## Illustrations du règlement

Les illustrations du présent règlement ont une fonction pédagogique et explicative. En cas de doute sur l'interprétation d'une disposition, le texte prévaut sur l'illustration.

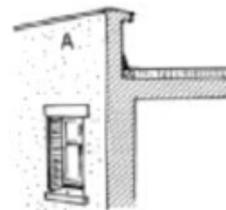
Dans le texte du règlement, les termes marqués d'une * sont précisés dans la partie « Lexique et définition du règlement applicables dans toutes les zones ».
---

## TITRE II

# LEXIQUE ET DEFINITIONS APPLICABLES DANS TOUTES LES ZONES

### **Acrotère**

Élément d'une façade, situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse à la périphérie du bâtiment et constituant un rebord ou un garde-corps pleins (exemple « A » ci-contre). Les garde-corps de sécurité ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs.



### **Affouillement**

L'affouillement est un creusement volontaire du sol naturel, a contrario de l'exhaussement (défini plus bas), hors actions destinées aux constructions.

### **Alignement (bâtiment implanté à l')**

Désigne la limite entre

- une parcelle privée et une voie publique ou privée
- une parcelle privée et une emprise publique ou privée.

Il peut correspondre à l'alignement existant ou projeté y compris en cas d'emplacement réservé.

### **Annexe**

L'annexe constitue une construction située en rez-de-chaussée distincte de la construction principale, assurant un complément fonctionnel et sans communication avec la construction principale, constitutive d'emprise au sol (il ne peut s'agir d'une extension).

A l'exception des zones UE et N, une construction contiguë à une construction principale ne peut être considérée comme une annexe : elle devra respecter les règles d'une construction principale ou d'une extension :

Elle est affectée à une fonction complémentaire à celle de la construction principale : garage non professionnel, local de stockage des déchets ménagers, local à vélo, abri de jardin, ...

Toute construction destinée en tout ou partie à du logement ne peut être considérée comme une annexe.

**A l'exception des annexes destinées à des équipements d'intérêt collectif et services publics**, ses dimensions ne peuvent dépasser les normes suivantes :

- 3,50 m de hauteur totale ;
- une surface de plancher ou d'emprise au sol maximum de 35 m<sup>2</sup>, portée à 50 m<sup>2</sup> dans les zones UC, UE et N.

### **Arbres de haute tige**

Il s'agit d'arbre devant atteindre au moins 15 m à l'âge adulte.

### **Auvent**

Il s'agit d'une couverture en surplomb, d'un petit toit en saillie ou en avancée, généralement en appentis, couvrant un espace à l'air libre devant une porte ou autre baie, une façade. La marquise est un auvent en charpente de fer et vitrée.

### **Attique**

Il s'agit de l'étage supérieur de l'édifice réalisé en retrait par rapport au niveau inférieur et de proportion moindre

### **Baie**

Il s'agit d'un élément ouvrant (fenêtre, porte-fenêtre, lucarne, châssis de toiture) ou ouvert (balcon, loggia, terrasse,...), dont la base est située à moins de 1.90 m du plancher concerné, située sur une façade (arcade, fenêtre, porte...).

**Ne sont pas considérées** comme une baie, au titre du présent règlement :

Lexique et définitions applicables à toutes les zones

- une ouverture dans une toiture en pente n'offrant pas de vue droite ou située au moins à 1,90 m au-dessus du plancher de la pièce éclairée. Cette hauteur minimale est portée à 2,60 m dans le cas d'une construction à rez-de-chaussée.
- une ouverture à châssis fixe et à vitrage translucide.
- les pavés de verre.
- **Les portes pleines.**
- Les balcons dont les vues directes sont totalement occultées par un pare-vue d'une hauteur minimum de 1,90m et recouvrant la totalité de sa profondeur.

### ***Bande de constructibilité ou implantation :***

Bande de terrain où peuvent être édifiées les constructions. Elle est mesurée perpendiculairement par rapport à la limite de la voie ou de la marge de recul, prévue à l'article 6. Au-delà de la bande de constructibilité, seules les annexes sont autorisées.

### ***Balcon***

Le balcon correspond à une plate-forme fermée par un garde-corps ou une balustrade, en saillie sur une façade et desservie par une ou plusieurs portes-fenêtres.

### ***Bandeau***

Bande horizontale saillante en façade d'un bâtiment, disposé généralement au droit des planchers, marquant visuellement la différence entre les étages. Ils ont une fonction de protections contre le ruissellement des eaux.

### ***Bâtiment***

Tout ouvrage durable construit au-dessus du niveau du sol et présentant un espace intérieur utilisable, quelle que soit son affectation.

### ***Bâtiment remarquable protégé et bâtiment de qualité***

Il s'agit de deux catégories distinctes portant sur des constructions ayant une valeur historique, patrimoniale, architecturale ou urbaine. Ils sont repérés sur le plan de zonage et font l'objet de règles particulières (articles 1 et 11 des règlements de zones concernées).

### ***Bow-window ou oriel***

Avancée en porte à faux aménagée sur un ou plusieurs niveaux d'une façade. Celles-ci peuvent avoir des formes différentes, surmontées d'un toit.

### ***Cave***

Local enterré ou semi-enterré, d'une habitation, destiné au stockage de provisions ou de matériel et servant de remise.

### ***Cellier***

Local à usage de cave situé en rez-de-chaussée ou en étage.

### ***Châssis de toit***

Ouverture de toiture destinée à éclairer des pièces.

### ***Claire-voie***

Ouvrage composé d'éléments alternant le plein et le vide (avec espacements minimum de 5 cm de large) de manière suffisante à permettre la visibilité.

### ***Clôture***

Elle constitue une « barrière » construite ou végétale, qui délimite une parcelle vis-à-vis d'une propriété mitoyenne privée ou de l'espace public, lorsque leur séparation n'est pas assurée par un bâtiment. Son édification ou sa construction est soumise à autorisation administrative (déclaration préalable de travaux).

Dans le cas de terrains mitoyens dont le niveau du sol est différent, le niveau retenu pour la base de la clôture est la moyenne entre les hauteurs naturelles des terrains, sans pouvoir excéder une hauteur totale de clôture de 2,50 m.

Pour des raisons de sécurité la clôture faisant office de garde-corps représentera au minimum 1,30 m.

### ***Construction***

Tout édifice neuf ou toute extension ou modification entrant dans le champ d'application des permis de construire (L421-1) et des déclarations préalables (L421-4 et R 421-9).

### **Construction existante**

Toute construction achevée ou en voie d'achèvement au moment de l'approbation du PLU.

### **Corniche**

Ornement saillant qui couronne et protège une façade.

### **Coursive**

Galerie extérieure, couverte ou non, desservant plusieurs logements ou locaux indépendants.

### **Destination des constructions**

Conformément à l'article R.151-27 du code de l'urbanisme, le règlement peut distinguer 9 destinations de constructions.

#### **Habitation**

Cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction, les loges de gardien et les chambres de service.

#### **Hébergement hôtelier**

Cette destination comprend les établissements commerciaux d'hébergement classés de type hôtel ou résidence de tourisme et les résidences services autres que les résidences pour étudiants, personnes âgées ou dépendantes, personnes handicapées. Une construction relève de la destination hébergement hôtelier lorsque, outre le caractère temporaire de l'hébergement, elle comporte le minimum d'espaces communs permettant la fourniture de 3 services au moins parmi les 4 suivants (accueil et réception, service de petits déjeuners, fourniture de linge, ménage).

#### **Bureaux**

Cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercées des activités de direction, gestion, études, ingénierie, conception, informatique, recherche et développement (art. R.520-1-1 du code de l'urbanisme).

#### **Commerce**

Cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services et accessibles à la clientèle ainsi que leurs annexes. La présentation directe au public doit constituer l'activité **principale** (au moins 70% de la surface de plancher).

Ainsi, des bureaux de vente d'une compagnie d'assurance relèvent de la catégorie «commerce», alors que les locaux accueillant les activités de direction et de gestion entrent dans la catégorie «bureaux».

#### **Artisanat**

Cette destination comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées des activités de fabrication artisanale, transformation, réparation ou prestations de services relevant d'entreprises immatriculées au répertoire des métiers (décret 98-247- version consolidée au 2 juillet 2010 - relatif à la qualification artisanale et au répertoire des métiers ou de tout texte qui s'y substituera. L'artisanat regroupe 4 secteurs d'activité : l'alimentation, la fabrication, les services et le bâtiment.

Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 30% de la surface de plancher totale dédiée à l'activité artisanale.

#### **Industrie**

Cette destination comprend les locaux et leurs annexes où les activités ont pour objet la fabrication industrielle de produits, l'exploitation et la transformation de matières premières en produits manufacturés finis ou semi-finis.

#### **Entrepôt**

Cette destination comprend les locaux où sont placées des marchandises en dépôt.

Toutefois, suivant les termes des définitions du commerce, de l'artisanat et de l'industrie, un local destiné au stockage de marchandises peut être, sous certaines conditions, rattaché à la destination commerce, artisanat ou industrie.

#### **Constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC)**

Il s'agit de l'ensemble des installations, des réseaux et des constructions, qui permettent d'assurer à la population résidante et aux entreprises, les services collectifs dont elles ont besoin. Cette destination concerne notamment :

- des équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements au sol et en sous-sol),

Lexique et définitions applicables à toutes les zones

- des équipements de superstructures (bâtiments à usage collectif, d'intérêt général), dans les domaines hospitalier, sanitaire, social, enseignement et services annexes hors constructions visées ci-dessus par les dispositions de la destination « habitation », culturel, sportif, culturel, défense et sécurité, ainsi que les services publics administratifs locaux, départementaux, régionaux et nationaux, les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux et aux services urbains.

Un équipement collectif d'intérêt général peut avoir une gestion privée ou publique.

### **Exploitation agricole et forestière**

Il s'agit d'une unité économique qui répond à la « surface minimum d'exploitation » (fixée par décret en fonction des types de cultures) sur la commune ou en partie hors de la commune, dirigée par un exploitant et mettant en valeur des sols par leur culture ou le pâturage du bétail. Cette catégorie n'est pas présente à Savigny-sur-Orge.

### ***Destination principale***

La destination principale d'une construction est celle qui représente au moins 70% des surfaces de plancher de la construction situées au niveau du sol ou au-dessus.

### ***Emplacement réservé***

Emplacements délimités sur le plan de zonage et qui sont réservés en vue de réaliser (article L.151-41 du code de l'urbanisme) :

- des voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts publics.
- des opérations de logements, dans le respect d'objectif de mixité sociale.

**Les constructions y sont interdites, sauf** exception prévue aux articles L.433-1 à L.433-7 du code de l'urbanisme pour les constructions à titre précaire, et sauf les constructions conformes à l'objet de l'emplacement réservé.

Les précisions concernant les bénéficiaires (collectivités ou services publics) ou les objets des emplacements réservés figurent en annexe du règlement et sont détaillées dans le rapport de présentation.

La réglementation des emplacements réservés constitue à la fois une restriction à l'utilisation d'un bien par son propriétaire, en même temps qu'une garantie de disponibilité de ce bien pour la collectivité publique bénéficiaire.

Ainsi, les propriétaires des terrains concernés peuvent exercer leur droit de délaissement auprès de la direction de la Ville chargée de l'urbanisme, afin de mettre en demeure le bénéficiaire d'acquiescer ce terrain. (Modalités encadrées par les articles L 152-2 et L.230-1 du Code de l'urbanisme).

### ***Emprise publique***

Elles correspondent aux voies (chaussée + trottoirs), places, parcs, pelouses, fleuve et ses berges, squares et jardins publics, aires de stationnement publiques, emprise ferroviaire.

### ***Emprise au sol***

L'emprise au sol des constructions, y compris des constructions annexes, correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des éléments de modénature, des éléments architecturaux, des débords de toiture, des éléments d'isolation par l'extérieur des constructions existantes (de 0,50 m d'épaisseur maximum), des oriels et des balcons en saillie s'ils sont dissociables du gros œuvre du bâtiment.

**Sont exclues** de l'emprise au sol les parties de construction, compris les sous-sols dont d'une hauteur inférieure à 0,60 m au-dessus du sol naturel existant.

**Sont inclus dans le calcul de l'emprise au sol** : les piscines couvertes et non couvertes ainsi que leurs surfaces d'accompagnement hors sol naturel, les bassins et toutes constructions ou parties de construction maçonnée, quelle que soit leur hauteur : terrasses couvertes ou non de plus de 0,60m par rapport au terrain naturel, terrains de tennis, perrons, rampes d'accès de parkings couvertes et garages, etc.

Si le terrain est grevé d'un emplacement réservé, la surface prise en compte pour le calcul de l'emprise au sol est celle du terrain en déduisant la surface de la partie grevée,

Si le terrain est grevé d'une servitude d'urbanisme (plan d'alignement), la surface prise en compte pour le calcul de l'emprise est celle du terrain, y compris la servitude d'urbanisme.

Cette définition ne se substitue pas à celle de l'article R 420-1 qui permet de déterminer le champ d'application des déclarations et autorisations.

**Équipement public**

Construction qui assure le service public (établissement scolaire, centre administratif, centre de loisirs, équipement sportif, culturel, santé, ...).

**Espaces libres**

Ils correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions.

Ils sont végétalisés (jardins, espaces verts) ou minéralisés de façon perméable ou imperméable (cheminements piétons, voies et accès automobiles, espaces de stationnement, etc...).

**Espaces verts**

Désigne un espace libre planté ou engazonné.

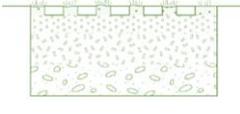
Un espace vert est considéré comme « espace vert sur dalle » lorsqu'il est situé au-dessus d'un ouvrage enterré (parking ou voie de circulation par exemple). Celui-ci doit alors comprendre une épaisseur de terre minimale de 60 cm, hors étanchéité et couche drainante. Une fosse de terre de 1,3 m de profondeur minimum et des côtés de 1 m minimum, est imposée en cas de plantation d'arbres, de manière ponctuelle. Les terrasses, même perméables, ne peuvent être considérées comme des espaces verts.

**Espaces verts de pleine terre**

Un espace vert est considéré comme « **espace vert de pleine-terre** » lorsqu'il n'est ni bâti, ni occupé par une installation maçonnée en surface et en sous-sol, ni recouvert d'un revêtement imperméable. D'éventuels réseaux existants ou projetés dans son sous-sol ne doivent pas porter atteinte à l'équilibre du sol et doivent permettre notamment son raccordement à la nappe phréatique.

**Espace vert perméable**

Les espaces verts alternatifs aux seuls vrais « espaces verts de pleine terre » sont également susceptibles de participer à la rétention des eaux pluviales et de lutter contre le phénomène d'îlot de chaleur urbain. Du fait de l'intérêt écologique moindre de ces espaces par rapport aux espaces verts de pleine terre, il leur est appliqué un « coefficient de valeur écologique » permettant de pondérer leur prise en compte dans le calcul des espaces verts à réaliser qui est défini de la manière suivante.

Surface	Pondération par rapport au coefficient d'espace vert de plein terre	Exemple de surface	
Espace vert de pleine terre	1		Cf. définition « espace vert de pleine terre »
Surface imperméable + terre végétale supérieure à 80 cm d'épaisseur	0,8	Espace vert sur dalle Toiture avec capacité de stockage	
Surface imperméable + de terre végétale supérieur à 40 cm d'épaisseur	0,6	Espace vert sur dalle Toiture avec capacité de stockage	
Surface perméable ayant un coefficient de ruissellement faible	0,5	Revêtement perméable de type dalle gazon, graviers, sable tassé...	
Surface imperméables recouvertes de substrat minéral < 15 cm	0,5	Surface végétalisées extensives (mousses, graminées sur dalle / toiture) murs végétaux	
Surfaces partiellement perméables au coefficient de ruissellement inférieur à 50 %	0,3	Pavés à larges joints, bétons poreux...	

100 m<sup>2</sup> d'espace en pleine terre  
=  
125 m<sup>2</sup> d'épaisseur de terre végétale d'au moins 80 cm  
ou  
167 m<sup>2</sup> d'épaisseur de terre végétale d'au moins 40 cm  
ou  
200 m<sup>2</sup> de surface perméable ayant un coefficient de ruissellement faible

Lexique et définitions applicables à toutes les zones

### **Extension /surélévation**

Il s'agit d'une augmentation de la surface de plancher, de l'emprise au sol et /ou du volume d'une construction, horizontalement dans la continuité de la construction, ou verticalement, par surélévation.

### **Façade**

Désigne chacune des faces verticales en élévation d'un bâtiment.

On distingue la façade principale sur rue (implantée à l'alignement de l'espace public ou en recul), la façade arrière et les façades latérales appelées pignons.

En l'absence d'indications spécifiques dans les règlements de zones ou sur les documents graphiques, la distance à la façade au sens des articles 7 et 8 du PLU, doit s'entendre depuis le nu de la façade, en excluant les modénatures et saillies.

### **Faîtage**

Désigne la ligne de rencontre haute de deux versants d'une toiture, l'arête supérieure d'un toit. La cote du faîtage est une cote de référence retenue pour définir la hauteur principale des constructions comprenant des toitures à deux ou plusieurs pans.

### **Gabarit**

Désigne la taille et la forme générale que peut prendre un bâtiment en fonction des règlements d'urbanisme : modalités d'implantation sur le terrain (articles 6, 7 et 8 du PLU), emprise au sol maximum (article 9 du PLU), hauteur maximum (article 10 du PLU). L'application d'autres articles ou de servitudes d'utilité publique peuvent venir imposer d'autres contraintes.

### **« Goutte d'eau » (dispositif en) ou larmier**

Le larmier est la partie saillante transversale basse de la charpente d'une corniche, d'un bandeau ou d'un appui de fenêtre en façade qui a pour fonction d'éloigner l'eau de ruissellement de la face du mur et donc d'éviter son infiltration.

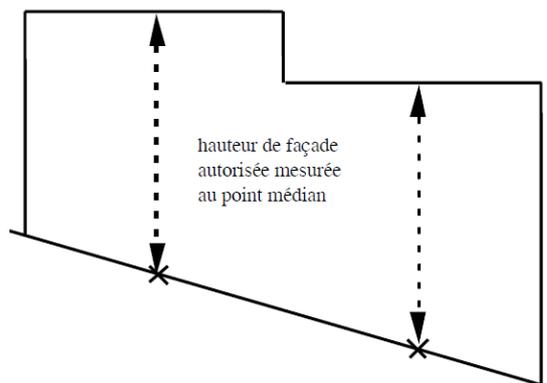
Le larmier désigne aussi la partie basse d'une bavette de recouvrement d'étanchéité d'élément de construction.

### **Hauteur de façade**

En l'absence d'indications spécifiques dans les règlements de zones ou sur les documents graphiques, la hauteur d'une façade est calculée à partir du terrain naturel (sauf en zone inondable où le niveau du remblai ou la cote de casier est pris en référence) et à l'aplomb de la façade jusqu'à l'égout du toit, ou à l'acrotère (toiture terrasse), ou au brisis (toiture Mansart).

Les hauteurs de façade sont mesurées à l'égout du toit en cas de toiture à pente, ou à la limite supérieure de l'acrotère en cas de toiture terrasse.

**En cas de terrain en pente**, les cotes de hauteur sont prises au point médian de chaque partie de construction, calculée dans le sens de la pente.



### **Jour (dit « de tolérance » ou « de souffrance »)**

Aménagement ne laissant passer que la lumière mais ni le regard, ni l'air. Ils doivent donc être fixes et constitués de matériaux translucides.

### **Largeur de façade d'un terrain**

C'est le linéaire de terrain au droit de la limite séparative avec l'emprise publique.

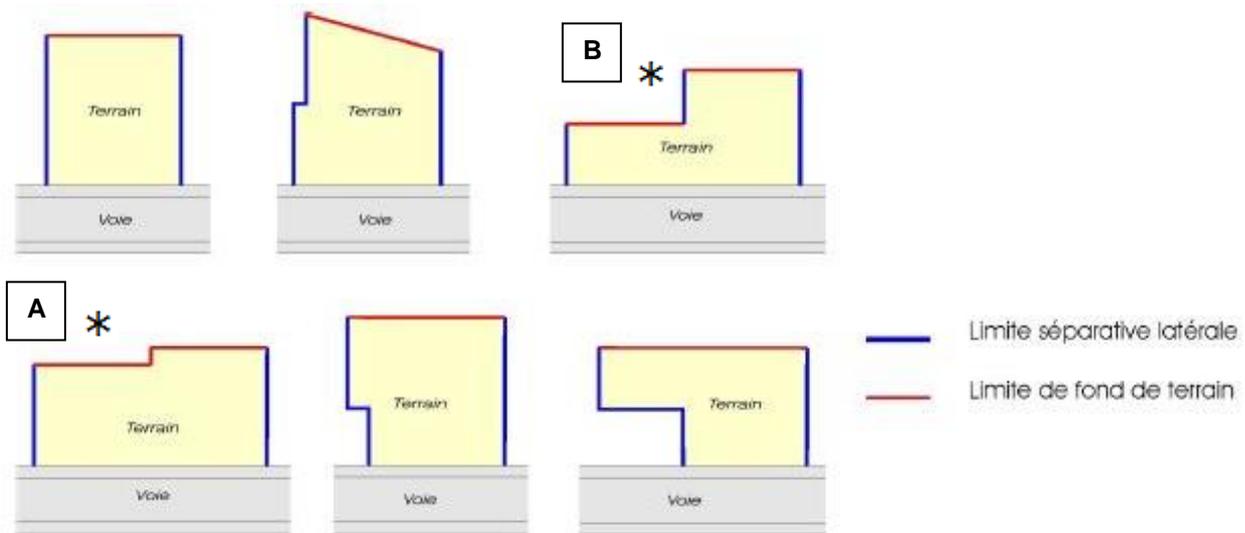
### **Limites séparatives**

Ce sont les limites de terrain autres que celles situées en bordure des voies de desserte publiques ou privées et des emprises publiques (entre deux unités foncières contiguës).

- **Les limites séparatives latérales** sont les limites du terrain qui aboutissent directement à la voie ou à la limite tenant lieu d'alignement pour les voies privées ouvertes à la circulation, soit en ligne droite, soit selon une ligne brisée (décrochements, coudes).
- **La limite séparative de fond (de terrain)** : il s'agit de toute limite séparative qui n'aboutit pas sur l'alignement d'une voie publique ou sur la limite tenant lieu d'alignement pour les voies privées ouvertes à la circulation.

Un terrain d'angle ou un terrain traversant, donnant sur deux voies, n'a pas de limite de fond mais une ou des limites séparatives latérales.

- \* Un décroché de moins de 2m de profondeur est considéré comme la continuité de la limite séparative comme le montre le schéma **A**, et ce qui n'est pas le cas du schéma **B**.



### Logement locatif social

Désigne un logement ayant bénéficié, pour sa construction ou son acquisition-amélioration, d'un financement aidé de l'Etat. Conformément à l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation sont considérés comme logements locatifs sociaux au titre du présent règlement les logements locatifs sociaux financés par l'Etat ou les collectivités locales (cf. extrait de L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation ci-dessous)

IV. – Les logements locatifs sociaux retenus pour l'application du présent article sont :

1° Les logements locatifs appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré, à l'exception, en métropole, de ceux construits, ou acquis et améliorés à compter du 5 janvier 1977 et ne faisant pas l'objet d'une convention définie à l'article L. 831-1 ;

2° Les autres logements conventionnés dans les conditions définies à l'article L. 831-1 et dont l'accès est soumis à des conditions de ressources ;

3° Les logements appartenant aux sociétés d'économie mixte des départements d'outre-mer, les logements appartenant à l'Entreprise minière et chimique et aux sociétés à participation majoritaire de l'Entreprise minière et chimique, les logements appartenant aux houillères de bassin, aux sociétés à participation majoritaire des houillères de bassin ainsi qu'aux sociétés à participation majoritaire des Charbonnages de France et, jusqu'au 31 décembre 2016, à la société de gestion du patrimoine immobilier des houillères du bassin du Nord et du Pas-de-Calais ;

4° Les logements ou les lits des logements-foyers de personnes âgées, de personnes handicapées, de jeunes travailleurs, de travailleurs migrants et des logements-foyers dénommés résidences sociales, conventionnés dans les conditions définies au 5° de l'article L. 831-1 ainsi que les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale et des centres d'accueil pour demandeurs d'asile mentionnés, respectivement, aux articles L. 345-1 et L. 348-1 du code de l'action sociale et des familles. Les lits des logements-foyers et les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale et des centres d'accueil pour demandeurs d'asile sont pris en compte dans des conditions fixées par décret. Dans les foyers d'hébergement et les foyers de vie destinés aux personnes handicapées mentales, les chambres occupées par ces personnes sont comptabilisées comme autant de logements locatifs sociaux dès lors qu'elles disposent d'un élément de vie indépendante défini par décret ;

5° Les terrains locatifs familiaux en état de service, dans des conditions fixées par décret, destinés à l'installation prolongée de résidences mobiles dont la réalisation est prévue au schéma départemental d'accueil des gens du voyage et qui sont aménagés et implantés dans les conditions prévues à l'article L. 444-1 du code de l'urbanisme ;

6° Les logements du parc privé faisant l'objet d'un dispositif d'intermédiation locative qui sont loués à un organisme agréé en application de l'article L. 365-4 du présent code pour exercer des activités d'intermédiation locative et de gestion locative sociale en vue de leur sous-location, meublée ou non, à des personnes mentionnées au II de l'article L. 301-1, sous réserve que le loyer pratiqué au mètre carré par l'association soit inférieur ou égal à un montant défini par arrêté du ministre chargé du logement.

Sont décomptés, pendant une période de cinq ans à l'expiration de la convention visée à l'article L. 831-1, les logements dont la convention est venue à échéance.

Sont décomptés, pendant une période de dix ans à compter de leur vente, les logements qui sont vendus à leurs locataires en application de l'article L. 443-7.

Sont considérés comme logements locatifs sociaux au sens du présent IV ceux financés par l'Etat ou les collectivités locales occupés à titre gratuit, à l'exception des logements de fonction, ou donnés à leur occupant ou acquis par d'anciens supplétifs de l'armée française en Algérie ou assimilés, grâce à une subvention accordée par l'Etat au titre des lois d'indemnisation les concernant.

Les résidences principales retenues pour l'application du présent article sont celles qui figurent dans la liste transmise par l'administration fiscale principalement issue de la déclaration des propriétaires prévue à l'article 1418 du code général des impôts, déduction faite des logements concédés par nécessité absolue de service en application de l'article L. 4145-2 du code de la défense et de ceux concédés à des militaires des armées dans des immeubles dépendant du domaine de l'Etat.

Sont assimilés aux logements sociaux mentionnés au présent article, à compter de la signature du contrat de location-accession intervenue après la publication de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique et pendant les cinq années suivant la levée d'option, les logements occupés par des titulaires de contrats de location-accession conclus dans les conditions prévues par la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété immobilière qui font l'objet, dans des conditions fixées par décret, d'une convention et d'une décision d'agrément prise par le représentant de l'Etat dans le département.

A compter du 1er janvier 2019, sont assimilés aux logements sociaux mentionnés au présent article les logements faisant l'objet d'un bail réel solidaire défini à l'article L. 255-1.

### **Lotissement**

Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis. (article L442-1 du code de l'urbanisme)

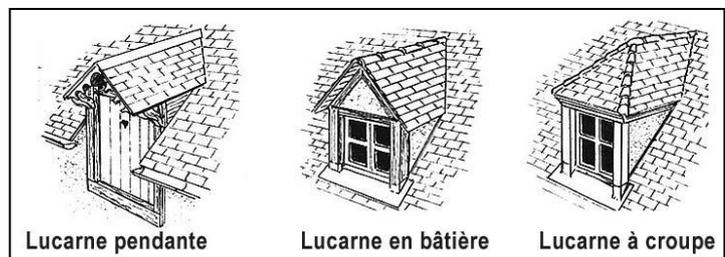
Le périmètre du lotissement comprend le ou les lots destinés à l'implantation de bâtiments ainsi que, s'ils sont prévus, les voies de desserte, les équipements et les espaces communs.

### **Lucarne –**

Elément architectural constituant une ouverture située en toiture et offrant une baie verticale surmontée de sa propre toiture.

Les lucarnes doivent être plus hautes que larges, et la somme des largeurs des lucarnes ne devra pas dépasser 40 % de la longueur de la façade.

Elles peuvent correspondre à des fenêtres ou portes-fenêtres.



Les lucarnes pendantes ne sont pas autorisées (à l'aplomb de la façade, interrompant l'égout de toit).

### **Marge de recul ou reculement sur alignement**

Désigne le recul, parallèle à l'alignement existant ou projeté et repéré sur le document graphique, qui est imposé à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée et résultant soit d'une indication au plan, soit d'une prescription du présent règlement (articles 6). Aucune construction ne peut être édifiée dans cet espace (y compris en sous-sol, pour la partie du terrain situé entre l'alignement existant et l'alignement projeté).

### **Marge de retrait**

Désigne la distance comprise entre la façade d'une construction et les limites séparatives (latérales ou de fond). Il ne peut être édifié aucune construction dans cet espace ~~y compris en sous-sol~~

### **Mezzanine**

Niveau intermédiaire et partiel à l'intérieur d'un étage.

### **Modénature**

Élément des éléments d'ornement moulurés caractérisant une façade (corniche, bandeau, pilastre, ...).

### **Mur Pignon**

Mur latéral d'une construction, perpendiculaire aux façades principales avant et arrière.

### **Noue architecturale**

Ligne de rencontre de deux pans de toiture formant un angle rentrant et qui canalise les eaux de ruissellement.

### **Noue paysagère**

Sont considérés comme des noues, les fossés intégralement végétalisés ou comprenant des revêtements perméables, permettant l'infiltration des eaux pluviales.

### **PHEC (Plus Hautes Eaux Connues)**

Correspond à la cote des Plus Hautes Eaux connues par référence à la crue centennale de 1910.

### **Piscine**

Une piscine est un bassin artificiel étanche rempli d'eau dont les dimensions permettent à un être humain de s'y plonger au moins partiellement. La piscine concerne également la catégorie jacuzzi. Au sens du présent règlement, les piscines ne sont pas identifiées comme des constructions annexes.

Une piscine n'est pas considérée comme couverte lorsque la structure de la couverture est en totalité ou en partie amovible et a une hauteur au point le plus haut inférieure à 1,80 mètre.

Aussi, une piscine couverte est considérée comme une construction lorsque la hauteur au point le plus haut de la structure de couverture est supérieure ou égale à 1,80 mètre.



### **Place commandée**

Place de stationnement automobile nécessitant le déplacement d'un autre véhicule pour être accessible.

### **Plantations**

Elles sont constituées par l'ensemble de végétaux (arbres, arbustes, espaces gazonnés fleuris ou non) plantés en pleine terre, en références aux articles 13 des règlements de chaque zone.

### **Plain pied**

Espace de même niveau, auquel on accède sans franchir d'autre degré qu'un simple seuil, avec une différence de hauteur inférieure à 0,60 m.

### **PPRI (Plan de Prévention des Risques d'Inondation)**

Outil réglementaire visant à prévenir et limiter les risques liés aux inondations de l'Orge, de l'Yvette et de la Seine, en fixant des règles relatives à l'occupation du sol et à la construction des futurs biens sur la commune mais peut également prescrire des recommandations pour les biens existants.

Les règles du PPRI sont jointes en annexe au PLU avec les servitudes d'utilité publique.

Lexique et définitions applicables à toutes les zones

### **Prospect (règle de)**

Elle dimensionne l'écart à respecter entre des bâtiments situés sur des terrains limitrophes ou séparés par une emprise publique, en fonction des hauteurs de ces bâtiments. L'objectif vise à favoriser un éclairage naturel satisfaisant de chacun d'eux.

Cette distance est variable en fonction de la hauteur des constructions, avec un minimum imposé et prend également en compte la présence ou non d'ouverture sur les façades concernées.

Cette règle est présente dans les articles 7 et 8 du règlement de certaines zones du PLU.

### **Remblai, exhaussement**

Apport de terre compactée pour combler une déclivité ou surélever une partie de terrain ou constituer une terrasse derrière un mur de soutènement. Dans ce dernier cas, le respect du règlement inhérent aux vues devra être respecté.

### **Rampe de parking à double sens alterné**

Emprise de circulation donnant accès à un parking, et dont la largeur ne permet pas à deux véhicules de se croiser, mais qui peut être empruntée dans les deux sens de circulation de façon non simultanée à condition de réaliser un dispositif de régulation des entrées/sorties des véhicules.

### **Réhabilitation – Rénovation - Restauration**

Travaux d'amélioration générale, ou de mise en conformité d'une construction existante avec les normes techniques et d'habitabilité en vigueur ou destinés à redonner au bâtiment son caractère. La réhabilitation peut comporter un changement de destination (nécessitant une autorisation administrative) ou une transformation à l'intérieur du volume existant.

### **Saillie**

Avancée sur voie publique ou privée, corps d'ouvrage ou élément architectural pouvant constituer un volume clos ou ouvert et qui dépasse du nu de la façade, y compris les éléments fixes tels que balcons, bow-window, auvents, devantures de boutique ... Les saillies en surplomb de l'espace public doivent être situées à une hauteur minimum de 4,30 m depuis le niveau du trottoir et sur une épaisseur de moins de 0,80 m, sous réserve du respect du règlement de voirie en vigueur selon la nature de l'emprise publique concernée.

### **Sente, sentier**

Chemin ouvert au public et le plus souvent interdit aux véhicules automobiles. Les sentes ou sentiers sont étroits et pour certains ne font pas l'objet d'un traitement au sol bitumé, gardant l'esprit de cheminement court au caractère verdoyant entre des terrains privés.

### **Servitudes d'utilité publique (SUP)**

Les SUP constituent les limitations administratives au droit de propriété instituées au bénéfice de personnes publiques (Etat, collectivités locales, établissements publics/concessionnaires...). Elles imposent en sus des dispositions du PLU, soit des restrictions à l'usage du sol, soit des obligations de travaux aux propriétaires.

La liste et le plan des servitudes d'utilité publique figurent en annexe du PLU

### **Surfaces imperméables / Revêtements imperméables**

Un sol imperméabilisé est un sol dans lequel la pluie ne peut plus pénétrer (exemples : surfaces occupées par les bâtiments ainsi qu'en sous-sol et recouvertes de matériaux étanches tels que béton, enrobé, dalles ou pavés cimentés, ...).

### **Surfaces perméables / Revêtements perméables**

Un revêtement est considéré comme perméable lorsque les eaux de pluie peuvent s'infiltrer sans avoir recours à d'autres dispositifs particuliers (puisard, grille, ...).

Ces surfaces sont prises en compte dans le calcul du coefficient de perméabilité minimal.

### **Surface de plancher**

La définition suivante est utilisée dans le présent règlement (à la différence de celle utilisée dans le calcul des taxes afférentes à la fiscalité de l'urbanisme).

Art. R. 112-2 du code de l'urbanisme : La surface de plancher est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades **après déduction** :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs,
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 m,
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres,
- des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L.231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets,
- des surfaces de plancher des caves et des celliers, annexes des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune,
- d'une surface égale à 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Cette règle pourra évoluer en fonction des définitions du code de l'urbanisme susceptibles d'intervenir.

### **Terrain/propriété**

Le terrain pris en compte pour l'application du présent règlement est l'unité foncière, qui est composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision non séparé par une voie publique.

### **Terrain naturel**

Il correspond au niveau du sol existant avant le projet de construction, avant les travaux d'affouillement, de terrassement, ou d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet.

### **Terrain enclavé**

Terrain non accessible, ne répondant pas aux règles de desserte énoncées à l'article 3 des règlements.

### **Terrasse**

Plate-forme obtenue par surélévation du terrain (remblai) et/ou éventuellement construction d'un ouvrage de maçonnerie, espace cimenté, dallé ou pavé, de plain-pied ou non.

La terrasse n'est pas constitutive d'emprise au sol si sa hauteur est inférieure à 0.60 m par rapport au terrain naturel à condition qu'elle ne repose pas sur un corps de bâtiment.

### **Toiture terrasse**

Dispositif utilisé pour la couverture d'une construction comportant une pente inférieure à 15 %.

### **Toiture végétalisée / Végétalisation de toiture**

Dispositif permettant la couverture totale ou partielle d'une toiture par de la végétation. Ce dispositif comprend, au-dessus de la membrane imperméable de couverture comportant un agent anti-racines :

- une couche de drainage spécialisée, qui comprend parfois des réservoirs d'eau intégrés
- un tissu ou support filtrant pour contenir les racines et le substrat tout en laissant pénétrer l'eau ;
- un substrat de croissance (terre végétale ou autre) d'épaisseur variable ;
- les plantes, adaptées à l'épaisseur du substrat et au contexte.

### **Traitement séquentiel de la façade**

Il s'agit de traduire dans l'architecture de la façade de la construction :

- un rythme vertical pour ne pas avoir un linéaire uniforme de façade dans sa longueur ;
- ou un rythme horizontal, pour rechercher une variation d'aspect sur la hauteur de façade, par exemple en traitant de façon distincte le soubassement, les étages courants et le(s) dernier(s) niveau(x).

Lexique et définitions applicables à toutes les zones

***Translucide***

Non transparent, laissant passer la lumière sans générer de vue.

***Trémie***

Ouverture pratiquée dans un plancher pour permettre le passage d'un escalier, d'un ascenseur ou de certains équipements (gaines techniques, ...).

***Travaux sur l'existant***

Les travaux sur l'existant consistent à réaliser des travaux sur les parties anciennes de la construction ou de l'ouvrage existant avant l'ouverture du chantier et sur / sous / ou dans lesquelles sont exécutés les travaux. Ces derniers peuvent être de diverses natures :

- de la rénovation (amélioration générale de l'ouvrage),
- de la réhabilitation (mise en conformité de l'ouvrage avec les normes en vigueur),
- de la restauration (remise de l'ouvrage en son état d'origine),
- de l'extension (agrandissement de la surface d'un ouvrage),
- de la réparation (reprise d'un ouvrage affecté par des désordres).

***Voie publique***

Désigne une voie ouverte à la circulation publique, qu'elle appartienne ou non à une entité publique.

***Voie privée***

Désigne une voie ouverte à la circulation privée, n'appartenant pas à une entité publique.

## **TITRE III**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

---

# ZONE UA

---

La zone UA est une zone urbaine mixte, principalement d'habitat et de commerce, correspondant au centre ancien de Savigny sur Orge. Elle est répartie en deux secteurs :

- **Le secteur UAa** : qui prend en compte les caractéristiques patrimoniales de bâtiments anciens et identitaires le long de plusieurs rues, à travers des dispositions réglementaires spécifiques
- **Le secteur UAb**, en périphérie du secteur UAa et qui a déjà muté ou offre des potentiels de mutation.

## Article UA-1 : Occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdits :

- Les constructions à destination d'industrie.
- En rez-de-chaussée des constructions implantées sur les terrains bordés par un « linéaire de commerce, artisanat et services » repéré sur les plans de zonage, les changements de destination ou la création de locaux aux destinations autres que :
  - les commerces et services ;
  - les activités artisanales ;
  - les ~~constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif~~ et services publics ~~ou d'intérêt collectif (CINASPIC)~~.
- Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux divers non liés à l'exploitation d'un service public.
- Les dépôts couverts ou non couverts de flottes de véhicules, non liés à une autre destination autorisée dans la zone UA ou à l'exploitation d'un service public.
- L'exploitation de carrières.
- Les travaux de démolition totale ou ceux portant atteinte au caractère et à l'architecture des bâtiments remarquables protégés ou intégrés dans des ensembles bâtis cohérents repérés sur le plan de zonage, à l'exception des travaux réalisés sur des parties du bâtiment dissociable du bâtiment d'origine et ne présentant pas d'éléments d'architecture remarquables.
- Les affouillements et exhaussements des sols d'une hauteur supérieure à 1,50 m et d'une superficie de plus de 100 m<sup>2</sup>, et qui ne sont pas nécessaires :
  - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
  - ou à des aménagements paysagers,
  - ou à des aménagements hydrauliques,
  - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
  - ou à la réalisation de recherches archéologiques.
- Le stationnement des caravanes et l'aménagement des terrains de camping et de caravaning.
- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière.

## Article UA 2 – Occupation et utilisation du sol soumises à des conditions particulières

Sont soumises à conditions particulières les constructions suivantes :

**UA 2-1 Les constructions à destination d'entrepôt** sont autorisées à condition qu'elles soient réalisées :

- en accompagnement des ~~constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif~~ et services publics ~~ou d'intérêt collectif (CINASPIC)~~,

- ou sur les «linéaires de commerce, artisanat et services » repérés sur les plans de zonage et règlement graphique, en accompagnement d'une activité commerciale, artisanale ou de services,
- ou en dehors des linéaires commerciaux, en accompagnement d'une activité commerciale ou artisanale.

Elles ne peuvent pas représenter plus de 20% de la surface de plancher totale de la construction, sauf pour les entrepôts réalisés en accompagnement des ~~constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif~~ et services publics ~~ou d'intérêt collectif (CINASPIC)~~.

**UA 2-2 Les constructions à destination d'habitat collectif** : en application de l'article ~~L.111-24 L.151-15~~ du code de l'urbanisme, les opérations de construction neuve et/ou de changement de destination comprenant au moins 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou 12 logements, doivent comporter au moins 40% de logements locatifs sociaux

Lorsque les constructions sont incluses dans une opération d'aménagement (ZAC, lotissement, permis groupé ou valant division...), l'obligation d'affecter 40% de logements sociaux s'applique de manière globale à l'ensemble des surfaces de logement prévues dans l'opération d'aménagement.

**UA 2-3 Les installations classées** : en application des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement, l'implantation ou l'extension d'ICPE (Installations classées pour la Protection de l'Environnement), est autorisée sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et à condition :

- que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants,
- qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances,
- d'une bonne compatibilité avec les réseaux d'infrastructures et d'assainissement.

**UA 2-4** Les constructions à destination autres que le logement sont autorisées à condition de ne pas être citées à l'article UA 1 et de ne générer ni gêne, ni pollution et ni nuisances (sonores et olfactives notamment).

**UA 2-5 Bâtiments remarquables et ensembles bâtis cohérents** : sont autorisés les aménagements, travaux et extensions sur des bâtiments remarquables protégés ou intégrés dans des ensembles bâtis cohérents (identifiés sur le plan de zonage), à condition de ne pas entraîner la démolition totale de ces bâtiments ni d'en altérer l'aspect extérieur.

Les aménagements, et possibles extensions, devront mettre en valeur les caractéristiques architecturales remarquables et respecter l'harmonie des ensembles bâtis cohérents (cf. article 11).

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

### **UA 3-1 Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée carrossable, en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

La largeur de cette voie ne peut être inférieure à 3,50 m, sauf en cas d'extension d'une construction existante et à condition de ne pas créer un deuxième logement.

Si la voie dessert au moins 2 logements :

- sa largeur minimum est fixée à 5 m. Cette dimension est portée à 8 m pour une voie de plus de 50 m de longueur ;
- elle doit faire l'objet d'aménagements adaptés permettant d'assurer la sécurité des piétons et personnes à mobilité réduite.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

### **UA 3-2 Conditions d'accès aux voies ouvertes au public**

L'accès correspond à la limite ou à l'espace (portail, porche, partie de terrain) qui relie le terrain d'assiette de l'opération à la voie de desserte.

- Les accès de véhicules motorisés doivent être adaptés à l'opération et satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, accessibilité aux personnes à mobilité réduite, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères. Ils devront être étudiés de manière à permettre aux véhicules de s'arrêter pour s'assurer que la voie est dégagée ;

## ZONE UA

- La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation et la sécurité des usagers ou des personnes utilisant ces accès, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situé sur l'emprise de la voie.

Il est autorisé un accès automobile maximum par tranche entamée de 15 m de linéaire de façade.

Un accès qui présenterait une gêne ou un risque peut être interdit.

Tous travaux sur le domaine public doivent faire l'objet d'une autorisation des services de voirie.

### **Article UA 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eaux, d'électricité et d'assainissement**

#### **UA-4-1 Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable ;

Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.

#### **UA-4-2 Assainissement**

Le réseau d'assainissement est en système séparatif. Les conditions de branchement Eaux Usées et Eaux Pluviales devront être conformes aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental de l'Essonne et des règlements d'assainissement du Syndicat de l'Orge et du SIAHVY.

##### **UA 4-2.1 Eaux usées**

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et extension de bâtiment existant. L'évacuation des liquides industriels résiduels est soumise aux dispositions des articles du code de l'urbanisme en vigueur (R111-8 à R 111-12).

Les installations produisant des eaux usées doivent implanter des systèmes de prétraitement de leurs eaux usées tels que des déshuileurs, séparateurs à graisses, séparateurs à fécules...

##### **UA 4-2.2 Eaux pluviales**

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale. Les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle, sans aucun rejet sur le domaine public.

Afin d'éviter une surcharge du réseau, les aires de stationnement sur le domaine privé pourront être traitées en dalles gazon ou en revêtement poreux.

Une étude de perméabilité des sols pourra être exigée en fonction du projet de construction. Celle-ci pourra déterminer la solution technique d'infiltration :

Un puisard, suffisamment dimensionné, permettant de récupérer les eaux pluviales sera exigé conformément aux dispositions fixées au Règlement d'Assainissement inséré dans les Annexes du Plan Local d'Urbanisme. Les voies d'accès sur la parcelle devront également être reliées au puisard.

Si la réalisation du puisard est interdite (zone de protection de l'aqueduc de la Vanne) ou l'étude de sol l'atteste, la rétention sur le terrain sera obligatoire conformément à l'annexe liée aux servitudes des Eaux de Paris et aux prescriptions du SIAVHY et du SIVOA.

#### **UA- 4-3 Energies et télécommunications**

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain sur le terrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

Doivent être prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets EDF et GDF et pour les réseaux de télécommunication.

Les dispositifs techniques permettant l'utilisation d'énergies renouvelables sont autorisés en veillant à ce que leur positionnement et les matériaux utilisés assurent une bonne insertion à la construction et limitent leur impact phonique.

Pour toute construction nouvelle, ainsi qu'en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, les antennes et paraboles doivent être localisées de façon à être le moins possible visibles depuis l'espace public.

#### **UA- 4-4 Locaux pour la collecte des déchets**

A l'exception des nouvelles constructions à destination d'habitation comportant un seul logement, toutes les constructions doivent être pourvues de locaux facilement accessibles destinés au stockage des déchets adaptés à leur activité, dont les dimensions devront permettre un tri sélectif de ces déchets et dont les accès devront faciliter la manipulation des containers. Ce local devra être ventilé et disposer d'un siphon de sol pour son nettoyage.

**Un local encombrants devra être réalisé en complément ou adjoint au local destiné au tri sélectif, sa dimension sera conforme aux règles en vigueur.**

### **Article UA 5 – Superficie minimale des terrains constructibles**

*Article supprimé par loi ALUR du 24 mars 2014.*

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

#### **Champ d'application**

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à toute circulation, existantes ou projetées notamment par un emplacement réservé inscrit au document graphique.

***Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, sous réserve de leur intérêt architectural dans la composition de la façade et de leur respect des règlements de voirie :***

- *les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture, oriels ;*
- *les éléments techniques de moins de 0,60m d'épaisseur sur façade tels que garde-corps, corniches, (...), les balcons;*
- *les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30m d'épaisseur sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.*

#### **Dispositions générales**

**UA 6-1** Les constructions peuvent être implantées :

-soit à l'alignement existant ou projeté et repéré sur le plan de zonage,

-soit en retrait d'au moins 1 m.

-soit rejoindre l'alignement d'une construction mitoyenne existante

**UA 6-2 En secteur UA**b****, les façades des constructions situées au-dessus de 8,50 m comptés depuis le niveau du trottoir devront être implantées en respectant un recul minimum de 1,80m à partir de l'alignement existant ou projeté sur au moins 2/3 du linéaire de façade.

**UA 6-3** A l'angle de deux voies, toute construction implantée à l'alignement existant ou projeté, doit présenter un pan coupé un pan coupé d'une longueur minimale de 3 m ou se composer d'un arc de cercle tangent à ces alignements. La partie de terrain située entre le pan coupé et l'alignement entre dans le domaine public.

#### **Dispositions particulières**

**UA 6-4:** Dans le cas de constructions existantes non conforme à la date d'approbation du PLU, sont autorisées :

- Les réhabilitations et modifications de toitures.
- L'extension d'une construction existante implantée en recul par rapport à l'alignement doit être implantée à l'alignement existant ou en tenant lieu, sauf impossibilité technique.

**UA 6-5** Pour tenir compte des éléments de patrimoines naturels ou bâtis repérés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, une implantation particulière pourra être imposée si elle est nécessaire à leur préservation.

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

### **Champ d'application**

**Ne sont pas pris en compte** pour l'application de la règle et le calcul des distances de retrait par rapport aux limites séparatives (sans débords sur les terrains voisins) :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture, oriels ;
- les éléments techniques de moins de 0,60m d'épaisseur sur façade tels que garde-corps, corniches...;
- les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ;
- les rampes d'accès aux personnes à mobilité réduite ;
- les escaliers dont l'emprise est inférieure ou égale à 1m de large.

### **Dispositions générales**

**UA 7-1 Dans une bande de 20 m** de profondeur comptée perpendiculairement à l'alignement existant ou projeté :

- les constructions doivent être implantées sur au moins une limite séparative latérale;
- en cas de justification relative à la configuration particulière du terrain ne permettant pas l'application de la règle, il pourra être autorisé l'implantation sur une seule des limites séparatives.
- **en secteur UAb**, les constructions doivent être implantées au moins sur une limite séparative latérale.
- **Dans tous les cas**, les retraits des limites séparatives latérales sont possibles pour les constructions ou parties de construction situées au-delà d'une épaisseur minimum de 10 m comptés depuis la façade bâtie sur rue.
- **Dans tous les cas**, la longueur d'implantation maximum de la partie de construction sur les limites séparatives ne pourra excéder 15 m.

**UA 7-2 Au-delà d'une bande de 20 m** de profondeur comptée perpendiculairement à l'alignement existant ou projeté, les constructions (ou parties de construction) peuvent être implantées sur les limites séparatives (latérales et de fond) ou en retrait. Dans le cas d'implantation en limite séparative, leur longueur d'implantation maximum ne pourra excéder 10 m.

**UA 7-3** Si la limite séparative correspond à une limite avec un terrain bâti situé en zone UH, les constructions doivent être implantées en retrait, sauf si elles s'adosent à une construction existante voisine en bon état. La construction nouvelle ne devra pas avoir des dimensions supérieures à la façade de la construction voisine sur laquelle elle s'adosse (hauteur et longueur).

**UA 7-4 En cas d'implantation en retrait** par rapport aux limites séparatives latérales et de fond, les constructions doivent respecter une distance au moins égale :

- En cas de façade avec baie(s), à une distance au moins égale à leur hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère, avec un minimum de 8 m.
- En cas de façade sans baie, à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur calculée à l'égout du toit ou à l'acrotère en UAa, ou l'égout du toit en UAb, avec un minimum de 4 m
- En cas de limite avec l'emprise ferroviaire, cette distance minimale est portée à 6 m avec possibilité de baie de service (wc, salle de bain, cuisine)
- A 2,50 m pour les annexes.

**UA 7-5** Pour l'application de l'ensemble de l'article 7, les façades des constructions implantées en limites séparatives doivent obligatoirement être aveugles : elles ne doivent comporter ni baie, ni pavé de verre, ni jour de souffrance, ni châssis, fixe ou non, translucide ou non excepté pour les pare-vues.

### **Dispositions particulières**

**UA 7-6** Dans le cas de constructions existantes non conformes à la date d'approbation du PLU, seront autorisées

- des réhabilitations et modifications de toitures.
- Les surélévations à l'aplomb de l'existant, (dans le prolongement des murs existants ou sans les dépasser) mais aucune baie nouvelle ou agrandissement de baie existante ne peut être réalisé sans respecter le calcul des retraits prévus ci-dessus.
- Les extensions dans le respect des règles d'implantations

**UA 7-7** Lorsque la limite séparative correspond avec la limite d'une voie privée, les dispositions figurant à l'article 6 s'appliquent.

**UA 7-8** Lorsque le terrain borde l'emprise ferroviaire, les implantations et recul doivent respecter les servitudes d'utilité publiques qui s'imposent. (cf. annexes du PLU).

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

### **Champ d'application**

Des parties de construction reliées uniquement en sous-sol ou par des éléments d'architecture ou passerelle ouverte ou close, arche ou arcade... constituent des constructions distinctes et relèvent du présent article.

Seule la liaison d'au moins 2 niveaux de constructions consécutifs situés au-dessus du niveau du sol avant travaux est considérée comme faisant partie d'une même construction et ne relève pas du présent article.

**Ne sont pas pris en compte** pour le calcul des distances dans l'application de la règle :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture, oriels ;
- les éléments techniques de moins de 0,60 m d'épaisseur sur façade tels que garde-corps, corniches... ;
- les rampes d'accès aux personnes à mobilité réduite ;
- les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur sur des constructions existantes ;
- Les escaliers dont l'emprise est inférieure ou égale à 1m de large.

### **Dispositions générales**

**UA 8-1** Lorsque deux constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance mesurée perpendiculairement séparant les façades en tous points doit être au moins égale à :

- la hauteur de façade la plus haute, si la façade la plus basse comporte des baies, avec un minimum de 8 m,
- la hauteur de façade la plus basse, si seule la façade la plus haute comporte des baies, avec un minimum de 8 m ;
- la hauteur de façade la plus basse ou la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, si aucune des façades ne comporte de baie, avec un minimum de 4 m.

### **Dispositions particulières**

**UA 8-2** en cas d'impossibilité technique, les dispositions figurant au UA 8-1 ne s'appliquent pas aux réhabilitations et ni aux extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU et sous réserve que les extensions soient réalisées dans le prolongement des murs de la construction existante ou sans les dépasser.

Toutefois, aucune baie nouvelle ou agrandissement de baie existante ne peut être réalisé sans respecter le calcul des retraits prévus ci-avant.

**UA 8-3** Dans le cas où la hauteur des constructions annexes ne dépasse pas 3,50 m et la hauteur des ouvrages techniques ne dépasse pas 3 m, la distance minimale est fixée à 3 m entre :

- la façade d'une construction principale et les constructions annexes ou ouvrages techniques ;
- les constructions annexes et les ouvrages techniques.

**UA 8-4** Dans le cas de parties distinctes de bâtiments en élévations au-dessus d'un « socle bâti sur au moins 1 niveau », la distance minimale à prendre en compte entre deux façades avec baies est fixée à la hauteur de la façade la plus haute comptée depuis le haut du socle, avec un minimum de 8 m.

**UA 8-5** Il n'est pas fixé de règle pour les ~~constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics ou d'intérêt collectif.~~

## **Article UA 9 – Emprise au sol des constructions**

### **Champ d'application**

L'application du présent article renvoie à la définition de l'emprise au sol dans le lexique du règlement (Titre II en début de règlement).

### **Dispositions générales**

**UA 9-1** A l'intérieur d'une bande 20 m de profondeur comptée perpendiculairement à l'alignement existant ou projeté, l'emprise au sol maximale est fixée à 80%.

Il est possible de dépasser ce taux à hauteur de 10% de la surface du terrain, et uniquement si cela est justifié pour des constructions en rez-de-chaussée (hauteur totale maximum de 3,50 m) et nécessaires aux activités de commerce, d'artisanat et d'équipement en continuité de locaux situés en pied d'immeuble.

**UA 9-2** Au-delà de la bande de 20 m, l'emprise maximale de l'ensemble des constructions est fixée à 30% de la superficie du terrain restant, portée à 50% pour les besoins des constructions à destination de commerce, d'artisanat ou d'équipement d'intérêt collectif et d'une hauteur maximum de 3.50m

### **Dispositions particulières**

~~UA 9-3 Il n'est pas fixé de règle pour les terrains situés à l'angle de deux voies ou emprises publiques.~~

**UA 9-4** Il n'est pas fixé de règle pour les ~~constructions et installations nécessaires aux équipements~~ d'intérêt collectif et services publics ~~ou d'intérêt collectif.~~

**UA 9-5** Dans le cas où l'emprise au sol des constructions existantes dépasse les dispositions fixées aux UA 9-1 et UA 9-2, les travaux de réhabilitations et surélévations sont autorisés.

**UA 9-6** : Dans le cas d'un programme comportant du logement social implanté sur une l'unité foncière d'une superficie au moins égale à 2 000m<sup>2</sup>, l'emprise au sol des constructions implantées dans la bande des 20 m de profondeur citée à l'article UA 9-1 est majorée de 10% de la superficie du terrain inclus dans cette bande.

## **Article UA 10 – Hauteur maximale des constructions**

### **Champ d'application**

**Ne sont pas comptés** dans la hauteur maximale autorisée :

- les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables dès lors qu'ils ne dépassent pas une hauteur de 3 m,
- les édicules techniques de 3 m de hauteur maximum, à condition qu'ils soient intégrés dans un volume fermé ou masqués par un dispositif à claire-voie et qu'ils soient implantés en retrait des façades d'une distance au moins égale à leur hauteur.

### **Dispositions Générales**

**Les constructions doivent respecter la hauteur par rapport à l'alignement opposé et la hauteur maximale autorisée.**

Hauteur par rapport à l'alignement opposé

**UA 10-1** : La hauteur maximale de l'égout du toit des constructions est limitée à la plus courte distance comptée horizontalement les séparant de l'alignement opposé existant ou projeté.

Hauteur maximale autorisée

**UA 10-2 : En secteur UAa** : elle ne peut excéder 9,5 m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 13 m au faîtage (portés à 11,50 m à l'égout du toit et 13 m au faîtage ou à l'acrotère pour les constructions implantés en façade de terrain Passage Séverine).

**UA 10-3 : En secteur UA<sub>b</sub>**, elle ne peut excéder 11,5 m à l'égout du toit et 15 m au faîtage ou à l'acrotère.

**UA 10-4 Pour les terrains situés à l'angle de voies ou emprises publiques**, la hauteur la plus haute peut être conservée sur un linéaire maximum de construction de 15 m le long de la voie ou de l'emprise la plus étroite.

### **Dispositions particulières**

**UA 10-5** Pour les bâtiments remarquables et les ensembles bâtis cohérents protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, la hauteur des constructions doit respecter les caractéristiques en place et notamment l'harmonie d'ensemble.

**UA 10-6** Pour une construction existante dont la hauteur, à la date d'approbation du PLU, est supérieure à la hauteur maximum autorisée, les travaux d'extension ou de réhabilitation doivent respecter les hauteurs maximum fixées par le présent règlement.

**UA 10-7** Les hauteurs maximum fixées dans les dispositions générales sont minorées pour les constructions ou parties de constructions situées à moins de 10 m de la limite d'un terrain bâti situé en zones UH et U :

- soit au maximum 7 m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 10 m au faîtage pour la zone UH

- soit au maximum 9 m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 13 m au faîtage pour la zone UG.

### **Article UA 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – protection des éléments de paysage**

A titre d'information, un Cahier des Recommandations Architecturales, Urbaines et Paysagères, donnant des recommandations sur l'aspect extérieur des constructions et de leurs abords, et qui n'est pas opposable aux demandes d'autorisations d'urbanisme, est annexé au présent PLU.

#### **UA 11-1 Aspect extérieur des constructions :**

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, et leur couleur, les constructions et leurs éventuels dispositifs liés aux énergies renouvelables doivent s'intégrer de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles seront situées, et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les saillies, dont les balcons, doivent avoir un rapport équilibré avec la façade.

Les balcons en surplomb de l'espace public doivent être situés au-dessus de 4,30 m de hauteur comptés depuis le niveau de l'espace public et ne peuvent dépasser 0,80 m de profondeur en débord de l'alignement.

Les balcons des façades sur rue en surplomb d'espace privatif ne peuvent avoir une profondeur de plus de 1,50 m par rapport au nu de la façade.

Les garde-corps des balcons devront avoir un traitement qualitatif participant au rythme de la façade. S'ils sont en verre, la partie non ajourée sera en verre non transparent.

~~Les dispositifs de production d'énergies renouvelables peuvent être visibles de l'espace public à condition d'être conçus comme un élément à part entière de la composition architecturale du bâtiment, et notamment de la composition des façades.~~

~~Les dispositifs techniques (climatisation, pompe à chaleur...) devront être installés de façon à ne pas être visible depuis l'espace public ou dissimulés par un élément de masquage en harmonie avec la façade (sauf impossibilité technique). Les dispositifs techniques en saillie sont interdits sur le domaine public. D'une manière générale, ces dispositifs seront disposés de manière à ne pas générer de nuisances ou de troubles anormaux de voisinage (bruit notamment).~~

La pose éventuelle de capteurs solaires doit être étudiée, notamment au regard de la composition de la façade, afin de favoriser leur intégration dans le plan de toiture.

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être installées de façon à réduire leur impact visuel, notamment lorsqu'elles sont visibles depuis les voies ou les espaces publics. Elles sont interdites sur les balcons.

#### **UA 11-2 Toitures**

Le volume de la toiture doit être proportionné au volume de la construction.

**Les toitures terrasse** sont admises **uniquement en secteur UAb**, et si elles sont justifiées par le parti architectural.

## ZONE UA

L'acrotère doit être accompagné d'une couvertine, d'une corniche simple ou de tout autre système afin de protéger le mur de façade des effets de ruissellement.

Le garde-corps de sécurité devra être le plus discret possible : par relèvement de l'acrotère ou avec un procédé non opaque.

**Les toitures à pentes** Pour les bâtiments existants anciens (avant la seconde guerre mondiale), les lucarnes traditionnelles sont à privilégier, en façade sur rue. Elles doivent être implantées dans l'axe des percements du niveau inférieur. Les fenêtres de toit sont autorisées sur jardin. Les toitures à pentes (autres que les toitures Mansard réalisées dans les règles de l'art), doivent s'inscrire avec une pente comprise entre 27° et 45°.

### UA 11-3 Façades

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

La création de murs pignons aveugles donnant sur la rue est interdite. La végétalisation des murs pignons laissés apparents doit être recherchée.

Afin d'animer les façades, un traitement architectural séquentiel vertical et/ou horizontal doit être recherché notamment :

- ❖ A partir du premier niveau au-dessus du rez-de-chaussée, par :
  - des retraits ponctuels du nu de la façade,
  - et/ou des saillies ponctuelles du nu de façade,
  - et/ou des interruptions ponctuelles du bâti.
- ❖ Et/ou par la distinction des trois parties de la construction (socle, étages courants, partie supérieure).

Pour les façades\* sur rue d'une longueur supérieure ou égale à 15 m, ce traitement architectural séquentiel est obligatoire.

Au niveau des espaces piétons d'accès et de desserte des constructions, il sera recherché une traversée visuelle et/ou d'usage de la façade, afin de ménager des vues vers l'intérieur de la parcelle.

Le retrait total ou partiel du dernier niveau sur rue est admis lorsqu'il participe à l'insertion urbaine de la construction dans le contexte environnant. **En secteur UAb**, il est obligatoire au-dessus d'une hauteur de 8,50 m comptés depuis le niveau du trottoir.

Afin de générer des zones d'ombres dans les constructions orientées au sud, des saillies et retraits pourront être favorisés.

### UA 11-4 Descentes d'eaux pluviales

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eaux pluviales des balcons, loggias et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades et de l'espace public.

### UA 11-5 Eléments de modénatures

Les façades visibles depuis l'emprise publique doivent comporter des modénatures telles que des bandeaux, corniches, encadrement de fenêtres, ainsi que des dispositifs d'occultation des baies tels que persiennes, volets battants ou coulissants, etc...

Les modénatures et les dispositifs d'occultation des baies doivent participer à la définition du projet architectural tant du point de vue esthétique que technique, et être en cohérence avec les constructions avoisinantes.

Les coffres des volets roulants ne doivent pas être visibles sur les constructions neuves. En cas de réhabilitation, ils sont interdits en saillie et doivent s'intégrer harmonieusement dans la façade.

Les dispositifs de « goutte d'eau»\* ou larmiers\*, en sous face d'appui de fenêtre, ou équivalents, sont exigés pour limiter le ruissellement de l'eau sur les façades.

### UA 11-6 Matériaux de façades

L'utilisation de matériaux et techniques pérennes, adaptés au caractère architectural du bâti, et cohérents avec les constructions existantes, doit être recherchée, tels que : enduit à la chaux, briques, pierre, moellons, bois etc... Dans tous les cas, les matériaux et techniques utilisés doivent aboutir à une finition et une mise en œuvre de qualité.

Une attention particulière est à porter au traitement du (des) matériau(x) de façade du rez-de-chaussée, qui se trouve en contact direct de l'espace public, afin de prévenir toute dégradation ou vieillissement anticipé.

Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures. L'aspect d'enduit ciment est interdit.

### UA 11-7 Commerces

Les façades des locaux de commerce doivent être conçues en harmonie avec l'ensemble de la façade, et en préservant les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel ces locaux sont situés. Leur devantures et enseignes ne peuvent venir occulter les façades du premier étage de la construction dans laquelle ils sont implantés.

L'ensemble doit respecter les prescriptions du Règlement Local de Publicité.

A titre d'information, le Cahier des Recommandations Architecturales, Urbaines et Paysagères annexé au PLU, donne des recommandations aux demandes d'autorisations d'urbanisme sur l'aspect extérieur des devantures commerciales.

### UA 11-8 Les locaux techniques

Ils doivent faire partie du projet architectural et de la composition architecturale de la façade concernée. Les coffrets ou dispositifs techniques, les colonnes sèches et les boîtes aux lettres devront être intégrés à la façade\* ou à la clôture, sans créer de saillies sur le domaine public.

### UA 11-9 Rampes de parking

Les accès des parcs de stationnement des constructions ou des espaces de livraison des locaux d'activités et de commerces doivent être intégrés à l'ensemble du projet architectural.

La fermeture des accès parking doit être marquée par une grille ou un portail implanté préférentiellement en recul de l'alignement, afin d'assurer la sécurité des piétons tout en maintenant la continuité du front urbain.

### UA 11-10 Clôtures et portails

- **Les clôtures sur rue :**

Elles doivent être implantées à l'alignement existant ou projeté figurant sur le plan de zonage.

Elles ne peuvent dépasser une hauteur totale de 2 m par rapport au niveau du trottoir ; elles peuvent être constituées :

-soit d'un mur bahut de 0,90 m de hauteur maximum, surmonté d'un dispositif **ajouré à claire-voie**. Elles pourront cependant comporter des parties pleines (pour intégrer notamment des coffrets et les boîtes aux lettres) **qui ne devront pas représenter plus de la moitié du linéaire de la façade sur rue dans le respect des abords et d'une insertion harmonieuse dans le site.**

-soit d'un grillage toute hauteur (2 m maximum)

Il est recommandé de doubler les clôtures d'une haie végétale.

~~Le festonnage est autorisé à condition qu'il comporte une partie à clairevoie et qu'il ne soit pas à une hauteur supérieure à 1,60 m par rapport au niveau trottoir.~~

Les clôtures de terrain situé à l'angle de deux voies doivent faire l'objet d'un pan coupé d'une longueur minimale de 3 m, elles devront être à clairevoie sur au moins 1 m de part et d'autre de l'angle.

Chaque portail doit avoir une largeur minimale de 3 m, et une largeur **maximale** de 5 m. Toutefois, une largeur comprise entre 2,50 m à 3 m est admise pour les opérations de réhabilitation\*.

Il est admis la création d'un seul portail par **tranche de 15 m de linéaire de façade unité foncière** sur la même voie.

Des adaptations pourront être accordées notamment en cas de réhabilitations de clôtures existantes, **de création de portail ou d'accès supplémentaire**, et en fonction de la configuration des abords, des impératifs d'accès et du règlement de voirie.

~~Elles doivent être implantées à l'alignement existant ou projeté figurant sur le plan de zonage.~~

- **Les clôtures sur les autres limites du terrain :**

Les clôtures ne peuvent pas dépasser une hauteur totale de 2 m par rapport au terrain naturel. Il est recommandé des clôtures végétalisées ou ajourées doublées d'une haie.

Les murs pleins sont autorisés, sauf en limite de l'emprise de l'aqueduc de la Vanne.

Les dispositions de l'article 11-10 ne sont pas applicables aux ~~constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics ou d'intérêt collectif~~ lorsque les conditions de fonctionnement ou de sécurité l'imposent.

**UA 11-11 Bâtiments remarquables protégés et ensembles bâtis cohérents** (art. L.151-19 du code de l'urbanisme, repérés au plan de zonage et dans les fiches annexées au règlement)

Tous les travaux réalisés sur des maisons et constructions à protéger repérées sur le plan de zonage, doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver de ladite construction, sans les camoufler. Les aménagements d'architecture contemporaine sont autorisés.

En complément des prescriptions de l'article UA 11-11, les règles suivantes s'appliquent en fonction des catégories :

❖ **Bâtiments remarquables protégés :**

- leur démolition totale est interdite, sauf justification pour raisons hygiène / sécurité ;
- la démolition partielle est autorisée, sous réserve de ne pas supprimer le ou les éléments qui caractérisent la qualité architecturale ou patrimoniale de la construction ;
- les aménagements intérieurs, les travaux de restauration, de rénovation et d'extensions sont possibles à condition de respecter et mettre en valeur les caractéristiques du bâtiment.

❖ **Ensembles bâtis cohérents :**

- leur démolition est interdite, sauf justification pour raisons hygiène / sécurité ;
- les travaux de restauration sont possibles à condition de respecter et mettre en valeur les caractéristiques du bâtiment.
- Les travaux d'extension sont possibles à condition de ne pas dénaturer la cohérence avec les autres constructions de l'ensemble concerné et de ne pas être visibles depuis l'espace public.
- Les surélévations sont interdites, sauf si elles ne sont pas visibles depuis l'espace public.

**Article UA 12 – Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

**Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, ainsi que leurs zones de manœuvre, doivent être assurés en dehors des voies publiques.**

Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous sont celles qui s'appliquent aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'entre elles la norme qui lui est propre.

En cas d'extension entraînant la création d'un ou plusieurs logements, le nombre d'aires de stationnement est celui prévu ci-dessous, en prenant uniquement en compte le nombre des logements créés.

La suppression de places de stationnement existantes, voitures ou vélos, n'est pas autorisée si le nombre total de places après suppression, ou le nombre total de places après suppression et création de places nouvelles, ne répond pas a minima à la norme plancher nécessaire au projet faisant l'objet de la demande d'urbanisme.

Pour les travaux de réhabilitation d'une construction existante, les changements de destination et/ou d'extension de plus de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher, le nombre de places minimum exigé résulte de la différence entre :

- le nombre de places qui serait exigé pour la destination de la construction **après** l'opération ;
- le nombre de places qui serait exigé pour la destination de la construction **avant** l'opération.

**UA 12-1 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés**

En cas de décimale dans le calcul du nombre de places exigée, celui-ci sera arrondi à l'unité supérieure à partir de 5 dixième

**UA 12-1.1 Dispositions générales**

- Pour les programmes générant plus de 10 logements, au moins la moitié des places de stationnement devra être réalisée en sous-sol ou dans le volume de la construction.
- Le stationnement en surface, en sous-sol ou dans l'emprise de volumes bâtis et les parcs de stationnement créés ou réaménagés doivent assurer aux véhicules une circulation satisfaisante dans de bonnes conditions de sécurité, de fonctionnalité, de praticabilité, et de confort.
- Les parcs de stationnement de **surface** doivent faire l'objet de compositions paysagères adaptées à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il sera recherché l'aménagement d'espaces minéraux sablés, dallés ou pavés selon les règles de l'art, de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.
- Les parcs de stationnement en **ouvrage** doivent faire l'objet d'une attention particulière pour ce qui concerne leur insertion paysagère, la fonctionnalité, la praticabilité, l'accessibilité et la sécurité. Les places réservées aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR) doivent faire l'objet d'une attention particulière pour ce qui concerne leur accessibilité et leurs liaisons avec les immeubles.
- Les places commandées ne sont pas prises en compte pour le calcul réglementaire du nombre de places plancher à réaliser.

Destination (SP = surface de plancher)	Normes plancher Minimum à respecter	Normes plafond Maximum à respecter
<b>Logements</b> (hors résidences pour publics spécifiques)	ZONE 1 = 1 place par logement, ramené à 0,5 place par logement locatif <b>aidé ou accession social</b> . ZONE 2 = 1,5 place par logement, ramené à 1 place par logement locatif <b>aidé ou accession social</b> .	Pas de norme plafond
<b>Commerce :</b> Superficie totale de l'opération : - inférieure ou égale à 200 m <sup>2</sup> de SP commerciale	1 place par tranche entamée de 100 m <sup>2</sup> de SP commerciale, avec au moins 1 place par commerce. Il n'est pas exigé de place pour les travaux portant sur des commerces existants, à condition de ne pas augmenter la surface de plancher de plus de 50 m <sup>2</sup> .	1 place par tranche de 20 m <sup>2</sup> SP
- supérieure à 200 m <sup>2</sup> de SP commerciale	1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de SP commerciale jusqu'à 200 m <sup>2</sup> de SP commerciale puis 1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de SP commerciale. 1 aire de livraison par tranche de 600 m <sup>2</sup> de SP commerciale.	
<b>Artisanat</b>	1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de SP avec 1 place minimum.	1 place par tranche de 60 m <sup>2</sup> SP
<b>Bureaux</b>	ZONE 1 = 1 place par tranche de 65 m <sup>2</sup> de SP ZONE 2 = 1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de SP 1 aire de livraison par tranche de 2 500 m <sup>2</sup> de SP	1 place par tranche de 40 m <sup>2</sup>
<b>Constructions ou installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics ou d'intérêt collectif</b> (y compris résidences pour publics spécifiques)		Il n'est pas fixé de règle.

**UA 12-1.2 Normes techniques à respecter pour la réalisation des places de stationnement des automobiles**

Dimensions des places : les places créées ou réaménagées, ainsi que les boxes et garages, doivent respecter les dimensions minimales suivantes :

- Longueur : 5 m
- Largeur : 2,30 m, portée à 2,50 m si la place jouxte un obstacle (mur, poteau...) et à 3,30 m pour les places réservées aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR).
- Dégagement : 5,50 m

Dimensions des accès :

- Largeur minimale des accès parking : jusqu'à 30 voitures ou sens unique ou alterné : 2,80 m
- Largeur minimale dans le cadre de parking de plus 30 voitures ou en double sens : 5,00 m

## ZONE UA

La largeur des accès en double sens pourra être réduite à 2,80 m minimum à condition de réaliser un dispositif de régulation des entrées/sorties des véhicules (pour assurer l'impossibilité d'accès simultané à deux véhicules empruntant l'accès en sens contraire).

La largeur des accès simple ou double sens devra nécessairement être suffisante pour permettre les manœuvres d'entrées/sorties des véhicules sans que le rayon de braquage n'empiète sur l'axe de la chaussée.

Ces cotes sont majorées de 0,90 m correspondant à l'aménagement d'un espace protégé dans le cas d'un accès piéton à l'immeuble dans cette rampe.

### Dimensions des rampes :

La pente ne pourra excéder 17% avec une pente de transition maximum de 5% sur une longueur de 2m minimum depuis la limite de propriété avec le domaine public.

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

### **UA 12-2 Normes de stationnement pour les vélos.**

Des places de stationnement doivent être réalisées pour les vélos. Elles doivent être :

- exclusivement réservées aux vélos, sécurisées et équipées de dispositifs fixes d'accroche, facilitant la performance des systèmes d'antivol ;
- facilement accessibles depuis l'espace public et les accès aux constructions ;
- situées de préférence en rez-de-chaussée, ou à défaut en extérieur sur le terrain ou au premier sous-sol via une rampe d'accès.

Cet espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu conformément aux normes minimales suivantes :

Destination	Normes minimales
Logement (hors résidences pour publics spécifiques)	0,75 m <sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m <sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m <sup>2</sup> .
Bureaux	1,5 m <sup>2</sup> pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher, avec une superficie minimale de 3 m <sup>2</sup>
Equipement scolaire	1 place pour 12 élèves
Autres <del>constructions</del> <del>ou installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics</del> <del>ou d'intérêt collectif</del> (y compris résidences pour publics spécifiques)	Le nombre de places à réaliser devra être justifié au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation (proximité d'une gare, de stationnement public...).
Commerce de plus de 500 m <sup>2</sup> de surface de plancher	1 emplacement vélo par tranche entamée de 150 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Artisanat	1 emplacement vélo par tranche entamée de 150 m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Hébergement hôtelier, industrie, entrepôt</b>	5 m <sup>2</sup> pour 1000 m <sup>2</sup> de surface de plancher

### **Article UA 13 – Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

**UA 13-1** Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses...), le traitement des espaces libres doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils soient conçus comme un accompagnement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie, de la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement et d'aménagement paysager de qualité.

La végétalisation des espaces verts doit être conçue, tant au regard de leur composition que des espèces et de la densité des plantations, en proportion avec la dimension de l'espace aménagé, en harmonie avec la construction, en prenant en compte leur développement dans le temps et leur pérennité.

~~UA 13-2 Au moins 10 % de la surface du terrain doit être traitée en espaces verts. Une part de 20 % minimum de la superficie de l'unité foncière doit être traitée en espace vert perméable dont 10 % minimum en espace vert de pleine terre.~~

~~Au moins 30% des espaces libres qui ne sont pas traités en espaces verts doivent être perméables.~~

~~Les aires de stationnement réalisées en dalles gazon comptent dans les espaces perméables, mais ne comptent pas dans la surface traitée en espaces verts.~~

~~Les espaces libres des dalles sur parking souterrain et les toitures terrasses peuvent être comptabilisés au titre des espaces verts à condition d'avoir une épaisseur minimale de terre végétale de 0,50 m pour la plantation de gazon et de 0,80 m pour toute autre plantation.~~

Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation des sols. Ainsi en complément des dispositions ci-dessus, les espaces libres restants (allées, stationnement, terrasses...) doivent être au maximum traités en espace perméables.

Il est exigé la plantation d'au moins un arbre de haute tige par tranche de 250 m<sup>2</sup> de terrain. En cas d'abattage ou de remplacement ce seuil minimum d'un arbre par tranche de 250 m<sup>2</sup> de terrain devra être respecté.

Les arbres doivent être plantés de préférence en pleine terre ; en cas d'impossibilité technique, ils doivent être plantés dans une fosse d'au moins 1 m de profondeur sur 1 m de côtés.

Les aires de stationnement aérien de plus de 4 places doivent être accompagnées par la plantation d'un arbre par tranche complète de 4 places.

**UA 13-3** Dans la mesure du possible :

- les espaces verts de pleine-terre et/ou sur dalle doivent être positionnés de façon à être le plus proche possible des espaces verts de pleine-terre et/ou sur dalle des terrains voisins.
- pour prendre en compte la biodiversité, l'implantation des bâtiments doit permettre la constitution d'un espace libre d'un seul tenant en cœur d'îlot et/ou dans le prolongement d'un espace vert situé sur le fond.

**UA 13-4** Il n'est pas fixé de règle :

- pour les ~~constructions et installations nécessaires aux~~ équipements d'intérêt collectif et services publics ~~ou d'intérêt collectif.~~
- pour les locaux techniques liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.

**UA 13-5** Les travaux de surélévation ou d'amélioration de construction existante peuvent être réalisés à condition de ne pas aggraver la situation de la construction au regard des règles de l'article UA 13.

### **Arbres remarquables et alignements d'arbres protégés**

Sont interdits les coupes et abattages d'arbres remarquables identifiés sur le document graphique et détaillés en annexe du règlement, sauf pour des motifs sanitaires ou de sécurité des personnes et des biens dûment justifiés par un diagnostic sanitaire. Il est interdit d'impacter le houppier ou le système racinaire de l'arbre ni de nuire à terme à son développement.

Les arbres seront maintenus ou remplacés par des arbres d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques en nombre et en surface au moins équivalents.

## **Article UA 14 – Coefficient d'occupation des sols**

*Article supprimé par loi ALUR du 24 mars 2014*

ZONE UA

**Article UA 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Il n'est pas fixé de règle.

**Article UA 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Il n'est pas fixé de règle.

---

# ZONE UB

---

La zone UB est une zone urbaine mixte, située de part et d'autre d'axes urbains structurants :

- RD 25 : rue Henri Dunant et boulevard Aristide Briand ;
- Une partie de l'avenue Charles de Gaulle ;
- et ponctuellement en périphérie du centre ancien et rue des Ecoles.

Cette zone fait l'objet de 3 types de secteurs en fonction de variations dans les gabarits, implantations et destinations :

- **Le secteur UBa** accompagne les secteurs les plus marqués par des logiques en place et à développer des fonctions résidentielles et de commerces/artisanat / services, principalement en rez-de-chaussée d'immeubles et avec des implantations en front de rue ; il s'agit du tronçon central du Boulevard Aristide Briand et d'une partie de l'avenue Charles de Gaulle.
- **Le secteur UBb** où la logique de front de rue est moins marquée (rue Henri Dunant, aux abords du centre ancien et rue des Marronniers)
- **Le secteur UBc**, sur un tronçon nord du Boulevard Aristide Briand, où la fonction résidentielle est plus marquée, dans des gabarits un peu moins hauts.

## Article UB-1 : Occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdits :

- Les constructions à destination d'industrie.
- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière.
- En rez-de-chaussée des constructions implantées sur les terrains bordés par un « linéaire de commerce, artisanat et services » repéré sur les plans de zonage, les changements de destination ou la création de locaux aux destinations autres que :
  - les commerces et services ;
  - les activités artisanales ;
  - les ~~constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif~~ et services publics ~~ou d'intérêt collectif (CINASPIC)~~.
- Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux divers non liés à l'exploitation d'un service public.
- Les dépôts couverts ou non couverts de flottes de véhicules, non liés à une autre destination autorisée dans la zone UB ou à l'exploitation d'un service public.
- L'exploitation de carrières.
- Les travaux de démolition totale ou ceux portant atteinte au caractère et à l'architecture des bâtiments remarquables protégés ou intégrés dans des ensembles bâtis cohérents repérés sur le plan de zonage, à l'exception des travaux réalisés sur des parties du bâtiment dissociable du bâtiment d'origine et ne présentant pas d'éléments d'architecture remarquables.
- Les affouillements et exhaussements des sols d'une hauteur supérieure à 1,50 m et d'une superficie de plus de 100 m<sup>2</sup>, et qui ne sont pas nécessaires :
  - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
  - ou à des aménagements paysagers,
  - ou à des aménagements hydrauliques,
  - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
  - ou à la réalisation de recherches archéologiques.
- Le stationnement des caravanes et l'aménagement des terrains de camping et de caravaning.

## **Article UB 2 – Occupation et utilisation du sol soumises à des conditions particulières**

Sont soumises à conditions particulières les constructions suivantes :

**UB 2-1 Les constructions à destination d'entrepôt** sont autorisées à condition qu'elles soient réalisées :

- en accompagnement des ~~constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics~~ ~~ou d'intérêt collectif (CINASPIC)~~,
- ou sur les «linéaires de commerce, artisanat et services » repérés sur les plans de zonage et règlement graphique, en accompagnement d'une activité commerciale, artisanale ou de services,
- ou en dehors des linéaires commerciaux, en accompagnement d'une activité commerciale ou artisanale.

Elles ne peuvent pas représenter plus de 20% de la surface de plancher totale de la construction, sauf pour les entrepôts réalisés en accompagnement des ~~constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics~~ ~~ou d'intérêt collectif (CINASPIC)~~.

**UB 2-2 Les constructions à destination d'habitat collectif** : en application de l'article ~~L.111-24 L.151-15~~ du code de l'urbanisme, les opérations de construction neuve et/ou de changement de destination comprenant au moins 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou 12 logements, doivent respecter au moins 40% de logements locatifs sociaux.

Lorsque les constructions sont incluses dans une opération d'aménagement (ZAC, lotissement, permis groupé ou valant division...), l'obligation d'affecter 40% de logements sociaux s'applique de manière globale à l'ensemble des surfaces de logements prévues dans l'opération d'aménagement.

**De plus, en application de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme :**

- **Au sein du secteur de mixité sociale n°1 délimité au plan de zonage : les opérations de construction neuve et/ou de changement de destination comprenant au moins 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou 12 logements, doivent respecter au moins 50% de logements locatifs sociaux.**
- **Au sein du secteur de mixité sociale n°2 délimité au plan de zonage : les opérations de construction neuve et/ou de changement de destination comprenant au moins 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou 12 logements, doivent respecter au moins 60% de logements locatifs sociaux.**

**UB 2-3 Les installations classées** : en application des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement, l'implantation ou l'extension d'ICPE (Installations classées pour la Protection de l'Environnement), est autorisée sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et à condition :

- que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants,
- qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances,
- d'une bonne compatibilité avec les réseaux d'infrastructures et d'assainissement.

**UB 2-4** Les constructions à destination autres que le logement sont autorisées à condition de ne pas être citées à l'article UB 1 et de ne générer ni gêne, ni pollution et ni nuisances (sonores et olfactives notamment).

**UB 2-5 Bâtiments remarquables et ensembles bâtis cohérents** : sont autorisés les aménagements, travaux et extensions sur des bâtiments remarquables protégés ou intégrés dans des ensembles bâtis cohérents (identifiés sur le plan de zonage), à condition de ne pas entraîner la démolition totale de ces bâtiments ni d'en altérer l'aspect extérieur.

Les aménagements, et possibles extensions, devront mettre en valeur les caractéristiques architecturales remarquables et respecter l'harmonie des ensembles bâtis cohérents (cf. article 11).

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

### **UB 3-1 Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée carrossable, en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

La largeur de cette voie ne peut être inférieure à 3,50 m, sauf en cas d'extension d'une construction existante et à condition de ne pas créer un deuxième logement.

Si la voie dessert au moins 2 logements :

- sa largeur minimum est fixée à 5 m. Cette dimension est portée à 8 m pour une voie de plus de 50 m de longueur ;
- elle doit faire l'objet d'aménagements adaptés permettant d'assurer la sécurité des piétons et personnes à mobilité réduite.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

### **UB 3-2 Conditions d'accès aux voies ouvertes au public**

L'accès correspond à la limite ou à l'espace (portail, porche, partie de terrain) qui relie le terrain d'assiette de l'opération à la voie de desserte.

- Les accès de véhicules motorisés doivent être adaptés à l'opération et satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, accessibilité aux personnes à mobilité réduite, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères. Ils devront être étudiés de manière à permettre aux véhicules de s'arrêter pour s'assurer que la voie est dégagée ;
- La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation et la sécurité des usagers ou des personnes utilisant ces accès, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situé sur l'emprise de la voie.

Il est autorisé un accès automobile maximum par tranche entamée de 15 m de linéaire de façade.

Un accès qui présenterait une gêne ou un risque peut être interdit.

Tous travaux sur le domaine public doivent faire l'objet d'une autorisation des services de voirie.

## **Article UB 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eaux, d'électricité et d'assainissement**

### **UB-4-1 Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable ;

Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.

### **UB-4-2 Assainissement**

Le réseau d'assainissement est en système séparatif. Les conditions de branchement Eaux Usées et Eaux Pluviales devront être conformes aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental de l'Essonne et des règlements d'assainissement du Syndicat de l'Orge et du SIAHVY.

#### **UB 4-2.1 Eaux usées**

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et extension de bâtiment existant. L'évacuation des liquides industriels résiduels est soumise aux dispositions des articles du code de l'urbanisme en vigueur (R111-8 à R 111-12).

Les installations produisant des eaux usées doivent implanter des systèmes de prétraitement de leurs eaux usées tels que des déshuileurs, séparateurs à graisses, séparateurs à fécules...

#### **UB 4-2.2 Eaux pluviales**

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale. Les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle, sans aucun rejet sur le domaine public.

Afin d'éviter une surcharge du réseau, les aires de stationnement sur le domaine privé pourront être traitées en dalles gazon ou en revêtement poreux.

Une étude de perméabilité des sols pourra être exigée en fonction du projet de construction. Celle-ci pourra déterminer la solution technique d'infiltration :

Un puisard, suffisamment dimensionné, permettant de récupérer les eaux pluviales sera exigé conformément aux dispositions fixées au Règlement d'Assainissement inséré dans les Annexes du Plan Local d'Urbanisme. Les voies d'accès sur la parcelle devront également être reliées au puisard.

## Zone UB

Si la réalisation du puisard est interdite (zone de protection de l'aqueduc de la Vanne) ou l'étude de sol l'atteste, la rétention sur le terrain sera obligatoire conformément à l'annexe liée aux servitudes des Eaux de Paris et aux prescriptions du SIAVHY et du SIVOA.

### **UB- 4-3 Energies et télécommunications**

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain sur le terrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

Doivent être prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets EDF et GDF et pour les réseaux de télécommunication.

Les dispositifs techniques permettant l'utilisation d'énergies renouvelables sont autorisés en veillant à ce que leur positionnement et les matériaux utilisés assurent une bonne insertion à la construction et limitent leur impact phonique.

Pour toute construction nouvelle, ainsi qu'en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, les antennes et paraboles doivent être localisées de façon à être le moins possible visibles depuis l'espace public.

### **UB- 4-4 Locaux pour la collecte des déchets**

A l'exception des nouvelles constructions à destination d'habitation comportant un seul logement, toutes les constructions doivent être pourvues de locaux facilement accessibles destinés au stockage des déchets adaptés à leur activité, dont les dimensions devront permettre un tri sélectif de ces déchets et dont les accès devront faciliter la manipulation des containers. Ce local devra être ventilé et disposer d'un point d'eau et d'un siphon de sol pour son nettoyage.

**Un local encombrants devra être réalisé en complément ou adjoint au local destiné au tri sélectif, sa dimension sera conforme aux règles en vigueur.**

## **Article UB 5 – Superficie minimale des terrains constructibles**

*Article supprimé par loi ALUR du 24 mars 2014.*

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

### **Champ d'application**

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à toute circulation, existantes ou projetées notamment par un emplacement réservé inscrit au document graphique.

**Ne sont pas pris en compte** pour l'application de la règle, sous réserve de leur intérêt architectural dans la composition de la façade et de leur respect des règlements de voirie :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture, oriels, les balcons ;
- les éléments techniques de moins de 0,60 m d'épaisseur sur façade tels que garde-corps, corniches, (...), et situés au-dessus d'une hauteur de 4,30 m comptés depuis le niveau du trottoir ;
- les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ;
- En cas de recul des constructions par rapport à l'alignement ou à la limite en tenant lieu :
  - les rampes d'accès aux personnes à mobilité réduite ;
  - les escaliers dont l'emprise est inférieure ou égale à 1 m de large.

### **Dispositions générales**

**UB 6-1 En secteurs UBa et UBb**, Les constructions peuvent être implantées :

-soit à l'alignement existant ou projeté et repéré sur le plan de zonage,

-soit en retrait d'au moins 1 m.

-soit rejoindre l'alignement d'une construction mitoyenne existante

Toutefois, les constructions devront être obligatoirement en retrait d'au moins 4 mètres lorsque les RDC des constructions sont à destination de logement.

**UB 6-2 En secteur UBc et sur les terrains inscrits dans le périmètre de l'OAP n° 8**, les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement projeté, soit en respectant un recul à l'égard de cet alignement, compris entre 1 m et 2,50 m.

**UB 6-3** Pour toutes les constructions :

- Les parties de construction, situées au-dessus de 11,50 m de hauteur, comptés depuis le niveau du trottoir, doivent être implantées en respectant un recul minimum de 1,80 m sur au moins 2/3 de la longueur de façade.

**UB 6-4** A l'angle de deux voies, toute construction implantée à l'alignement existant ou projeté, doit présenter un pan coupé d'une longueur minimale de 3 m ou se composer d'un arc de cercle tangent à ces alignements. La partie de terrain située entre le pan coupé et l'alignement entre dans le domaine public.

### **Dispositions particulières**

**UB 6-5:** Dans le cas de construction existante non conforme à la date d'approbation du PLU seules sont autorisées les réhabilitations, ou les modifications de toitures et les surélévations dans le prolongement des murs existants.

**UB 6-6** Pour tenir compte des éléments de patrimoines naturels ou bâtis repérés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, une implantation particulière pourra être imposée si elle est nécessaire à leur préservation.

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

### **Champ d'application**

**Ne sont pas pris en compte** pour l'application de la règle et le calcul des distances de retrait par rapport aux limites séparatives (sans débords sur les terrains voisins) :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture, oriels ;
- les éléments techniques de moins de 0,60 m d'épaisseur sur façade tels que garde-corps, corniches...;
- les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ;
- les rampes d'accès aux personnes à mobilité réduite ;
- les escaliers dont l'emprise est inférieure ou égale à 1 m de large.

### **Dispositions générales**

**UB 7-1 Dans une bande de 20 m** de profondeur comptée perpendiculairement à l'alignement projeté :

- les constructions doivent être implantées au moins sur une des limites séparatives latérales.

**Dans tous les cas**, les retraits des limites séparatives latérales sont possibles pour les parties de construction situées au-delà d'une épaisseur minimum de 10 m comptés depuis la façade bâtie sur rue

**UB 7-2 Au-delà d'une bande de 20 m** de profondeur comptée perpendiculairement à l'alignement projeté, les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait.

**UB 7-3 Dans tous les cas**, les constructions (ou parties de construction) dont la hauteur totale n'excède pas 3,50 m peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales ou de fond.

~~**UB 7-4** Si la limite séparative correspond à une limite avec un terrain bâti situé en zone UH, les constructions doivent être implantées en retrait, sauf si elles s'adossent à une construction existante voisine en bon état. La construction nouvelle ne devra pas avoir des dimensions supérieures à la façade de la construction voisine sur laquelle elle s'adosse (hauteur et longueur).~~

~~**UB 7-4** Si la limite séparative correspond à une limite avec un terrain bâti situé en zone UH, les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 8 mètres. Ce retrait devra être obligatoirement végétalisé et planté.~~

**UB 7-5 En cas d'implantation en retrait** par rapport aux limites séparatives latérales et de fond, les constructions doivent respecter :

- En cas de façade avec baie(s), une distance au moins égale à leur hauteur à l'égout du toit, ramené à la moitié de leur hauteur **en secteur UBa**, avec un minimum de 8 m.
- En cas de façade sans baie, une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur à l'égout du toit, avec un minimum de 4 m
- En cas de limite avec l'emprise ferroviaire ou avec l'autoroute A6, cette distance est portée à 6 m avec possibilité de baie de service (wc, salle de bains, cuisine).
- Une distance minimale de 2,5 m pour les annexes.

**UB 7-6** Pour l'application de l'ensemble de l'article 7, les façades des constructions implantées en limites séparatives doivent obligatoirement être aveugles : elles ne doivent comporter ni baie, ni pavé de verre, ni jour de souffrance, ni châssis, fixe ou non, translucide ou non, excepté pour les pare-vues.

### **Dispositions particulières**

**UB 7-7** Dans le cas de constructions existantes non conformes à la date d'approbation du PLU sont autorisées :

- les réhabilitations ou modifications de toitures.
- Les extensions/ surélévations à l'aplomb de l'existant, (dans le prolongement des murs existants ou sans les dépasser) mais aucune baie nouvelle ou agrandissement de baie existante ne peut être réalisé sans respecter le calcul des retraits prévus ci-dessus.

**UB 7-8** Lorsque la limite séparative correspond avec la limite d'une voie privée, les dispositions figurant à l'article 6 s'appliquent.

**UB 7-9** Lorsque le terrain borde l'emprise ferroviaire ou l'aqueduc de la Vanne, les implantations et recul doivent respecter les servitudes d'utilité publiques qui s'imposent. (cf. annexes du PLU).

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

### **Champ d'application**

Des parties de construction reliées uniquement en sous-sol ou par des éléments d'architecture ou passerelle ouverte ou close, arche ou arcade... constituent des constructions distinctes et relèvent du présent article.

Seule la liaison d'au moins 2 niveaux de constructions consécutifs situés au-dessus du niveau du sol avant travaux est considérée comme faisant partie d'une même construction et ne relève pas du présent article.

### **Hors champ d'application**

*Ne sont pas pris en compte pour le calcul des distances dans l'application de la règle :*

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture, oriels ;
- les éléments techniques de moins de 0,60 m d'épaisseur sur façade tels que garde-corps, corniches... ;
- les rampes d'accès aux personnes à mobilité réduite ;
- les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur sur des constructions existantes ;
- Les escaliers et perrons dont l'emprise est inférieure ou égale à 1 m de large.

### **Dispositions générales**

**UB 8-1** Lorsque deux constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance mesurée perpendiculairement séparant les façades en tous points doit être au moins égale à :

- la hauteur de façade la plus haute, si la façade la plus basse comporte des baies, avec un minimum de 8 m
- la hauteur de façade la plus basse, si seule la façade la plus haute comporte des baies, avec un minimum de 8 m ;
- la hauteur de façade la plus basse ou la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, si aucune des façades ne comporte de baie, avec un minimum de 4 m.

**Dispositions particulières**

**UB 8-2** En cas d'impossibilité technique, les dispositions figurant au UB 8-1 ne s'appliquent pas aux réhabilitations et ni aux extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU et sous réserve que les extensions soient réalisées dans le prolongement des murs de la construction existante ou sans les dépasser.

Toutefois, aucune baie nouvelle ou agrandissement de baie existante ne peut être réalisé sans respecter le calcul des retraits prévus ci-avant.

**UB 8-3** Dans le cas où la hauteur des constructions annexes ne dépasse pas 3,50 m et la hauteur des ouvrages techniques ne dépasse pas 3 m, la distance minimale est fixée à 3 m entre :

- la façade d'une construction principale et les constructions annexes ou ouvrages techniques ;
- les constructions annexes et les ouvrages techniques.

**UB 8-4** Dans le cas de parties distinctes de bâtiments en élévations au-dessus d'un « socle bâti sur au moins 1 niveau », la distance minimale à prendre en compte entre deux façades avec baies est fixée à la hauteur de la façade la plus haute comptée depuis le haut du socle, avec un minimum de 8 m.

**UB 8-5** Il n'est pas fixé de règle pour les ~~constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics~~ ~~ou d'intérêt collectif.~~

**Article UB 9 – Emprise au sol des constructions****Champ d'application**

L'application du présent article renvoie à la définition de l'emprise au sol dans le lexique du règlement (Titre II en début de règlement).

**Dispositions générales**

**UB 9-1** **A l'intérieur d'une bande de 20 m de profondeur** comptée perpendiculairement à l'alignement, l'emprise au sol maximale est fixée à 70%. ~~Il est possible de dépasser ce taux de 20% uniquement si cela est justifié par des constructions en rez-de-chaussée de 4,50 m maximum de hauteur comptée depuis le niveau du trottoir et nécessaires aux activités de commerce, d'artisanat et d'équipement situées dans les locaux en pied d'immeuble.~~

**UB 9-2** **Au-delà de la bande de 20 m**, l'emprise maximale des constructions est fixée à 30% de la superficie du terrain restant, ~~portée à 50% pour les besoins de constructions à destination de commerce, d'artisanat ou d'équipement d'intérêt collectif et d'une hauteur maximum de 4,50 m comptée depuis le niveau du trottoir.~~

**Dispositions particulières**

**UB 9-3** Il n'est pas fixé de règle pour les ~~constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics~~ ~~ou d'intérêt collectif.~~

**UB 9-4** les articles précédents ne s'appliquent pas en cas de surélévation ou de réaménagement de construction existante dont l'emprise au sol est supérieure à l'emprise au sol maximum autorisée, et à condition de rester dans la limite de l'emprise existante à la date d'approbation du PLU

**UB 9-5** : Dans le cas d'un programme comportant du logement social implanté sur une l'unité foncière d'une superficie au moins égale à 2 000m<sup>2</sup>, l'emprise au sol des constructions implantées dans la bande des 20 m de profondeur citée à l'article UB 9-1 est majorée de 10%.

**Article UB 10 – Hauteur des constructions****Champ d'application**

**Ne sont pas comptés** dans la hauteur maximale autorisée :

- les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables dès lors qu'ils ne dépassent pas une hauteur de 3 m,
- les édicules techniques de 3 m de hauteur maximum, à condition qu'ils soient intégrés dans un volume fermé ou masqués par un dispositif à claire-voie et qu'ils soient implantés en retrait des façades d'une distance au moins égale à leur hauteur.

### **Dispositions Générales**

**Les constructions doivent respecter la hauteur par rapport à l'alignement projeté opposé et les hauteurs minimales et maximales suivantes :**

**UB 10-1 - Hauteur par rapport à l'alignement projeté opposé :** la hauteur maximale de l'égout du toit des constructions est limitée à la plus courte distance comptée horizontalement les séparant de l'alignement opposé existant ou projeté.

**UB 10-2 :** la **hauteur minimale** des nouvelles constructions est fixée à 9,50 m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 13 m au faîtage.

**UB 10-3 :** la **hauteur maximale** des constructions ne peut excéder 12,50 m à l'égout **ou à l'acrotère** du toit et 15 m au faîtage **ou à l'acrotère**.

**UB 10-4 Pour les terrains situés à l'angle de voies ou emprises publiques,** la hauteur la plus haute peut être conservée sur un linéaire maximum de construction de 15 m le long de la voie ou de l'emprise la plus étroite.

### **Dispositions particulières**

**UB 10-5** Les hauteurs maximum fixées dans les dispositions générales sont minorées pour les constructions ou parties de constructions situées à moins de 10 m de la limite d'un terrain bâti **situé en zone UG avec un maximum de 9 m à l'égout et 13 m au faîtage.**

~~-en zone UH, maximum 7 m à l'égout et 10 m au faîtage~~

**UB 10-6** Les hauteurs maximum fixées dans les dispositions générales sont minorées pour les constructions ou parties de constructions situées à moins de 18 m de la limite séparative d'un terrain bâti **situé en zone UH avec un maximum de 9 m à l'égout et 12 m au faîtage.**

**UB 10-6** Pour les bâtiments remarquables et les ensembles bâtis cohérents protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, la hauteur des constructions doit respecter les caractéristiques en place et notamment l'harmonie d'ensemble.

**UB 10-7** Pour une construction existante dont la hauteur, à la date d'approbation du PLU, est supérieure à la hauteur maximum autorisée, les travaux d'extension ou de réhabilitation doivent respecter les hauteurs maximum fixées par le présent règlement.

## **Article UB 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – protection des éléments de paysage**

A titre d'information, un Cahier des Recommandations Architecturales, Urbaines et Paysagères, donnant des recommandations sur l'aspect extérieur des constructions et de leurs abords, et qui n'est pas opposable aux demandes d'autorisations d'urbanisme, est annexé au présent PLU.

### **UB 11-1 Aspect extérieur des constructions :**

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, et leur couleur, les constructions et leurs éventuels dispositifs liés aux énergies renouvelables doivent s'intégrer de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles seront situées, et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les saillies, dont les balcons, doivent avoir un rapport équilibré avec la façade.

Les balcons en surplomb de l'espace public doivent être situés au-dessus de 4,30 m de hauteur comptés depuis le niveau de l'espace public et ne peuvent dépasser 0,80 m de profondeur en débord de l'alignement.

Les balcons des façades sur rue en surplomb d'espace privatif ne peuvent avoir une profondeur de plus de 1,50 m par rapport au nu de la façade.

Les garde-corps des balcons devront avoir un traitement qualitatif participant au rythme de la façade. S'ils sont en verre, la partie non ajourée sera en verre non transparent.

~~Les dispositifs de production d'énergies renouvelables peuvent être visibles de l'espace public à condition d'être conçus comme un élément à part entière de la composition architecturale du bâtiment, et notamment de la composition des façades.~~

Les dispositifs techniques (climatisation, pompe à chaleur...) devront être installés de façon à ne pas être visible depuis l'espace public ou dissimulés par un élément de masquage en harmonie avec la façade (sauf impossibilité technique). Les dispositifs techniques en saillie sont interdits sur le domaine public. D'une manière générale, ces dispositifs seront disposés de manière à ne pas générer de nuisances ou de troubles anormaux de voisinage (bruit notamment).

La pose éventuelle de capteurs solaires doit être étudiée, notamment au regard de la composition de la façade, afin de favoriser leur intégration dans le plan de toiture.

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être installées de façon à réduire leur impact visuel, notamment lorsqu'elles sont visibles depuis les voies ou les espaces publics. Elles sont interdites sur les balcons.

### **UB 11-2 Toitures**

Le volume de la toiture doit être proportionné au volume de la construction.

L'acrotère doit être accompagné d'une couvertine, d'une corniche simple ou de tout autre système afin de protéger le mur de façade des effets de ruissellement.

**Les toitures à pentes** : Pour les bâtiments existants anciens, seules les lucarnes traditionnelles sont autorisées. Elles doivent être d'une largeur maximum d'1 m et implantées dans l'axe des percements du niveau inférieur.

Les toitures à pentes (autres que les toitures Mansard réalisées dans les règles de l'art), doivent s'inscrire avec une pente comprise entre 27° et 45°.

### **UB 11-3 Façades**

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

La création de murs pignons aveugles donnant sur la rue est interdite. La végétalisation des murs pignons laissés apparents doit être recherchée.

Afin d'animer les façades, un traitement architectural séquentiel vertical et/ou horizontal doit être recherché notamment :

- ❖ A partir du premier niveau au-dessus du rez-de-chaussée, par
  - des retraits ponctuels du nu de la façade,
  - et/ou des saillies ponctuelles du nu de façade,
  - et/ou des interruptions ponctuelles du bâti.
- ❖ Et/ou par la distinction des trois parties de la construction (socle, étages courants, partie supérieure).

Pour les façades\* sur rue d'une longueur supérieure ou égale à 15 m, ce traitement architectural séquentiel est obligatoire.

Afin de générer des zones d'ombres dans les constructions orientées au sud, des saillies et retraits pourront être favorisés.

Au niveau des espaces piétons d'accès et de desserte des constructions, il sera recherché une traversée visuelle et/ou d'usage de la façade, afin de ménager des vues vers l'intérieur de la parcelle.

Le retrait total ou partiel des parties de construction sur rue situées à une hauteur minimum de 11,50 m comptés depuis le niveau du trottoir, est admis lorsqu'il participe à l'insertion urbaine de la construction dans le contexte environnant.

### **UB 11-4 Descentes d'eaux pluviales**

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eaux pluviales des balcons, loggias et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades et de l'espace public.

### **UB 11-5 Eléments de modénatures**

Les façades visibles depuis l'emprise publique doivent comporter des modénatures telles que des bandeaux, corniches, encadrement de fenêtres, ainsi que des dispositifs d'occultation des baies tels que persiennes, volets battants ou coulissants, etc...

## Zone UB

Les modénatures et les dispositifs d'occultation des baies doivent participer à la définition du projet architectural tant du point de vue esthétique que technique, et être en cohérence avec les constructions avoisinantes. Les coffres des volets roulants ne doivent pas être visibles sur les constructions neuves. En cas de réhabilitation, ils sont interdits en saillie et doivent s'intégrer harmonieusement dans la façade.

Les dispositifs de « goutte d'eau »\* ou larmiers\*, en sous face d'appui de fenêtre, ou équivalents, sont exigés pour limiter le ruissellement de l'eau sur les façades.

### **UB 11-6 Matériaux de façades**

L'utilisation de matériaux et techniques pérennes, adaptés au caractère architectural du bâti, et cohérents avec les constructions existantes, doit être recherchée, tels que : enduit à la chaux, briques, pierre, moellons, bois etc... Dans tous les cas, les matériaux et techniques utilisés doivent aboutir à une finition et une mise en œuvre de qualité.

Une attention particulière est à porter au traitement du (des) matériau(x) de façade du rez-de-chaussée, qui se trouve en contact direct de l'espace public, afin de prévenir toute dégradation ou vieillissement anticipé.

Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures. L'aspect d'enduit ciment est interdit.

### **UB 11-7 Commerces**

Les façades des locaux de commerce doivent être conçues en harmonie avec l'ensemble de la façade, et en préservant les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel ces locaux sont situés. Leurs devantures et enseignes ne peuvent venir occulter les façades du premier étage de la construction dans laquelle ils sont implantés.

L'ensemble doit respecter les prescriptions du Règlement Local de Publicité.

A titre d'information, le Cahier des Recommandations Architecturales, Urbaines et Paysagères annexé au PLU, donne des recommandations aux demandes d'autorisations d'urbanisme sur l'aspect extérieur des devantures commerciales.

### **UB 11-8 Les locaux techniques**

Ils doivent faire partie du projet architectural et de la composition architecturale de la façade concernée. Les coffrets ou dispositifs techniques, les colonnes sèches et les boîtes aux lettres devront être intégrés à la façade\* ou à la clôture, sans créer de saillies sur le domaine public.

### **UB 11-9 Rampes de parking**

Les accès des parcs de stationnement des constructions ou des espaces de livraison des locaux d'activités et de commerces doivent être intégrés à l'ensemble du projet architectural.

La fermeture des accès parking doit être marquée par une grille ou un portail implanté préférentiellement en recul de l'alignement, afin d'assurer la sécurité des piétons tout en maintenant la continuité du front urbain.

Pour les accès implantés le long de la rue Henri Dunant, du Boulevard Aristide Briand et Avenue Charles de Gaulle, la grille ou le portail doit être implanté en respectant un recul minimum de 3 m.

### **UB 11-10 Clôtures et portails**

- **Les clôtures sur rue :**

Elles doivent être implantées à l'alignement existant ou projeté figurant sur le plan de zonage.

Elles ne peuvent dépasser une hauteur totale de 2 m par rapport au niveau du trottoir ; elles peuvent être constituées :

-soit d'un mur bahut de 0,90 m de hauteur maximum, surmonté d'un dispositif **ajouré à claire-voie**. Elles pourront cependant comporter des parties pleines (pour intégrer notamment des coffrets et les boîtes aux lettres) **qui ne devront pas représenter plus de la moitié du linéaire de la façade sur rue dans le respect des abords et d'une insertion harmonieuse dans le site.**

-soit d'un grillage toute hauteur (2 m maximum)

Il est recommandé de doubler les clôtures d'une haie végétale.

~~Le festonnage est autorisé à condition qu'il comporte une partie à claire-voie et qu'il ne soit pas à une hauteur supérieure à 1,60 m par rapport au niveau trottoir.~~

Les clôtures de terrain situé à l'angle de deux voies doivent faire l'objet d'un pan coupé d'une longueur minimale de 3 m, elles devront être à clairevoie sur au moins 1 m de part et d'autre de l'angle.

Chaque portail doit avoir une largeur minimale de 3 m, et une largeur **maximale** de 5 m. Toutefois, une largeur comprise entre 2,50 m à 3 m est admise pour les opérations de réhabilitation\*.

Il est admis la création d'un seul portail par ~~tranche de 15 m de linéaire de façade~~ **unité foncière** sur la même voie.

Des adaptations pourront être accordées notamment en cas de réhabilitations de clôtures existantes, **de création de portail ou d'accès supplémentaire**, et en fonction de la configuration des abords, des impératifs d'accès et du règlement de voirie.

- **Les clôtures sur les autres limites du terrain :**

Il est recommandé des clôtures végétalisées ou ajourées doublées d'une haie.

Les clôtures ne peuvent pas dépasser une hauteur totale de 2 m par rapport au terrain naturel.

Les murs pleins sont autorisés, sauf en limite de l'emprise de l'aqueduc de la Vanne.

Les dispositions de l'article 11-10 ne sont pas applicables aux ~~constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics ou d'intérêt collectif~~ lorsque les conditions de fonctionnement ou de sécurité l'imposent

## **Article UB 12 – Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

**Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, ainsi que leurs zones de manœuvre, doivent être assurés en dehors des voies publiques.**

Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous sont celles qui s'appliquent aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'entre elles la norme qui lui est propre.

En cas d'extension entraînant la création d'un ou plusieurs logements, le nombre d'aires de stationnement est celui prévu ci-dessous, en prenant uniquement en compte le nombre des logements créés.

La suppression de places de stationnement existantes, voitures ou vélos, n'est pas autorisée si le nombre total de places après suppression, ou le nombre total de places après suppression et création de places nouvelles, ne répond pas a minima à la norme plancher nécessaire au projet faisant l'objet de la demande d'urbanisme.

Pour les travaux de réhabilitation d'une construction existante, les changements de destination et/ou d'extension de plus de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher, le nombre de places minimum exigé résulte de la différence entre :

- le nombre de places qui serait exigé pour la destination de la construction **après** l'opération ;
- le nombre de places qui serait exigé pour la destination de la construction **avant** l'opération.

### **UB 12-1 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés**

En cas de décimale dans le calcul du nombre de places exigée, celui-ci sera arrondi à l'unité supérieure à partir de 5 dixièmes

#### **UB 12-1.1 Dispositions générales**

- Pour les programmes générant plus de 10 logements, au moins la moitié des places de stationnement devra être réalisée en sous-sol ou dans le volume de la construction.
- Le stationnement en surface, en sous-sol ou dans l'emprise de volumes bâtis et les parcs de stationnement créés ou réaménagés doivent assurer aux véhicules une circulation satisfaisante dans de bonnes conditions de sécurité, de fonctionnalité, de praticabilité, et de confort.
- Les parcs de stationnement de **surface** doivent faire l'objet de compositions paysagères adaptées à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols,

## Zone UB

il sera recherché l'aménagement d'espaces minéraux sablés, dallés ou pavés selon les règles de l'art, de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

- Les parcs de stationnement en **ouvrage** doivent faire l'objet d'une attention particulière pour ce qui concerne leur insertion paysagère, la fonctionnalité, la praticabilité, l'accessibilité et la sécurité. Les places réservées aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR) doivent faire l'objet d'une attention particulière pour ce qui concerne leur accessibilité et leurs liaisons avec les immeubles.
- Les places commandées ne sont pas prises en compte pour le calcul réglementaire du nombre de places plancher à réaliser.

Destination (SP = surface de plancher)	Normes plancher Minimum à respecter	Normes plafond Maximum à respecter
<b>Logements</b> (hors résidences pour publics spécifiques)	<b>ZONE 1</b> = 1 place par logement, ramené à 0,5 place par logement locatif <b>aidé ou accession social</b> . <b>ZONE 2</b> = 1,5 place par logement, ramené à 1 place par logement locatif <b>aidé ou accession social</b> .	Pas de norme plafond
<b>Commerce</b> : Superficie totale de l'opération : - inférieure ou égale à 200 m <sup>2</sup> de SP commerciale	1 place par tranche entamée de 100 m <sup>2</sup> de SP commerciale, avec au moins 1 place par commerce. Il n'est pas exigé de place pour les travaux portant sur des commerces existants, à condition de ne pas augmenter la surface de plancher de plus de 50 m <sup>2</sup> .	1 place par tranche de 20 m <sup>2</sup> SP
- supérieure à 200 m <sup>2</sup> de SP commerciale	1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de SP commerciale jusqu'à 200 m <sup>2</sup> de SP commerciale puis 1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de SP commerciale. 1 aire de livraison par tranche de 600 m <sup>2</sup> de SP commerciale.	
<b>Artisanat</b>	1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de SP avec 1 place minimum.	1 place par tranche de 60 m <sup>2</sup> SP
<b>Bureaux</b>	ZONE 1 = 1 place par tranche de 65 m <sup>2</sup> de SP ZONE 2 = 1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de SP 1 aire de livraison par tranche de 2 500 m <sup>2</sup> de SP	1 place par tranche de 40 m <sup>2</sup>
<b>Constructions ou installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics ou d'intérêt collectif</b> (y compris résidences pour publics spécifiques)		Il n'est pas fixé de règle.

### UB 12-1.2 Normes techniques à respecter pour la réalisation des places de stationnement des automobiles

Dimensions des places : les places créées ou réaménagées, ainsi que les boxes et garages, doivent respecter les dimensions minimales suivantes :

- Longueur : 5 m
- Largeur : 2,30 m, portée à 2,50 m si la place jouxte un obstacle (mur, poteau...) et à 3,30 m pour les places réservées aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR).
- Dégagement : 5,50 m

Dimensions des accès :

- Largeur minimale des accès parking : jusqu'à 30 voitures ou sens unique ou alterné : 2,80 m
- Largeur minimale dans le cadre de parking de plus 30 voitures ou en double sens : 5,00 m

La largeur des accès en double sens pourra être réduite à 2,80 m minimum à condition de réaliser un dispositif de régulation des entrées/sorties des véhicules (pour assurer l'impossibilité d'accès simultané à deux véhicules empruntant l'accès en sens contraire).

La largeur des accès simple ou double sens devra nécessairement être suffisante pour permettre les manœuvres d'entrées/sorties des véhicules sans que le rayon de braquage n'empiète sur l'axe de la chaussée.

Ces cotes sont majorées de 0,90 m correspondant à l'aménagement d'un espace protégé dans le cas d'un accès piéton à l'immeuble dans cette rampe.

Dimensions des rampes :

La pente ne pourra excéder 17% avec une pente de transition maximum de 5% sur une longueur de 2m minimum depuis la limite de propriété avec le domaine public.

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

### **UB 12-2 Normes de stationnement pour les vélos.**

Des places de stationnement doivent être réalisées pour les vélos. Elles doivent être :

- exclusivement réservées aux vélos, sécurisées et équipées de dispositifs fixes d'accroche, facilitant la performance des systèmes d'antivol ;
- facilement accessibles depuis l'espace public et les accès aux constructions ;
- situées de préférence en rez-de-chaussée, ou à défaut en extérieur sur le terrain ou au premier sous-sol via une rampe d'accès.

Cet espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu conformément aux normes minimales suivantes :

Destination	Normes minimales
Logement (hors résidences pour publics spécifiques)	0,75 m <sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m <sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m <sup>2</sup> .
Bureaux	1,5 m <sup>2</sup> pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher, avec une superficie minimale de 3 m <sup>2</sup>
Equipelement scolaire	1 place pour 12 élèves
Autres <del>constructions ou installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics ou d'intérêt collectif</del> (y compris résidences pour publics spécifiques)	Le nombre de places à réaliser devra être justifié au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation (proximité d'une gare, de stationnement public...).
Commerce de plus de 500 m <sup>2</sup> de surface de plancher	1 emplacement vélo par tranche entamée de 150 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Artisanat	1 emplacement vélo par tranche entamée de 150 m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Hébergement hôtelier, industrie, entrepôt</b>	5 m <sup>2</sup> pour 1000 m <sup>2</sup> de surface de plancher

### **Article UB 13 – Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

**UB 13-1** Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses...), le traitement des espaces libres doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils soient conçus comme un accompagnement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie, de la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement et d'aménagement paysager de qualité.

La végétalisation des espaces verts doit être conçue, tant au regard de leur composition que des espèces et de la densité des plantations, en proportion avec la dimension de l'espace aménagé, en harmonie avec la construction en prenant en compte de leur développement dans le temps et leur pérennité.

**UB 13-2** ~~Au moins 20 % de la surface du terrain doit être traitée en espaces verts de pleine terre ; ratio porté à 10% pour les terrains d'angle. Une part de 30 % minimum de la superficie de l'unité foncière doit être traitée en espace vert perméable dont 20 % minimum en espace vert de pleine terre.~~

~~Au moins 30% des espaces libres qui ne sont pas traités en espaces verts doivent être perméables.~~

En cas de recul de la construction par rapport à l'alignement futur, au moins 30% de cette marge de recul doit faire l'objet d'un traitement végétalisé.

~~Les aires de stationnement réalisées en dalles gazon comptent dans les espaces perméables, mais ne comptent pas dans la surface traitée en espaces verts.~~

## Zone UB

Les aires de stationnement aérien de plus de 4 places doivent être accompagnées par la plantation d'un arbre par tranche complète de 4 places.

~~Les espaces libres des dalles sur parking souterrain et les toitures terrasses peuvent être comptabilisés au titre des espaces verts à condition d'avoir une épaisseur minimale de terre végétale de 0,50 m pour la plantation de gazon et de 0,80 m pour toute autre plantation.~~

Il est exigé la plantation d'au moins un arbre de haute tige par tranche de 250 m<sup>2</sup> de terrain. En cas d'abattage ou de remplacement ce seuil minimum d'un arbre par tranche de 250 m<sup>2</sup> de terrain devra être respecté.

Les arbres doivent être plantés de préférence en pleine terre ; en cas d'impossibilité technique, ils doivent être plantés dans une fosse d'au moins 1 m de profondeur sur 1 m de côté.

Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation des sols. Ainsi en complément des dispositions ci-dessus, les espaces libres restants (allées, stationnement, terrasses...) doivent être au maximum traités en espace perméables.

**UB 13-3** Dans la mesure du possible :

- les espaces verts de pleine-terre et/ou sur dalle doivent être positionnés de façon à être le plus proche possible des espaces verts de pleine-terre et/ou sur dalle des terrains voisins.
- pour prendre en compte la biodiversité, l'implantation des bâtiments doit permettre la constitution d'un espace libre d'un seul tenant en cœur d'îlot et/ou dans le prolongement d'un espace vert situé sur le fond.
- 

**UB 13-4** Il n'est pas fixé de règle :

- pour les ~~constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics ou d'intérêt collectif.~~
- pour les locaux techniques liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.

**UB 13-5** Les travaux de surélévation ou d'amélioration de construction existante peuvent être réalisés à condition de ne pas aggraver la situation de la construction au regard des règles de l'article UB 13.

### **Arbres remarquables et alignements d'arbres protégés**

Sont interdits les coupes et abattages d'arbres remarquables identifiés sur le document graphique et détaillés en annexe du règlement, sauf pour des motifs sanitaires ou de sécurité des personnes et des biens dûment justifiés par un diagnostic sanitaire. Il est interdit d'impacter le houppier ou le système racinaire de l'arbre ni de nuire à terme à son développement.

Les arbres seront maintenus ou remplacés par des arbres d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques en nombre et en surface au moins équivalents.

### **Article UB 14 – Coefficient d'occupation des sols**

*Article supprimé par loi ALUR du 24 mars 2014*

### **Article UB 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Il n'est pas fixé de règle.

### **Article UB 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Il n'est pas fixé de règle.

# ZONE UC

La zone UC est une zone urbaine à dominante résidentielle, caractérisée par des terrains souvent grands sur lesquels plusieurs constructions sont implantées de façon dispersée. Ces ensembles bâtis sont répartis dans différents quartiers de la Ville.

L'objectif du PLU est de leur permettre des travaux de requalification, voire des travaux de restructuration.

## Article UC-1 : Occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdits :

- Les constructions à destination d'industrie, d'artisanat et d'hébergement hôtelier.
- Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux divers non liés à l'exploitation d'un service public.
- Les dépôts couverts ou non couverts de flottes de véhicules, non liés à une autre destination autorisée dans la zone UC ou à l'exploitation d'un service public.
- L'exploitation de carrières.
- Les travaux de démolition totale ou ceux portant atteinte au caractère et à l'architecture des bâtiments remarquables protégés ou intégrés dans des ensembles bâtis cohérents repérés sur le plan de zonage, à l'exception des travaux réalisés sur des parties du bâtiment dissociable du bâtiment d'origine et ne présentant pas d'éléments d'architecture remarquables.
- Dans les « espaces verts à protéger » (EVP), l'abattage d'arbre de haute tige ainsi que les travaux compromettant leur caractère paysager, la dominante végétale et la qualité des plantations existantes sont interdits, sauf en cas de nécessités phytosanitaires justifiées et de travaux nécessaires à leur entretien et à leur mise en valeur. Dans ce cas, les plantations devront être remplacées par des espèces de qualité équivalente.  
Sont interdits les aménagements et constructions autres que : sentiers, installation légère de mobiliers de jeux pour enfants, abris de jardin (15 m<sup>2</sup> maximum), kiosques, pergolas et les constructions autres que celles autorisées à l'article UC 2-4.
- Les affouillements et exhaussements des sols d'une hauteur supérieure à 1,50 m et d'une superficie de plus de 100 m<sup>2</sup>, et qui ne sont pas nécessaires :
  - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
  - ou à des aménagements paysagers,
  - ou à des aménagements hydrauliques,
  - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
  - ou à la réalisation de recherches archéologiques.
- Le stationnement des caravanes et l'aménagement des terrains de camping et de caravaning.
- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière.

## Article UC 2 – Occupation et utilisation du sol soumises à des conditions particulières

Sont soumises à conditions particulières les constructions suivantes :

**UC 2-1 Les constructions à destination d'entrepôt** sont autorisées à condition qu'elles soient réalisées :

- en accompagnement des ~~constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics~~ ~~ou d'intérêt collectif (CINASPIC)~~,
- ou en accompagnement d'une activité commerciale.

Elles ne peuvent pas représenter plus de 20% de la surface de plancher totale de la construction, sauf pour les entrepôts réalisés en accompagnement des ~~constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics~~ ~~ou d'intérêt collectif (CINASPIC)~~.

## Zone UC

**UC 2-2 Les installations classées :** en application des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement, l'implantation ou l'extension d'ICPE (Installations classées pour la Protection de l'Environnement), est autorisée sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et à condition :

- que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants,
- qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances,
- d'une bonne compatibilité avec les réseaux d'infrastructures et d'assainissement.

**UC 2-3** Les constructions à destination autre que le logement sont autorisées à condition de ne pas être citées à l'article UC 1 et de ne générer ni gêne, ni pollution et ni nuisances (sonores et olfactives notamment).

**UC 2-4** Dans les « espaces verts à protéger » (EVP), les extensions de constructions existantes ou les constructions d'annexes ne sont autorisées que dans le cas où une autre implantation est impossible et à condition de ne pas dépasser 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

**UC 2-5 Les constructions à destination d'habitat collectif :** en application de l'article ~~L.411-24~~ L.151-15 du code de l'urbanisme, les opérations de construction neuve et/ou de changement de destination comprenant au moins 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou 12 logements, doivent respecter au moins 30% de logements locatifs sociaux.

Lorsque les constructions sont incluses dans une opération d'aménagement (ZAC, lotissement, permis groupé ou valant division...), l'obligation d'affecter 30% de logements sociaux s'applique de manière globale à l'ensemble des surfaces de logements prévues dans l'opération d'aménagement.

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

### **UC 3-1 Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée carrossable, en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

La largeur de cette voie ne peut être inférieure à 3,50 m, sauf en cas d'extension d'une construction existante et à condition de ne pas créer un deuxième logement.

Si la voie dessert au moins 2 logements :

- sa largeur minimum est fixée à 5 m. Cette dimension est portée à 8 m pour une voie de plus de 50 m de longueur ;
- elle doit faire l'objet d'aménagements adaptés permettant d'assurer la sécurité des piétons et personnes à mobilité réduite.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

### **UC 3-2 Conditions d'accès aux voies ouvertes au public**

L'accès correspond à la limite ou à l'espace (portail, porche, partie de terrain) qui relie le terrain d'assiette de l'opération à la voie de desserte.

- Les accès de véhicules motorisés doivent être adaptés à l'opération et satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, accessibilité aux personnes à mobilité réduite, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères. Ils devront être étudiés de manière à permettre aux véhicules de s'arrêter pour s'assurer que la voie est dégagée ;
- La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation et la sécurité des usagers ou des personnes utilisant ces accès, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situé sur l'emprise de la voie.

Il est autorisé un accès automobile maximum par tranche entamée de 15 m de linéaire de façade.

Un accès qui présenterait une gêne ou un risque peut être interdit.

Tous travaux sur le domaine public doivent faire l'objet d'une autorisation des services de voirie.

## **Article UC 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d’eaux, d’électricité et d’assainissement**

### **UC-4-1 Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable ;

Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.

### **UC-4-2 Assainissement**

Le réseau d'assainissement est en système séparatif. Les conditions de branchement Eaux Usées et Eaux Pluviales devront être conformes aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental de l'Essonne et des règlements d'assainissement du Syndicat de l'Orge et du Syndicat Intercommunal pour l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette (SIAHVY).

#### **UC 4-2.1 Eaux usées**

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et extension de bâtiment existant. L'évacuation des liquides industriels résiduaires est soumise aux dispositions des articles du code de l'urbanisme en vigueur (R111-8 à R 111-12).

Les installations produisant des eaux usées doivent implanter des systèmes de prétraitement de leurs eaux usées tels que des déshuileurs, séparateurs à graisses, séparateurs à fécules...

#### **UC 4-2.2 Eaux pluviales**

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale. Les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle, sans aucun rejet sur le domaine public.

Afin d'éviter une surcharge du réseau, les aires de stationnement sur le domaine privé pourront être traitées en dalles gazon ou en revêtement poreux.

Une étude de perméabilité des sols pourra être exigée en fonction du projet de construction. Celle-ci pourra déterminer la solution technique d'infiltration :

Un puisard, suffisamment dimensionné, permettant de récupérer les eaux pluviales sera exigé conformément aux dispositions fixées au Règlement d'Assainissement inséré dans les Annexes du Plan Local d'Urbanisme. Les voies d'accès sur la parcelle devront également être reliées au puisard.

Si la réalisation du puisard est interdite (zone de protection de l'aqueduc de la Vanne) ou l'étude de sol l'atteste, la rétention sur le terrain sera obligatoire conformément à l'annexe liée aux servitudes des Eaux de Paris et aux prescriptions du SIAVHY et du SIVOA.

### **UC- 4-3 Energies et télécommunications**

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain sur le terrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

Doivent être prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets EDF et GDF et pour les réseaux de télécommunication.

Les dispositifs techniques permettant l'utilisation d'énergies renouvelables sont autorisés en veillant à ce que leur positionnement et les matériaux utilisés assurent une bonne insertion à la construction et limitent leur impact phonique.

Pour toute construction nouvelle, ainsi qu'en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, les antennes et paraboles doivent être localisées de façon à être le moins possible visibles depuis l'espace public.

### **UC- 4-4 Locaux pour la collecte des déchets**

A l'exception des nouvelles constructions à destination d'habitation comportant un seul logement, toutes les constructions doivent être pourvues de locaux facilement accessibles destinés au stockage des déchets adaptés à leur activité, dont les dimensions devront permettre un tri sélectif de ces déchets et

Zone UC

dont les accès devront faciliter la manipulation des containers. Ce local devra être ventilé et disposer d'un point d'eau et d'un siphon de sol pour son nettoyage.

Un local encombrants devra être réalisé en complément ou adjoint au local destiné au tri sélectif, sa dimension sera conforme aux règles en vigueur.

## **Article UC 5 – Superficie minimale des terrains constructibles**

*Article supprimé par loi ALUR du 24 mars 2014.*

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

### **Champ d'application**

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à toute circulation, existantes ou projetées notamment par un emplacement réservé inscrit au document graphique.

**Ne sont pas pris en compte** pour l'application de la règle, sous réserve de leur intérêt architectural dans la composition de la façade et de leur respect des règlements de voirie :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture, oriels ;
- les éléments techniques de moins de 0,60 m d'épaisseur sur façade tels que garde-corps, corniches, (...), et situés au-dessus d'une hauteur de 4,30 m comptés depuis le niveau du trottoir ;
- les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ;
- En cas de recul des constructions par rapport à l'alignement ou à la limite en tenant lieu :
  - les rampes d'accès aux personnes à mobilité réduite ;
  - les escaliers et perrons dont l'emprise est inférieure ou égale à 1 m de large.

### **Dispositions générales**

**UC 6-1** Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 8 m par rapport à l'alignement.

### **Dispositions particulières**

**UC 6-2:** Seuls les locaux destinés exclusivement au stockage des containers pour les ordures ménagères sont autorisés dans la marge de recul minimum de 8 m.

**UC 6-3** Dans le cas de construction existante non conforme à la date d'approbation du PLU, sont autorisées :

- les réhabilitations ou modifications de toitures.
- Les extensions/ surélévations, si elles respectent les dispositions de cet article ou n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle.

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

### **Hors champ d'application**

*Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle et le calcul des distances de retrait par rapport aux limites séparatives (sans débords sur les terrains voisins) :*

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture, oriels ;
- les éléments techniques de moins de 0,60 m d'épaisseur sur façade tels que garde-corps, corniches...;
- les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ;
- les rampes d'accès aux personnes à mobilité réduite ;
- les escaliers et perrons dont l'emprise est inférieure ou égale à 1 m de large.

**Dispositions générales**

**UC 7-1** Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives, en respectant :

- En cas de façade avec baie(s), une distance au moins égale à leur hauteur à l'égout du toit, avec un minimum de 8 m.
- En cas de façade sans baie, une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur à l'égout du toit, avec un minimum de 4 m.

**UC 7-2** Les constructions dont la hauteur totale n'excède pas 3,50 m peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales et de fond ou en retrait. En cas de retrait, elles devront respecter une distance minimale de 2,50 m. En cas d'implantation en limite séparative latérale ou de fond, leur longueur d'implantation maximum sera de 10 m.

**UC 7-3** Pour l'application de l'ensemble de l'article 7, les façades des constructions implantées en limites séparatives doivent obligatoirement être aveugles : elles ne doivent comporter ni baie, ni pavé de verre, ni jour de souffrance, ni châssis, fixe ou non, translucide ou non.

**Dispositions particulières**

**UC 7-4:** Dans le cas de construction existante non conforme à la date d'approbation du PLU sont autorisées :

- les réhabilitations ou modifications de toitures.
- Les extensions/ surélévations à l'aplomb de l'existant, mais aucune baie nouvelle ou agrandissement de baie existante ne peut être réalisé sans respecter le calcul des retraits prévus ci-dessus.

**UC 7-5** Lorsque la limite séparative correspond avec la limite d'une voie privée, les dispositions figurant à l'article 6 s'appliquent.

**UC 7-6** Lorsque le terrain borde l'emprise ferroviaire ou de l'aqueduc, les implantations et recul doivent respecter les servitudes d'utilité publiques qui s'imposent. (cf. annexes du PLU).

**Article UC 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété****Champ d'application**

Des parties de construction reliées uniquement en sous-sol ou par des éléments d'architecture ou passerelle ouverte ou close, arche ou arcade... constituent des constructions distinctes et relèvent du présent article.

Seule la liaison d'au moins 2 niveaux de constructions consécutifs situés au-dessus du niveau du sol avant travaux est considérée comme faisant partie d'une même construction et ne relève pas du présent article.

**Hors champ d'application**

*Ne sont pas pris en compte pour le calcul des distances dans l'application de la règle :*

- *les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture, oriels ;*
- *les éléments techniques de moins de 0,60 m d'épaisseur sur façade tels que garde-corps, corniches... ;*
- *les rampes d'accès aux personnes à mobilité réduite ;*
- *les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur sur des constructions existantes ;*
- *Les escaliers et perrons dont l'emprise est inférieure ou égale à 1 m de large.*

**Dispositions générales**

**UC 8-1** Lorsque deux constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance mesurée perpendiculairement séparant les façades en tous points doit être au moins égale à :

- la hauteur de façade la plus haute, si la façade la plus basse comporte des baies, avec un minimum de 8 m
- la hauteur de façade la plus basse, si seule la façade la plus haute comporte des baies, avec un minimum de 8 m ;
- la hauteur de façade la plus basse ou la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, si aucune des façades ne comporte de baie, avec un minimum de 4 m.

### **Dispositions particulières**

**UC 8-2** En cas d'impossibilité technique, les dispositions figurant au UC 8-1 ne s'appliquent pas aux réhabilitations de constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

Toutefois, aucune baie nouvelle ou agrandissement de baie existante ne peut être réalisé sans respecter le calcul des retraits prévus ci-avant.

**UC 8-3** Dans le cas où la hauteur des constructions annexes ne dépasse pas 3,50 m et la hauteur des ouvrages techniques ne dépasse pas 3 m, la distance minimale est fixée à 3 m entre :

- la façade d'une construction principale et les constructions annexes ou ouvrages techniques ;
- les constructions annexes et les ouvrages techniques.

**UC 8-4** Dans le cas de parties distinctes de bâtiments en élévations au-dessus d'un « socle bâti sur au moins 1 niveau », la distance minimale à prendre en compte entre deux façades avec baies est fixée à la hauteur de la façade la plus haute comptée depuis le haut du socle, avec un minimum de 8 m.

**UC 8-5** Il n'est pas fixé de règle pour les ~~constructions et installations nécessaires aux~~ équipements d'intérêt collectif et services publics ~~ou d'intérêt collectif~~.

## **Article UC 9 – Emprise au sol des constructions**

### **Champ d'application**

L'application du présent article renvoie à la définition de l'emprise au sol dans le lexique du règlement (Titre II en début de règlement).

### **Dispositions générales**

**UC 9-1** L'emprise au sol des constructions est limitée à 35 % de la surface du terrain.

### **Dispositions particulières**

**UC 9-2** les articles précédents ne s'appliquent pas en cas de surélévation ou de réaménagement de construction existante dont l'emprise au sol est supérieure à l'emprise au sol maximum autorisée, et à condition de rester dans la limite de l'emprise existante à la date d'approbation du PLU

**UC 9-3** Il n'est pas fixé de règle pour les ~~constructions et installations nécessaires aux~~ équipements d'intérêt collectif et services publics ~~ou d'intérêt collectif~~.

## **Article UC 10 – Hauteur maximale des constructions**

### **Hors champ d'application**

*Ne sont pas comptés dans la hauteur maximale autorisée :*

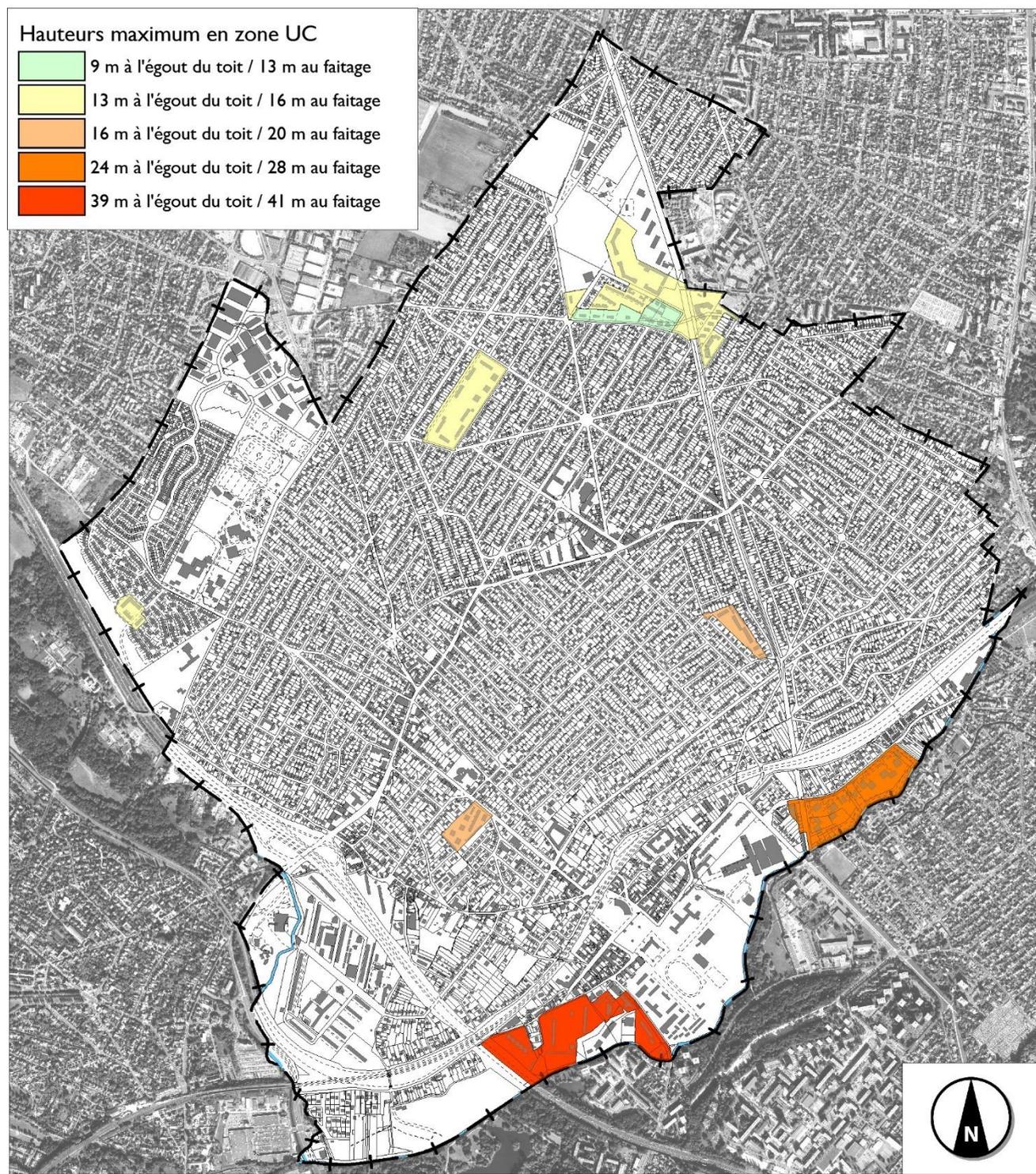
- *les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables dès lors qu'ils ne dépassent pas une hauteur de 3 m,*
- *les édicules techniques de 3 m de hauteur maximum, à condition qu'ils soient intégrés dans un volume fermé ou masqués par un dispositif à claire-voie et qu'ils soient implantés en retrait des façades d'une distance au moins égale à leur hauteur.*

### **Dispositions Générales**

**Les constructions doivent respecter la hauteur par rapport à l'alignement opposé et à la hauteur maximale autorisée.**

**UC 10-1 :** Hauteur par rapport à l'alignement opposé : la hauteur maximale de l'égout du toit des constructions est limitée à la plus courte distance comptée horizontalement les séparant de l'alignement opposé existant ou projeté.

**UC 10-2 :** Les règles de hauteur maximale autorisée s'appliquent en fonction de 4 types de zones repérées sur le document graphique page suivante:



### **Dispositions particulières**

**UC 10-3** Les hauteurs maximum fixées dans les dispositions générales sont minorées de 4,50 m pour les constructions ou parties de constructions situées à moins de 10 m de la limite d'un terrain bâti situé en zone UG ou UH.

**UC 10-4** Pour une construction existante dont la hauteur, à la date d'approbation du PLU, est supérieure à la hauteur maximum autorisée, les travaux d'extension ou de réhabilitation doivent respecter les hauteurs maximum fixées par le présent règlement.

## **Article UC 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – protection des éléments de paysage**

A titre d'information, un Cahier des Recommandations Architecturales, Urbaines et Paysagères, donnant des recommandations sur l'aspect extérieur des constructions et de leurs abords, et qui n'est pas opposable aux demandes d'autorisations d'urbanisme, est annexé au présent PLU.

### **UC 11-1 Aspect extérieur des constructions :**

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, et leur couleur, les constructions et leurs éventuels dispositifs liés aux énergies renouvelables doivent s'intégrer de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles seront situées, et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les saillies, dont les balcons, doivent avoir un rapport équilibré avec la façade.

Les balcons en surplomb de l'espace public doivent être situés au-dessus de 4,30 m de hauteur comptés depuis le niveau de l'espace public et ne peuvent dépasser 0,80 m de profondeur en débord de l'alignement.

Les balcons des façades sur rue en surplomb d'espace privatif ne peuvent avoir une profondeur de plus de 1,50 m par rapport au nu de la façade.

Les garde-corps des balcons sont ajourés sur au moins 40% de leur surface, et dans la limite de 60 % de leur surface. S'ils sont en verre, la partie non ajourée sera en verre non transparent.

~~Les dispositifs de production d'énergies renouvelables peuvent être visibles de l'espace public à condition d'être conçus comme un élément à part entière de la composition architecturale du bâtiment, et notamment de la composition des façades.~~

~~Les dispositifs techniques (climatisation, pompe à chaleur...) devront être installés de façon à ne pas être visible depuis l'espace public ou dissimulés par un élément de masquage en harmonie avec la façade (sauf impossibilité technique). Les dispositifs techniques en saillie sont interdits sur le domaine public. D'une manière générale, ces dispositifs seront disposés de manière à ne pas générer de nuisances ou de troubles anormaux de voisinage (bruit notamment).~~

La pose éventuelle de capteurs solaires doit être étudiée, notamment au regard de la composition de la façade, afin de favoriser leur intégration dans le plan de toiture.

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être installées de façon à réduire leur impact visuel, notamment lorsqu'elles sont visibles depuis les voies ou les espaces publics. Elles sont interdites sur les balcons

### **UC 11-2 Toitures**

Le volume de la toiture doit être proportionné au volume de la construction.

L'acrotère doit être accompagné d'une couvertine, d'une corniche simple ou de tout autre système afin de protéger le mur de façade des effets de ruissellement.

### **UC 11-3 Façades**

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

La création de murs pignons aveugles donnant sur la rue est interdite. La végétalisation des murs pignons laissés apparents doit être recherchée.

Afin d'animer les façades, un traitement architectural séquentiel vertical et/ou horizontal doit être recherché notamment :

- ❖ A partir du premier niveau au-dessus du rez-de-chaussée, par
    - des retraits ponctuels du nu de la façade,
    - et/ou des saillies ponctuelles du nu de façade,
    - et/ou des interruptions ponctuelles du bâti.
  - ❖ Et/ou par la distinction des trois parties de la construction (socle, étages courants, partie supérieure).
- Pour les façades\* sur rue d'une longueur supérieure ou égale à 15 m, ce traitement architectural séquentiel est obligatoire.

Au niveau des espaces piétons d'accès et de desserte des constructions, il sera recherché une traversée visuelle et/ou d'usage de la façade, afin de ménager des vues vers l'intérieur de la parcelle.

Afin de générer des zones d'ombres dans les constructions orientées au sud, des saillies et retraits pourront être favorisés.

#### **UC 11-4 Descentes d'eaux pluviales**

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eaux pluviales des balcons, loggias et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades et de l'espace public.

#### **UC 11-5 Eléments de modénatures**

Les façades visibles depuis l'emprise publique doivent comporter des modénatures telles que des bandeaux, corniches, encadrement de fenêtres, ainsi que des dispositifs d'occultation des baies tels que persiennes, volets battants ou coulissants, etc...

Les modénatures et les dispositifs d'occultation des baies doivent participer à la définition du projet architectural tant du point de vue esthétique que technique, et être en cohérence avec les constructions avoisinantes. Les coffres des volets roulants ne doivent pas être visibles sur les constructions neuves. En cas de réhabilitation, ils sont interdits en saillie et doivent s'intégrer harmonieusement dans la façade.

Les dispositifs de « goutte d'eau »\* ou larmiers\* (, en sous face d'appui de fenêtre, ou équivalents, sont exigés pour limiter le ruissellement de l'eau sur les façades.

#### **UC 11-6 Matériaux de façades**

L'utilisation de matériaux et techniques pérennes, adaptés au caractère architectural du bâti, et cohérents avec les constructions existantes, doit être recherchée, tels que : enduit à la chaux, briques, pierre, moellons, bois etc... Dans tous les cas, les matériaux et techniques utilisés doivent aboutir à une finition et une mise en œuvre de qualité.

Une attention particulière est à porter au traitement du (des) matériau(x) de façade du rez-de-chaussée, qui se trouve en contact direct de l'espace public, afin de prévenir toute dégradation ou vieillissement anticipé.

Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures. L'aspect d'enduit ciment est interdit.

#### **UC 11-7 Commerces**

Les façades des locaux de commerce doivent être conçues en harmonie avec l'ensemble de la façade, et en préservant les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel ces locaux sont situés. Leur devantures et enseignes ne peuvent venir occulter les façades du premier étage de la construction dans laquelle ils sont implantés.

L'ensemble doit respecter les prescriptions du Règlement Local de Publicité.

A titre d'information, le Cahier des Recommandations Architecturales, Urbaines et Paysagères annexé au PLU, donne des recommandations aux demandes d'autorisations d'urbanisme sur l'aspect extérieur des devantures commerciales.

#### **UC 11-8 Les locaux techniques**

Ils doivent faire partie du projet architectural et de la composition architecturale de la façade concernée. Les coffrets ou dispositifs techniques, les colonnes sèches et les boîtes aux lettres devront être intégrés à la façade\* ou à la clôture, sans créer de saillies sur le domaine public.

#### **UC 11-9 Rampes de parking**

Les accès des parcs de stationnement des constructions ou des espaces de livraison des locaux d'activités et de commerces doivent être intégrés à l'ensemble du projet architectural.

#### **UC 11-10 Clôtures et portails**

- **Les clôtures sur rue :**

Elles doivent être implantées à l'alignement existant, ou projeté et repéré sur le document graphique.

Elles ne peuvent dépasser une hauteur totale de 2 m par rapport au niveau du trottoir ; elles doivent être constituées d'un mur bahut de 0,90 m de hauteur maximum, surmonté d'un dispositif **ajouré à claire-voie**. Elles pourront cependant comporter des parties pleines (pour intégrer notamment des coffrets et les boîtes aux lettres) qui ne devront pas représenter plus de 1/3 de la longueur de la façade. Il est recommandé de doubler les clôtures d'une haie végétale.

Les clôtures de terrain situé à l'angle de deux voies doivent faire l'objet d'un pan coupé d'une longueur minimale de 3 m.

Les portails doivent avoir une largeur maximale de 5 m.

- **Les clôtures sur les autres limites du terrain :**

Les clôtures ne peuvent pas dépasser une hauteur totale de 2 m par rapport au terrain naturel. Il est recommandé des clôtures végétalisées ou ajourées doublées d'une haie.

Les murs pleins sont autorisés sauf en limite de l'emprise de l'aqueduc de la Vanne.

Les dispositions de l'article 11-10 ne sont pas applicables aux ~~constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics ou d'intérêt collectif~~ lorsque les conditions de fonctionnement ou de sécurité l'imposent

## **Article UC 12 – Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

### **Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, ainsi que leurs zones de manœuvre, doivent être assurés en dehors des voies publiques.**

Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous sont celles qui s'appliquent aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'entre elles la norme qui lui est propre.

En cas d'extension entraînant la création d'un ou plusieurs logements, le nombre d'aires de stationnement est celui prévu ci-dessous, en prenant uniquement en compte le nombre des logements créés.

La suppression de places de stationnement existantes, voitures ou vélos, n'est pas autorisée si le nombre total de places après suppression, ou le nombre total de places après suppression et création de places nouvelles, ne répond pas a minima à la norme plancher nécessaire au projet faisant l'objet de la demande d'urbanisme.

Pour les travaux de réhabilitation d'une construction existante, les changements de destination et/ou d'extension de plus de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher, le nombre de places minimum exigé résulte de la différence entre :

- le nombre de places qui serait exigé pour la destination de la construction **après** l'opération ;
- le nombre de places qui serait exigé pour la destination de la construction **avant** l'opération.

### **UC 12-1 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés**

En cas de décimale dans le calcul du nombre de places exigée, celui-ci sera arrondi à l'unité supérieure à partir de 5 dixièmes

#### **UC 12-1.1 Dispositions générales**

- Le stationnement en surface, en sous-sol ou dans l'emprise de volumes bâtis et les parcs de stationnement créés ou réaménagés doivent assurer aux véhicules une circulation satisfaisante dans de bonnes conditions de sécurité, de fonctionnalité, de praticabilité, et de confort.
- Les parcs de stationnement de **surface** doivent faire l'objet de compositions paysagères adaptées à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il sera recherché l'aménagement sous forme d'espaces minéraux sablés, de dalles-gazon ou de dalles ou pavés selon les règles de l'art, de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.
- Les parcs de stationnement en **ouvrage** doivent faire l'objet d'une attention particulière pour ce qui concerne leur insertion paysagère ou celle de leurs accès, la fonctionnalité, la praticabilité, l'accessibilité et la sécurité. Les places réservées aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR) doivent faire l'objet d'une attention particulière pour ce qui concerne leur accessibilité et leurs liaisons avec les immeubles.
- Les places commandées ne sont pas prises en compte pour le calcul réglementaire du nombre de places plancher à réaliser.

<b>Destination</b> (SP = surface de plancher)	<b>Normes plancher</b> <b>Minimum à respecter</b>	<b>Normes plafond</b> <b>Maximum à respecter</b>
<b>Logements</b> (hors résidences pour publics spécifiques)	<b>ZONE 1 = 1</b> place par logement, ramené à 0,5 place par logement locatif <b>aidé ou accession social.</b> <b>ZONE 2 = 1,5</b> place par logement, ramené à 1 place par logement locatif <b>aidé ou accession social.</b>	Pas de norme plafond
<b>Commerce :</b> Superficie totale de l'opération : - inférieure ou égale à 200 m <sup>2</sup> de SP commerciale	1 place par tranche entamée de 100 m <sup>2</sup> de SP commerciale, avec au moins 1 place par commerce. Il n'est pas exigé de place pour les travaux portant sur des commerces existants, à condition de ne pas augmenter la surface de plancher de plus de 50 m <sup>2</sup> .	
- supérieure à 200 m <sup>2</sup> de SP commerciale	1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de SP commerciale jusqu'à 200 m <sup>2</sup> de SP commerciale puis 1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de SP commerciale. 1 aire de livraison par tranche de 600 m <sup>2</sup> de SP commerciale.	<del>1 place par tranche de 20 m<sup>2</sup> SP</del>
<b>Bureaux</b>	<b>ZONE 1 = 1</b> place par tranche de 65 m <sup>2</sup> de SP <b>ZONE 2 = 1</b> place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de SP 1 aire de livraison par tranche de 2 500 m <sup>2</sup> de SP	1 place par tranche de 40 m <sup>2</sup>
<b>Constructions ou installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics ou d'intérêt collectif</b> (y compris résidences pour publics spécifiques)		Il n'est pas fixé de règle.

### **UC 12-1.2 Normes techniques à respecter pour la réalisation des places de stationnement des automobiles**

Dimensions des places : les places créées ou réaménagées, ainsi que les boxes et garages, doivent respecter les dimensions minimales suivantes :

- Longueur : 5 m
- Largeur : 2,30 m, portée à 2,50 m si la place jouxte un obstacle (mur, poteau...) et à 3,30 m pour les places réservées aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR).
- Dégagement : 5,50 m

Dimensions des accès :

- Largeur minimale des accès parking : jusqu'à 30 voitures ou sens unique ou alterné : 2,80 m
- Largeur minimale dans le cadre de parking de plus 30 voitures ou en double sens : 5,00 m

La largeur des accès en double sens pourra être réduite à 2,80 m minimum à condition de réaliser un dispositif de régulation des entrées/sorties des véhicules (pour assurer l'impossibilité d'accès simultané à deux véhicules empruntant l'accès en sens contraire).

La largeur des accès simple ou double sens devra nécessairement être suffisante pour permettre les manœuvres d'entrées/sorties des véhicules sans que le rayon de braquage n'empiète sur l'axe de la chaussée.

Ces cotes sont majorées de 0,90 m correspondant à l'aménagement d'un espace protégé dans le cas d'un accès piéton à l'immeuble dans cette rampe.

Dimensions des rampes :

La pente ne pourra excéder 17% avec une pente de transition de 5% sur une longueur de 2 m minimum depuis la limite de propriété avec le domaine public.

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

### **UC 12-2 Normes de stationnement pour les vélos.**

Des places de stationnement doivent être réalisées pour les vélos. Elles doivent être :

- couvertes, exclusivement réservées aux vélos, sécurisées et équipées de dispositifs fixes d'accroche, facilitant la performance des systèmes d'antivol ;
- facilement accessibles depuis l'espace public et les accès aux constructions ;
- situées de préférence en rez-de-chaussée, ou à défaut en extérieur sur le terrain ou au premier sous-sol via une rampe d'accès.

Cet espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu conformément aux normes minimales suivantes :

Destination	Normes minimales
Logement (hors résidences pour publics spécifiques)	0,75 m <sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m <sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m <sup>2</sup>
Bureaux	1,5 m <sup>2</sup> pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher, avec une superficie minimale de 3 m <sup>2</sup>
Equipelement scolaire	1 place pour 12 élèves
Autres <del>constructions ou installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif</del> et services publics <del>ou d'intérêt collectif</del> (y compris résidences pour publics spécifiques)	Le nombre de places à réaliser devra être justifié au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation (proximité d'une gare, de stationnement public...).
Commerce de plus de 500 m <sup>2</sup> de surface de plancher	1 emplacement vélo par tranche de 150 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Entrepôt	5 m <sup>2</sup> pour 1000 m <sup>2</sup> de surface de plancher

## Article UC 13 – Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

### UC 13-1 – Règles générales

**UC 13-1-1** Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses...), le traitement des espaces libres doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils soient conçus comme un accompagnement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie, de la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement et d'aménagement paysager de qualité.

La végétalisation des espaces verts doit être conçue, tant au regard de leur composition que des espèces et de la densité des plantations, en proportion avec la dimension de l'espace aménagé, en harmonie avec la construction en prenant en compte leur développement dans le temps et leur pérennité.

**UC 13-1-2** Au moins 50 % de la surface du terrain doit être traitée en espace vert de pleine terre.

Au moins 30% des espaces libres qui ne sont pas traités espaces verts doivent être perméables.

Au moins 30 % de la marge de recul doit faire l'objet d'un traitement végétalisé.

Les aires de stationnement réalisées en dalles-gazon comptent dans les espaces perméables, mais ne comptent pas dans la surface traitée en espaces verts.

Les aires de stationnement aérien de plus de 4 places doivent être accompagnées par la plantation d'un arbre par tranche complète de 4 places.

**Il est exigé la plantation d'au moins un arbre de haute tige par tranche de 250 m<sup>2</sup> de terrain. En cas d'abattage ou de remplacement ce seuil minimum d'un arbre par tranche de 250 m<sup>2</sup> de terrain devra être respecté.**

Les arbres doivent être plantés de préférence en pleine terre ; en cas d'impossibilité technique, ils doivent être plantés dans une fosse d'au moins 1 m de profondeur sur 1 m de côtés.

Les espaces libres des dalles sur parking souterrain et les toitures terrasses peuvent être comptabilisés au titre des espaces verts à condition d'avoir une épaisseur minimale de terre végétale de 0,50 m pour la plantation de gazon et de 0,80 m pour toute autre plantation.

**UC 13-1-3** Dans la mesure du possible :

- les espaces verts de pleine-terre et/ou sur dalle doivent être positionnés de façon à être le plus proches possibles des espaces verts de pleine-terre et/ou sur dalle des terrains voisins.

- pour prendre en compte la biodiversité, l'implantation des bâtiments doit permettre la constitution d'un espace libre d'un seul tenant en cœur d'îlot et/ou dans le prolongement d'un espace vert situé sur le fond.

**UC 13-1-4** Il n'est pas fixé de règle :

- pour les ~~constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics ou d'intérêt collectif.~~
- pour les locaux techniques liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.

**UC 13-1-5** Dans le cas de construction existante ne respectant pas les règles, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés s'ils n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle ou sont sans effet à leur égard.

### **UC 13-2 Espaces verts à protéger (EVP)**

Au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, dans les Espaces Verts à Protéger (EVP) délimités sur le plan de zonage, l'abattage, l'élagage et toute autre atteinte à l'intégrité (racines etc...) des arbres situés dans les EVP sont interdits, ainsi que les travaux compromettant leur caractère paysager et leur dominante végétale, et la qualité des plantations existantes.

Néanmoins, l'abattage d'arbres situés dans les EVP est autorisé en cas de risque pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre, ou en lien avec la réalisation de travaux de mise aux normes pour l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite. En cas d'abattage, une compensation est exigée par la replantation d'un arbre de développement équivalent dans le périmètre de l'EVP.

Seuls sont autorisés les travaux et aménagements autorisés à l'article UC 2-4 et ceux ne compromettant pas le caractère de ces espaces et les travaux nécessaires à leur entretien et à leur mise en valeur, tels que l'aménagement de sentiers, l'installation légère de mobiliers de jeux pour enfants, abris de jardins (15 m<sup>2</sup> maximum), pergolas, bancs etc...

#### **Arbres remarquables et alignements d'arbres protégés**

Sont interdits les coupes et abattages d'arbres remarquables identifiés sur le document graphique et détaillés en annexe du règlement, sauf pour des motifs sanitaires ou de sécurité des personnes et des biens dûment justifiés par un diagnostic sanitaire. Il est interdit d'impacter le houppier ou le système racinaire de l'arbre ni de nuire à terme à son développement.

Les arbres seront maintenus ou remplacés par des arbres d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques en nombre et en surface au moins équivalents.

### **Article UC 14 – Coefficient d'occupation des sols**

*Article supprimé par loi ALUR du 24 mars 2014*

### **Article UC 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Il n'est pas fixé de règle.

### **Article UC 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Il n'est pas fixé de règle.

# ZONE UD

La zone UD est une zone urbaine résidentielle correspondant à un faubourg rural ancien de Savigny, qui a conservé ses formes urbaines traditionnelles, autour des rues Vigier et Chamberlin.

## Article UD-1 : Occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdits :

- Les nouvelles constructions à destination, d'industrie et de commerce
- Les nouvelles constructions à destination d'hébergement hôtelier
- Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux divers non liés à l'exploitation d'un service public.
- Les dépôts couverts ou non couverts de flottes de véhicules, non liés à une autre destination autorisée dans la zone UD ou à l'exploitation d'un service public.
- L'exploitation de carrières.
- Les travaux de démolition totale ou ceux portant atteinte au caractère et à l'architecture des bâtiments remarquables protégés ou intégrés dans des ensembles bâtis cohérents repérés sur le plan de zonage, à l'exception des travaux réalisés sur des parties du bâtiment dissociable du bâtiment d'origine et ne présentant pas d'éléments d'architecture remarquables.
- Les affouillements et exhaussements des sols d'une hauteur supérieure à 1,50 m et d'une superficie de plus de 100 m<sup>2</sup>, et qui ne sont pas nécessaires :
  - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
  - ou à des aménagements paysagers,
  - ou à des aménagements hydrauliques,
  - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
  - ou à la réalisation de recherches archéologiques.
- Le stationnement des caravanes et l'aménagement des terrains de camping et de caravaning.
- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière.

## Article UD 2 – Occupation et utilisation du sol soumises à des conditions particulières

Sont soumises à conditions particulières les constructions suivantes :

**UD 2-1 Les constructions à destination d'entrepôt** sont autorisées à condition qu'elles soient réalisées :

- en accompagnement des ~~constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics~~ ~~ou d'intérêt collectif (CINASPIC)~~,  
ou d'intérêt collectif (CINASPIC),
- en accompagnement d'une activité artisanale.

Elles ne peuvent pas représenter plus de 20% de la surface de plancher totale de la construction, sauf pour les entrepôts réalisés en accompagnement des ~~constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics~~ ~~ou d'intérêt collectif (CINASPIC)~~.

**UD 2-2 Les installations classées** : en application des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement, l'implantation ou l'extension d'ICPE (Installations classées pour la Protection de l'Environnement), est autorisée sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et à condition :

- que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants,
- qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances,
- d'une bonne compatibilité avec les réseaux d'infrastructures et d'assainissement.

**UD 2-3** Les constructions à destination autre que le logement sont autorisées à condition de ne pas être citées à l'article UD 1 et de ne générer ni gêne, ni pollution et ni nuisances (sonores et olfactives notamment).

**UD 2-4 Bâtiments remarquables et ensembles bâtis cohérents** : sont autorisés les aménagements, travaux et extensions sur des bâtiments remarquables protégés ou intégrés dans des ensembles bâtis cohérents (identifiés sur le plan de zonage), à condition de ne pas entraîner la démolition totale de ces bâtiments ni d'en altérer l'aspect extérieur.

Les aménagements, et possibles extensions, devront mettre en valeur les caractéristiques architecturales remarquables et respecter l'harmonie des ensembles bâtis cohérents (cf. article 11).

**UD 2-5 Les constructions à destination d'habitat collectif** : en application de l'article ~~L.411-24~~ L.151-15 du code de l'urbanisme, les opérations de construction neuve et/ou de changement de destination comprenant au moins 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou 12 logements, doivent respecter au moins 30% de logements locatifs sociaux.

Lorsque les constructions sont incluses dans une opération d'aménagement (ZAC, lotissement, permis groupé ou valant division...), l'obligation d'affecter 30% de logements sociaux s'applique de manière globale à l'ensemble des surfaces de logements prévues dans l'opération d'aménagement.

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

#### **UD 3-1 Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée carrossable, en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

La largeur de cette voie ne peut être inférieure à 3,50 m, sauf en cas d'extension d'une construction existante et à condition de ne pas créer un deuxième logement.

Si la voie dessert au moins 2 logements :

- sa largeur minimum est fixée à 5 m. Cette dimension est portée à 8 m pour une voie de plus de 50 m de longueur ;
- elle doit faire l'objet d'aménagements adaptés permettant d'assurer la sécurité des piétons et personnes à mobilité réduite.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

#### **UD 3-2 Conditions d'accès aux voies ouvertes au public**

L'accès correspond à la limite ou à l'espace (portail, porche, partie de terrain) qui relie le terrain d'assiette de l'opération à la voie de desserte.

- Les accès de véhicules motorisés doivent être adaptés à l'opération et satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, accessibilité aux personnes à mobilité réduite, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères. Ils devront être étudiés de manière à permettre aux véhicules de s'arrêter pour s'assurer que la voie est dégagée ;
- La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation et la sécurité des usagers ou des personnes utilisant ces accès, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situé sur l'emprise de la voie.

Il est autorisé un accès automobile maximum par tranche entamée de 15 m de linéaire de façade.

Un accès qui présenterait une gêne ou un risque peut être interdit.

Tous travaux sur le domaine public doivent faire l'objet d'une autorisation des services de voirie.

## **Article UD 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d’eaux, d’électricité et d’assainissement**

### **UD-4-1 Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d’eau potable ;

Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.

### **UD-4-2 Assainissement**

Le réseau d’assainissement est en système séparatif. Les conditions de branchement Eaux Usées et Eaux Pluviales devront être conformes aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental de l’Essonne et des règlements d’assainissement du Syndicat de l’Orge et du Syndicat Intercommunal pour l’Aménagement Hydraulique de la Vallée de l’Yvette (SIAHVY).

#### **UD 4-2.1 Eaux usées**

Le branchement sur le réseau collectif d’assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et extension de bâtiment existant. L’évacuation des liquides industriels résiduels est soumise aux dispositions des articles du code de l’urbanisme en vigueur (R111-8 à R 111-12).

Les installations produisant des eaux usées doivent implanter des systèmes de prétraitement de leurs eaux usées tels que des déshuileurs, séparateurs à graisses, séparateurs à fécules...

#### **UD 4-2.2 Eaux pluviales**

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. La recherche de solutions permettant l’absence de rejet d’eaux pluviales sera la règle générale. Les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle, sans aucun rejet sur le domaine public.

Afin d’éviter une surcharge du réseau, les aires de stationnement sur le domaine privé pourront être traitées en dalles gazon ou en revêtement poreux.

Une étude de perméabilité des sols pourra être exigée en fonction du projet de construction. Celle-ci pourra déterminer la solution technique d’infiltration :

Un puisard, suffisamment dimensionné, permettant de récupérer les eaux pluviales sera exigé conformément aux dispositions fixées au Règlement d’Assainissement inséré dans les Annexes du Plan Local d’Urbanisme. Les voies d’accès sur la parcelle devront également être reliées au puisard.

Si la réalisation du puisard est interdite (zone de protection de l’aqueduc de la Vanne) ou l’étude de sol l’atteste, la rétention sur le terrain sera obligatoire conformément à l’annexe liée aux servitudes des Eaux de Paris et aux prescriptions du SIAVHY et du SIVOA.

### **UD- 4-3 Energies et télécommunications**

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d’énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain sur le terrain jusqu’au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

Doivent être prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets EDF et GDF, et pour les réseaux de télécommunication.

Les dispositifs techniques permettant l’utilisation d’énergies renouvelables sont autorisés en veillant à ce que leur positionnement et les matériaux utilisés assurent une bonne insertion à la construction et limitent leur impact phonique.

Pour toute construction nouvelle, ainsi qu’en cas d’extension ou d’aménagement d’une construction existante, les antennes et paraboles doivent être localisées de façon à être le moins possible visibles depuis l’espace public.

### **UD- 4-4 Locaux pour la collecte des déchets**

A l’exception des nouvelles constructions à destination d’habitation comportant un seul logement, toutes les constructions doivent être pourvues de locaux facilement accessibles destinés au stockage des déchets adaptés à leur activité, dont les dimensions devront permettre un tri sélectif de ces déchets et

dont les accès devront faciliter la manipulation des containers. Ce local devra être ventilé et disposer d'un point d'eau et d'un siphon de sol pour son nettoyage.

**Un local encombrants devra être réalisé en complément ou adjoint au local destiné au tri sélectif, sa dimension sera conforme aux règles en vigueur.**

## **Article UD 5 – Superficie minimale des terrains constructibles**

*Article supprimé par loi ALUR du 24 mars 2014.*

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

### **Champ d'application**

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à toute circulation, existantes ou projetées notamment par un emplacement réservé inscrit au document graphique.

**Ne sont pas pris en compte** pour l'application de la règle, sous réserve de leur intérêt architectural dans la composition de la façade et de leur respect des règlements de voirie :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture, oriels, les balcons ;
- les éléments techniques de moins de 0,60 m d'épaisseur sur façade tels que garde-corps, corniches, (...), et situés au-dessus d'une hauteur de 4,30 m comptés depuis le niveau du trottoir ;
- les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ;

### **Dispositions générales**

**UD 6-1** Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou l'alignement projeté et repéré sur le plan de zonage, ou en retrait d'au moins 1 m, ou rejoindre l'alignement d'une construction mitoyenne existante.

**UD 6-2** A l'angle de deux voies, toute construction implantée à l'alignement existant ou projeté, doit présenter un pan coupé d'une longueur minimale de 3 m ou se composer d'un arc de cercle tangent à ces alignements. La partie de terrain située entre le pan coupé et l'alignement entre dans le domaine public.

### **Dispositions particulières**

**UD 6-3** Dans le cas de construction existante non conforme à la date d'approbation du PLU sont autorisées, les réhabilitations ou modifications de toitures ou les surélévations dans le prolongement des murs existants

**UD 6-4** Pour tenir compte des éléments de patrimoines naturels ou bâtis repérés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, une implantation particulière pourra être imposée si elle est nécessaire à leur préservation.

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

### **Hors champ d'application**

**Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle et le calcul des distances de retrait par rapport aux limites séparatives (sans débords sur les terrains voisins) :**

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture, oriels ;
- les éléments techniques de moins de 0,60 m d'épaisseur sur façade tels que garde-corps, corniches...;
- les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ;
- les escaliers dont l'emprise est inférieure ou égale à 1 m de large.

### **Dispositions générales**

**UD 7-1 Dans une bande de 20 m** de profondeur comptée perpendiculairement à l'alignement, les constructions doivent être implantées sur les deux limites séparatives latérales ;  
Dans ce cas, la longueur d'implantation maximum de la construction ne pourra excéder 15 m.

**UD 7-2 Au-delà d'une bande de 20 m** de profondeur comptée perpendiculairement à l'alignement, les dispositions suivantes sont applicables :

- Les constructions (ou parties de construction) dont la hauteur totale est supérieure à 3,50 m doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales sauf si elles peuvent s'appuyer sur un bâtiment mitoyen existant en bon état et aux dimensions au moins équivalentes.
- Les constructions (ou parties de construction) dont la hauteur totale n'excède pas 3,50 m peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales et de fond ou en retrait. Dans ce cas, leur longueur d'implantation maximum ne pourra excéder 10 m.

**UD 7-3** Si la limite séparative correspond à une limite avec un terrain bâti situé en zone UH, les constructions doivent être implantées en retrait, sauf si elles s'adosent à une construction existante voisine en bon état. La construction nouvelle ne devra pas avoir des dimensions supérieures à la façade de la construction voisine sur laquelle elle s'adosse (hauteur et longueur).

**UD 7-4 En cas d'implantation en retrait** par rapport aux limites séparatives latérales et de fond, les constructions doivent respecter :

- En cas de façade avec baie(s), une distance au moins égale à leur hauteur à l'égout du toit, avec un minimum de 8 m
- En cas de façade sans baie, une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur à l'égout du toit, avec un minimum de 3 m
- En cas de de limite avec l'emprise ferroviaire, cette distance est portée à 6 m avec possibilité de baie de service (wc, salle de bains, cuisine).
- Une distance minimale de 2,50 m pour les annexes.

**UD 7-5** Pour l'application de l'ensemble de l'article 7, les façades des constructions implantées en limites séparatives doivent obligatoirement être aveugles : elles ne doivent comporter ni baie, ni pavé de verre, ni jour de souffrance, ni châssis, fixe ou non, translucide ou non.

### **Dispositions particulières**

**UD 7-6:** Dans le cas de construction existante non conforme à la date d'approbation du PLU sont autorisées,

- les réhabilitations ou modifications de toitures
- Les extensions et surélévations à l'aplomb de l'existant, mais aucune baie nouvelle ou agrandissement de baie existante ne peut être réalisé sans respecter le calcul des retraits prévus ci-dessus.

**UD 7-7** Lorsque la limite séparative correspond avec la limite d'une voie privée, les dispositions figurant à l'article 6 s'appliquent.

**UD 7-8** Lorsque le terrain borde l'emprise ferroviaire, les implantations et recul doivent respecter les servitudes d'utilité publiques qui s'imposent. (cf. annexes du PLU).

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

### **Champ d'application**

Des parties de construction reliées uniquement en sous-sol ou par des éléments d'architecture ou passerelle ouverte ou close, arche ou arcade... constituent des constructions distinctes et relèvent du présent article.

Seule la liaison d'au moins 2 niveaux de constructions consécutifs situés au-dessus du niveau du sol avant travaux est considérée comme faisant partie d'une même construction et ne relève pas du présent article.

**Ne sont pas pris en compte** pour le calcul des distances dans l'application de la règle :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture, oriels ;
- les éléments techniques de moins de 0,60 m d'épaisseur sur façade tels que garde-corps, corniches (...);

- les rampes d'accès aux personnes à mobilité réduite ;
- les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur sur des constructions existantes ;
- Les escaliers dont l'emprise est inférieure ou égale à 1 m de large.

### **Dispositions générales**

**UD 8-1** Lorsque deux constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance mesurée perpendiculairement séparant les façades en tous points doit être au moins égale à :

- la hauteur de façade la plus haute, si la façade la plus basse comporte des baies, avec un minimum de 8 m
- la hauteur de façade la plus basse, si seule la façade la plus haute comporte des baies, avec un minimum de 8 m ;
- la hauteur de façade la plus basse ou la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, si aucune des façades ne comporte de baie, avec un minimum de 4 m.

### **Dispositions particulières**

**UD 8-2** En cas d'impossibilité technique, les dispositions figurant au UD 8-1 ne s'appliquent pas aux réhabilitations et ni aux extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU et sous réserve que les extensions soient réalisées dans le prolongement des murs de la construction existante ou sans les dépasser.

Toutefois, aucune baie nouvelle ou agrandissement de baie existante ne peut être réalisé sans respecter le calcul des retraits prévus ci-avant.

**UD 8-3** Dans le cas où la hauteur des constructions annexes ne dépasse pas 3,50 m et la hauteur des ouvrages techniques ne dépasse pas 3 m, la distance minimale est fixée à 3 m entre :

- la façade d'une construction principale et les constructions annexes ou ouvrages techniques ;
- les constructions annexes et les ouvrages techniques.

**UD 8-4** Il n'est pas fixé de règle pour les ~~constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics~~ ~~ou d'intérêt collectif~~.

## **Article UD 9 – Emprise au sol des constructions**

### **Champ d'application**

L'application du présent article renvoie à la définition de l'emprise au sol dans le lexique du règlement (Titre II en début de règlement).

### **Dispositions générales**

**UD 9-1** A l'intérieur d'une bande de 20 m de profondeur comptée perpendiculairement à l'alignement, l'emprise au sol maximale est fixée à ~~80%~~ 70%.

**UD 9-2** Au-delà de la bande de 20 m, l'emprise maximale des constructions est fixée à 30% de la superficie du terrain restant.

### **Dispositions particulières**

**UD 9-3** Il n'est pas fixé de règle pour les ~~constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics~~ ~~ou d'intérêt collectif~~.

## **Article UD 10 – Hauteur maximale des constructions**

### **Champ d'application**

**Ne sont pas comptés** dans la hauteur maximale autorisée :

- les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables dès lors qu'ils ne dépassent pas une hauteur de 3 m,
- les édicules techniques de 3 m de hauteur maximum, à condition qu'ils soient intégrés dans un volume fermé ou masqués par un dispositif à claire-voie et qu'ils soient implantés en retrait des façades d'une distance au moins égale à leur hauteur.

### **Dispositions Générales**

**UD 10-1** - La hauteur maximale autorisée des constructions ne peut excéder 8 m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 12 m au faîtage.

### **Dispositions particulières**

**UD 10-2** Pour les bâtiments remarquables et les ensembles bâtis cohérents protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, la hauteur des constructions doit respecter les caractéristiques en place et notamment l'harmonie d'ensemble.

**UD 10-3** Pour une construction existante dont la hauteur, à la date d'approbation du PLU, est supérieure à la hauteur maximum autorisée, les travaux d'extension ou de réhabilitation doivent respecter les hauteurs maximum fixées par le présent règlement.

### **Article UD 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – protection des éléments de paysage**

A titre d'information, un Cahier des Recommandations Architecturales, Urbaines et Paysagères, donnant des recommandations sur l'aspect extérieur des constructions et de leurs abords, et qui n'est pas opposable aux demandes d'autorisations d'urbanisme, est annexé au présent PLU.

#### **UD 11-1 Aspect extérieur des constructions :**

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, et leur couleur, les constructions et leurs éventuels dispositifs liés aux énergies renouvelables doivent s'intégrer de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles seront situées, et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les saillies, dont les balcons, doivent avoir un rapport équilibré avec la façade.

Les balcons en surplomb de l'espace public sont interdits.

Les balcons des façades sur rue en surplomb d'espace privatif ne peuvent avoir une profondeur de plus de 1,50 m par rapport au nu de la façade.

Les garde-corps des balcons devront avoir un traitement qualitatif participant au rythme de la façade. S'ils sont en verre, la partie non ajourée sera en verre non transparent.

~~Les dispositifs de production d'énergies renouvelables peuvent être visibles de l'espace public à condition d'être conçus comme un élément à part entière de la composition architecturale du bâtiment, et notamment de la composition des façades.~~

Les dispositifs techniques (climatisation, pompe à chaleur...) devront être installés de façon à ne pas être visible depuis l'espace public ou dissimulés par un élément de masquage en harmonie avec la façade (sauf impossibilité technique). Les dispositifs techniques en saillie sont interdits sur le domaine public. D'une manière générale, ces dispositifs seront disposés de manière à ne pas générer de nuisances ou de troubles anormaux de voisinage (bruit notamment).

La pose éventuelle de capteurs solaires doit être étudiée, notamment au regard de la composition de la façade, afin de favoriser leur intégration dans le plan de toiture.

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être installées de façon à réduire leur impact visuel, notamment lorsqu'elles sont visibles depuis les voies ou les espaces publics. Elles sont interdites sur les balcons

#### **UD 11-2 Toitures**

Le volume de la toiture doit être proportionné au volume de la construction.

**Les toitures terrasse** sont admises uniquement si elles ne sont pas visibles depuis l'espace public et si elles sont justifiées par le parti architectural.

L'acrotère doit être accompagné d'une couverture, d'une corniche simple ou de tout autre système afin de protéger le mur de façade des effets de ruissellement.

**Les toitures à pentes** Pour les bâtiments existants anciens (avant la seconde guerre mondiale), les lucarnes traditionnelles sont à privilégier sur rue. Elles doivent être implantées dans l'axe des percements du niveau inférieur. Les fenêtres de toit sont autorisées sur jardin.

Les toitures à pentes (autres que les toitures Mansard réalisées dans les règles de l'art), doivent s'inscrire avec une pente comprise entre 27° et 45°.

### **UD 11-3 Façades**

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

La création de murs pignons aveugles donnant sur la rue est interdite. La végétalisation des murs pignons laissés apparents doit être recherchée.

Afin d'animer les façades, un traitement architectural séquentiel vertical et/ou horizontal doit être recherché notamment :

- ❖ A partir du premier niveau au-dessus du rez-de-chaussée, par
  - des retraits ponctuels du nu de la façade,
  - et/ou des saillies ponctuelles du nu de façade,
  - et/ou des interruptions ponctuelles du bâti.
- ❖ Et/ou par la distinction des trois parties de la construction (socle, étages courants, partie supérieure).

Afin de générer des zones d'ombres dans les constructions orientées au sud, des saillies et retraits pourront être favorisés.

Pour les façades\* sur rue d'une longueur supérieure ou égale à 15 m, ce traitement architectural séquentiel est obligatoire.

Au niveau des espaces piétons d'accès et de desserte des constructions, il sera recherché une traversée visuelle et/ou d'usage de la façade, afin de ménager des vues vers l'intérieur de la parcelle.

Le retrait total ou partiel du dernier niveau est admis lorsqu'il participe à l'insertion urbaine de la construction dans le contexte environnant.

### **UD 11-4 Descentes d'eaux pluviales**

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eaux pluviales des balcons, loggias et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades et de l'espace public.

### **UD 11-5 Eléments de modénatures**

Les façades visibles depuis l'emprise publique doivent comporter des modénatures telles que des bandeaux, corniches, encadrements de fenêtres, ainsi que des dispositifs d'occultation des baies tels que persiennes, volets battants ou coulissants, etc...

Les modénatures et les dispositifs d'occultation des baies doivent participer à la définition du projet architectural tant du point de vue esthétique que technique, et être en cohérence avec les constructions avoisinantes. Les coffres des volets roulants ne doivent pas être visibles sur les constructions neuves. En cas de réhabilitation, ils sont interdits en saillie et doivent s'intégrer harmonieusement dans la façade.

Les dispositifs de « goutte d'eau »\* ou larmiers\* (en sous face d'appui de fenêtre, ou équivalents) sont exigés pour limiter le ruissellement de l'eau sur les façades.

### **UD 11-6 Matériaux de façades**

L'utilisation de matériaux et techniques pérennes, adaptés au caractère architectural du bâti, et cohérents avec les constructions existantes, doit être recherchée, tels que : enduit à la chaux, briques, pierre, moellons, bois etc... Dans tous les cas, les matériaux et techniques utilisés doivent aboutir à une finition et une mise en œuvre de qualité.

Une attention particulière est à porter au traitement du (des) matériau(x) de façade du rez-de-chaussée, qui se trouve en contact direct de l'espace public, afin de prévenir toute dégradation ou vieillissement anticipé.

Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures. L'aspect d'enduit ciment est interdit.

### **UD 11-7 Les locaux techniques**

Ils doivent faire partie du projet architectural et de la composition architecturale de la façade concernée. Les coffrets ou dispositifs techniques, les colonnes sèches et les boîtes aux lettres devront être intégrés à la façade\* ou à la clôture, sans créer de saillies sur le domaine public.

### UD 11-8 Rampes de parking

Les accès des parcs de stationnement des constructions ou des espaces de livraison des locaux d'activités et de commerces doivent être intégrés à l'ensemble du projet architectural.

Pour les constructions implantées à l'alignement existant ou projeté, la fermeture des accès parking doit être marquée par une grille ou un portail implanté préférentiellement en recul de l'alignement, afin d'assurer la sécurité des piétons tout en maintenant la continuité du front urbain.

### UD 11-9 Clôtures et portails

- **Les clôtures sur rue :**

Elles doivent être implantées à l'alignement existant ou projeté figurant sur le plan de zonage.

Elles ne peuvent dépasser une hauteur totale de 2 m par rapport au niveau du trottoir ; elles peuvent être constituées :

-soit d'un mur bahut de 0,90 m de hauteur maximum, surmonté d'un dispositif **ajouré à claire-voie**. Elles pourront cependant comporter des parties pleines (pour intégrer notamment des coffrets et les boîtes aux lettres) **qui ne devront pas représenter plus de la moitié du linéaire de la façade sur rue dans le respect des abords et d'une insertion harmonieuse dans le site.**

-soit d'un grillage toute hauteur (2 m maximum)

Il est recommandé de doubler les clôtures d'une haie végétale.

~~Le festonnage est autorisé à condition qu'il comporte une partie à clairevoie et qu'il ne soit pas à une hauteur supérieure à 1,60 m par rapport au niveau trottoir.~~

Les clôtures de terrain situé à l'angle de deux voies doivent faire l'objet d'un pan coupé d'une longueur minimale de 3 m, elles devront être à clairevoie sur au moins 1 m de part et d'autre de l'angle.

Chaque portail doit avoir une largeur minimale de 3 m, et une largeur **maximale** de 5 m. Toutefois, une largeur comprise entre 2,50 m à 3 m est admise pour les opérations de réhabilitation\*.

Il est admis la création d'un seul portail par **tranche de 15 m de linéaire de façade unité foncière** sur la même voie.

Des adaptations pourront être accordées notamment en cas de réhabilitations de clôtures existantes, **de création de portail ou d'accès supplémentaire**, et en fonction de la configuration des abords, des impératifs d'accès et du règlement de voirie.

- **Les clôtures sur les autres limites du terrain :**

Il est recommandé des clôtures végétalisées ou ajourées doublées d'une haie. Les clôtures ne peuvent pas dépasser une hauteur totale de 2 m par rapport au terrain naturel.

Les dispositions de l'article 11-9 ne sont pas applicables aux **constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics ou d'intérêt collectif** lorsque les conditions de fonctionnement ou de sécurité l'imposent.

### UD 11-10 Bâtiments remarquables protégés et ensembles bâtis cohérents (art. L.151-19 du code de l'urbanisme, repérés au plan de zonage et dans les fiches annexées au règlement)

Tous les travaux réalisés sur des maisons et constructions à protéger repérées sur le plan de zonage, doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver de ladite construction, sans les camoufler. Les aménagements d'architecture contemporaine sont autorisés.

En complément des prescriptions de l'article UD 11-10, les règles suivantes s'appliquent en fonction des catégories :

- ❖ **Bâtiments remarquables protégés :**

- leur démolition totale est interdite, sauf justification pour raisons hygiène / sécurité ;
- la démolition partielle est autorisée, sous réserve de ne pas supprimer le ou les éléments qui caractérisent la qualité architecturale ou patrimoniale de la construction ;
- les aménagements intérieurs, les travaux de restauration, de rénovation et d'extension sont possibles à condition de respecter et mettre en valeur les caractéristiques du bâtiment.

#### ❖ Ensembles bâtis cohérents :

- leur démolition est interdite, sauf justification pour raisons hygiène / sécurité ;
- les travaux de restauration sont possibles à condition de respecter et mettre en valeur les caractéristiques du bâtiment.
- Les travaux d'extension sont possibles à condition de ne pas dénaturer la cohérence avec les autres constructions de l'ensemble concerné et de ne pas être visibles depuis l'espace public.
- Les surélévations sont interdites, sauf si elles ne sont pas visibles depuis l'espace public.

### **Article UD 12 – Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

#### **Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, ainsi que leurs zones de manœuvre, doivent être assurés en dehors des voies publiques.**

Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous sont celles qui s'appliquent aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'entre elles la norme qui lui est propre.

En cas d'extension entraînant la création d'un ou plusieurs logements, le nombre d'aires de stationnement est celui prévu ci-dessous, en prenant uniquement en compte le nombre des logements créés.

La suppression de places de stationnement existantes, voitures ou vélos, n'est pas autorisée si le nombre total de places après suppression, ou le nombre total de places après suppression et création de places nouvelles, ne répond pas a minima à la norme plancher nécessaire au projet faisant l'objet de la demande d'urbanisme.

Pour les travaux de réhabilitation d'une construction existante, les changements de destination et/ou d'extension de plus de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher, le nombre de places minimum exigé résulte de la différence entre :

- le nombre de places qui serait exigé pour la destination de la construction **après** l'opération ;
- le nombre de places qui serait exigé pour la destination de la construction **avant** l'opération.

#### **UD 12-1 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés**

En cas de décimale dans le calcul du nombre de places exigée, celui-ci sera arrondi à l'unité supérieure à partir de 5 dixièmes

##### **UD 12-1.1 Dispositions générales**

- Pour les programmes générant plus de 10 logements, au moins la moitié des places de stationnement devra être réalisée en sous-sol ou dans le volume de la construction.
- Le stationnement en surface, en sous-sol ou dans l'emprise de volumes bâtis et les parcs de stationnement créés ou réaménagés doivent assurer aux véhicules une circulation satisfaisante dans de bonnes conditions de sécurité, de fonctionnalité, de praticabilité, et de confort.
- Les parcs de stationnement de **surface** doivent faire l'objet de compositions paysagères adaptées à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il sera recherché l'aménagement d'espaces minéraux sablés, dallés ou pavés selon les règles de l'art, de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.
- Les parcs de stationnement en **ouvrage** doivent faire l'objet d'une attention particulière pour ce qui concerne leur insertion paysagère, la fonctionnalité, la praticabilité, l'accessibilité et la sécurité. Les places réservées aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR) doivent faire l'objet d'une attention particulière pour ce qui concerne leur accessibilité et leurs liaisons avec les immeubles.
- Les places commandées ne sont pas prises en compte pour le calcul réglementaire du nombre de places plancher à réaliser.

Destination (SP = surface de plancher)	Normes plancher Minimum à respecter	Normes plafond Maximum à respecter
<b>Logements</b> (hors résidences pour publics spécifiques)	<b>ZONE 1 = 1</b> place par logement, ramené à 0,5 place par logement locatif <b>aidé ou accession social.</b> <b>ZONE 2 = 1,5</b> place par logement, ramené à 1 place par logement locatif <b>aidé ou accession social.</b>	Pas de norme plafond
<b>Commerce :</b> Superficie totale de l'opération : - inférieure ou égale à 200 m <sup>2</sup> de SP commerciale	1 place par tranche entamée de 100 m <sup>2</sup> de SP commerciale, avec au moins 1 place par commerce. Il n'est pas exigé de place pour les travaux portant sur des commerces existants, à condition de ne pas augmenter la surface de plancher de plus de 50 m <sup>2</sup> .	1 place par tranche de 20 m <sup>2</sup> SP
- supérieure à 200 m <sup>2</sup> de SP commerciale	1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de SP commerciale jusqu'à 200 m <sup>2</sup> de SP commerciale puis 1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de SP commerciale. 1 aire de livraison par tranche de 600 m <sup>2</sup> de SP commerciale.	
<b>Artisanat</b>	1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de SP avec 1 place minimum.	1 place par tranche de 60 m <sup>2</sup> de SP
<b>Bureaux</b>	ZONE 1 = 1 place par tranche de 65 m <sup>2</sup> de SP ZONE 2 = 1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de SP 1 aire de livraison par tranche de 2 500 m <sup>2</sup> de SP	1 place par tranche de 40 m <sup>2</sup> de SP
<b>Constructions ou installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics ou d'intérêt collectif</b> (y compris résidences pour publics spécifiques)		Il n'est pas fixé de règle.

### UD 12-1.2 Normes techniques à respecter pour la réalisation des places de stationnement des automobiles

Dimensions des places : les places créées ou réaménagées, ainsi que les boxes et garages, doivent respecter les dimensions minimales suivantes :

- Longueur : 5 m
- Largeur : 2,30 m, portée à 2,50 m si la place jouxte un obstacle (mur, poteau...) et à 3,30 m pour les places réservées aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR).
- Dégagement : 5,50 m

Dimensions des accès :

- Largeur minimale des accès parking : jusqu'à 30 voitures ou sens unique ou alterné : 2,80 m
- Largeur minimale dans le cadre de parking de plus 30 voitures ou en double sens : 5,00 m

La largeur des accès en double sens pourra être réduite à 2,80 m minimum à condition de réaliser un dispositif de régulation des entrées/sorties des véhicules (pour assurer l'impossibilité d'accès simultané à deux véhicules empruntant l'accès en sens contraire).

La largeur des accès simple ou double sens devra nécessairement être suffisante pour permettre les manœuvres d'entrées/sorties des véhicules sans que le rayon de braquage n'empiète sur l'axe de la chaussée.

Ces cotes sont majorées de 0,90 m correspondant à l'aménagement d'un espace protégé dans le cas d'un accès piéton à l'immeuble dans cette rampe.

Dimension des rampes :

La pente ne pourra excéder 17% avec une pente de transition de 5% maximum sur une longueur de 2m minimum depuis la limite de propriété avec le domaine public.

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

### UD 12-2 Normes de stationnement pour les vélos.

Des places de stationnement doivent être réalisées pour les vélos. Elles doivent être :

- couvertes, exclusivement réservées aux vélos, sécurisées et équipées de dispositifs fixes d'accroche, facilitant la performance des systèmes d'antivol ;
- facilement accessibles depuis l'espace public et les accès aux constructions ;
- situées de préférence en rez-de-chaussée, ou à défaut en extérieur sur le terrain ou au premier sous-sol via une rampe d'accès.

Cet espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu conformément aux normes minimales suivantes :

Destination	Normes minimales
Logement (hors résidences pour publics spécifiques)	0,75 m <sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m <sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m <sup>2</sup>
Bureaux	1,5 m <sup>2</sup> pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher, avec une superficie minimale de 3 m <sup>2</sup>
Equipement scolaire	1 place pour 12 élèves
Autres <del>constructions</del> <del>ou installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics</del> <del>ou d'intérêt collectif</del> (y compris résidences pour publics spécifiques)	Le nombre de places à réaliser devra être justifié au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, existence ou non de de stationnement public ...).
Commerce de plus de 500 m <sup>2</sup> de surface de plancher	1 emplacement vélo par tranche de 150 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Artisanat	1 emplacement vélo par tranche de 150 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Entrepôt	5 m <sup>2</sup> pour 1000 m <sup>2</sup> de surface de plancher

### Article UD 13 – Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

**UD 13-1** Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses...), le traitement des espaces libres doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils soient conçus comme un accompagnement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie, de la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement et d'aménagement paysager de qualité.

La végétalisation des espaces verts doit être conçue, tant au regard de leur composition que des espèces et de la densité des plantations, en proportion avec la dimension de l'espace aménagé, en harmonie avec la construction en prenant en compte leur développement dans le temps et leur pérennité.

**UD 13-2** ~~Au moins 10 % de la surface du terrain doit être traitée en espace vert de pleine terre.~~

~~Et au moins 30% des espaces libres qui ne sont pas traités en espaces verts doivent être perméables.~~

~~Une part de 50 % minimum de la superficie de l'unité foncière doit être traitée en espace vert perméable dont 40 % minimum en espace vert de pleine terre.~~

~~Les aires de stationnement réalisées en dalles gazon comptent dans les espaces perméables, mais ne comptent pas dans la surface traitée en espaces verts.~~

Les aires de stationnement aérien de plus de 4 places doivent être accompagnées par la plantation d'un arbre par tranche complète de 4 places.

~~Les espaces libres des dalles sur parking souterrain et les toitures terrasses peuvent être comptabilisés au titre des espaces verts à condition d'avoir une épaisseur minimale de terre végétale de 0,50 m pour la plantation de gazon et de 0,80 m pour toute autre plantation.~~

~~Il est exigé la plantation d'au moins un arbre de haute tige par tranche de 250 m<sup>2</sup> de terrain. En cas d'abattage ou de remplacement ce seuil minimum d'un arbre par tranche de 250 m<sup>2</sup> de terrain devra être respecté.~~

Les arbres doivent être plantés de préférence en pleine terre ; en cas d'impossibilité technique, ils doivent être plantés dans une fosse d'au moins 1 m de profondeur sur 1 m de côtés.

Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation des sols. Ainsi en complément des dispositions ci-dessus, les espaces libres restants (allées, stationnement, terrasses...) doivent être au maximum traités en espace perméables.

**UD 13-3** Dans la mesure du possible :

- les espaces verts de pleine-terre et/ou sur dalle doivent être positionnés de façon à être le plus proches possibles des espaces verts de pleine-terre et/ou sur dalle des terrains voisins.
- pour prendre en compte la biodiversité, l'implantation des bâtiments doit permettre la constitution d'un espace libre d'un seul tenant en cœur d'îlot et/ou dans le prolongement d'un espace vert situé sur le fond.

**UD 13-4** Il n'est pas fixé de règle :

- pour les ~~constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics~~ ~~ou d'intérêt collectif.~~
- pour les locaux techniques liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.

**UD 13-5.** Dans le cas de construction existante ne respectant pas les règles, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés s'ils n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle ou sont sans effet à leur égard.

### **Arbres remarquables et alignements d'arbres protégés**

Sont interdits les coupes et abattages d'arbres remarquables identifiés sur le document graphique et détaillés en annexe du règlement, sauf pour des motifs sanitaires ou de sécurité des personnes et des biens dûment justifiés par un diagnostic sanitaire. Il est interdit d'impacter le houppier ou le système racinaire de l'arbre ni de nuire à terme à son développement.

Les arbres seront maintenus ou remplacés par des arbres d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques en nombre et en surface au moins équivalents.

### **Article UD 14 – Coefficient d'occupation des sols**

*Article supprimé par loi ALUR du 24 mars 2014.*

### **Article UD 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Il n'est pas fixé de règle.

### **Article UD 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Il n'est pas fixé de règle.

---

# ZONE UE

---

La zone UE est la zone urbaine dédiée à l'accueil d'équipements et d'installations ou d'intérêt collectif, répartis sur plusieurs quartiers de la Ville. L'objectif est de pérenniser la vocation d'intérêt collectif et faciliter les opérations de requalification, restructuration ou extension.

**Le sous-secteur UE\*, situé à proximité du lycée Corot, a vocation à accueillir des logements étudiants.**

## **Article UE-1 : Occupation et utilisation du sol interdites**

Sont interdits :

- Les constructions à destination d'industrie, de commerce, d'artisanat et de bureaux autres que celles nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif autorisés dans la zone.
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier.
- Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux divers non liés à l'exploitation d'un équipement d'intérêt collectif.
- Les dépôts couverts ou non couverts de flottes de véhicules, non liés à l'exploitation d'un équipement d'intérêt collectif.
- L'exploitation de carrières.
- Les travaux de démolition totale ou ceux portant atteinte au caractère et à l'architecture des bâtiments remarquables protégés ou intégrés dans des ensembles bâtis cohérents repérés sur le plan de zonage, à l'exception des travaux réalisés sur des parties du bâtiment dissociable du bâtiment d'origine et ne présentant pas d'éléments d'architecture remarquables.
- Les affouillements et exhaussements des sols d'une hauteur supérieure à 1,50 m et d'une superficie de plus de 100 m<sup>2</sup>, et qui ne sont pas nécessaires :
  - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
  - ou à des aménagements paysagers,
  - ou à des aménagements hydrauliques,
  - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
  - ou à la réalisation de recherches archéologiques.
- Le stationnement des caravanes et l'aménagement des terrains de camping et de caravaning.
- Toute construction dans les Zones Non Aedificandi établie dans une bande de 20 m autour du cimetière de Champagne et de 35 m autour du cimetière de la Martinière et reportées sur le plan de zonage.
- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière.

## **Article UE 2 – Occupation et utilisation du sol soumises à des conditions particulières**

Sont soumises à conditions particulières les constructions suivantes :

**UE 2-1 Les constructions à destination d'entrepôt** sont autorisées à condition qu'elles soient réalisées en accompagnement des ~~constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics~~ **ou d'intérêt collectif (CINASPIC)**,

Elles ne peuvent pas représenter plus de 20% de la surface de plancher totale de la construction,

**UE 2-2 Les constructions à destination d'habitation** sont autorisées à condition d'être nécessaires au fonctionnement ou au gardiennage de l'équipement d'intérêt collectif présent sur la même unité foncière.

**En UE\* les constructions à destination d'habitation sont autorisées à condition d'être destinées à du logement étudiant.**

**UE 2-3 Les installations classées :** en application des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement, l'implantation ou l'extension d'ICPE (Installations classées pour la Protection de l'Environnement) est autorisée sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et à condition :

- que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants,
- qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances,
- d'une bonne compatibilité avec les réseaux d'infrastructures et d'assainissement.

**UE 2-4** Les constructions à destination autre que le logement sont autorisées à condition de ne pas être citées à l'article UE 1

**UE 2-5 Bâtiments remarquables et ensembles bâtis cohérents :** sont autorisés les aménagements, travaux et extensions sur des bâtiments remarquables protégés ou intégrés dans des ensembles bâtis cohérents (identifiés sur le plan de zonage), à condition de ne pas entraîner la démolition totale de ces bâtiments ni d'en altérer l'aspect extérieur.

Les aménagements, et possibles extensions, devront mettre en valeur les caractéristiques architecturales remarquables et respecter l'harmonie des ensembles bâtis cohérents (cf. article 11).

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

#### **UE 3-1 Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée carrossable, en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Des aménagements adaptés doivent permettre d'assurer la sécurité des piétons et personnes à mobilité réduite.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

#### **UE 3-2 Conditions d'accès aux voies ouvertes au public**

L'accès correspond à la limite ou à l'espace (portail, porche, partie de terrain) qui relie le terrain d'assiette de l'opération à la voie de desserte.

- Les accès de véhicules motorisés doivent être adaptés à l'opération et satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, accessibilité aux personnes à mobilité réduite, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères. Ils devront être étudiés de manière à permettre aux véhicules de s'arrêter pour s'assurer que la voie est dégagée ;
- La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation et la sécurité des usagers ou des personnes utilisant ces accès, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situé sur l'emprise de la voie.

Il est autorisé un accès automobile maximum par tranche entamée de 15 m de linéaire de façade.

Un accès qui présenterait une gêne ou un risque peut être interdit.

Tous travaux sur le domaine public doivent faire l'objet d'une autorisation des services de voirie.

### **Article UE 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

#### **UE-4-1 Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable ;

Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.

## **UE-4-2 Assainissement**

Le réseau d'assainissement est en système séparatif. Les conditions de branchement Eaux Usées et Eaux Pluviales devront être conformes aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental de l'Essonne et des règlements d'assainissement du Syndicat de l'Orge et du Syndicat Intercommunal pour l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette (SIAHVY).

### **UE 4-2.1 Eaux usées**

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et extension de bâtiment existant. L'évacuation des liquides industriels résiduels est soumise aux dispositions des articles du code de l'urbanisme en vigueur (R111-8 à R 111-12).

Les installations produisant des eaux usées le nécessitant doivent implanter des systèmes de prétraitement de leurs eaux usées tels que des déshuileurs, séparateurs à graisses, séparateurs à féculés...

### **UE 4-2.2 Eaux pluviales**

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale. Les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle, sans aucun rejet sur le domaine public.

Afin d'éviter une surcharge du réseau, les aires de stationnement sur le domaine privé pourront être traitées en dalles gazon ou en revêtement poreux.

Une étude de perméabilité des sols pourra être exigée en fonction du projet de construction. Celle-ci pourra déterminer la solution technique d'infiltration :

Un puisard, suffisamment dimensionné, permettant de récupérer les eaux pluviales sera exigé conformément aux dispositions fixées au Règlement d'Assainissement inséré dans les Annexes du Plan Local d'Urbanisme. Les voies d'accès sur la parcelle devront également être reliées au puisard.

Si la réalisation du puisard est interdite (zone de protection de l'aqueduc de la Vanne) ou l'étude de sol l'atteste, la rétention sur le terrain sera obligatoire conformément à l'annexe liée aux servitudes des Eaux de Paris et aux prescriptions du SIAVHY et du SIVOA.

## **UE- 4-3 Energies et télécommunications**

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain sur le terrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

Doivent être prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets EDF et GDF, pour l'éclairage public et pour les réseaux de télécommunication.

Les dispositifs techniques permettant l'utilisation d'énergies renouvelables sont autorisés en veillant à ce que leur positionnement et les matériaux utilisés assurent une bonne insertion à la construction et limitent leur impact phonique.

Pour toute construction nouvelle, ainsi qu'en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, les antennes et paraboles doivent être localisées de façon à être le moins possible visibles depuis l'espace public.

## **UE- 4-4 Locaux pour la collecte des déchets**

A l'exception des nouvelles constructions à destination d'habitation comportant un seul logement, toutes les constructions doivent être pourvues de locaux facilement accessibles destinés au stockage des déchets adaptés à leur activité, dont les dimensions devront permettre un tri sélectif de ces déchets et dont les accès devront faciliter la manipulation des containers. Ce local devra être ventilé et disposer d'un point d'eau et d'un siphon de sol pour son nettoyage.

## **Article UE 5 – Superficie minimale des terrains constructibles**

*Article supprimé par loi ALUR du 24 mars 2014.*

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

### **Champ d'application**

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à toute circulation, existantes ou projetées notamment par un emplacement réservé inscrit au document graphique.

*Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, sous réserve de leur intérêt architectural dans la composition de la façade et de leur respect des règlements de voirie :*

- *les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture, oriels ;*
- *les éléments techniques de moins de 0,60 m d'épaisseur sur façade tels que garde-corps, corniches, (...), et situés au-dessus d'une hauteur de 4,30 m comptés depuis le niveau du trottoir ;*
- *les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ;*
- *En cas de recul des constructions par rapport à l'alignement ou à la limite en tenant lieu :*
  - *les rampes d'accès aux personnes à mobilité réduite ;*
  - *les escaliers et perrons dont l'emprise est inférieure ou égale à 1,40 m de large.*

### **Dispositions générales**

**UE 6-1** Les constructions peuvent être implantées :

- soit à l'alignement existant ou projeté et repéré sur le plan de zonage, soit en retrait, en respectant une distance minimum de 0,50 m.
- Dans le cas d'un trottoir inférieur à 1.40 m de largeur, la construction devra s'implanter en respectant un retrait minimum de façon à permettre à terme l'aménagement d'un trottoir de 1,40 m minimum.

**UE 6-2** A l'angle de deux voies, toute construction implantée à l'alignement existant ou sur la limite en tenant lieu, doit présenter un pan coupé d'une longueur minimale de 3 m. Le pan coupé pourra être traité de manière paysagère ou architecturale mais permettant une transparence par rapport aux voies.

### **Dispositions particulières**

**UE 6-3** Dans le cas de construction existante non conforme à la date d'approbation du PLU, sont autorisées

- les opérations de démolitions – reconstruction, dans la même implantation initiale
- les réhabilitations ou modifications de toitures
- les extensions à l'alignement si elles ne s'opposent pas à l'aménagement de largeur de trottoir suffisante pour le passage des PMR
- les surélévations à l'aplomb de l'existant.

**UE 6-4** Pour tenir compte des éléments de patrimoines naturels ou bâtis repérés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, une implantation particulière pourra être imposée si elle est nécessaire à leur préservation.

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

### **Champ d'application :**

*Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle et le calcul des distances de retrait par rapport aux limites séparatives (sans débords sur les terrains voisins) :*

- *les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture, oriels ;*
- *les éléments techniques de moins de 0,60 m d'épaisseur sur façade tels que garde-corps, corniches...;*
- *les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ;*
- *les rampes d'accès aux personnes à mobilité réduite ;*
- *les escaliers et perrons dont l'emprise est inférieure ou égale à 1.40 m de large.*

### **Dispositions générales**

**UE 7-1** les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales et de fond ou en retrait.

La largeur des marges de recul séparant un bâtiment des limites séparatives sera de ~~8 m si la façade comporte des baies, ou de~~ 2.50 m ~~minimum dans le cas de façade sans baie.~~

### **Dispositions particulières**

**UE 7-2** Dans le cas de construction existante non conforme à la date d'approbation du PLU sont autorisées,

- les réhabilitations ou modifications de toitures.
- Les extensions et surélévations dans le prolongement ou à l'aplomb de l'existant (ou sans les dépasser).

**UE 7-3** Lorsque la limite séparative correspond avec la limite d'une voie privée, les dispositions figurant à l'article 6 s'appliquent.

**UE 7-4** Lorsque le terrain borde l'emprise ferroviaire ou de l'aqueduc de la Vanne, les implantations et reculs doivent respecter les servitudes d'utilité publique qui s'imposent. (cf. annexes du PLU).

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

Il n'est pas fixé de règle.

## **Article UE 9 – Emprise au sol des constructions**

### **Champ d'application**

L'application du présent article renvoie à la définition de l'emprise au sol dans le lexique du règlement (Titre II en début de règlement).

### **Dispositions générales**

**UE 9-1** Il n'est pas fixé de règle.

## **Article UE 10 – Hauteur maximale des constructions**

### **Champ d'application**

*Ne sont pas comptés dans la hauteur maximale autorisée :*

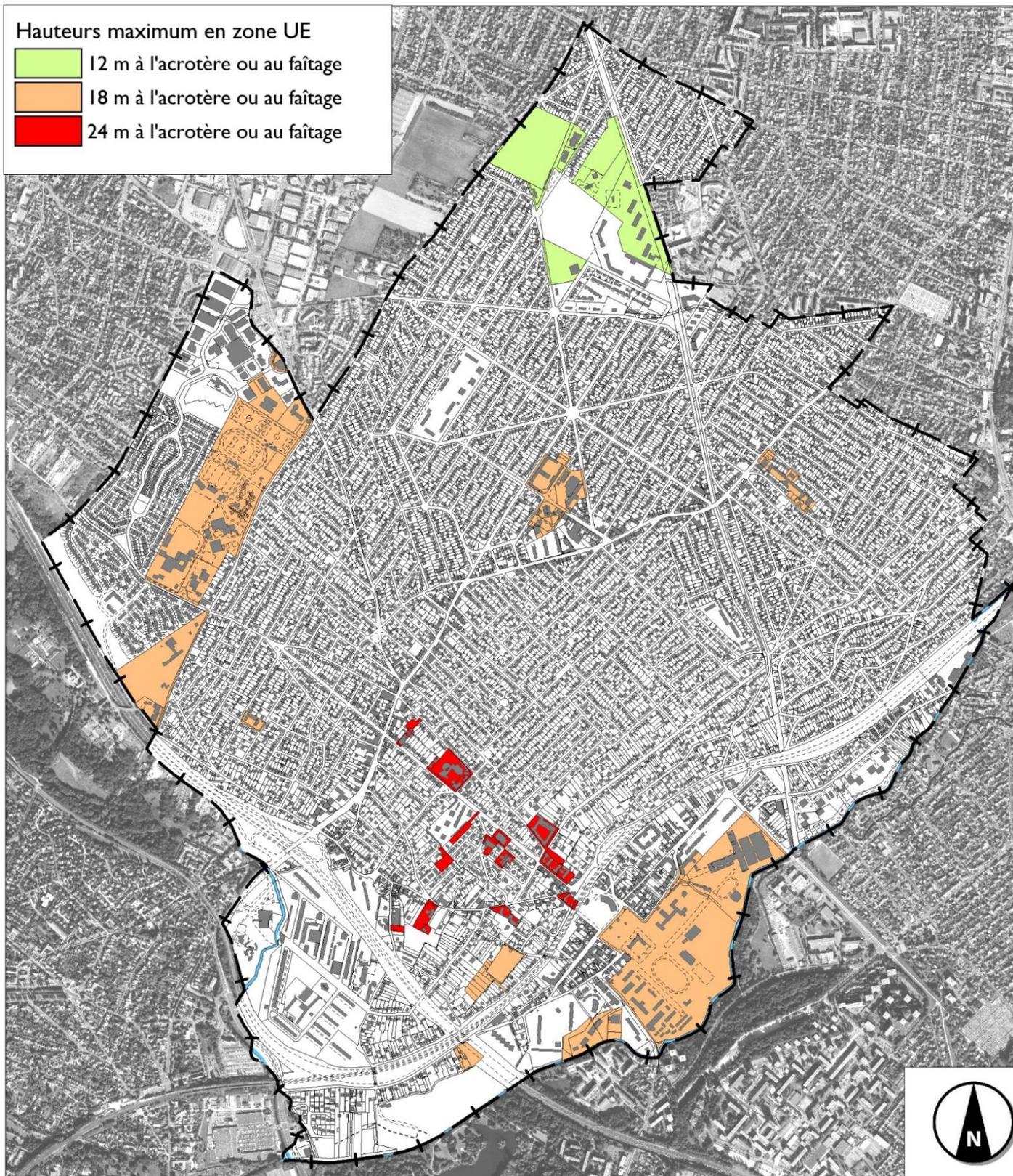
- *les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables dès lors qu'ils ne dépassent pas une hauteur de 3 m,*
- *les édicules techniques de 3 m de hauteur maximum, à condition qu'ils soient intégrés dans un volume fermé ou masqués par un dispositif à claire-voie et qu'ils soient implantés en retrait des façades d'une distance au moins égale à leur hauteur.*

### **Dispositions Générales**

**UE 10-1** : La hauteur maximum des constructions doit être conforme aux indications portées sur le document graphique page suivante.

Hauteurs maximum en zone UE

- 12 m à l'acrotère ou au faîtage
- 18 m à l'acrotère ou au faîtage
- 24 m à l'acrotère ou au faîtage



### **Dispositions particulières**

**UE 10-2** Les constructions existantes dont la hauteur ne serait pas conforme, peuvent faire l'objet de réhabilitation.

**UE 10-3** Pour les bâtiments remarquables et les ensembles bâtis cohérents protégés au titre de l'article L.151-9 du code de l'urbanisme, la hauteur des constructions doit respecter les caractéristiques en place et notamment l'harmonie d'ensemble.

**UE 10-4** Pour une construction existante dont la hauteur, à la date d'approbation du PLU, est supérieure à la hauteur maximum autorisée, les travaux de réhabilitation, d'extension ou de surélévation peuvent s'aligner sur la hauteur la plus haute des bâtiments existants.

### **Article UE 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – protection des éléments de paysage**

A titre d'information, un Cahier des Recommandations Architecturales, Urbaines et Paysagères, donnant des recommandations sur l'aspect extérieur des constructions et de leurs abords, et qui n'est pas opposable aux demandes d'autorisations d'urbanisme, est annexé au présent PLU.

#### **UE 11-1 Aspect extérieur des constructions :**

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, et leur couleur, les constructions et leurs éventuels dispositifs liés aux énergies renouvelables doivent s'intégrer de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles seront situées, et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les saillies, dont les balcons, doivent avoir un rapport équilibré avec la façade.

~~Les dispositifs de production d'énergies renouvelables peuvent être visibles de l'espace public à condition d'être conçus comme un élément à part entière de la composition architecturale du bâtiment, et notamment de la composition des façades.~~

~~Les dispositifs techniques (climatisation, pompe à chaleur...) devront être installés de façon à ne pas être visible depuis l'espace public ou dissimulés par un élément de masquage en harmonie avec la façade (sauf impossibilité technique). Les dispositifs techniques en saillie sont interdits sur le domaine public. D'une manière générale, ces dispositifs seront disposés de manière à ne pas générer de nuisances ou de troubles anormaux de voisinage (bruit notamment).~~

La pose éventuelle de capteurs solaires doit être étudiée, notamment au regard de la composition de la façade, afin de favoriser leur intégration dans le plan de toiture.

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être installées de façon à réduire leur impact visuel, notamment lorsqu'elles sont visibles depuis les voies ou les espaces publics. Elles sont interdites sur les balcons.

#### **UE 11-2 Toitures**

L'acrotère doit être accompagné d'une couvertine, d'une corniche simple ou de tout autre système afin de protéger le mur de façade des effets de ruissellement.

#### **UE 11-3 Façades**

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

La création de murs pignons aveugles donnant sur la rue est interdite.

#### **UE 11-4 Descentes d'eaux pluviales**

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades et de l'espace public.

### **UE 11-5 Matériaux de façades**

L'utilisation de matériaux et techniques pérennes, adaptés au caractère architectural du bâti, et cohérents avec les constructions existantes, doit être recherchée, tels que : enduit à la chaux, briques, pierre, moellons, bois etc... Dans tous les cas, les matériaux et techniques utilisés doivent aboutir à une finition et une mise en œuvre de qualité.

Une attention particulière est à porter au traitement du (des) matériau(x) de façade du rez-de-chaussée, qui se trouve en contact direct de l'espace public, afin de prévenir toute dégradation ou vieillissement anticipé.

Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures.

### **UE 11-6 Bâtiments remarquables protégés et ensembles bâtis cohérents (art. L.151-19° du code de l'urbanisme, repérés au plan de zonage et dans les fiches annexées au règlement)**

Tous les travaux réalisés sur des maisons et constructions à protéger repérées sur le plan de zonage, doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver de ladite construction, sans les camoufler. Les aménagements d'architecture contemporaine sont autorisés.

En complément des prescriptions de l'article UE 11-11, les règles suivantes s'appliquent en fonction des catégories :

#### **❖ Bâtiments remarquables protégés :**

- leur démolition totale est interdite, sauf justification pour raisons hygiène / sécurité ;
- la démolition partielle est autorisée, sous réserve de ne pas supprimer le ou les éléments qui caractérisent la qualité architecturale ou patrimoniale de la construction ;
- les aménagements intérieurs, les travaux de restauration, de rénovation et d'extension sont possibles à condition de respecter et mettre en valeur les caractéristiques du bâtiment.

## **Article UE 12 – Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

### **Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, ainsi que leurs zones de manœuvre, doivent être assurés en dehors des voies publiques.**

Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous sont celles qui s'appliquent aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'entre elles la norme qui lui est propre.

En cas d'extension entraînant la création d'un ou plusieurs logements, le nombre d'aires de stationnement est celui prévu ci-dessous, en prenant uniquement en compte le nombre des logements créés o.

La suppression de places de stationnement existantes, voitures ou vélos, n'est pas autorisée si le nombre total de places après suppression, ou le nombre total de places après suppression et création de places nouvelles, ne répond pas a minima à la norme plancher nécessaire au projet faisant l'objet de la demande d'urbanisme.

Pour les travaux de réhabilitation d'une construction existante, les changements de destination et/ou d'extension de plus de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher, le nombre de places minimum exigé résulte de la différence entre :

- le nombre de places qui serait exigé pour la destination de la construction **après** l'opération ;
- le nombre de places qui serait exigé pour la destination de la construction **avant** l'opération.

### **UE 12-1 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés**

En cas de décimale dans le calcul du nombre de places exigée, celui-ci sera arrondi à l'unité supérieure à partir de 5 dixièmes

### UE 12-1.1 Dispositions générales

- Le stationnement en surface, en sous-sol ou dans l'emprise de volumes bâtis et les parcs de stationnement créés ou réaménagés doivent assurer aux véhicules une circulation satisfaisante dans de bonnes conditions de sécurité, de fonctionnalité, de praticabilité, et de confort.
- Les parcs de stationnement de **surface** doivent faire l'objet de compositions paysagères adaptées à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, **il sera recherché** l'aménagement d'espaces minéraux sablés, composés de dalles-gazons, ou de dalles ou pavés selon les règles de l'art, de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.
- Les parcs de stationnement en **ouvrage** doivent faire l'objet d'une attention particulière pour ce qui concerne leur insertion paysagère, la fonctionnalité, la praticabilité, l'accessibilité et la sécurité. Les places réservées aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR) doivent faire l'objet d'une attention particulière pour ce qui concerne leur accessibilité et leurs liaisons avec les immeubles.

<b>Destination</b> (SP = surface de plancher)	<b>Normes plancher</b> <b>Minimum à respecter</b>	<b>Normes plafond</b> <b>Maximum à respecter</b>
<b>Logements</b> (hors résidences pour publics spécifiques)	<b>ZONE 1 = 1</b> place par logement, ramené à 0,5 place par logement locatif <b>aidé ou accession social</b> . <b>ZONE 2 = 1,5</b> place par logement, ramené à 1 place par logement locatif <b>aidé ou accession social</b> .	Pas de norme plafond
<b>Constructions ou installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics ou d'intérêt collectif</b> (y compris résidences pour publics spécifiques)		Il n'est pas fixé de règle.

### UE 12-1.2 Normes techniques à respecter pour la réalisation des places de stationnement des automobiles

Dimensions des places : les places créées ou réaménagées, ainsi que les boxes et garages, doivent respecter les dimensions minimales suivantes :

- Longueur : 5 m
- Largeur : 2,30 m, portée à 2,50 m si la place jouxte un obstacle (mur, poteau...) et à 3,30 m pour les places réservées aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR).
- Dégagement : 5,50 m

Dimensions des accès :

- Largeur minimale des accès parking : jusqu'à 30 voitures ou sens unique ou alterné : 2,80 m
- Largeur minimale dans le cadre de parking de plus 30 voitures ou en double sens : 5,00 m

La largeur des accès en double sens pourra être réduite à 2,80 m minimum à condition de réaliser un dispositif de régulation des entrées/sorties des véhicules (pour assurer l'impossibilité d'accès simultané à deux véhicules empruntant l'accès en sens contraire).

La largeur des accès simple ou double sens devra nécessairement être suffisante pour permettre les manœuvres d'entrées/sorties des véhicules sans que le rayon de braquage n'empiète sur l'axe de la chaussée.

Dimension des rampes :

La pente ne pourra excéder 17% avec une pente de transition de 5% maximum sur une longueur de 2m minimum depuis la limite de propriété avec le domaine public.

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

### UE 12-2 Normes de stationnement pour les vélos.

Des places de stationnement doivent être réalisées pour les vélos. Elles doivent être :

- exclusivement réservées aux vélos, sécurisées et équipées de dispositifs fixes d'accroche, facilitant la performance des systèmes d'antivol ;
- facilement accessibles depuis l'espace public et les accès aux constructions ;
- situées de préférence en rez-de-chaussée, ou à défaut en extérieur sur le terrain ou au premier sous-sol via une rampe d'accès.

Cet espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu conformément aux normes minimales suivantes :

Destination	Normes minimales
Logement (hors résidences pour publics spécifiques)	0,75 m <sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m <sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m <sup>2</sup> .
Toute création d'équipement d'enseignement	1 place pour 12 élèves
Autres <del>constructions ou installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics ou d'intérêt collectif</del> (y compris résidences pour publics spécifiques)	Le nombre de places à réaliser devra être justifié au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation (proximité d'une gare, existence ou non de stationnement public...).

### Article UE 13 – Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

**UE 13-1** Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses...), le traitement des espaces libres doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils soient conçus comme un accompagnement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie, de la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement et d'aménagement paysager de qualité.

La végétalisation des espaces verts doit être conçue, tant au regard de leur composition que des espèces et de la densité des plantations, en proportion avec la dimension de l'espace aménagé, en harmonie avec la construction en prenant en compte leur développement dans le temps et leur pérennité.

**En UE\*** tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation des sols à travers des techniques de construction. De plus, en complément des dispositions ci-dessus, les espaces libres restants (stationnement, terrasses, etc.) doivent être au maximum traités en espace perméables.

#### Arbres remarquables et alignements d'arbres protégés

Sont interdits les coupes et abattages d'arbres remarquables identifiés sur le document graphique et détaillés en annexe du règlement, sauf pour des motifs sanitaires ou de sécurité des personnes et des biens dûment justifiés par un diagnostic sanitaire. Il est interdit d'impacter le houppier ou le système racinaire de l'arbre ni de nuire à terme à son développement.

Les arbres seront maintenus ou remplacés par des arbres d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques en nombre et en surface au moins équivalents.

### Article UE 14 – Coefficient d'occupation des sols

*Article supprimé par loi ALUR du 24 mars 2014*

### Article UE 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de règle.

### Article UE 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Il n'est pas fixé de règle.

---

# ZONE UF

---

La zone UF est une zone urbaine dédiée principalement aux activités économiques et à l'hébergement hôtelier. Sont inscrits dans cette zone UF :

- Principalement l'ancienne Zone d'Aménagement Concerté des Gâtines, au nord-ouest de Savigny-sur-Orge et limitrophe de quartiers économiques sur la commune de Morangis,
- et un petit secteur situé au sud-ouest de la Ville, en continuité d'une zone d'activités sur la commune d'Epinay sur Orge.

## Article UF-1 : Occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdits :

- Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux divers non liés à l'exploitation d'un service public.
- Les dépôts couverts ou non couverts de flottes de véhicules, non liés à une autre destination autorisée dans la zone UF ou à l'exploitation d'un service public.
- L'exploitation de carrières.
- Les travaux de démolition totale ou ceux portant atteinte au caractère et à l'architecture des bâtiments remarquables protégés ou intégrés dans des ensembles bâtis cohérents repérés sur le plan de zonage, à l'exception des travaux réalisés sur des parties du bâtiment dissociable du bâtiment d'origine et ne présentant pas d'éléments d'architecture remarquables.
- Les affouillements et exhaussements des sols d'une hauteur supérieure à 1,50 m et d'une superficie de plus de 100 m<sup>2</sup>, et qui ne sont pas nécessaires :
  - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
  - ou à des aménagements paysagers,
  - ou à des aménagements hydrauliques,
  - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
  - ou à la réalisation de recherches archéologiques.
- Le stationnement des caravanes et l'aménagement des terrains de camping et de caravaning.
- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière.

## Article UF 2 – Occupation et utilisation du sol soumises à des conditions particulières

Sont soumises à conditions particulières les constructions suivantes :

**UF 2-1 Les constructions à destination d'habitation** sont autorisées à condition d'être nécessaires au fonctionnement ou au gardiennage d'une construction autorisée sur la zone, et d'être intégrées dans le volume bâti de la construction principale.

**UF 2-2 Les constructions à destination d'entrepôt** sont autorisées à condition qu'elles soient réalisées :

- ou en accompagnement d'une activité industrielle, commerciale ou artisanale ;
- en accompagnement des ~~constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics~~ **ou d'intérêt collectif (GINASPIC),**
- ~~pour une activité principale qui nécessite ce type de bâtiments~~

~~Elles ne peuvent pas représenter plus de 30% de la surface de plancher totale de la construction, sauf pour les entrepôts réalisés en accompagnement des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (GINASPIC).~~

**UF 2-3 Les installations classées :** en application des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement, l'implantation ou l'extension d'ICPE (Installations classées pour la Protection de l'Environnement), est autorisée sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et à condition :

- que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants,
- qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances,
- d'une bonne compatibilité avec les réseaux d'infrastructures et d'assainissement.

**UF 2-4** Les constructions non citées à l'article UF 1 sont autorisées à condition de ne générer ni gêne, ni pollution, ni nuisances (sonores et olfactives notamment).

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

#### **UF 3-1 Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée carrossable, en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

La largeur de cette voie ne peut être inférieure à 8 m, sauf en cas d'extension d'une construction existante. Des aménagements adaptés doivent permettre d'assurer la sécurité des piétons et personnes à mobilité réduite ;

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

#### **UF 3-2 Conditions d'accès aux voies ouvertes au public**

L'accès correspond à la limite ou à l'espace (portail, porche, partie de terrain) qui relie le terrain d'assiette de l'opération à la voie de desserte.

- Les accès de véhicules motorisés doivent être adaptés à l'opération et satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, accessibilité aux personnes à mobilité réduite, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères. Ils devront être étudiés de manière à permettre aux véhicules de s'arrêter pour s'assurer que la voie est dégagée ;
- La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation et la sécurité des usagers ou des personnes utilisant ces accès, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situé sur l'emprise de la voie.

Il est autorisé un accès automobile maximum par tranche entamée de 15 m de linéaire de façade.

Un accès qui présenterait une gêne ou un risque peut être interdit.

Tous travaux sur le domaine public doivent faire l'objet d'une autorisation des services de voirie.

### **Article UF 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eaux, d'électricité et d'assainissement**

#### **UF-4-1 Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable ;

Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.

#### **UF-4-2 Assainissement**

Le réseau d'assainissement est en système séparatif. Les conditions de branchement Eaux Usées et Eaux Pluviales devront être conformes aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental de l'Essonne et des règlements d'assainissement du Syndicat de l'Orge et du Syndicat Intercommunal pour l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette (SIAHVV).

#### **UF 4-2.1 Eaux usées**

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et extension de bâtiment existant. L'évacuation des liquides industriels résiduels est soumise aux dispositions des articles du code de l'urbanisme en vigueur (R111-8 à R 111-12).

Les installations produisant des eaux usées le nécessitant doivent implanter des systèmes de prétraitement de leurs eaux usées tels que des déshuileurs, séparateurs à graisses, séparateurs à féculés...

#### **UF 4-2.2 Eaux pluviales**

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale. Les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle, sans aucun rejet sur le domaine public.

Afin d'éviter une surcharge du réseau, les aires de stationnement sur le domaine privé pourront être traitées en dalles gazon ou en revêtement poreux.

Un puisard, suffisamment dimensionné, permettant de récupérer les eaux pluviales sera exigé conformément aux dispositions fixées au Règlement d'Assainissement inséré dans les Annexes du Plan Local d'Urbanisme. Les voies d'accès sur la parcelle devront également être reliées au puisard.

#### **UF- 4-3 Energies et télécommunications**

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain sur le terrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

Doivent être prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets EDF et GDF, et pour les réseaux de télécommunication.

Les dispositifs techniques permettant l'utilisation d'énergies renouvelables sont autorisés en veillant à ce que leur positionnement et les matériaux utilisés assurent une bonne insertion à la construction et limitent leur impact phonique.

Pour toute construction nouvelle, ainsi qu'en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, les antennes et paraboles doivent être localisées de façon à être le moins possible visibles depuis l'espace public.

#### **UF- 4-4 Locaux pour la collecte des déchets**

A l'exception des nouvelles constructions à destination d'habitation comportant un seul logement, toutes les constructions doivent être pourvues de locaux facilement accessibles destinés au stockage des déchets adaptés à leur activité, dont les dimensions devront permettre un tri sélectif de ces déchets et dont les accès devront faciliter la manipulation des containers. Ce local devra être ventilé et disposer d'un point d'eau et d'un siphon de sol pour son nettoyage.

**Un local encombrants devra être réalisé en complément ou adjoint au local destiné au tri sélectif, sa dimension sera conforme aux règles en vigueur.**

#### **Article UF 5 – Superficie minimale des terrains constructibles**

*Article supprimé par loi ALUR du 24 mars 2014.*

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

##### **Champ d'application**

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à toute circulation, existantes ou projetées notamment par un emplacement réservé inscrit au document graphique.

**Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, sous réserve de leur intérêt architectural dans la composition de la façade et de leur respect des règlements de voirie :**

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture, oriels ;

- les éléments techniques de moins de 0,60 m d'épaisseur sur façade tels que garde-corps, corniches, (...), et situés au-dessus d'une hauteur de 4,30 m comptés depuis le niveau du trottoir ;
- les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ;
- En cas de recul des constructions par rapport à l'alignement ou à la limite en tenant lieu :
  - les rampes d'accès aux personnes à mobilité réduite ;

### **Disposition générale**

**UF 6-1** Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement ou la limite en tenant lieu et repérée sur le plan de zonage.

### **Disposition particulière**

**UF 6-2** Les dispositions de l'article UF 6-1 ne s'appliquent pas aux travaux portant sur des constructions existantes, sous réserve que ces derniers n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle (réalisés dans le prolongement de la construction ou sans les dépasser).

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

### **Champ d'application :**

*Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle et le calcul des distances de retrait par rapport aux limites séparatives (sans débords sur les terrains voisins) :*

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture, oriels ;
- les éléments techniques de moins de 0,60 m d'épaisseur sur façade tels que garde-corps, corniches...;
- les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ;
- les rampes d'accès aux personnes à mobilité réduite ;
- les escaliers et perrons dont l'emprise est inférieure ou égale à 1 m de large.

### **Dispositions générales**

**UF 7-1** Les constructions peuvent être implantées

- sur une limite séparative latérale maximum,
- en retrait des limites séparatives latérales et de fond,
- sur la limite de fond de terrain, uniquement s'il s'agit de construction ne dépassant pas 3,50 m de hauteur totale,

**UF 7-2 :** Le retrait des limites séparatives latérales et de fond est obligatoire si le terrain limitrophe est un terrain d'une autre zone qu'UF.

**UF 7-3** En cas de retrait, les constructions doivent respecter une distance minimum de 5 m, portés à 8 m en cas de façade avec baie.

**UF 7-4** Pour l'application de l'ensemble de l'article 7, les façades des constructions implantées en limites séparatives doivent obligatoirement être aveugles : elles ne doivent comporter ni baie, ni pavé de verre, ni jour de souffrance, ni châssis, fixe ou non, translucide ou non.

### **Dispositions particulières**

**UF 7-5** Les dispositions figurant ci-dessus ne s'appliquent pas aux réhabilitations ni aux extensions, ou si impossibilités techniques sous réserve que ces dernières soient réalisées dans le prolongement des murs de la construction existante ou sans les dépasser.

Toutefois, aucune baie nouvelle ou agrandissement de baie existante ne peut être réalisé sans respecter le calcul des retraits prévus ci-dessus.

**UF 7-6** Lorsque la limite séparative correspond avec la limite d'une voie privée, les dispositions figurant à l'article 6 s'appliquent.

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

### **Champ d'application**

Des parties de construction reliées uniquement en sous-sol ou par des éléments d'architecture ou passerelle ouverte ou close, arche ou arcade... constituent des constructions distinctes et relèvent du présent article.

Seule la liaison d'au moins 2 niveaux de constructions consécutifs situés au-dessus du niveau du sol avant travaux est considérée comme faisant partie d'une même construction et ne relève pas du présent article.

**Ne sont pas pris en compte pour le calcul des distances dans l'application de la règle :**

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture, oriels ;
- les éléments techniques de moins de 0,60 m d'épaisseur sur façade tels que garde-corps, corniches (...);
- les rampes d'accès aux personnes à mobilité réduite ;
- les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur sur des constructions existantes ;
- Les escaliers et perrons dont l'emprise est inférieure ou égale à 1 m de large.

### **Dispositions générales**

**UF 8-1** Lorsque deux constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance mesurée perpendiculairement séparant les façades en tous points doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de façade la plus haute :

- avec un minimum de 8 m, si au moins une des façades comporte une ou plusieurs baies,
- avec un minimum de 4 m si aucune des façades ne comporte de baie.

### **Dispositions particulières**

**UF 8-2** En cas d'impossibilité technique, les dispositions figurant au UF 8-1 ne s'appliquent pas aux réhabilitations ni aux extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU et sous réserve que les extensions soient réalisées dans le prolongement des murs de la construction existante ou sans les dépasser.

Toutefois, aucune baie nouvelle ou agrandissement de baie existante ne peut être réalisé sans respecter le calcul des retraits prévus ci-avant.

**UF 8-3** Dans le cas où la hauteur des constructions annexes ne dépasse pas 3,50 m et la hauteur des ouvrages techniques ne dépasse pas 3 m, la distance minimale est fixée à 3 m entre :

- la façade d'une construction principale et les constructions annexes ou ouvrages techniques ;
- les constructions annexes et les ouvrages techniques.

**UC 8-4** Il n'est pas fixé de règle pour les ~~constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics ou d'intérêt collectif.~~

## **Article UF 9 – Emprise au sol des constructions**

Il n'est pas fixé de règle.

## **Article UF 10 – Hauteur maximale des constructions**

### **Champ d'application**

Ne sont pas comptés dans la hauteur maximale autorisée :

- les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables dès lors qu'ils ne dépassent pas une hauteur de 3 m,

- les édicules techniques de 3 m de hauteur maximum, à condition qu'ils soient intégrés dans un volume fermé ou masqués par un dispositif à claire-voie et qu'ils soient implantés en retrait des façades d'une distance au moins égale à leur hauteur.

### **Disposition Générale**

**UF 10-1** – la hauteur maximum des constructions ne peut dépasser 12 m.

### **Disposition particulière**

**UF 10-2** Pour une construction existante dont la hauteur, à la date d'approbation du PLU, est supérieure à la hauteur maximum autorisée, les travaux d'extension ou de réhabilitation doivent respecter les hauteurs maximum fixées par le présent règlement.

## **Article UF 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – protection des éléments de paysage**

A titre d'information, un Cahier des Recommandations Architecturales, Urbaines et Paysagères, donnant des recommandations sur l'aspect extérieur des constructions et de leurs abords, et qui n'est pas opposable aux demandes d'autorisations d'urbanisme, est annexé au présent PLU.

### **UF 11-1 Aspect extérieur des constructions :**

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, et leur couleur, les constructions et leurs éventuels dispositifs liés aux énergies renouvelables doivent s'intégrer de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles seront situées, et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les saillies doivent avoir un rapport équilibré avec la façade.

~~Les dispositifs de production d'énergies renouvelables peuvent être visibles de l'espace public à condition d'être conçus comme un élément à part entière de la composition architecturale du bâtiment, et notamment de la composition des façades.~~

~~Les dispositifs techniques (climatisation, pompe à chaleur...) devront être installés de façon à ne pas être visible depuis l'espace public ou dissimulés par un élément de masquage en harmonie avec la façade (sauf impossibilité technique). Les dispositifs techniques en saillie sont interdits sur le domaine public. D'une manière générale, ces dispositifs seront disposés de manière à ne pas générer de nuisances ou de troubles anormaux de voisinage (bruit notamment).~~

La pose éventuelle de capteurs solaires doit être étudiée, notamment au regard de la composition de la façade, afin de favoriser leur intégration dans le plan de toiture.

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être installées de façon à réduire leur impact visuel, notamment lorsqu'elles sont visibles depuis les voies ou les espaces publics. Elles sont interdites sur les balcons

### **UF 11-2 Toitures**

Le volume de la toiture doit être proportionné au volume de la construction.

L'acrotère doit être accompagné d'une couvertine, d'une corniche simple ou de tout autre système afin de protéger le mur de façade des effets de ruissellement.

### **UF 11-3 Façades**

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

La création de murs pignons aveugles donnant sur la rue est interdite. La végétalisation des murs pignons laissés apparents doit être recherchée.

Afin d'animer les façades, un traitement architectural séquentiel vertical et/ou horizontal doit être recherché notamment :

- ❖ A partir du premier niveau au-dessus du rez-de-chaussée, par
  - des retraits ponctuels du nu de la façade,
  - et/ou des saillies ponctuelles du nu de façade,
  - et/ou des interruptions ponctuelles du bâti.
- ❖ Et/ou par la distinction des trois parties de la construction (socle, étages courants, partie supérieure).

#### **UF 11-4 Descentes d'eaux pluviales**

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades et de l'espace public.

#### **UF 11-5 Eléments de modénatures**

Les façades visibles depuis l'emprise publique doivent comporter des modénatures telles que des bandeaux, corniches, encadrement de fenêtres, ainsi que des dispositifs d'occultation des baies tels que persiennes, volets battants ou coulissants, etc...

Les modénatures et les dispositifs d'occultation des baies doivent participer à la définition du projet architectural tant du point de vue esthétique que technique, et être en cohérence avec les constructions avoisinantes. Les coffres des volets roulants ne doivent pas être visibles sur les constructions neuves. En cas de réhabilitation, ils sont interdits en saillie et doivent s'intégrer harmonieusement dans la façade.

Les dispositifs de « goutte d'eau »\* ou larmiers\* (, en sous face d'appui de fenêtre, ou équivalents, sont exigés pour limiter le ruissellement de l'eau sur les façades.

#### **UF 11-6 Matériaux de façades**

L'utilisation de matériaux et techniques pérennes, adaptés au caractère architectural du bâti, et cohérents avec les constructions existantes, doit être recherchée, tels que : enduit à la chaux, briques, pierre, moellons, bois etc... Dans tous les cas, les matériaux et techniques utilisés doivent aboutir à une finition et une mise en œuvre de qualité.

Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures. L'aspect d'enduit ciment est interdit.

#### **UF 11-7 Commerces**

Les façades des locaux de commerce doivent être conçues en harmonie avec l'ensemble de la façade, et en préservant les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel ces locaux sont situés. Leur devantures et enseignes ne peuvent venir occulter les façades du premier étage de la construction dans laquelle ils sont implantés.

L'ensemble doit respecter les prescriptions du Règlement Local de Publicité.

A titre d'information, le Cahier des Recommandations Architecturales, Urbaines et Paysagères annexé au PLU, donne des recommandations aux demandes d'autorisations d'urbanisme sur l'aspect extérieur des devantures commerciales.

#### **UF 11-8 Les locaux techniques**

Ils doivent faire partie du projet architectural et de la composition architecturale de la façade concernée. Les coffrets ou dispositifs techniques, les colonnes sèches et les boîtes aux lettres devront être intégrés à la façade\* ou à la clôture, sans créer de saillies sur le domaine public.

#### **UF 11-9 Rampes de parking**

Les accès des parcs de stationnement des constructions ou des espaces de livraison des locaux d'activités et de commerces doivent être intégrés à l'ensemble du projet architectural.

#### **UF 11-10 Clôtures et portails**

- **Les clôtures sur rue :**

Elles doivent être implantées à l'alignement existant, ou projeté figurant sur le plan de zonage.

Elles ne peuvent dépasser une hauteur totale de 2 m par rapport au niveau du trottoir ; elles doivent être constituées d'une grille ou d'un mur bahut de 0,80 m de hauteur maximum, surmonté d'un dispositif **ajouré à claire-voie**. Elles pourront cependant comporter des parties pleines (pour intégrer notamment les coffrets EDF et les boîtes aux lettres) qui ne devront pas représenter plus de 1/3 de la longueur de la façade de la parcelle. Elles pourront être doublées d'une haie végétale.

Les clôtures de terrain situé à l'angle de deux voies doivent faire l'objet d'un pan coupé d'une longueur minimale de 3 m.

Les portails doivent avoir une largeur minimale de 5 m.

- **Les clôtures sur les autres limites du terrain :**

Il est recommandé des clôtures végétalisées ou ajourées doublées d'une haie.

Les clôtures ne peuvent pas dépasser une hauteur totale de 2 m par rapport au terrain naturel. Elles peuvent être constituées d'une grille ou d'un mur bahut de 1 m de hauteur maximum par rapport au terrain naturel, surmonté d'un dispositif **ajouré à claire-voie**. Elles pourront être doublées par une haie végétale.

Les dispositions de l'article 11-10 ne sont pas applicables aux ~~constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics ou d'intérêt collectif~~ lorsque les conditions de fonctionnement ou de sécurité l'imposent.

**Article UF 12 – Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

**Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, ainsi que leurs zones de manœuvre, doivent être assurés en dehors des voies publiques.**

Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous sont celles qui s'appliquent aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'entre elles la norme qui lui est propre.

La suppression de places de stationnement existantes, voitures ou vélos, n'est pas autorisée si le nombre total de places après suppression, ou le nombre total de places après suppression et création de places nouvelles, ne répond pas a minima à la norme plancher nécessaire au projet faisant l'objet de la demande d'urbanisme.

Pour les travaux de réhabilitation d'une construction existante, les changements de destination et/ou d'extension de plus de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher, le nombre de places minimum exigé résulte de la différence entre :

- le nombre de places qui serait exigé pour la destination de la construction **après** l'opération ;
- le nombre de places qui serait exigé pour la destination de la construction **avant** l'opération.

**UF 12-1 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés**

**UF 12-1.1 Dispositions générales**

- Le stationnement en surface, en sous-sol ou dans l'emprise de volumes bâtis et les parcs de stationnement créés ou réaménagés doivent assurer aux véhicules une circulation satisfaisante dans de bonnes conditions de sécurité, de fonctionnalité, de praticabilité, et de confort.
- Les parcs de stationnement de **surface** doivent faire l'objet de compositions paysagères adaptées à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il sera recherché l'aménagement sous forme d'espaces minéraux sablés, de dalles-gazon ou de dalles ou pavés selon les règles de l'art, de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.
- Les parcs de stationnement en **ouvrage** doivent faire l'objet d'une attention particulière pour ce qui concerne leur insertion paysagère ou celle de leurs accès, la fonctionnalité, la praticabilité, l'accessibilité et la sécurité. Les places réservées aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR) doivent faire l'objet d'une attention particulière pour ce qui concerne leur accessibilité et leurs liaisons avec les immeubles.
- Les places commandées ne sont pas prises en compte pour le calcul réglementaire du nombre de places plancher à réaliser.

<b>Destination</b> (SP = surface de plancher)	<b>Normes plancher</b> <b>Minimum à respecter</b>	<b>Normes plafond</b> <b>Maximum à respecter</b>
<b>Logements</b>	1 place par logement,	Pas de norme plafond
<b>Commerce :</b> Superficie totale de l'opération : - inférieure ou égale à 200 m <sup>2</sup> de SP commerciale	1 place par tranche entamée de 100 m <sup>2</sup> de SP commerciale, avec au moins 1 place par commerce. Il n'est pas exigé de place pour les travaux portant sur des commerces existants, à condition de ne pas augmenter la surface de plancher de plus de 50 m <sup>2</sup> .	1 place par tranche de 20 m <sup>2</sup> SP
- supérieure à 200 m <sup>2</sup> de SP commerciale	1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de SP commerciale jusqu'à 200 m <sup>2</sup> de SP commerciale puis 1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de SP commerciale. 1 aire de livraison par tranche de 600 m <sup>2</sup> de SP commerciale.	



<b>Artisanat</b>	1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de SP avec 1 place minimum. 1 aire de livraison par tranche de 3 000 m <sup>2</sup> de SP	Pas de norme plafond
<b>Industrie</b>	1 place par tranche de 200 m <sup>2</sup> de SP avec 1 place minimum. 1 aire de livraison par tranche de 3 000 m <sup>2</sup> de SP	Pas de norme plafond
<b>Destination</b> (SP = surface de plancher)	<b>Normes plancher Minimum à respecter</b>	<b>Normes plafond Maximum à respecter</b>
<b>Bureaux</b>	ZONE 1 = 1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de SP ZONE 2 = 1 place par tranche de 25 m <sup>2</sup> de SP 1 aire de livraison par tranche de 3 000 m <sup>2</sup> de SP 10% des emplacements devront être équipés pour la recharge de véhicules électriques.	1 place par tranche de 30 m <sup>2</sup>
<b>Hébergement hôtelier</b>	ZONE 1 = 0,30 place / chambre ZONE 2 = 0,40 place / chambre	Pas de norme plafond
<b>Constructions ou installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics ou d'intérêt collectif</b> (y compris résidences pour publics spécifiques)		Il n'est pas fixé de règle.

### **UF 12-1.2 Normes techniques à respecter pour la réalisation des places de stationnement des automobiles**

Dimensions des places : les places créées ou réaménagées, ainsi que les boxes et garages, doivent respecter les dimensions minimales suivantes :

- Longueur : 5 m
- Largeur : 2,30 m, portée à 2,50 m si la place jouxte un obstacle (mur, poteau...) et à 3,30 m pour les places réservées aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR).
- Dégagement : 5,50 m

Dimensions des accès :

- Largeur minimale des accès parking : jusqu'à 30 voitures ou sens unique ou alterné : 2,80 m
- Largeur minimale dans le cadre de parking de plus 30 voitures ou en double sens : 5,00 m

La largeur des accès en double sens pourra être réduite à 2,80 m minimum à condition de réaliser un dispositif de régulation des entrées/sorties des véhicules (pour assurer l'impossibilité d'accès simultané à deux véhicules empruntant l'accès en sens contraire).

La largeur des accès simple ou double sens devra nécessairement être suffisante pour permettre les manœuvres d'entrées/sorties des véhicules sans que le rayon de braquage n'empiète sur l'axe de la chaussée.

Ces cotes sont majorées de 0,90 m correspondant à l'aménagement d'un espace protégé dans le cas d'un accès piéton à l'immeuble dans cette rampe.

Dimension des rampes :

La pente ne pourra excéder 17% avec une pente de transition de 5% maximum sur une longueur de 2 m minimum depuis la limite de propriété avec le domaine public.

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

### **UF 12-2 Normes de stationnement pour les vélos.**

Des places de stationnement doivent être réalisées pour les vélos. Elles doivent être :

- couvertes, exclusivement réservées aux vélos, sécurisées et équipées de dispositifs fixes d'accroche, facilitant la performance des systèmes d'antivol ;
- facilement accessibles depuis l'espace public et les accès aux constructions ;
- situées de préférence en rez-de-chaussée, ou à défaut en extérieur sur le terrain ou au premier sous-sol via une rampe d'accès.

Cet espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu conformément aux normes minimales suivantes :

Destination	Normes minimales
Logement (hors résidences pour publics spécifiques)	0,75 m <sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m <sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m <sup>2</sup>
Bureaux	1,5 m <sup>2</sup> pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher, avec une superficie minimale de 3 m <sup>2</sup>
Commerce de plus de 500 m <sup>2</sup> de surface de plancher	1 emplacement vélo par tranche de 150 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Artisanat	1 emplacement vélo par tranche de 150 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Autres <del>constructions</del> <del>ou installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics</del> <del>ou d'intérêt collectif</del> (y compris résidences pour publics spécifiques)	Le nombre de places à réaliser devra être justifié au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation (proximité d'une gare, existence ou non de stationnement public...).
Hébergement hôtelier, industrie, entrepôt	5 m <sup>2</sup> pour 1000 m <sup>2</sup> de surface de plancher

### Article UF 13 – les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

**UF 13-1** Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses...), le traitement des espaces libres doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils soient conçus comme un accompagnement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie, de la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement et d'aménagement paysager de qualité.

La végétalisation des espaces verts doit être conçue, tant au regard de leur composition que des espèces et de la densité des plantations, en proportion avec la dimension de l'espace aménagé, en harmonie avec la construction en prenant en compte leur développement dans le temps et leur pérennité.

**UF 13-2** Au moins 40 % de la surface du terrain correspondant à la marge de recul de la construction doit être traitée en espace perméable.

**UF 13-3** Au moins 20% des autres espaces libres doivent être perméables.

Les aires de stationnement réalisées en dalles-gazon comptent dans les espaces perméables, mais ne comptent pas dans la surface traitée en espaces verts.

Les espaces libres des dalles sur parking souterrain et les toitures terrasses peuvent être comptabilisés au titre des espaces verts à condition d'avoir une épaisseur minimale de terre végétale de 0,50 m pour la plantation de gazon et de 0,80 m pour toute autre plantation.

Les arbres doivent être plantés de préférence en pleine terre ; en cas d'impossibilité technique, ils doivent être plantés dans une fosse d'au moins 1 m de profondeur sur 1 m de côtés.

**UF 13-4** Dans la mesure du possible :

- les espaces verts de pleine-terre et/ou sur dalle doivent être positionnés de façon à être le plus proches possibles des espaces verts de pleine-terre et/ou sur dalle des terrains voisins.
- pour prendre en compte la biodiversité, l'implantation des bâtiments doit permettre la constitution d'un espace libre d'un seul tenant et/ou dans le prolongement d'un espace vert limitrophe.

**UF 13-5** Il n'est pas fixé de règle :

- pour les ~~constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics~~ ~~ou d'intérêt collectif~~.

- pour les locaux techniques liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.

**UF 13-6** Dans le cas de construction existante ne respectant pas les règles, les travaux de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés s'ils n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle ou sont sans effet à leur égard.

### **Arbres remarquables et alignements d'arbres protégés**

Sont interdits les coupes et abattages d'arbres remarquables identifiés sur le document graphique et détaillés en annexe du règlement, sauf pour des motifs sanitaires ou de sécurité des personnes et des biens dûment justifiés par un diagnostic sanitaire. Il est interdit d'impacter le houppier ou le système racinaire de l'arbre ni de nuire à terme à son développement.

Les arbres seront maintenus ou remplacés par des arbres d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques en nombre et en surface au moins équivalents.

### **Article UF 14 – Coefficient d'occupation des sols**

*Article supprimé par loi ALUR du 24 mars 2014*

### **Article UF 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Il n'est pas fixé de règle ?

### **Article UF 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Il n'est pas fixé de règle.

---

# ZONE UG

---

La zone UG est une zone urbaine à dominante résidentielle, implantée en transition entre les zones de centralités aux fonctions variées (zone UA du centre ancien ou zone UB des axes structurants) et les quartiers aux formes pavillonnaires (zone UH).

## Article UG-1 : Occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdits :

- Les constructions à destination d'industrie, d'entrepôt et de bureaux.
- Les nouvelles constructions à destination de commerce et d'artisanat.
- Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux divers non liés à l'exploitation d'un service public.
- Les dépôts couverts ou non couverts de flottes de véhicules, non liés à une autre destination autorisée dans la zone UG ou à l'exploitation d'un service public.
- L'exploitation de carrières.
- Les travaux de démolition totale ou ceux portant atteinte au caractère et à l'architecture des bâtiments remarquables protégés ou intégrés dans des ensembles bâtis cohérents repérés sur le plan de zonage, à l'exception des travaux réalisés sur des parties du bâtiment dissociable du bâtiment d'origine et ne présentant pas d'éléments d'architecture remarquables.
- Les affouillements et exhaussements des sols d'une hauteur supérieure à 1,50 m et d'une superficie de plus de 100 m<sup>2</sup>, et qui ne sont pas nécessaires :
  - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
  - ou à des aménagements paysagers,
  - ou à des aménagements hydrauliques,
  - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
  - ou à la réalisation de recherches archéologiques.
- Le stationnement des caravanes et l'aménagement des terrains de camping et de caravaning.
- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière.

## Article UG 2 – Occupation et utilisation du sol soumises à des conditions particulières

Sont soumises à conditions particulières les constructions suivantes :

**UG 2-1 Les constructions à destination d'habitat collectif** : en application de l'article **L.411-24 L.151-15** du code de l'urbanisme, les opérations de construction neuve et/ou de changement de destination comprenant au moins 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou 12 logements, doivent respecter au moins 40% de logements locatifs sociaux.

Lorsque les constructions sont incluses dans une opération d'aménagement (ZAC, lotissement, permis groupé ou valant division...), l'obligation d'affecter 40% de logements sociaux s'applique de manière globale à l'ensemble des surfaces de logements prévues dans l'opération d'aménagement.

**De plus, en application de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme :**

- Au sein du secteur de mixité sociale n°1 délimité au plan de zonage : les opérations de construction neuve et/ou de changement de destination comprenant au moins 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou 12 logements, doivent respecter au moins 50% de logements locatifs sociaux.
- Au sein du secteur de mixité sociale n°2 délimité au plan de zonage : les opérations de construction neuve et/ou de changement de destination comprenant au moins 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou 12 logements, doivent respecter au moins 60% de logements locatifs sociaux.

**UG 2-2 Les installations classées :** en application des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement, l'implantation ou l'extension d'ICPE (Installations classées pour la Protection de l'Environnement), est autorisée sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et à condition :

- que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants,
- qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances,
- d'une bonne compatibilité avec les réseaux d'infrastructures et d'assainissement.

**UG 2-3** Les constructions à destination autre que le logement sont autorisées à condition de ne pas être citées à l'article UG 1 et de ne générer ni gêne, ni pollution et ni nuisances (sonores et olfactives notamment).

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

#### **UG 3-1 Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée carrossable, en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

La largeur de cette voie ne peut être inférieure à 8 m, sauf en cas d'extension d'une construction existante et à condition de ne pas créer un deuxième logement.

Cette largeur minimum est réduite, pour une voie de 50 m de longueur maximum, à 3,50 m si elle dessert 1 seul logement et à 5 m si elle dessert jusqu'à 5 logements.

Des aménagements adaptés doivent permettre d'assurer la sécurité des piétons et personnes à mobilité réduite pour les voies d'au moins 5 m de largeur.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

#### **UG 3-2 Conditions d'accès aux voies ouvertes au public**

L'accès correspond à la limite ou à l'espace (portail, porche, partie de terrain), qui relie le terrain d'assiette de l'opération à la voie de desserte.

- Les accès de véhicules motorisés doivent être adaptés à l'opération et satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, accessibilité aux personnes à mobilité réduite, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères. Ils devront être étudiés de manière à permettre aux véhicules de s'arrêter pour s'assurer que la voie est dégagée ;
- La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation et la sécurité des usagers ou des personnes utilisant ces accès, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situé sur l'emprise de la voie.

Il est autorisé un accès automobile maximum par tranche entamée de 15 m de linéaire de façade.

Un accès qui présenterait une gêne ou un risque peut être interdit.

Tous travaux sur le domaine public doivent faire l'objet d'une autorisation des services de voirie.

### **Article UG 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

#### **UG-4-1 Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable ;

Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.

#### **UG-4-2 Assainissement**

Le réseau d'assainissement est en système séparatif. Les conditions de branchement Eaux Usées et Eaux Pluviales devront être conformes aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental de l'Essonne et des règlements d'assainissement du Syndicat de l'Orge et du Syndicat Intercommunal pour l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette (SIAHVY).

#### **UG 4-2.1 Eaux usées**

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et extension de bâtiment existant. L'évacuation des liquides industriels résiduels est soumise aux dispositions des articles du code de l'urbanisme en vigueur (R111-8 à R 111-12).

Les installations produisant des eaux usées doivent implanter des systèmes de prétraitement de leurs eaux usées tels que des déshuileurs, séparateurs à graisses, séparateurs à féculés...

#### **UG 4-2.2 Eaux pluviales**

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale. Les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle, sans aucun rejet sur le domaine public.

Afin d'éviter une surcharge du réseau, les aires de stationnement sur le domaine privé pourront être traitées en dalles gazon ou en revêtement poreux.

Une étude de perméabilité des sols pourra être exigée en fonction du projet de construction. Celle-ci pourra déterminer la solution technique d'infiltration :

Un puisard, suffisamment dimensionné, permettant de récupérer les eaux pluviales sera exigé conformément aux dispositions fixées au Règlement d'Assainissement inséré dans les Annexes du Plan Local d'Urbanisme. Les voies d'accès sur la parcelle devront également être reliées au puisard.

Si la réalisation du puisard est interdite (zone de protection de l'aqueduc de la Vanne) ou l'étude de sol l'atteste, la rétention sur le terrain sera obligatoire conformément à l'annexe liée aux servitudes des Eaux de Paris et aux prescriptions du SIAVHY et du SIVOA.

#### **UG- 4-3 Energies et télécommunications**

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain sur le terrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

Doivent être prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets EDF et GDF, et pour les réseaux de télécommunication.

Les dispositifs techniques permettant l'utilisation d'énergies renouvelables sont autorisés en veillant à ce que leur positionnement et les matériaux utilisés assurent une bonne insertion à la construction et limitent leur impact phonique.

Pour toute construction nouvelle, ainsi qu'en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, les antennes et paraboles doivent être localisées de façon à être le moins possible visibles depuis l'espace public.

#### **UG- 4-4 Locaux pour la collecte des déchets**

A l'exception des nouvelles constructions à destination d'habitation comportant un seul logement et des extensions de constructions existantes à destination d'habitation ne créant qu'un seul logement, toutes les constructions doivent être pourvues de locaux facilement accessibles destinés au stockage des déchets adaptés à leur activité, dont les dimensions devront permettre un tri sélectif de ces déchets et dont les accès devront faciliter la manipulation des containers. Ce local devra être ventilé et disposer d'un point d'eau et d'un siphon de sol pour son nettoyage.

**Un local encombrants devra être réalisé en complément ou adjoint au local destiné au tri sélectif, sa dimension sera conforme aux règles en vigueur.**

### **Article UG 5 – Superficie minimale des terrains constructibles**

*Article supprimé par loi ALUR du 24 mars 2014.*

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

### **Champ d'application**

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à toute circulation, existantes ou projetées notamment par un emplacement réservé inscrit au document graphique.

**Ne sont pas pris en compte** pour l'application de la règle, sous réserve de leur intérêt architectural dans la composition de la façade et de leur respect des règlements de voirie :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture, oriels, les balcons ;
- les éléments techniques de moins de 0,60 m d'épaisseur sur façade tels que garde-corps, corniches, (...), et situés au-dessus d'une hauteur de 4,30 m comptés depuis le niveau du trottoir ;
- les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ;
- En cas de recul des constructions par rapport à l'alignement ou à la limite en tenant lieu :
  - les rampes d'accès aux personnes à mobilité réduite ;
  - les escaliers et perrons dont l'emprise est inférieure ou égale à 1 m de large.

### **Dispositions générales**

**UG 6-1** Les constructions doivent être implantées soit à au moins 1 m de l'alignement existant ou projeté et repéré sur le plan de zonage, soit rejoindre l'alignement d'une construction mitoyenne existante.

**UG 6-2** Le recul est porté à 2,50 m pour les constructions implantées sur les terrains ayant une façade boulevard Aristide Briand.

### **Dispositions particulières**

**UG 6-3** Dans le cas de construction existante non conforme à la date d'approbation du PLU sont autorisées les réhabilitations ou modifications de toitures.

**UG 6-4** Pour tenir compte des éléments de patrimoines naturels ou bâtis repérés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, une implantation particulière pourra être imposée si elle est nécessaire à leur préservation.

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

### **Champ d'application**

**Ne sont pas pris en compte** pour l'application de la règle et le calcul des distances de retrait par rapport aux limites séparatives (sans débords sur les terrains voisins) :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture, oriels ;
- les éléments techniques de moins de 0,60 m d'épaisseur sur façade tels que garde-corps, corniches...;
- les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ;
- les rampes d'accès aux personnes à mobilité réduite ;
- les escaliers dont l'emprise est inférieure ou égale à 1 m de large.

### **Dispositions générales**

**UG 7-1 Dans une bande de 20 m comptés depuis l'alignement ou l'alignement projeté et repéré sur le plan de zonage :**

**UG 7-1-1** Les constructions doivent être implantées au moins sur une des limites séparatives latérales.

**UG 7-1-2** Les constructions implantées sur un terrain d'une largeur de façade inférieure à 13 m, ayant sa façade principale le long du boulevard Aristide Briand doivent être implantées sur les 2 limites séparatives latérales.

**UG 7-1-3** Dans le cas d'implantation en limite séparative, la longueur d'implantation maximum d'une construction supérieure à 3.50m sera de 15 m.

**UG 7-1-4** Par rapport aux limites séparatives de fond :

- Les constructions d'une hauteur totale supérieure à 3,50 m doivent être implantées en retrait des limites de fond, sauf si elles peuvent s'appuyer sur un bâtiment mitoyen existant en bon état et aux dimensions au moins équivalentes
- Les constructions d'une hauteur totale inférieure à 3,50 m peuvent être implantées en limite séparative de fond ou en retrait. Dans le cas d'implantation en limite de fond, la longueur d'implantation maximum sera de 10 m.

**UG 7-1- 5 En cas d'implantation en retrait** par rapport aux limites séparatives latérales et de fond, les constructions doivent respecter :

- En cas de façade avec baie(s), une distance au moins égale à leur hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère, avec un minimum de 8 m
- En cas de façade sans baie, une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère, avec un minimum de 4 m
- Une distance minimale de 4 m pour les annexes.

**UG 7-2 Au-delà de la bande de 20 m comptés depuis l'alignement existant ou projeté et repéré sur le plan de zonage :**

**UG 7-2-1** Les constructions d'une hauteur totale supérieure à 3,50m doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales et de fond, sauf si elles peuvent s'appuyer sur un bâtiment mitoyen existant en bon état et aux dimensions au moins équivalentes

**UG 7-2-2** Les constructions d'une hauteur totale inférieure ou égale à 3,50m peuvent être implantées en limites séparatives latérales ou de fond ou en retrait. Dans le cas d'implantation en limites séparatives latérales ou de fond, la longueur d'implantation maximum sera de 10 m.

**UG 7-2-3 En cas d'implantation en retrait** par rapport aux limites séparatives, les constructions doivent respecter une distance au moins égale à leur hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère, avec un minimum de :

- 8 m, en cas de façade avec baie(s),
- 4 m en cas de façade sans baie.
- 2,50 m pour les annexes \*

**UG 7-3** Pour l'application de l'ensemble de l'article 7, les façades des constructions implantées en limites séparatives doivent obligatoirement être aveugles : elles ne doivent comporter ni baie, ni pavé de verre, ni jour de souffrance, ni châssis, fixe ou non, translucide ou non.

**Dispositions particulières**

**UG 7-4** Dans le cas de construction existante non conforme à la date d'approbation du PLU sont autorisées,

- Les réhabilitations ou modifications de toitures.
- Les extensions et surélévations à l'aplomb de l'existant. Mais aucune baie nouvelle ou agrandissement de baie existante ne peut être réalisé sans respecter le calcul des retraits prévus ci-dessus et ces travaux devront respecter les hauteurs minimales.

**UG 7-5** Lorsque la limite séparative correspond avec la limite d'une voie privée, les dispositions figurant à l'article 6 s'appliquent.

**UG 7-6** Lorsque le terrain borde l'emprise ferroviaire, les implantations et recul doivent respecter les servitudes d'utilité publiques qui s'imposent. (cf. annexes du PLU).

**Article UG 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

**Champ d'application**

Des parties de construction reliées uniquement en sous-sol ou par des éléments d'architecture ou passerelle ouverte ou close, arche ou arcade... constituent des constructions distinctes et relèvent du présent article.

Seule la liaison d'au moins 2 niveaux de constructions consécutifs situés au-dessus du niveau du sol avant travaux est considérée comme faisant partie d'une même construction et ne relève pas du présent article.

**Ne sont pas pris en compte** pour le calcul des distances dans l'application de la règle :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture, oriels ;
- les éléments techniques de moins de 0,60 m d'épaisseur sur façade tels que garde-corps, corniches... ;
- les rampes d'accès aux personnes à mobilité réduite ;
- les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur sur des constructions existantes ;
- Les escaliers dont l'emprise est inférieure ou égale à 1 m de large.

### **Dispositions générales**

**UG 8-1** Lorsque deux constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance mesurée perpendiculairement séparant les façades en tous points doit être au moins égale à :

- la hauteur de façade la plus haute, si la façade la plus basse comporte des baies, avec un minimum de 8 m
- la hauteur de façade la plus basse, si seule la façade la plus haute comporte des baies, avec un minimum de 8 m ;
- la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, si aucune des façades ne comporte de baie, avec un minimum de 4 m.

### **Dispositions particulières**

**UG 8-2** En cas d'impossibilité technique, les dispositions figurant au UG 8-1 ne s'appliquent pas aux réhabilitations ni aux extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU et sous réserve que les extensions soient réalisées dans le prolongement des murs de la construction existante ou sans les dépasser.

Toutefois, aucune baie nouvelle ou agrandissement de baie existante ne peut être réalisé sans respecter le calcul des retraits prévus ci-avant.

**UG 8-3** Dans le cas où la hauteur des constructions annexes ne dépasse pas 3,50 m et la hauteur des ouvrages techniques ne dépasse pas 3 m, la distance minimale est fixée à 3 m entre :

- la façade d'une construction principale et les constructions annexes ou ouvrages techniques ;
- les constructions annexes et les ouvrages techniques.

**UG 8-4** Dans le cas de parties distinctes de bâtiments en élévations au-dessus d'un « socle bâti sur au moins 1 niveau », la distance minimale à prendre en compte entre deux façades avec baies est fixée à la hauteur de la façade la plus haute comptée depuis le haut du socle, avec un minimum de 8 m.

**UG 8-5** Il n'est pas fixé de règle pour les ~~constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif~~ et services publics ~~ou d'intérêt collectif~~.

## **Article UG 9 – Emprise au sol des constructions**

### **Champ d'application**

L'application du présent article renvoie à la définition de l'emprise au sol dans le lexique du règlement (Titre II en début de règlement).

### **Dispositions générales**

**UG 9-1** L'emprise au sol de l'ensemble des constructions est limitée à 50 % de la surface du terrain.

### **Dispositions particulières**

**UG 9-2** Il n'est pas fixé de règle pour les ~~constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif~~ et services publics ~~ou d'intérêt collectif~~.

**UG 9-3** Les articles précédents ne s'appliquent pas en cas de surélévation ou de réaménagement de construction existante dont l'emprise au sol est supérieure à l'emprise au sol maximum autorisée, et à condition de rester dans la limite de l'emprise existante à la date d'approbation du PLU

**UG 9-4** Dans le cas d'un programme comportant du logement social implanté sur une unité foncière d'une superficie au moins égale à 1 000m<sup>2</sup>, l'emprise au sol des constructions citée à l'article UG 9-1 est majorée de 10%.

## **Article UG 10 – Hauteur des constructions**

### **Hors champ d'application**

*Ne sont pas comptés dans la hauteur maximale autorisée :*

- *les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables dès lors qu'ils ne dépassent pas une hauteur de 3 m,*
- *les édifices techniques de 3 m de hauteur maximum, à condition qu'ils soient intégrés dans un volume fermé ou masqués par un dispositif à claire-voie et qu'ils soient implantés en retrait des façades d'une distance au moins égale à leur hauteur.*

### **Dispositions Générales**

**Les constructions doivent respecter la hauteur par rapport à l'alignement opposé et à la hauteur maximale autorisée.**

**UG 10-1 - Hauteur par rapport à l'alignement opposé :** la hauteur maximale de l'égout du toit des constructions est limitée à la plus courte distance comptée horizontalement les séparant de l'alignement opposé existant ou projeté.

**UG 10-2** Il n'est pas fixé de règle concernant la hauteur minimale des constructions

**UG 10-3** La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

- 9 m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 13 m au faîtage.
- Pour les terrains ayant une façade boulevard Aristide Briand : 11,50 m à l'égout du toit et 14,50 m au faîtage ou à l'acrotère, uniquement dans une bande de 20 m comptés depuis l'alignement existant ou projeté et repéré sur le plan de zonage.

### **Dispositions particulières**

**UG 10-4** Pour une construction existante dont la hauteur, à la date d'approbation du PLU, est supérieure à la hauteur maximum autorisée, les travaux d'extension ou de réhabilitation doivent respecter les hauteurs maximum fixées par le présent règlement.

**UG 10-5** Les hauteurs maximum fixées dans les dispositions générales sont minorées pour les constructions ou parties de constructions situées à moins de 10 m de la limite d'un terrain bâti situé en zone UH, soit au maximum 7 m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 10 m au faîtage.

## **Article UG 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – protection des éléments de paysage**

A titre d'information, un Cahier des Recommandations Architecturales, Urbaines et Paysagères, donnant des recommandations sur l'aspect extérieur des constructions et de leurs abords, et qui n'est pas opposable aux demandes d'autorisations d'urbanisme, est annexé au présent PLU.

### **UG 11-1 Aspect extérieur des constructions :**

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, et leur couleur, les constructions et leurs éventuels dispositifs liés aux énergies renouvelables doivent s'intégrer de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles seront situées, et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les saillies, dont les balcons, doivent avoir un rapport équilibré avec la façade.

Les balcons des façades sur rue en surplomb d'espace privatif ne peuvent avoir une profondeur de plus de 1,50 m par rapport au nu de la façade.

Les garde-corps des balcons devront avoir un traitement qualitatif participant au rythme de la façade. S'ils sont en verre, la partie non ajourée sera en verre non transparent.

~~Les dispositifs de production d'énergies renouvelables peuvent être visibles de l'espace public à condition d'être conçus comme un élément à part entière de la composition architecturale du bâtiment, et notamment de la composition des façades.~~

Les dispositifs techniques (climatisation, pompe à chaleur...) devront être installés de façon à ne pas être visible depuis l'espace public ou dissimulés par un élément de masquage en harmonie avec la façade (sauf impossibilité technique). Les dispositifs techniques en saillie sont interdits sur le domaine public. D'une manière générale, ces dispositifs seront disposés de manière à ne pas générer de nuisances ou de troubles anormaux de voisinage (bruit notamment).

La pose éventuelle de capteurs solaires doit être étudiée, notamment au regard de la composition de la façade, afin de favoriser leur intégration dans le plan de toiture.

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être installées de façon à réduire leur impact visuel, notamment lorsqu'elles sont visibles depuis les voies ou les espaces publics. Elles sont interdites sur les balcons

### **UG 11-2 Toitures**

Le volume de la toiture doit être proportionné au volume de la construction.

L'acrotère doit être accompagné d'une couvertine, d'une corniche simple ou de tout autre système afin de protéger le mur de façade des effets de ruissellement.

Les toitures à pentes (autres que les toitures Mansard réalisées dans les règles de l'art), doivent s'inscrire avec une pente comprise entre 27° et 45°.

### **UG 11-3 Façades**

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

La création de murs pignons aveugles donnant sur la rue est interdite. La végétalisation des murs pignons laissés apparents doit être recherchée.

Afin d'animer les façades, un traitement architectural séquentiel vertical et/ou horizontal doit être recherché notamment :

- ❖ A partir du premier niveau au-dessus du rez-de-chaussée, par
  - des retraits ponctuels du nu de la façade,
  - et/ou des saillies ponctuelles du nu de façade,
  - et/ou des interruptions ponctuelles du bâti.
- ❖ Et/ou par la distinction des trois parties de la construction (socle, étages courants, partie supérieure).

Des saillies et retraits pourront permettre de moduler les rayonnements directs du soleil dans les constructions, et sont donc à privilégier en façade sud afin de générer des zones d'ombres.

Pour les façades sur rue d'une longueur supérieure ou égale à 15 m, ce traitement architectural séquentiel est obligatoire.

Au niveau des espaces piétons d'accès et de desserte des constructions, il sera recherché une traversée visuelle et/ou d'usage de la façade, afin de ménager des vues vers l'intérieur de la parcelle.

Le retrait total ou partiel du dernier niveau est admis lorsqu'il participe à l'insertion urbaine de la construction dans le contexte environnant.

### **UG 11-4 Descentes d'eaux pluviales**

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eaux pluviales des balcons, loggias et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades et de l'espace public.

### **UG 11-5 Eléments de modénatures**

Les façades visibles depuis l'emprise publique doivent comporter des modénatures telles que des bandeaux, corniches, encadrement de fenêtres, ainsi que des dispositifs d'occultation des baies tels que persiennes, volets battants ou coulissants, etc...

Les modénatures et les dispositifs d'occultation des baies doivent participer à la définition du projet architectural tant du point de vue esthétique que technique, et être en cohérence avec les constructions

avoisinantes. Les coffres des volets roulants ne doivent pas être visibles sur les constructions neuves. En cas de réhabilitation, ils sont interdits en saillie et doivent s'intégrer harmonieusement dans la façade.

Les dispositifs de « goutte d'eau »\* ou larmiers\* (, en sous face d'appui de fenêtre, ou équivalents, sont exigés pour limiter le ruissellement de l'eau sur les façades.

### UG 11-6 Matériaux de façades

L'utilisation de matériaux et techniques pérennes, adaptés au caractère architectural du bâti, et cohérents avec les constructions existantes, doit être recherchée, tels que : enduit à la chaux, briques, pierre, moellons, bois etc... Dans tous les cas, les matériaux et techniques utilisés doivent aboutir à une finition et une mise en œuvre de qualité.

Une attention particulière est à porter au traitement du (des) matériau(x) de façade du rez-de-chaussée, qui se trouve en contact direct de l'espace public, afin de prévenir toute dégradation ou vieillissement anticipé.

Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures. L'aspect d'enduit ciment est interdit.

### UG 11-7 Les locaux techniques

Ils doivent faire partie du projet architectural et de la composition architecturale de la façade concernée. Les coffrets ou dispositifs techniques, les colonnes sèches et les boîtes aux lettres devront être intégrés à la façade\* ou à la clôture, sans créer de saillies sur le domaine public.

### UG 11-8 Rampes de parking

Les accès des parcs de stationnement des constructions ou des espaces de livraison des locaux d'activités et de commerces doivent être intégrés à l'ensemble du projet architectural.

La fermeture des accès des parkings souterrains débouchant sur l'emprise publique du Boulevard Aristide Briand doit être marquée par une grille ou un portail implanté préférentiellement en recul de l'alignement, afin d'assurer la sécurité des piétons tout en maintenant la continuité du front urbain.

### UG 11-9 Clôtures et portails

- **Les clôtures sur rue :**

Elles doivent être implantées à l'alignement existant ou projeté figurant sur le plan de zonage.

Elles ne peuvent dépasser une hauteur totale de 2 m par rapport au niveau du trottoir ; elles peuvent être constituées :

-soit d'un mur bahut de 0,90 m de hauteur maximum, surmonté d'un dispositif **ajouré à claire-voie**. Elles pourront cependant comporter des parties pleines (pour intégrer notamment des coffrets et les boîtes aux lettres) **qui ne devront pas représenter plus de la moitié du linéaire de la façade sur rue dans le respect des abords et d'une insertion harmonieuse dans le site.**

-soit d'un grillage toute hauteur (2 m maximum)

Il est recommandé de doubler les clôtures d'une haie végétale.

**~~Le festonnage est autorisé à condition qu'il comporte une partie à clairevoie et qu'il ne soit pas à une hauteur supérieure à 1,60 m par rapport au niveau trottoir.~~**

Les clôtures de terrain situé à l'angle de deux voies doivent faire l'objet d'un pan coupé d'une longueur minimale de 3 m, elles devront être à clairevoie sur au moins 1 m de part et d'autre de l'angle.

Chaque portail doit avoir une largeur minimale de 3 m, et une largeur **maximale** de 5 m. Toutefois, une largeur comprise entre 2,50 m à 3 m est admise pour les opérations de réhabilitation\*.

Il est admis la création d'un seul portail par **tranche de 15 m de linéaire de façade unité foncière** sur la même voie.

Des adaptations pourront être accordées notamment en cas de réhabilitations de clôtures existantes, **de création de portail ou d'accès supplémentaire**, et en fonction de la configuration des abords, des impératifs d'accès et du règlement de voirie.

**Les clôtures situées sur le boulevard Aristide Briand** ne peuvent dépasser une hauteur de 1.50m. Elles seront constituées de murets (hauteur de 0.90m maximum) et de haie de plantations avec grillages intégrés.

Les clôtures de terrain situé à l'angle de deux voies doivent faire l'objet d'un pan coupé d'une longueur minimale de 3 m.

- **Les clôtures sur les autres limites du terrain :**

Il est recommandé des clôtures végétalisées ou ajourées doublées d'une haie.

Les clôtures ne peuvent pas dépasser une hauteur totale de 2 m par rapport au terrain naturel.

Les murs pleins sont autorisés en limites séparatives latérales et de fond de parcelle, sauf le long des 4 premiers mètres de limites séparatives latérales comptés depuis l'alignement existant ou projeté et le long des emprises correspondant au passage de l'aqueduc de la Vanne.

Les dispositions de l'article 11-9 ne sont pas applicables aux ~~constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics ou d'intérêt collectif~~ lorsque les conditions de fonctionnement ou de sécurité l'imposent.

## **Article UG 12 – Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

### **Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, ainsi que leurs zones de manœuvre, doivent être assurés en dehors des voies publiques.**

Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous sont celles qui s'appliquent aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'entre elles la norme qui lui est propre.

En cas d'extension entraînant la création d'un ou plusieurs logements, le nombre d'aires de stationnement est celui prévu ci-dessous, en prenant uniquement en compte le nombre des logements créés.

La suppression de places de stationnement existantes, voitures ou vélos, n'est pas autorisée si le nombre total de places après suppression, ou le nombre total de places après suppression et création de places nouvelles, ne répond pas a minima à la norme plancher nécessaire au projet faisant l'objet de la demande d'urbanisme.

Pour les travaux de réhabilitation d'une construction existante, les changements de destination et/ou d'extension de plus de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher, le nombre de places minimum exigé résulte de la différence entre :

- le nombre de places qui serait exigé pour la destination de la construction **après** l'opération ;
- le nombre de places qui serait exigé pour la destination de la construction **avant** l'opération.

### **UG 12-1 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés**

En cas de décimale dans le calcul du nombre de places exigée, celui-ci sera arrondi à l'unité supérieure à partir de 5 dixièmes

#### **UG 12-1.1 Dispositions générales**

- Le stationnement en surface, en sous-sol ou dans l'emprise de volumes bâtis et les parcs de stationnement créés ou réaménagés doivent assurer aux véhicules une circulation satisfaisante dans de bonnes conditions de sécurité, de fonctionnalité, de praticabilité, et de confort.
- Les parcs de stationnement de **surface** doivent faire l'objet de compositions paysagères adaptées à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il sera recherché l'aménagement sous forme d'espaces minéraux sablés, de dalles-gazon ou de dalles ou pavés selon les règles de l'art, de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.
- Les parcs de stationnement en **ouvrage** doivent faire l'objet d'une attention particulière pour ce qui concerne leur insertion paysagère ou celle de leurs accès, la fonctionnalité, la praticabilité, l'accessibilité et la sécurité. Les places réservées aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR) doivent faire l'objet d'une attention particulière pour ce qui concerne leur accessibilité et leurs liaisons avec les immeubles.

- Les places commandées ne sont pas prises en compte pour le calcul réglementaire du nombre de places plancher à réaliser.

Destination (SP = surface de plancher)	Normes plancher Minimum à respecter	Normes plafond Maximum à respecter
<b>Logements</b> (hors résidences pour publics spécifiques)	<b>ZONE 1</b> = 1 place par logement, ramené à 0,5 place par logement locatif <b>-aidé ou accession social</b> . <b>ZONE 2</b> = 1,8 place par logement, ramené à 1 place par logement locatif <b>-aidé ou accession social</b> .	Pas de norme plafond
<b>Commerce :</b> Superficie totale de l'opération : - inférieure ou égale à 200 m <sup>2</sup> de SP commerciale	1 place par tranche entamée de 100 m <sup>2</sup> de SP commerciale, avec au moins 1 place par commerce. Il n'est pas exigé de place pour les travaux portant sur des commerces existants, à condition de ne pas augmenter la surface de plancher de plus de 50 m <sup>2</sup> .	1 place par tranche de 20 m <sup>2</sup> SP
- supérieure à 200 m <sup>2</sup> de SP commerciale	1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de SP commerciale jusqu'à 200 m <sup>2</sup> de SP commerciale puis 1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de SP commerciale. 1 aire de livraison par tranche de 600 m <sup>2</sup> de SP commerciale.	
<b>Artisanat</b>	1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de SP avec 1 place minimum.	1 place par tranche de 60 m <sup>2</sup> SP
<b>Bureaux</b>	<b>ZONE 1</b> = 1 place par tranche de 65 m <sup>2</sup> de SP <b>ZONE 2</b> = 1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de SP 1 aire de livraison par tranche de 2 500 m <sup>2</sup> de SP	1 place par tranche de 40 m <sup>2</sup>
<b>Constructions ou installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics ou d'intérêt collectif (y compris résidences pour publics spécifiques)</b>		Il n'est pas fixé de règle.

### **UG 12-1.2 Normes techniques à respecter pour la réalisation des places de stationnement des automobiles**

Dimensions des places : les places créées ou réaménagées, ainsi que les boxes et garages, doivent respecter les dimensions minimales suivantes :

- Longueur : 5 m
- Largeur : 2,30 m, portée à 2,50 m si la place jouxte un obstacle (mur, poteau...) et à 3,30 m pour les places réservées aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR).
- Dégagement : 5,50 m

Dimensions des accès :

- Largeur minimale des accès parking : jusqu'à 30 voitures ou sens unique ou alterné : 2,80 m
- Largeur minimale dans le cadre de parking de plus 30 voitures ou en double sens : 5,00 m

La largeur des accès en double sens pourra être réduite à 2,80 m minimum à condition de réaliser un dispositif de régulation des entrées/sorties des véhicules (pour assurer l'impossibilité d'accès simultané à deux véhicules empruntant l'accès en sens contraire).

La largeur des accès simple ou double sens devra nécessairement être suffisante pour permettre les manœuvres d'entrées/sorties des véhicules sans que le rayon de braquage n'empiète sur l'axe de la chaussée.

Ces cotes sont majorées de 0,90 m correspondant à l'aménagement d'un espace protégé dans le cas d'un accès piéton à l'immeuble dans cette rampe.

Dimension des rampes :

La pente ne pourra excéder 17% avec une pente de transition de 5% maximum sur une longueur de 2m minimum depuis la limite de propriété avec le domaine public.

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

## **UG 12-2 Normes de stationnement pour les vélos.**

Des places de stationnement doivent être réalisées pour les vélos. Elles doivent être :

- exclusivement réservées aux vélos, sécurisées et équipées de dispositifs fixes d'accroche, facilitant la performance des systèmes d'antivols ;
- facilement accessibles depuis l'espace public et les accès aux constructions ;
- situées de préférence en rez-de-chaussée, ou à défaut en extérieur sur le terrain ou au premier sous-sol via une rampe d'accès.

Cet espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu conformément aux normes minimales suivantes :

<b>Destination</b>	<b>Normes minimales</b>
Logement (hors résidences pour publics spécifiques)	0,75 m <sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m <sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m <sup>2</sup>
Equipement scolaire	1 place pour 12 élèves
Artisanat	1 place par tranche de 170 m <sup>2</sup> de surface de plancher.
Bureaux	1,5 m <sup>2</sup> pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher, avec une superficie minimale de 3 m <sup>2</sup>
Commerce de plus de 500 m <sup>2</sup> de surface de plancher	1 emplacement vélo par tranche entamée de 150 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Autres <del>constructions</del> <del>ou installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics</del> <del>ou d'intérêt collectif</del> (y compris résidences pour publics spécifiques)	Le nombre de places à réaliser devra être justifié au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, existence ou non de de stationnement public à proximité...).

## **Article UG 13 – les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

**UG 13-1** Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses...), le traitement des espaces libres doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils soient conçus comme un accompagnement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie, de la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement et d'aménagement paysager de qualité.

La végétalisation des espaces verts doit être conçue, tant au regard de leur composition que des espèces et de la densité des plantations, en proportion avec la dimension de l'espace aménagé, en harmonie avec la construction en prenant en compte leur développement dans le temps et leur pérennité.

**UG 13-2** ~~Au moins 20 % de la surface du terrain doit être traitée en espace vert de pleine terre. Une part de 30 % minimum de la superficie de l'unité foncière doit être traitée en espace vert de pleine terre.~~

Au moins 30% des espaces libres qui ne sont pas traités espaces verts **de pleine terre** doivent être perméables.

Il doit être planté au moins 1 arbre pour 200 m<sup>2</sup> de terrain.

Les aires de stationnement aérien de plus de 4 places doivent être accompagnées par la plantation d'un arbre par tranche complète de 4 places.

~~Les aires de stationnement réalisées en dalles gazon comptent dans les espaces perméables, mais ne comptent pas dans la surface traitée en espaces verts.~~

~~Les espaces libres des dalles sur parking souterrain et les toitures-terrasses peuvent être comptabilisés au titre des espaces verts à condition d'avoir une épaisseur minimale de terre végétale de 0,50 m pour la plantation de gazon et de 0,80 m pour toute autre plantation.~~

Les arbres doivent être plantés de préférence en pleine terre ; en cas d'impossibilité technique, ils doivent être plantés dans une fosse d'au moins 1 m de profondeur sur 1 m de côtés.

~~Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation des sols. Ainsi en complément des dispositions ci-dessus, les espaces libres restants (allées, stationnement, terrasses...) doivent être au maximum traités en espace perméables.~~

**UG 13-3** Dans la mesure du possible :

- les espaces verts de pleine-terre et/ou sur dalle doivent être positionnés de façon à être le plus proches possibles des espaces verts de pleine-terre et/ou sur dalle des terrains voisins.
- pour prendre en compte la biodiversité, l'implantation des bâtiments doit permettre la constitution d'un espace libre d'un seul tenant en cœur d'îlot et/ou dans le prolongement d'un espace vert situé sur le fond.

**UG 13-4** Il n'est pas fixé de règle :

- pour les ~~constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics~~ ~~ou d'intérêt collectif.~~
- pour les locaux techniques liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.

**UG 13-5** Dans le cas de construction existante ne respectant pas les règles, les travaux de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés s'ils n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle ou sont sans effet à leur égard.

### **Arbres remarquables et alignements d'arbres protégés**

~~Sont interdits les coupes et abattages d'arbres remarquables identifiés sur le document graphique et détaillés en annexe du règlement, sauf pour des motifs sanitaires ou de sécurité des personnes et des biens dûment justifiés par un diagnostic sanitaire. Il est interdit d'impacter le houppier ou le système racinaire de l'arbre ni de nuire à terme à son développement.~~

~~Les arbres seront maintenus ou remplacés par des arbres d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques en nombre et en surface au moins équivalents.~~

### **Article UG 14 – Coefficient d'occupation des sols**

*Article supprimé par loi ALUR du 24 mars 2014*

### **Article UG 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Il n'est pas fixé de règle.

### **Article UG 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Il n'est pas fixé de règle.

---

# ZONE UH

---

La zone UH est la zone urbaine à dominante résidentielle, correspondant aux quartiers à dominante d'habitat pavillonnaire (zone UH).

Cette zone comprend aussi

- **des secteurs UHa** pour tenir compte de la structure parcellaire plus resserrée de grands lotissements situés à l'ouest de la ville, de part et d'autre de l'Avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny et en limite avec les communes voisines, ainsi que l'ancien lotissement des Prés St Martin.
- **des secteurs UHb**, pour tenir compte de la présence à conforter de commerces de proximité, le plus souvent en rez-de-chaussée de constructions

## Article UH-1 : Occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdits :

- Les constructions à destination d'industrie, d'entrepôt.
- Les nouvelles constructions à destination de commerces et d'artisanat hors des secteurs UHb.
- **En secteur UHb :**
  - les changements de destination avec la création de locaux aux destinations autres que :
    - les commerces et services ;
    - les activités artisanales ;
    - les ~~constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC)~~.
- Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux divers non liés à l'exploitation d'un service public.
- Les dépôts couverts ou non couverts de flottes de véhicules, non liés à une autre destination autorisée dans la zone UH ou à l'exploitation d'un service public.
- L'exploitation de carrières.
- Les travaux de démolition totale ou ceux portant atteinte au caractère et à l'architecture des bâtiments remarquables protégés ou intégrés dans des ensembles bâtis cohérents repérés sur le plan de zonage, à l'exception des travaux réalisés sur des parties du bâtiment dissociable du bâtiment d'origine et ne présentant pas d'éléments d'architecture remarquables.
- Dans les « espaces verts à protéger » (EVP), l'abattage d'arbre de haute tige ainsi que les travaux compromettant leur caractère paysager, la dominante végétale et la qualité des plantations existantes sont interdits, sauf en cas de nécessités phytosanitaires justifiées et de travaux nécessaires à leur entretien et à leur mise en valeur. Dans ce cas, les plantations devront être remplacées par des espèces de qualité équivalente.  
Sont interdits les aménagements et constructions autres que : sentiers, installation légère de mobiliers de jeux pour enfants, abris de jardin (15 m<sup>2</sup> maximum), kiosques, pergolas et les constructions autres que celles autorisées à l'article UH 2-5.
- Les affouillements et exhaussements des sols d'une hauteur supérieure à 1,50 m et d'une superficie de plus de 100 m<sup>2</sup>, et qui ne sont pas nécessaires :
  - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
  - ou à des aménagements paysagers,
  - ou à des aménagements hydrauliques,
  - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
  - ou à la réalisation de recherches archéologiques.
- Le stationnement des caravanes et l'aménagement des terrains de camping et de caravaning.

- Toute construction nouvelle, hors réhabilitation, modification de toitures et surélévation, dans les Zone Non Aedificandi établies dans une bande de 20 m autour du cimetière de Champagne et de 35 m autour du cimetière de la Martinière et reportées sur le plan de zonage.
- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière.

## **Article UH 2 – Occupation et utilisation du sol soumises à des conditions particulières**

Sont soumises à conditions particulières les constructions suivantes :

**UH 2-1** Les constructions à destination de commerce et d'artisanat à condition d'être implantées en secteur UHb et de ne pas créer de nuisance.

**UH 2-2** Les travaux portant sur des constructions à destination d'hébergement hôtelier, à condition de concerner des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et de permettre l'amélioration du respect des normes qui s'imposent.

**UH 2-3 Les installations classées** : en application des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement, l'implantation ou l'extension d'ICPE (Installations classées pour la Protection de l'Environnement), est autorisée sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et à condition :

- que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants,
- qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances,
- d'une bonne compatibilité avec les réseaux d'infrastructures et d'assainissement.

**UH 2-4** Les constructions à destination autre que le logement sont autorisées à condition de ne pas être citées à l'article UH 1 et de ne générer ni gêne, ni pollution et ni nuisances (sonores et olfactives notamment).

**UH 2-5** Dans les « espaces verts à protéger » (EVP), les extensions de constructions existantes ou les constructions d'annexes ne sont autorisées que dans le cas où une autre implantation est impossible et à condition de ne pas dépasser 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

**UH 2-6 Les constructions à destination d'habitat collectif** : en application de l'article ~~L.411-24~~ L.151-15 du code de l'urbanisme, les opérations de construction neuve et/ou de changement de destination comprenant au moins 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou 12 logements, doivent respecter au moins 30% de logements locatifs sociaux.

Lorsque les constructions sont incluses dans une opération d'aménagement (ZAC, lotissement, permis groupé ou valant division...), l'obligation d'affecter 30% de logements sociaux s'applique de manière globale à l'ensemble des surfaces de logements prévues dans l'opération d'aménagement.

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

### **UH 3-1 Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée carrossable, en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

La largeur de cette voie ne peut être inférieure à 8 m, sauf en cas d'extension d'une construction existante et à condition de ne pas créer un deuxième logement.

Cette largeur minimum est réduite pour une voie de 50 m de longueur maximum : elle est ramenée à 3,50 m si elle dessert 1 seul logement et à 5 m si elle dessert jusqu'à 5 logements.

Des aménagements adaptés doivent permettre d'assurer la sécurité des piétons et personnes à mobilité réduite pour les voies d'au moins 5 m de largeur.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

### **UH 3-2 Conditions d'accès aux voies ouvertes au public**

L'accès correspond à la limite ou à l'espace (portail, porche, partie de terrain, qui relie le terrain d'assiette de l'opération à la voie de desserte.

- Les accès de véhicules motorisés doivent être adaptés à l'opération et satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, accessibilité aux personnes à mobilité réduite, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères. Ils devront être étudiés de manière à permettre aux véhicules de s'arrêter pour s'assurer que la voie est dégagée ;
- La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation et la sécurité des usagers ou des personnes utilisant ces accès, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situé sur l'emprise de la voie.

En particulier, la création d'un accès ne peut mettre en péril la présence et l'état phytosanitaire d'arbres plantés sur espace public.

Il est autorisé un accès automobile maximum par tranche complète de 15 m de longueur de façade, avec un minimum d'un accès par terrain.

Un accès qui présenterait une gêne ou un risque peut être interdit.

Tous travaux sur le domaine public doivent faire l'objet d'une autorisation des services de voirie.

## **Article UH 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

### **UH-4-1 Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable ;

Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.

### **UH-4-2 Assainissement**

Le réseau d'assainissement est en système séparatif. Les conditions de branchement Eaux Usées et Eaux Pluviales devront être conformes aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental de l'Essonne et des règlements d'assainissement du Syndicat de l'Orge et du Syndicat Intercommunal pour l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette (SIAHVY).

#### **UH 4-2.1 Eaux usées**

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et extension de bâtiment existant. L'évacuation des liquides industriels résiduels est soumise aux dispositions des articles du code de l'urbanisme en vigueur (R111-8 à R 111-12).

Les installations produisant des eaux usées le nécessitant doivent implanter des systèmes de prétraitement de leurs eaux usées tels que des déshuileurs, séparateurs à graisses, séparateurs à féculés...

#### **UH 4-2.2 Eaux pluviales**

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale. Les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle, sans aucun rejet sur le domaine public.

Afin d'éviter une surcharge du réseau, les aires de stationnement sur le domaine privé devront être traitées en dalles gazon ou en revêtement poreux.

Une étude de perméabilité des sols pourra être exigée en fonction du projet de construction. Celle-ci pourra déterminer la solution technique d'infiltration :

Un puisard, suffisamment dimensionné, permettant de récupérer les eaux pluviales sera exigé conformément aux dispositions fixées au Règlement d'Assainissement inséré dans les Annexes du Plan Local d'Urbanisme. Les voies d'accès sur la parcelle devront également être reliées au puisard.

Si la réalisation du puisard est interdite (zone de protection de l'aqueduc de la Vanne) ou l'étude de sol l'atteste, la rétention sur le terrain sera obligatoire conformément à l'annexe liée aux servitudes des Eaux de Paris et aux prescriptions du SIAVHY et du SIVOA.

### **UH- 4-3 Energies et télécommunications**

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain sur le terrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

Doivent être prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets EDF et GDF et pour les réseaux de télécommunication.

Les dispositifs techniques permettant l'utilisation d'énergies renouvelables sont autorisés en veillant à ce que leur positionnement et les matériaux utilisés assurent une bonne insertion à la construction et limitent leur impact phonique.

Pour toute construction nouvelle, ainsi qu'en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, les antennes et paraboles doivent être localisées de façon à être le moins possible visibles depuis l'espace public.

### **Article UH 5 – Superficie minimale des terrains constructibles**

*Article supprimé par loi ALUR du 24 mars 2014.*

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

#### **Champ d'application**

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à toute circulation, existantes ou projetées notamment par un emplacement réservé inscrit au document graphique.

#### **Dispositions générales**

**UH 6-1 :** Les constructions doivent être implantées dans une bande de constructibilité de 25 m de profondeur **comptée perpendiculairement par rapport aux voies existantes** sauf pour les annexes qui peuvent être implantées au-delà.

**UH 6-2** Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 4 m comptés depuis l'alignement existant ou projeté et repéré sur le plan de zonage.

**UH 6-3** Par exception à l'article 6-2 précédent, les éléments suivants peuvent être implantés à moins de 4 m de l'alignement existant ou projeté et repéré sur le document graphique :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture, oriels, balcons ;
- les éléments techniques de moins de 0,60 m d'épaisseur sur façade tels que garde-corps, corniches, (...), et situés au-dessus d'une hauteur de 4,30 m comptés depuis le niveau du trottoir ;
- les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ;
- les rampes d'accès ou les monte-personnes pour les personnes à mobilité réduite;
- les escaliers et perrons dont l'emprise est inférieure ou égale à 1 m de large.
- les locaux destinés aux conteneurs pour le tri sélectif, d'une hauteur maximum de 1,80 m
- **les carports**

**UH6-4 En secteur UHb**, les rez-de-chaussée destinés à une activité commerciale ou artisanale pourront être implantés à 2 m minimum de l'alignement existant ou projeté. Les autres parties du bâtiment devront respecter le recul minimum de 4 m

**UH 6-5** Seules les annexes peuvent être implantées au-delà de la bande de constructibilité de 25 m.

## **Dispositions particulières**

**UH 6-6 : Dans la bande de constructibilité de 25 m citée à l'article UH 6-1 :** dans le cas de construction existante non conforme à la date d'approbation du PLU sont autorisées :

- les réhabilitations ou modifications de toitures
- Les surélévations à l'aplomb de l'existant, (dans le prolongement des murs existants ou sans les dépasser) ~~mais aucune baie nouvelle ou agrandissement de baie existante ne peut être réalisé sans respecter le calcul des retraits prévus ci-dessus.~~
- Les extensions dans le respect des règles d'implantations

**UH 6-7 : Au-delà de la bande de constructibilité de 25 m citée à l'article UH 6-1 :** dans le cas de construction existante à la date d'approbation du PLU sont autorisées :

- les réhabilitations ou modifications de toitures
- Les surélévations à l'aplomb des façades existantes ou sans les dépasser
- Les extensions dont l'implantation vise à se rapprocher de l'alignement, et dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'existant à la date d'approbation du PLU.

**UH 6-8** Pour tenir compte des éléments de patrimoines naturels ou bâtis repérés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, une implantation particulière pourra être imposée si elle est nécessaire à leur préservation.

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

### **Champ d'application :**

**Ne sont pas pris en compte** pour l'application de la règle et le calcul des distances de retrait par rapport aux limites séparatives (sans débords sur les terrains voisins) :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture, oriels ;
- les éléments techniques de moins de 0,60 m d'épaisseur sur façade tels que garde-corps, corniches...;
- les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ;
- les rampes d'accès aux personnes à mobilité réduite ;
- les escaliers dont l'emprise est inférieure ou égale à 1 m de large.

### **Dispositions générales**

**UH 7-1 : implantation des constructions dans une bande de 25 m** comptés depuis l'alignement existant ou projeté et repéré sur le plan de zonage :

**UH 7-1-1** Les constructions, mesurées en tous points du bâtiment, peuvent être implantées au maximum sur une limite séparative latérale.

En cas d'implantation en limite séparative, le linéaire maximum d'implantation des constructions sur limite séparative est de 15 m continus sur la même limite. Le cumul d'implantation entre les articles 7-1-1 et 7-2-1 ne peut excéder 20 m.

### **Cependant :**

- si la largeur des terrains existants à la date d'approbation du PLU, est inférieure ou égale à 11 m, la construction pourra être implantée sur les deux limites séparatives latérales.
- **En secteurs UHa et UHb**, les constructions peuvent être implantées sur les deux limites séparatives latérales.

**UH 7-1-2** Par rapport aux limites séparatives de fond :

- Les constructions d'une hauteur totale supérieure à 3,50 m doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond.
- Les constructions d'une hauteur totale inférieure à 3,50 m peuvent être implantées en limite de fond ou en retrait.

## **UH 7-2 Au-delà de la bande de 25 m comptés depuis l'alignement ou l'alignement projeté et-repéré sur le plan de zonage :**

**UH 7-2-1** Les constructions d'une hauteur totale inférieure à 3,50 m peuvent être implantées en limites séparatives latérales, de fond ou en retrait.

En cas d'implantation en limite séparative, le linéaire maximum d'implantation des constructions sur limite séparative est de 10 m continus sur la même limite.

## **UH 7-3 : En cas d'implantation en retrait par rapport aux limites séparatives latérales et de fond, les constructions doivent respecter**

Pour les constructions supérieures à 3.50 m

- En cas de façade avec baie(s), une distance au moins égale à leur hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère, avec un minimum de 8 m
- En cas de façade sans baie, une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère, avec un minimum de 4 m
- En cas de limite avec l'emprise ferroviaire ou avec l'autoroute A6, cette distance est portée 6 m avec possibilité de baie de service (wc, salle de bains, cuisine)
- Pour les terrains dont la largeur de façade est inférieure à 13 m, au droit de la construction, le retrait minimum est de 2,5 m pour les façades sans baies.

Pour les constructions inférieures ou égales à 3,50m

- En cas de façade avec baie(s), une distance au moins égale à 8 m.
- En cas de façade sans baie, une distance au moins égale à 2 m.

**UH 7-4** Pour l'application de l'ensemble de l'article 7, les façades des constructions implantées en limites séparatives doivent obligatoirement être aveugles : elles ne doivent comporter ni baie, ni pavé de verre, ni jour de souffrance, ni châssis, fixe ou non, translucide ou non.

## **Dispositions particulières**

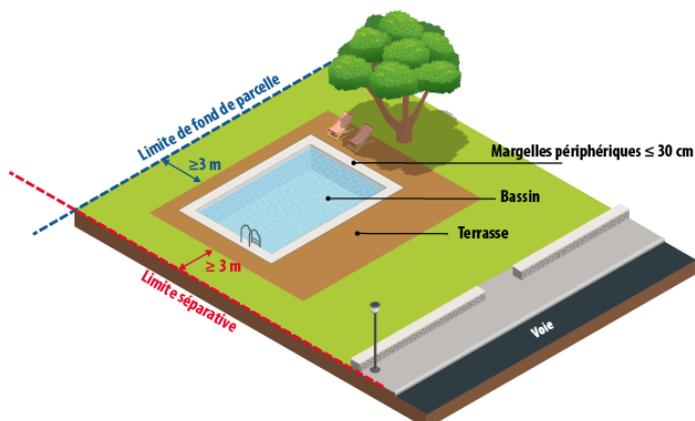
**UH 7-5** Dans le cas de construction existante non conforme à la date d'approbation du PLU sont autorisées :

- les réhabilitations ou modifications de toitures
- Les surélévations à l'aplomb de l'existant, (dans le prolongement des murs existants ou sans les dépasser) mais aucune baie nouvelle ou agrandissement de baie existante ne peut être réalisé sans respecter le calcul des retraits prévus ci-dessus.
- Les extensions dans le respect des règles d'implantations

**UH 7-6** Lorsque la limite séparative correspond avec la limite d'une voie privée, les dispositions figurant à l'article 6 s'appliquent.

**UH 7-7** Lorsque le terrain borde l'emprise ferroviaire ou celle de l'aqueduc de la Vanne, les implantations et recul doivent respecter les servitudes d'utilité publique qui s'imposent. (cf. annexes du PLU).

**UH 7-8** Les piscines non couvertes doivent respecter une marge de retrait telle que leur bassin et les aménagements type margelles périphériques et terrasses entourant le bassin soient situés à une distance au moins égale à 3 mètres de la limite séparative et du fond de parcelle.



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

### **Champ d'application**

Des parties de construction reliées uniquement en sous-sol ou par des éléments d'architecture ou passerelle ouverte ou close, arche ou arcade... constituent des constructions distinctes et relèvent du présent article.

Seule la liaison d'au moins 2 niveaux de constructions consécutifs situés au-dessus du niveau du sol avant travaux est considérée comme faisant partie d'une même construction et ne relève pas du présent article.

**Ne sont pas pris en compte pour le calcul des distances dans l'application de la règle**

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture, oriels ;
- les éléments techniques de moins de 0,60 m d'épaisseur sur façade tels que garde-corps, corniches... ;
- les rampes d'accès aux personnes à mobilité réduite ;
- les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur sur des constructions existantes ;
- Les escaliers dont l'emprise est inférieure ou égale à 1 m de large.

### **Dispositions générales**

**UH 8-1** : Lorsque deux constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance mesurée perpendiculairement séparant les façades en tous points doit être au moins égale à :

- 16 mètres dès lors qu'une façade en vis-à-vis comporte des baies créant des vues.
- 8 mètres si aucune des façades en vis-à-vis ne comporte des baies créant des vues.

~~– la hauteur de façade la plus haute, si la façade la plus basse comporte des baies, avec un minimum de 8 m~~

~~– la hauteur de façade la plus basse, si seule la façade la plus haute comporte des baies, avec un minimum de 8 m~~

~~– la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, si aucune des façades ne comporte de baie, avec un minimum de 5 m~~

**UH 8-2** Dans le cas où la hauteur des constructions annexes ne dépasse pas 3,50 m et la hauteur des ouvrages techniques ne dépasse pas 3 m, la distance minimale est fixée à 3 m entre :

- la façade d'une construction principale et les constructions annexes ou ouvrages techniques ;
- les constructions annexes et les ouvrages techniques.

### **Dispositions particulières**

**UH 8-3** Dans le cas de construction existante non conforme à la date d'approbation du PLU, seules des réhabilitations ou modifications de toitures sont autorisées.

**UH 8-4** Il n'est pas fixé de règle pour les ~~constructions et installations nécessaires aux~~ équipements d'intérêt collectif et services publics ~~ou d'intérêt collectif~~.

**UH 8-5** Les piscines ne sont pas soumises aux règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain.

## **Article UH 9 – Emprise au sol des constructions**

### **Champ d'application**

L'application du présent article renvoie à la définition de l'emprise au sol dans le lexique du règlement (Titre II en début de règlement).

### **Dispositions générales**

**UH 9-1** L'emprise au sol des constructions y compris les annexes est limitée à ~~30%~~ **40%** de la surface de terrain, portée à 50% en **secteurs UHa et UHb**.

~~**UH 9-2** L'emprise au sol des annexes ne peut représenter plus de 10% de la surface de terrain~~

## **Dispositions particulières**

**UH 9-3** Il n'est pas fixé de règle pour les ~~constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics ou d'intérêt collectif.~~

**UH 9-4** Les articles précédents ne s'appliquent pas en cas de surélévation ou de réaménagement de construction existante dont l'emprise au sol est supérieure à l'emprise au sol maximum autorisée, et à condition de rester dans la limite de l'emprise existante à la date d'approbation du PLU

## **Article UH 10 – Hauteur maximale des constructions**

### **Champ d'application**

**Ne sont pas comptés** dans la hauteur maximale autorisée :

- les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables dès lors qu'ils ne dépassent pas une hauteur de 3 m,
- les édifices techniques de 3 m de hauteur maximum, à condition qu'ils soient intégrés dans un volume fermé ou masqués par un dispositif à claire-voie et qu'ils soient implantés en retrait des façades d'une distance au moins égale à leur hauteur.

### **Dispositions Générales**

**UH 10-1** - La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7 m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 10 m au faîtage.

### **Dispositions particulières**

**UH 10-2** Pour une construction existante dont la hauteur, à la date d'approbation du PLU, est supérieure à la hauteur maximum autorisée, les travaux d'extension ou de réhabilitation doivent respecter les hauteurs maximum fixées par le présent règlement.

## **Article UH 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – protection des éléments de paysage**

A titre d'information, un Cahier des Recommandations Architecturales, Urbaines et Paysagères, donnant des recommandations sur l'aspect extérieur des constructions et de leurs abords, et qui n'est pas opposable aux demandes d'autorisations d'urbanisme, est annexé au présent PLU.

### **UH 11-1 Aspect extérieur des constructions :**

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, et leur couleur, les constructions et leurs éventuels dispositifs liés aux énergies renouvelables doivent s'intégrer de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles seront situées, et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les saillies, dont les balcons, doivent avoir un rapport équilibré avec la façade.

~~Les dispositifs de production d'énergies renouvelables peuvent être visibles de l'espace public à condition d'être conçus comme un élément à part entière de la composition architecturale du bâtiment, et notamment de la composition des façades.~~

~~Les dispositifs techniques (climatisation, pompe à chaleur...) devront être installés de façon à ne pas être visible depuis l'espace public ou dissimulés par un élément de masquage en harmonie avec la façade (sauf impossibilité technique). Les dispositifs techniques en saillie sont interdits sur le domaine public. D'une manière générale, ces dispositifs seront disposés de manière à ne pas générer de nuisances ou de troubles anormaux de voisinage (bruit notamment).~~

La pose éventuelle de capteurs solaires doit être étudiée, notamment au regard de la composition de la façade, afin de favoriser leur intégration dans le plan de toiture.

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être installées de façon à réduire leur impact visuel, notamment lorsqu'elles sont visibles depuis les voies ou les espaces publics. Elles sont interdites sur les balcons.

## **UH 11-2 Toitures**

Le volume de la toiture doit être proportionné au volume de la construction.

**Les toitures terrasse** sont admises uniquement si elles sont justifiées par le parti architectural.

L'acrotère doit être accompagné d'une couvertine, d'une corniche simple ou de tout autre système afin de protéger le mur de façade des effets de ruissellement.

Les toitures à pentes (autres que les toitures Mansard réalisées dans les règles de l'art), doivent s'inscrire avec une pente comprise entre 27° et 45°.

## **UH 11-3 Façades**

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

La création de murs pignons aveugles donnant sur la rue est interdite.

Outre leur apport à l'expression architecturale du bâtiment, les saillies et retraits pourront permettre de moduler les apports solaires, et sont donc à privilégier en façade sud.

Pour les façades\* sur rue d'une longueur supérieure ou égale à 15 m, le traitement architectural séquentiel est obligatoire.

## **UH 11-4 Descentes d'eaux pluviales**

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eaux pluviales des balcons, loggias et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades et de l'espace public.

## **UH 11-5 Eléments de modénatures**

Les façades visibles depuis l'emprise publique doivent comporter des modénatures telles que des bandeaux, corniches, encadrement de fenêtres, ainsi que des dispositifs d'occultation des baies tels que persiennes, volets battants ou coulissants, etc...

Les modénatures et les dispositifs d'occultation des baies doivent participer à la définition du projet architectural tant du point de vue esthétique que technique, et être en cohérence avec les constructions avoisinantes. Les coffres des volets roulants ne doivent pas être visibles sur les constructions neuves. En cas de réhabilitation, ils sont interdits en saillie et doivent s'intégrer harmonieusement dans la façade.

Les dispositifs de « goutte d'eau »\* ou larmiers\* (, en sous face d'appui de fenêtre, ou équivalents), sont exigés pour limiter le ruissellement de l'eau sur les façades.

## **UH 11-6 Matériaux de façades**

L'utilisation de matériaux et techniques pérennes, adaptés au caractère architectural du bâti, et cohérents avec les constructions existantes, doit être recherchée, tels que : enduit à la chaux, briques, pierres, moellons, bois etc... Dans tous les cas, les matériaux et techniques utilisés doivent aboutir à une finition et une mise en œuvre de qualité.

Une attention particulière est à porter au traitement du (des) matériau(x) de façade du rez-de-chaussée, qui se trouve en contact direct de l'espace public, afin de prévenir toute dégradation ou vieillissement anticipé.

Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures. L'aspect d'enduit ciment est interdit.

## **UH 11-7 Les locaux techniques**

Ils doivent faire partie du projet architectural et de la composition architecturale de la façade concernée. Les coffrets ou dispositifs techniques, les colonnes sèches et les boîtes aux lettres devront être intégrés à la façade\* ou à la clôture, sans créer de saillies sur le domaine public.

## **UH 11-8 Clôtures et portails**

- **Les clôtures sur rue :**

Elles doivent être implantées à l'alignement existant ou projeté figurant sur le plan de zonage.

Elles ne peuvent dépasser une hauteur totale de 2 m par rapport au niveau du trottoir ; elles peuvent être constituées :

-soit d'un mur bahut de 0,90 m de hauteur maximum, surmonté d'un dispositif ~~ajouré à claire-voie~~. Elles pourront cependant comporter des parties pleines (pour intégrer notamment des coffrets et les boîtes aux lettres) ~~qui ne devront pas représenter plus de la moitié du linéaire de la façade sur rue dans le respect des abords et d'une insertion harmonieuse dans le site.~~

-soit d'un grillage toute hauteur (2 m maximum)

Il est recommandé de doubler les clôtures d'une haie végétale.

~~Le festonnage est autorisé à condition qu'il comporte une partie à clairevoie et qu'il ne soit pas à une hauteur supérieure à 1,60 m par rapport au niveau trottoir.~~

Les clôtures de terrain situé à l'angle de deux voies doivent faire l'objet d'un pan coupé d'une longueur minimale de 3 m, elles devront être à clairevoie sur au moins 1 m de part et d'autre de l'angle.

Chaque portail doit avoir une largeur minimale de 3 m, et une largeur **maximale** de 5 m. Toutefois, une largeur comprise entre 2,50 m à 3 m est admise pour les opérations de réhabilitation\*.

Il est admis la création d'un seul portail par ~~tranche de 15 m de linéaire de façade unité foncière~~ sur la même voie.

Des adaptations pourront être accordées notamment en cas de réhabilitations de clôtures existantes, ~~de création de portail ou d'accès supplémentaire~~, et en fonction de la configuration des abords, des impératifs d'accès et du règlement de voirie.

- **Les clôtures sur les autres limites du terrain :**

Il est recommandé des clôtures végétalisées ou ajourées doublées d'une haie.

Les clôtures ne peuvent pas dépasser une hauteur totale de 2 m par rapport au terrain naturel.

Les murs pleins sont autorisés en limites séparatives latérales et de fond, sauf le long des 4 premiers mètres des limites séparatives latérales comptés depuis l'alignement ou la limite en tenant lieu et le long des emprises correspondant au passage de l'aqueduc de la Vanne.

Les dispositions de l'article 11-8 ne sont pas applicables aux ~~constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics ou d'intérêt collectif~~ lorsque les conditions de fonctionnement ou de sécurité l'imposent

**UH 11-9 Bâtiments remarquables protégés et ensembles bâtis cohérents** (art. L.151-19 du code de l'urbanisme, repérés au plan de zonage et dans les fiches annexées au règlement)

Tous les travaux réalisés sur des maisons et constructions à protéger repérées sur le plan de zonage, doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver de ladite construction, sans les camoufler. Les aménagements d'architecture contemporaine sont autorisés.

En complément des prescriptions de l'article UH 11-11, les règles suivantes s'appliquent en fonction des catégories :

- ❖ **Bâtiments remarquables protégés**

- leur démolition totale est interdite, sauf justification pour raisons hygiène / sécurité ;
- la démolition partielle est autorisée, sous réserve de ne pas supprimer le ou les éléments qui caractérisent la qualité architecturale ou patrimoniale de la construction ;
- les aménagements intérieurs, les travaux de restauration, de rénovation et d'extensions sont possibles à condition de respecter et mettre en valeur les caractéristiques du bâtiment.

- ❖ **Ensembles bâtis cohérents**

- leur démolition est interdite, sauf justification pour raisons hygiène / sécurité ;
- les travaux de restauration sont possibles à condition de respecter et mettre en valeur les caractéristiques du bâtiment.
- Les travaux d'extension sont possibles à condition de ne pas dénaturer la cohérence avec les autres constructions de l'ensemble concerné et de ne pas être visibles depuis l'espace public.
- Les surélévations sont interdites, sauf si elles ne sont pas visibles depuis l'espace public.

## Article UH 12 – Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d’aires de stationnement

### Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, ainsi que leurs zones de manœuvre, doivent être assurés en dehors des voies publiques.

Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous sont celles qui s’appliquent aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

Chaque fois qu’une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d’entre elles la norme qui lui est propre.

En cas d’extension entraînant la création d’un ou plusieurs logements, le nombre d’aires de stationnement est celui prévu ci-dessous, en prenant uniquement en compte le nombre des logements créés.

La suppression de places de stationnement existantes, voitures ou vélos, n’est pas autorisée si le nombre total de places après suppression, ou le nombre total de places après suppression et création de places nouvelles, ne répond pas a minima à la norme plancher nécessaire au projet faisant l’objet de la demande d’urbanisme.

Pour les travaux de réhabilitation d’une construction existante, les changements de destination et/ou d’extension de plus de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher, le nombre de places minimum exigé résulte de la différence entre :

- le nombre de places qui serait exigé pour la destination de la construction **après** l’opération ;
- le nombre de places qui serait exigé pour la destination de la construction **avant** l’opération.

#### UH 12-1 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

En cas de décimale dans le calcul du nombre de places exigée, celui-ci sera arrondi à l’unité supérieure à partir de 5 dixièmes

##### UH 12-1.1 Dispositions générales

- Le stationnement en surface, en sous-sol ou dans l’emprise de volumes bâtis et les parcs de stationnement créés ou réaménagés doivent assurer aux véhicules une circulation satisfaisante dans de bonnes conditions de sécurité, de fonctionnalité, de praticabilité, et de confort.
- Les parcs de stationnement de **surface** doivent faire l’objet de compositions paysagères adaptées à l’échelle du terrain et aux lieux environnants. Afin de ne pas accentuer l’imperméabilisation des sols, l’aménagement sous forme d’espaces minéraux sablés, de dalles-gazon ou de dalles ou pavés selon les règles de l’art, est obligatoire.
- Les parcs de stationnement en **ouvrage** doivent faire l’objet d’une attention particulière pour ce qui concerne leur insertion paysagère ou celle de leurs accès, la fonctionnalité, la praticabilité, l’accessibilité et la sécurité. Les places réservées aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR) doivent faire l’objet d’une attention particulière pour ce qui concerne leur accessibilité et leurs liaisons avec les immeubles.
- Les places commandées ne sont pas prises en compte pour le calcul réglementaire du nombre de places plancher à réaliser, sauf pour les constructions comprenant un seul logement.

Destination (SP = surface de plancher)	Normes plancher Minimum à respecter	Normes plafond Maximum à respecter
<b>Logements</b> (hors résidences pour publics spécifiques)	<b>ZONE 1 = 1</b> place par logement, ramené à 0,5 place par logement locatif <b>aidé ou accession social</b> . <b>ZONE 2 = 1,8</b> place par logement, ramené à 1 place par logement locatif <b>aidé ou accession social</b> .	Pas de norme plafond
<b>Commerce</b>	1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de SP commerciale, avec au moins 1 place par commerce.	1 place par tranche de 20 m <sup>2</sup> de SP
<b>Artisanat</b>	1 place par tranche de 170 m <sup>2</sup> de SP avec 1 place minimum.	1 place par tranche de 60 m <sup>2</sup> SP

Destination (SP = surface de plancher)	Normes plancher Minimum à respecter	Normes plafond Maximum à respecter
Bureaux	ZONE 1 = 1 place par tranche de 65 m <sup>2</sup> de SP ZONE 2 = 1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de SP 1 aire de livraison par tranche de 2 500 m <sup>2</sup> de SP	1 place par tranche de 40 m <sup>2</sup>
<b>Constructions ou installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics ou d'intérêt collectif</b> (y compris résidences pour publics spécifiques)		Il n'est pas fixé de règle.

### UH 12-1.2 Normes techniques à respecter pour la réalisation des places de stationnement des automobiles

Dimensions des places : les places créées ou réaménagées, ainsi que les boxes et garages, doivent respecter les dimensions minimales suivantes :

- Longueur : 5 m
- Largeur : 2,30 m, portée à 2,50 m si la place jouxte un obstacle (mur, poteau...) et à 3,30 m pour les places réservées aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR).
- Dégagement : 5,50 m

Dimensions des accès :

- Largeur minimale des accès parking : jusqu'à 30 voitures ou sens unique ou alterné : 2,80 m
- Largeur minimale dans le cadre de parking de plus 30 voitures ou en double sens : 5,00 m
- Dégagement : 5,50 m

La largeur des accès en double sens pourra être réduite à 2,80 m minimum à condition de réaliser un dispositif de régulation des entrées/sorties des véhicules (pour assurer l'impossibilité d'accès simultané à deux véhicules empruntant l'accès en sens contraire).

La largeur des accès simple ou double sens devra nécessairement être suffisante pour permettre les manœuvres d'entrées/sorties des véhicules sans que le rayon de braquage n'empiète sur l'axe de la chaussée.

Ces cotes sont majorées de 0,90 m correspondant à l'aménagement d'un espace protégé dans le cas d'un accès piéton à l'immeuble dans cette rampe.

Dimensions des rampes :

La pente ne pourra excéder 17% avec une pente de transition de 5% maximum sur une longueur de 2m minimum depuis la limite de propriété avec le domaine public.

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

### UH 12-2 Normes de stationnement pour les vélos.

Pour les autres destinations que l'habitat, des places de stationnement doivent être réalisées pour les vélos. Elles doivent être :

- exclusivement réservées aux vélos, sécurisées et équipées de dispositifs fixes d'accroche, facilitant la performance des systèmes d'antivol ;
- facilement accessibles depuis l'espace public et les accès aux constructions ;
- situées de préférence en rez-de-chaussée, ou à défaut en extérieur sur le terrain ou au premier sous-sol via une rampe d'accès.

Cet espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu conformément aux normes minimales suivantes :

Destination	Normes minimales
Autres <del>constructions ou installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics ou d'intérêt collectif</del> (y compris résidences pour publics spécifiques)	Le nombre de places à réaliser devra être justifié au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, existence ou non de de stationnement public à proximité...).
Commerce et artisanat	1 place par tranche complète de 150 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Bureaux	1,5 m <sup>2</sup> pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher, avec une superficie minimale de 3 m <sup>2</sup>

## **Article UH 13 – les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d’espaces libres, d’aires de jeux et de loisirs et de plantations**

### **UH 13-1 – Règles générales**

**UH 13-1-1** Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses...), le traitement des espaces libres doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l’organisation du bâti sur le terrain afin qu’ils soient conçus comme un accompagnement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie, de la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement et d’aménagement paysager de qualité.

La végétalisation des espaces verts doit être conçue, tant au regard de leur composition que des espèces et de la densité des plantations, en proportion avec la dimension de l’espace aménagé, en harmonie avec la construction en prenant en compte leur développement dans le temps et leur pérennité.

**UH 13-1-2** Au moins ~~40%~~ **50%** de la surface du terrain doit être traitée en espaces verts de pleine terre.

**En secteur UHa et UHb**, au moins 30% de la surface de terrain doit être traitée en espaces verts de pleine terre

~~En secteur UHb, au moins 10% de la surface de terrain doit être traitée en espace vert de pleine terre.~~

Au moins 30% des espaces libres qui ne sont pas traités en espaces verts ~~de pleine terre~~ doivent être perméables.

Il doit être planté au moins 1 arbre pour 200 m<sup>2</sup> de terrain.

~~Les aires de stationnement réalisées en dalles gazon comptent dans les espaces perméables, mais ne comptent pas dans la surface traitée en espaces verts.~~

~~Les espaces libres des dalles sur parking souterrain et les toitures terrasses peuvent être comptabilisés au titre des espaces verts à condition d’avoir une épaisseur minimale de terre végétale de 0,50 m pour la plantation de gazon et de 0,80 m pour toute autre plantation.~~

**UH 13-1-3** Les travaux de surélévation ou d’amélioration de construction existante peuvent être réalisés à condition de ne pas aggraver la situation de la construction au regard des règles de l’article UA 13.

Afin de prendre en compte la biodiversité, l’implantation des bâtiments doit permettre la constitution d’un espace libre d’un seul tenant et/ou dans le prolongement d’un espace vert situé sur le fond.

**UH 13-1-4** Il n’est pas fixé de règle :

- pour les ~~constructions et installations nécessaires aux équipements d’intérêt collectif et services publics~~ ~~ou d’intérêt collectif~~.
- pour les locaux techniques liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d’énergie tels que les transformateurs.

~~Tout projet devra chercher à limiter l’artificialisation des sols. Ainsi en complément des dispositions ci-dessus, les espaces libres restants (allées, stationnement, terrasses...) doivent être au maximum traités en espace perméables.~~

### **UH 13-2 Espaces verts à protéger (EVP)**

Au titre de l’article L.151-19 du code de l’urbanisme, dans les Espaces Verts à Protéger (EVP) délimités sur le plan de zonage, l’abattage, l’élagage et toute autre atteinte à l’intégrité (racines etc...) des arbres situés dans les EVP sont interdits, ainsi que les travaux compromettant leur caractère paysager et leur dominante végétale, et la qualité des plantations existantes.

Néanmoins, l’abattage d’arbres situés dans les EVP est autorisé en cas de risque pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d’une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l’arbre, ou en lien avec la réalisation de travaux de mise aux normes pour l’accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite. En cas d’abattage, une compensation est exigée par la replantation d’un arbre de développement équivalent dans le périmètre de l’EVP.

Seuls sont autorisés les travaux et aménagements autorisés à l’article UH 2-5 et ceux ne compromettant pas le caractère de ces espaces et les travaux nécessaires à leur entretien et à leur mise en valeur, tels

que l'aménagement de sentiers, l'installation légère de mobiliers de jeux pour enfants, abris de jardins (15 m<sup>2</sup> maximum), pergolas, bancs etc...

### **Arbres remarquables et alignements d'arbres protégés**

Sont interdits les coupes et abattages d'arbres remarquables identifiés sur le document graphique et détaillés en annexe du règlement, sauf pour des motifs sanitaires ou de sécurité des personnes et des biens dûment justifiés par un diagnostic sanitaire. Il est interdit d'impacter le houppier ou le système racinaire de l'arbre ni de nuire à terme à son développement.

Les arbres seront maintenus ou remplacés par des arbres d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques en nombre et en surface au moins équivalents.

### **Article UH 14 – Coefficient d'occupation des sols**

*Article supprimé par loi ALUR du 24 mars 2014*

### **Article UH 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Il n'est pas fixé de règle.

### **Article UH 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Il n'est pas fixé de règle.

---

# ZONE UP

---

La zone UP est une zone urbaine à dominante résidentielle sous forme d'immeubles d'habitat collectif implantés de façon dispersée et variée dans le quartier de Grand Vaux  
Des équipements d'intérêt collectif et des commerces sont également présents dans cette zone, qui doit faire l'objet d'opérations d'aménagement de rénovation et de restructuration urbaine (ANRU 2).

## Article UP-1 : Occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdits :

- Les constructions à destination d'industrie
- Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux divers non liés à l'exploitation d'un service public.
- Les dépôts couverts ou non couverts de flottes de véhicules, non liés à une autre destination autorisée dans la zone UP ou à l'exploitation d'un service public.
- L'exploitation de carrières.
- Les travaux de démolition totale ou ceux portant atteinte au caractère et à l'architecture des bâtiments remarquables protégés ou intégrés dans des ensembles bâtis cohérents repérés sur le plan de zonage, à l'exception des travaux réalisés sur des parties du bâtiment dissociable du bâtiment d'origine et ne présentant pas d'éléments d'architecture remarquables.
- Dans les « espaces verts à protéger » (EVP), l'abattage d'arbre de haute tige ainsi que les travaux compromettant leur caractère paysager, la dominante végétale et la qualité des plantations existantes sont interdits, sauf en cas de nécessités phytosanitaires justifiées et de travaux nécessaires à leur entretien et à leur mise en valeur. Dans ce cas, les plantations devront être remplacées par des espèces de qualité équivalente. Sont interdits les aménagements et constructions autres que : sentiers, installation légère de mobiliers de jeux pour enfants, abris de jardin, kiosques, pergolas.
- Les affouillements et exhaussements des sols d'une hauteur supérieure à 1,50 m et d'une superficie de plus de 100 m<sup>2</sup>, et qui ne sont pas nécessaires :
  - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
  - ou à des aménagements paysagers,
  - ou à des aménagements hydrauliques,
  - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
  - ou à la réalisation de recherches archéologiques.
- Le stationnement des caravanes et l'aménagement des terrains de camping et de caravaning.
- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière.

## Article UP 2 – Occupation et utilisation du sol soumises à des conditions particulières

Sont soumises à conditions particulières les constructions suivantes :

**UP 2-1 Les constructions à destination d'entrepôt** sont autorisées à condition qu'elles soient réalisées :

- en accompagnement des ~~constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics~~ **ou d'intérêt collectif (CINASPIC)**,
- ou en accompagnement d'une activité commerciale, artisanale,

Elles ne peuvent pas représenter plus de 20% de la surface de plancher totale de la construction, sauf pour les entrepôts réalisés en accompagnement des ~~constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics~~ **ou d'intérêt collectif (CINASPIC)**.

**UP 2-2 Les installations classées :** en application des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement, l'implantation ou l'extension d'ICPE (Installations classées pour la Protection de l'Environnement), est autorisée sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et à condition :

- que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants,
- qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances,
- d'une bonne compatibilité avec les réseaux d'infrastructures et d'assainissement.

**UP 2-3** Les constructions à destination autre que le logement sont autorisées à condition de ne pas être citées à l'article UP 1 et de ne générer ni gêne, ni pollution et ni nuisances (sonores et olfactives notamment).

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

#### **UP 3-1 Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée carrossable, en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

La largeur de cette voie ne peut être inférieure à 3,50 m, sauf en cas d'extension d'une construction existante et à condition de ne pas créer un deuxième logement.

Si la voie dessert au moins 2 logements :

- sa largeur minimum est fixée à 5 m. Cette dimension est portée à 8 m pour une voie de plus de 50 m de longueur ;
- elle doit faire l'objet d'aménagements adaptés permettant d'assurer la sécurité des piétons et personnes à mobilité réduite.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

#### **UP 3-2 Conditions d'accès aux voies ouvertes au public**

L'accès correspond à la limite ou à l'espace (portail, porche, partie de terrain) qui relie le terrain d'assiette de l'opération à la voie de desserte.

- Les accès de véhicules motorisés doivent être adaptés à l'opération et satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, accessibilité aux personnes à mobilité réduite, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères. Ils devront être étudiés de manière à permettre aux véhicules de s'arrêter pour s'assurer que la voie est dégagée ;
- La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation et la sécurité des usagers ou des personnes utilisant ces accès, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situé sur l'emprise de la voie.

Un accès qui présenterait une gêne ou un risque peut être interdit.

Tous travaux sur le domaine public doivent faire l'objet d'une autorisation des services de voirie.

### **Article UP 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eaux, d'électricité et d'assainissement**

#### **UP-4-1 Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable ;

Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.

#### **UP-4-2 Assainissement**

Le réseau d'assainissement est en système séparatif. Les conditions de branchement Eaux Usées et Eaux Pluviales devront être conformes aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental de l'Essonne et des règlements d'assainissement du Syndicat de l'Orge et du SIAHVY.

#### **UP 4-2.1 Eaux usées**

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et extension de bâtiment existant. L'évacuation des liquides industriels résiduels est soumise aux dispositions des articles du code de l'urbanisme en vigueur (R111-8 à R 111-12).

Les installations produisant des eaux usées le nécessitant doivent implanter des systèmes de prétraitement de leurs eaux usées tels que des déshuileurs, séparateurs à graisses, séparateurs à féculés...

#### **UP 4-2.2 Eaux pluviales**

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale. Les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle, sans aucun rejet sur le domaine public.

Afin d'éviter une surcharge du réseau, les aires de stationnement sur le domaine privé pourront être traitées en dalles gazon ou en revêtement poreux.

Un puisard, suffisamment dimensionné, permettant de récupérer les eaux pluviales sera exigé conformément aux dispositions fixées au Règlement d'Assainissement inséré dans les Annexes du Plan Local d'Urbanisme. Les voies d'accès sur la parcelle devront également être reliées au puisard.

Si la réalisation du puisard est interdite (zone de protection de l'aqueduc de la Vanne), la rétention sur le terrain sera obligatoire conformément à l'annexe liée aux servitudes des Eaux de Paris.

#### **UP- 4-3 Energies et télécommunications**

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain sur le terrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

Doivent être prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets EDF et GDF, et pour les réseaux de télécommunication.

Les dispositifs techniques permettant l'utilisation d'énergies renouvelables sont autorisés en veillant à ce que leur positionnement et les matériaux utilisés assurent une bonne insertion à la construction et limitent leur impact phonique.

Pour toute construction nouvelle, ainsi qu'en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, les antennes et paraboles doivent être localisées de façon à être le moins possible visibles depuis l'espace public.

#### **UP- 4-4 Locaux pour la collecte des déchets**

A l'exception des nouvelles constructions à destination d'habitation comportant un seul logement et des extensions de constructions existantes à destination d'habitation, toutes les constructions doivent être pourvues de locaux facilement accessibles destinés au stockage des déchets adaptés à leur activité, dont les dimensions devront permettre un tri sélectif de ces déchets et dont les accès devront faciliter la manipulation des containers. Ce local devra être ventilé et disposer d'un point d'eau et d'un siphon de sol pour son nettoyage.

#### **Article UP 5 – Superficie minimale des terrains constructibles**

*Article supprimé par loi ALUR du 24 mars 2014.*

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

##### **Champ d'application**

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à toute circulation, existantes ou projetées notamment par un emplacement réservé inscrit au document graphique.

*Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, sous réserve de leur intérêt architectural dans la composition de la façade et de leur respect des règlements de voirie :*

- *les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture, oriels ;*

- les éléments techniques de moins de 0,60 m d'épaisseur sur façade tels que garde-corps, corniches, (...), et situés au-dessus d'une hauteur de 4,30 m comptés depuis le niveau du trottoir ;
- les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ;
- En cas de recul des constructions par rapport à l'alignement ou à la limite en tenant lieu :
  - les rampes d'accès aux personnes à mobilité réduite ;

### **Dispositions générales**

**UP 6-1** Les constructions peuvent être implantées à l'alignement existant ou projeté ou en respectant un recul minimum de 2 m par rapport à l'alignement.

### **Dispositions particulières**

**UP 6-2** Dans le cas de construction existante non conforme à la date d'approbation du PLU, seules des réhabilitations ou modifications de toitures sont autorisées.

**UP 6-3** Leurs extensions ne sont autorisées que si elles respectent les dispositions de cet article ou n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle.

**UP 6-4** Pour tenir compte des éléments de patrimoines naturels ou bâtis repérés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, une implantation particulière pourra être imposée si elle est nécessaire à leur préservation.

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

### **Champ d'application :**

**Ne sont pas pris en compte** pour l'application de la règle et le calcul des distances de retrait par rapport aux limites séparatives (sans débords sur les terrains voisins) :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture, oriels ;
- les éléments techniques de moins de 0,60 m d'épaisseur sur façade tels que garde-corps, corniches...;
- les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ;
- les rampes d'accès aux personnes à mobilité réduite ;
- les escaliers et perrons dont l'emprise est inférieure ou égale à 1 m de large.

### **Dispositions générales**

**UP 7-1** Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives, en respectant :

- En cas de façade avec baie(s), une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère, avec un minimum de 8 m portés
- En cas de façade sans baie, une distance au moins égale à 4 m
- En cas de limite avec l'emprise ferroviaire ou de l'autoroute A6, cette distance est portée à 6 m avec possibilité de baie de service (wc, salle de bains, cuisine)

**UP 7-2** Les constructions dont la hauteur totale n'excède pas 3,50 m peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales et de fond ou en retrait. En cas de retrait, elles devront respecter une distance minimale de 2,50 m.

**UP 7-3** Pour l'application de l'ensemble de l'article 7, les façades des constructions implantées en limites séparatives doivent obligatoirement être aveugles : elles ne doivent comporter ni baie, ni pavé de verre, ni jour de souffrance, ni châssis, fixe ou non, translucide ou non.

### **Dispositions particulières**

**UP 7-4** Dans le cas de construction existante non conforme à la date d'approbation du PLU, sont autorisées

- les réhabilitations ou modifications de toitures
- Les extensions à l'aplomb de l'existant que si elles respectent les dispositions de cet article ou n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle. Aucune baie nouvelle ou agrandissement de baie existante ne peut être réalisé sans respecter le calcul des retraits prévus ci-dessus.

**UP 7-5** Lorsque la limite séparative correspond avec la limite d'une voie privée, les dispositions figurant à l'article 6 s'appliquent.

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

Il n'est pas fixé de règle.

### **Article UP 9 – Emprise au sol des constructions**

Il n'est pas fixé de règle.

### **Article UP 10 – Hauteur maximale des constructions**

#### **Champ d'application**

**Ne sont pas comptés** dans la hauteur maximale autorisée :

- les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables dès lors qu'ils ne dépassent pas une hauteur de 3 m,
- les édifices techniques de 3 m de hauteur maximum, à condition qu'ils soient intégrés dans un volume fermé ou masqués par un dispositif à claire-voie et qu'ils soient implantés en retrait des façades d'une distance au moins égale à leur hauteur.

#### **Dispositions Générales**

**UP 10-1** - La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 46 m à l'égout du toit et 50 m au faitage.

#### **Dispositions particulières**

**UP 10-2** Les hauteurs maximum des constructions neuves sont minorées de **25 m** pour les constructions ou parties de constructions situées à moins de 10 m de la limite d'un terrain bâti situé en zone UG ou UH.

### **Article UP 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – protection des éléments de paysage**

A titre d'information, un Cahier des Recommandations Architecturales, Urbaines et Paysagères, donnant des recommandations sur l'aspect extérieur des constructions et de leurs abords, et qui n'est pas opposable aux demandes d'autorisations d'urbanisme, est annexé au présent PLU.

#### **UP 11-1 Aspect extérieur des constructions :**

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, et leur couleur, les constructions et leurs éventuels dispositifs liés aux énergies renouvelables doivent s'intégrer de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles seront situées, et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les saillies, dont les balcons, doivent avoir un rapport équilibré avec la façade.

Les balcons en surplomb de l'espace public doivent être situés au-dessus de 4,30 m de hauteur comptés depuis le niveau de l'espace public et ne peuvent dépasser 0,80 m de profondeur en débord de l'alignement.

Les balcons des façades sur rue en surplomb d'espace privatif ne peuvent avoir une profondeur de plus de 1,50 m par rapport au nu de la façade.

Les garde-corps des balcons sont ajourés sur au moins 40% de leur surface, et dans la limite de 60 % de leur surface.. S'ils sont en verre, la partie non ajourée sera en verre non transparent.

~~Les dispositifs de production d'énergies renouvelables peuvent être visibles de l'espace public à condition d'être conçus comme un élément à part entière de la composition architecturale du bâtiment, et notamment de la composition des façades.~~

Les dispositifs techniques (climatisation, pompe à chaleur...) devront être installés de façon à ne pas être visible depuis l'espace public ou dissimulés par un élément de masquage en harmonie avec la façade (sauf impossibilité technique). Les dispositifs techniques en saillie sont interdits sur le domaine public. D'une manière générale, ces dispositifs seront disposés de manière à ne pas générer de nuisances ou de troubles anormaux de voisinage (bruit notamment).

La pose éventuelle de capteurs solaires doit être étudiée, notamment au regard de la composition de la façade, afin de favoriser leur intégration dans le plan de toiture.

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être installées de façon à réduire leur impact visuel, notamment lorsqu'elles sont visibles depuis les voies ou les espaces publics. Elles sont interdites sur les balcons

#### **UP 11-2 Toitures**

Le volume de la toiture doit être proportionné au volume de la construction.

L'acrotère doit être accompagné d'une couvertine, d'une corniche simple ou de tout autre système afin de protéger le mur de façade des effets de ruissellement.

#### **UP 11-3 Façades**

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

La végétalisation des murs pignons laissés apparents doit être recherchée.

Afin d'animer les façades, un traitement architectural séquentiel vertical et/ou horizontal doit être recherché notamment :

- ❖ A partir du premier niveau au-dessus du rez-de-chaussée, par
  - des retraits ponctuels du nu de la façade,
  - et/ou des saillies ponctuelles du nu de façade,
  - et/ou des interruptions ponctuelles du bâti.
- ❖ Et/ou par la distinction des trois parties de la construction (socle, étages courants, partie supérieure).

Afin de générer des zones d'ombres dans les constructions orientées au sud, des saillies et retraits pourront être favorisés.

Pour les façades\* sur rue d'une longueur supérieure ou égale à 15 m, ce traitement architectural séquentiel est obligatoire.

Au niveau des espaces piétons d'accès et de desserte des constructions, il sera recherché une traversée visuelle et/ou d'usage de la façade, afin de ménager des vues vers l'intérieur de la parcelle.

#### **UP 11-4 Descentes d'eaux pluviales**

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eaux pluviales des balcons, loggias et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades et de l'espace public.

#### **UP 11-5 Eléments de modénatures**

Les façades visibles depuis l'emprise publique doivent comporter des modénatures telles que des bandeaux, corniches, encadrement de fenêtres, ainsi que des dispositifs d'occultation des baies tels que persiennes, volets battants ou coulissants, etc...

Les modénatures et les dispositifs d'occultation des baies doivent participer à la définition du projet architectural tant du point de vue esthétique que technique, et être en cohérence avec les constructions avoisinantes. Les coffres des volets roulants ne doivent pas être visibles sur les constructions neuves. En cas de réhabilitation, ils sont interdits en saillie et doivent s'intégrer harmonieusement dans la façade.

Les dispositifs de « goutte d'eau »\* ou larmiers\* (en sous face d'appui de fenêtre, ou équivalents), sont exigés pour limiter le ruissellement de l'eau sur les façades.

#### **UC 11-6 Matériaux de façades**

L'utilisation de matériaux et techniques pérennes, adaptés au caractère architectural du bâti, et cohérents avec les constructions existantes, doit être recherchée, tels que : enduit à la chaux, briques, pierres, moellons, bois etc... Dans tous les cas, les matériaux et techniques utilisés doivent aboutir à une finition et une mise en œuvre de qualité.

Une attention particulière est à porter au traitement du (des) matériau(x) de façade du rez-de-chaussée, qui se trouve en contact direct de l'espace public, afin de prévenir toute dégradation ou vieillissement anticipé.

Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures. L'aspect d'enduit ciment est interdit.

#### **UP 11-7 Commerces**

Les façades des locaux de commerce doivent être conçues en harmonie avec l'ensemble de la façade, et en préservant les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel ces locaux sont situés. Leurs devantures et enseignes ne peuvent venir occulter les façades du premier étage de la construction dans laquelle ils sont implantés.

L'ensemble doit respecter les prescriptions du Règlement Local de Publicité.

A titre d'information, le Cahier des Recommandations Architecturales, Urbaines et Paysagères annexé au PLU, donne des recommandations aux demandes d'autorisations d'urbanisme sur l'aspect extérieur des devantures commerciales.

#### **UP 11-8 Les locaux techniques**

Ils doivent faire partie du projet architectural et de la composition architecturale de la façade concernée. Les coffrets ou dispositifs techniques, les colonnes sèches et les boîtes aux lettres devront être intégrés à la façade\* ou à la clôture, sans créer de saillies sur le domaine public.

#### **UP 11-9 Rampes de parking**

Les accès des parcs de stationnement des constructions ou des espaces de livraison des locaux d'activités et de commerces doivent être intégrés à l'ensemble du projet architectural.

#### **UP 11-10 Clôtures et portails**

- **Les clôtures sur rue :**

Elles doivent être implantées à l'alignement existant, ou projeté et repéré sur le plan de zonage.

Elles ne peuvent dépasser une hauteur totale de 2 m par rapport au niveau du trottoir ; elles doivent être constituées d'un mur bahut de 0,90 m de hauteur maximum, surmonté d'un dispositif **ajouré à claire-voie**. Elles pourront cependant être pleines (pour intégrer les coffrets EDF et les boîtes aux lettres) qui ne devront pas représenter plus de 1/3 de la longueur de la façade de la parcelle. Il est recommandé de doubler les clôtures d'une haie végétale.

Les clôtures de terrain situé à l'angle de deux voies doivent faire l'objet d'un pan coupé d'une longueur minimale de 3 m.

Les portails doivent avoir une largeur minimale de 3 m. Toutefois, une largeur comprise entre 2,80 m à 3 m est admise pour les opérations de réhabilitation\*

- **Les clôtures sur les autres limites du terrain :**

Il est recommandé des clôtures végétalisées ou ajourées doublées d'une haie.

Les clôtures ne peuvent pas dépasser une hauteur totale de 2 m par rapport au terrain naturel,

Les murs pleins sont autorisés en limites séparatives latérales et de fond.

Les dispositions de l'article 11-10 ne sont pas applicables aux ~~constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics~~ ~~ou d'intérêt collectif~~ lorsque les conditions de fonctionnement ou de sécurité l'imposent.

### **Article UP 12 – Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

**Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, ainsi que leurs zones de manœuvre, doivent être assurés en dehors des voies publiques.**

Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous sont celles qui s'appliquent aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'entre elles la norme qui lui est propre.

En cas d'extension entraînant la création d'un ou plusieurs logements, le nombre d'aires de stationnement est celui prévu ci-dessous, en prenant uniquement en compte le nombre des logements créés.

La suppression de places de stationnement existantes, voitures ou vélos, n'est pas autorisée si le nombre total de places après suppression, ou le nombre total de places après suppression et création de places nouvelles, ne répond pas a minima à la norme plancher nécessaire au projet faisant l'objet de la demande d'urbanisme.

Pour les travaux de réhabilitation d'une construction existante, les changements de destination et/ou d'extension de plus de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher, le nombre de places minimum exigé résulte de la différence entre :

- le nombre de places qui serait exigé pour la destination de la construction **après** l'opération ;
- le nombre de places qui serait exigé pour la destination de la construction **avant** l'opération.

## UP 12-1 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

### UP 12-1.1 Dispositions générales

- Le stationnement en surface, en sous-sol ou dans l'emprise de volumes bâtis et les parcs de stationnement créés ou réaménagés doivent assurer aux véhicules une circulation satisfaisante dans de bonnes conditions de sécurité, de fonctionnalité, de praticabilité, et de confort.
- Les parcs de stationnement de **surface** doivent faire l'objet de compositions paysagères adaptées à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il sera recherché l'aménagement sous forme d'espaces minéraux sablés, de dalles-gazon ou de dalles ou pavés selon les règles de l'art, de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.
- Les parcs de stationnement en **ouvrage** doivent faire l'objet d'une attention particulière pour ce qui concerne leur insertion paysagère ou celle de leurs accès, la fonctionnalité, la praticabilité, l'accessibilité et la sécurité. Les places réservées aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR) doivent faire l'objet d'une attention particulière pour ce qui concerne leur accessibilité et leurs liaisons avec les immeubles.
- Les places commandées ne sont pas prises en compte pour le calcul réglementaire du nombre de places plancher à réaliser.

Destination (SP = surface de plancher)	Normes plancher Minimum à respecter	Normes plafond Maximum à respecter
<b>Logements</b> (hors résidences pour publics spécifiques)	1,5 place par logement, ramené à 1 place par logement locatif <b>aidé ou accession social</b> .	Pas de norme plafond
<b>Commerce</b> : Superficie totale de l'opération : - inférieure ou égale à 200 m <sup>2</sup> de SP commerciale	1 place par tranche entamée de 100 m <sup>2</sup> de SP commerciale, avec au moins 1 place par commerce. Il n'est pas exigé de place pour les travaux portant sur des commerces existants, à condition de ne pas augmenter la surface de plancher de plus de 50 m <sup>2</sup> .	1 place par tranche de 20 m <sup>2</sup> SP
- supérieure à 200 m <sup>2</sup> de SP commerciale	1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de SP commerciale jusqu'à 200 m <sup>2</sup> de SP commerciale puis 1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de SP commerciale. 1 aire de livraison par tranche de 600 m <sup>2</sup> de SP commerciale.	
<b>Artisanat</b>	1 place par tranche de 170 m <sup>2</sup> de SP avec 1 place minimum.	1 place par tranche de 60 m <sup>2</sup> SP
<b>Bureaux</b>	ZONE 1 = 1 place par tranche de 65 m <sup>2</sup> de SP ZONE 2 = 1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de SP 1 aire de livraison par tranche de 2 500 m <sup>2</sup> de SP	1 place par tranche de 40 m <sup>2</sup>
<b>Constructions ou installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics ou d'intérêt collectif</b> (y compris résidences pour publics spécifiques)		Il n'est pas fixé de règle.

## UP 12-1.2 Normes techniques à respecter pour la réalisation des places de stationnement des automobiles

Dimensions des places : les places créées ou réaménagées, ainsi que les boxes et garages, doivent respecter les dimensions minimales suivantes :

- Longueur : 5 m
- Largeur : 2,30 m, portée à 2,50 m si la place jouxte un obstacle (mur, poteau...)
- Dégagement : 5,50 m

Dimensions des accès :

- Largeur minimale de parking : jusqu'à 30 voitures ou sens unique ou alterné : 2,80 m
- Largeur minimale dans le cadre de parking de plus 30 voitures ou en double sens : 5,00 m

La largeur des accès en double sens pourra être réduite à 2,80 m minimum à condition de réaliser un dispositif de régulation des entrées/sorties des véhicules (pour assurer l'impossibilité d'accès simultané à deux véhicules empruntant l'accès en sens contraire).

La largeur des accès simple ou double sens devra nécessairement être suffisante pour permettre les manœuvres d'entrées/sorties des véhicules sans que le rayon de braquage n'empiète sur l'axe de la chaussée.

Ces cotes sont majorées de 0,90 m correspondant à l'aménagement d'un espace protégé dans le cas d'un accès piéton à l'immeuble dans cette rampe.

Dimensions des rampes :

La pente ne pourra excéder 17% avec une pente de transition de 5% maximum sur une longueur de 2m minimum depuis la limite de propriété avec le domaine public.

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

## UP 12-2 Normes de stationnement pour les vélos.

Des places de stationnement doivent être réalisées pour les vélos. Elles doivent être :

- exclusivement réservées aux vélos, sécurisées et équipées de dispositifs fixes d'accroche, facilitant la performance des systèmes d'antivol ;
- facilement accessibles depuis l'espace public et les accès aux constructions ;
- situées de préférence en rez-de-chaussée, ou à défaut en extérieur sur le terrain ou au premier sous-sol via une rampe d'accès.

Cet espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu conformément aux normes minimales suivantes :

Destination	Normes minimales
Logement (hors résidences pour publics spécifiques)	0,75 m <sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m <sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m <sup>2</sup>
Bureaux	1,5 m <sup>2</sup> pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher, avec une superficie minimale de 3 m <sup>2</sup>
Equipement scolaire	1 place pour 12 élèves
Commerce de plus de 500 m <sup>2</sup> de surface de plancher	1 emplacement vélo par tranche de 150 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Artisanat	1 emplacement vélo par tranche de 150 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Autres <del>constructions</del> <del>ou installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics</del> <del>ou d'intérêt collectif</del> (y compris résidences pour publics spécifiques)	Le nombre de places à réaliser devra être justifié au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, existence ou non de de stationnement public à proximité...).

## **Article UP 13 – les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d’espaces libres, d’aires de jeux et de loisirs et de plantations**

### **UP 13-1 – Règles générales**

**UP 13-1-1** Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses...), le traitement des espaces libres doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l’organisation du bâti sur le terrain afin qu’ils soient conçus comme un accompagnement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie, de la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement et d’aménagement paysager de qualité.

La végétalisation des espaces verts doit être conçue, tant au regard de leur composition que des espèces et de la densité des plantations, en proportion avec la dimension de l’espace aménagé, en harmonie avec la construction en prenant en compte leur développement dans le temps et leur pérennité.

**UP 13-1-2** Au moins 30 % de la surface du terrain doit être traitée en espaces verts de pleine terre.

Au moins 20% des espaces libres qui ne sont pas traités espaces verts doivent être perméables.

Les aires de stationnement réalisées en dalles-gazon comptent dans les espaces perméables, mais ne comptent pas dans la surface traitée en espaces verts.

Les espaces libres des dalles sur parking souterrain et les toitures-terrasses peuvent être comptabilisés au titre des espaces verts à condition d’avoir une épaisseur minimale de terre végétale de 0,60 m pour la plantation de gazon et de 1,00 m pour toute autre plantation.

**UP 13-1-3** Dans la mesure du possible :

- les espaces verts de pleine-terre et/ou sur dalle doivent être positionnés de façon à être le plus proche possible des espaces verts de pleine-terre et/ou sur dalle des terrains voisins.
- pour prendre en compte la biodiversité, l’implantation des bâtiments doit permettre la constitution d’un espace libre d’un seul tenant en cœur d’îlot et/ou dans le prolongement d’un espace vert situé sur le fond.

**UP 13-1-4** Il n’est pas fixé de règle :

- pour les ~~constructions et installations nécessaires aux équipements d’intérêt collectif et services publics ou d’intérêt collectif.~~
- pour les locaux techniques liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d’énergie tels que les transformateurs.

**UP 13-1-5** Dans le cas de construction existante ne respectant pas les règles, les travaux d’extension, de surélévation ou d’amélioration peuvent être réalisés s’ils n’aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle ou sont sans effet à leur égard.

### **UP 13-2 Espaces verts à protéger (EVP)**

Au titre de l’article L.151- 19 du code de l’urbanisme, dans les Espaces Verts à Protéger (EVP) délimités sur le plan de zonage, l’abattage, l’élagage et toute autre atteinte à l’intégrité (racines etc...) des arbres situés dans les EVP sont interdits, ainsi que les travaux compromettant leur caractère paysager et leur dominante végétale, et la qualité des plantations existantes.

Néanmoins, l’abattage d’arbres situés dans les EVP est autorisé en cas de risque pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d’une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l’arbre, ou en lien avec la réalisation de travaux de mise aux normes pour l’accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite. En cas d’abattage, une compensation est exigée par la replantation d’un arbre de développement équivalent dans le périmètre de l’EVP.

Seuls sont autorisés les travaux et aménagements ne compromettant pas le caractère de ces espaces et les travaux nécessaires à leur entretien et à leur mise en valeur, tels que l’aménagement de sentiers, l’installation légère de mobiliers de jeux pour enfants, abris de jardins (5 m<sup>2</sup> maximum), pergolas, bancs etc...

### **Arbres remarquables et alignements d'arbres protégés**

Sont interdits les coupes et abattages d'arbres remarquables identifiés sur le document graphique et détaillés en annexe du règlement, sauf pour des motifs sanitaires ou de sécurité des personnes et des biens dûment justifiés par un diagnostic sanitaire. Il est interdit d'impacter le houppier ou le système racinaire de l'arbre ni de nuire à terme à son développement.

Les arbres seront maintenus ou remplacés par des arbres d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques en nombre et en surface au moins équivalents.

### **Article UP 14 – Coefficient d'occupation des sols**

*Article supprimé par loi ALUR du 24 mars 2014*

### **Article UP 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Il n'est pas fixé de règle.

### **Article UP 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Il n'est pas fixé de règle.

---

## TITRE IV

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

---

---

# ZONE N

---

La zone N est la zone naturelle dédiée aux espaces à dominante naturelle ou plantée de la commune. Elle est aussi caractérisée en partie par la présence d'un réseau hydrologique (Orge et Yvette) qui génère des contraintes liées au risque d'inondation.

## **Article N-1 : Occupation et utilisation du sol interdites**

Sont interdits :

- les constructions, ouvrages ou travaux autres que ceux évoqués à l'article N 2 suivant.
- Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux divers non liés à l'exploitation d'un service public.
- Les dépôts couverts ou non couverts de flottes de véhicules, non liés à une autre destination autorisée dans la zone N ou à l'exploitation d'un service public.
- L'exploitation de carrières.
- Les affouillements et exhaussements des sols d'une hauteur supérieure à 1,50 m et d'une superficie de plus de 100 m<sup>2</sup>, et qui ne sont pas nécessaires :
  - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
  - ou à des aménagements paysagers,
  - ou à des aménagements hydrauliques,
  - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
  - ou à la réalisation de recherches archéologiques.
- Le stationnement des caravanes et l'aménagement des terrains de camping et de caravaning.

## **Article N 2 – Occupation et utilisation du sol soumises à des conditions particulières**

Sont autorisées les constructions et installations à condition qu'elles répondent à l'une des destinations suivantes :

**N 2-1:** Toute construction, ouvrage ou travaux à condition d'être lié à la gestion des espaces naturels ou à l'accueil du public;

**N 2-2** Les travaux à condition de porter sur les constructions ou installations existantes y compris les extensions

**N 2-3** Le logement, à condition de répondre au seul besoin de fonctionnement ou de gardiennage de l'activité principale de la construction et à condition d'être intégré dans le volume des constructions principales.

**N 2-4 Les installations classées :** en application des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement, l'implantation ou l'extension d'ICPE (Installations classées pour la Protection de l'Environnement), est autorisée sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et à condition :

- D'être nécessaire au fonctionnement du site ;
- que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants,
- qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances,
- d'une bonne compatibilité avec les réseaux d'infrastructures et d'assainissement.

**N 2-5 :** les équipements d'intérêt collectifs.

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

### **N 3-1 Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée carrossable, en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

### **N 3-2 Conditions d'accès aux voies ouvertes au public**

L'accès correspond à la limite ou à l'espace (portail, porche, partie de terrain, qui relie le terrain d'assiette de l'opération à la voie de desserte.

- Les accès de véhicules motorisés doivent être adaptés à l'opération et satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, accessibilité aux personnes à mobilité réduite, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères. Ils devront être étudiés de manière à permettre aux véhicules de s'arrêter pour s'assurer que la voie est dégagée ;
- La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation et la sécurité des usagers ou des personnes utilisant ces accès, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situé sur l'emprise de la voie.

Un accès qui présenterait une gêne ou un risque peut être interdit.

Tous travaux sur le domaine public doivent faire l'objet d'une autorisation des services de voirie.

## **Article N 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eaux, d'électricité et d'assainissement**

### **N-4-1 Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable ;

Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.

### **N-4-2 Assainissement**

Le réseau d'assainissement est en système séparatif. Les conditions de branchement Eaux Usées et Eaux Pluviales devront être conformes aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental de l'Essonne et des règlements d'assainissement du Syndicat de l'Orge et du SIAHVVY.

#### **N 4-2.1 Eaux usées**

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et extension de bâtiment existant. L'évacuation des liquides industriels résiduels est soumise aux dispositions des articles du code de l'urbanisme en vigueur (R111-8 à R 111-12).

Les installations produisant des eaux usées le nécessitant doivent implanter des systèmes de prétraitement de leurs eaux usées tels que des déshuileurs, séparateurs à graisses, séparateurs à féculés...

#### **N 4-2.2 Eaux pluviales**

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale. Les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle, sans aucun rejet sur le domaine public.

Afin d'éviter une surcharge du réseau, les aires de stationnement sur le domaine privé devront être traitées en dalles gazon ou en revêtement poreux.

Un puisard, suffisamment dimensionné, permettant de récupérer les eaux pluviales sera exigé conformément aux dispositions fixées au Règlement d'Assainissement inséré dans les Annexes du Plan Local d'Urbanisme. Les voies d'accès sur la parcelle devront également être reliées au puisard.

Si la réalisation du puisard est interdite (zone de protection de l'aqueduc de la Vanne), la rétention sur le terrain sera obligatoire conformément à l'annexe liée aux servitudes des Eaux de Paris.

#### **N- 4-3 Energies et télécommunications**

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain sur le terrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

Doivent être prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets EDF et GDF, pour l'éclairage public et pour les réseaux de télécommunication.

Les dispositifs techniques permettant l'utilisation d'énergies renouvelables sont autorisés en veillant à ce que leur positionnement et les matériaux utilisés assurent une bonne insertion à la construction et limitent leur impact phonique.

Pour toute construction nouvelle, ainsi qu'en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, les antennes et paraboles doivent être localisées de façon à être le moins possible visibles depuis l'espace public.

#### **Article N 5 – Superficie minimale des terrains constructibles**

*Article supprimé par loi ALUR du 24 mars 2014.*

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

##### **Champ d'application**

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à toute circulation, existantes ou projetées notamment par un emplacement réservé inscrit au document graphique.

*Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, sous réserve de leur intérêt architectural dans la composition de la façade et de leur respect des règlements de voirie :*

- *les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture, oriels ;*
- *les éléments techniques de moins de 0,60 m d'épaisseur sur façade tels que garde-corps, corniches, (...), et situés au-dessus d'une hauteur de 4,30 m comptés depuis le niveau du trottoir ;*
- *les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ;*
- *les rampes d'accès aux personnes à mobilité réduite ;*

##### **Disposition générale**

**N 6-1** Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en respectant un recul minimum de 2 m comptés depuis l'alignement ou la limite en tenant lieu et repérée sur le plan de zonage.

##### **Dispositions particulières**

**N 6-2** Les dispositions de l'article N 6-1 ne s'appliquent pas aux travaux portant sur des constructions existantes, sous réserve que ces derniers n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle (réalisés dans le prolongement de la construction ou sans les dépasser).

**N 6-3** Pour tenir compte des éléments de patrimoines naturels ou bâtis repérés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, une implantation particulière pourra être imposée si elle est nécessaire à leur préservation.

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

### **Champ d'application :**

*Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle et le calcul des distances de retrait par rapport aux limites séparatives (sans débords sur les terrains voisins) :*

- *les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture, oriels ;*
- *les éléments techniques de moins de 0,60 m d'épaisseur sur façade tels que garde-corps, corniches...;*
- *les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ;*
- *les rampes d'accès aux personnes à mobilité réduite ;*
- *les escaliers et perrons dont l'emprise est inférieure ou égale à 1 m de large.*

### **Dispositions générales**

**N 7-1** Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives en respectant une distance minimum égale à leur hauteur, avec un minimum de 4 m, sauf si elles peuvent s'appuyer sur un bâtiment mitoyen existant en bon état et aux dimensions au moins équivalentes.

**N 7-2** Les constructions d'une hauteur totale inférieure à 3,50 m peuvent être implantées en limites séparatives ou en retrait, avec un minimum de 2 m.

**N 7-3** Pour l'application de l'ensemble de l'article 7, les façades des constructions implantées en limites séparatives doivent obligatoirement être aveugles : elles ne doivent comporter ni baie, ni pavé de verre, ni jour de souffrance, ni châssis, fixe ou non, translucide ou non.

### **Dispositions particulières**

**N 7-4** Les dispositions figurant ci-dessus ne s'appliquent pas aux réhabilitations ni aux extensions, ou si impossibilités techniques sous réserve que ces dernières soient réalisées dans le prolongement des murs de la construction existante ou sans les dépasser.

Toutefois, aucune baie nouvelle ou agrandissement de baie existante ne peut être réalisé sans respecter le calcul des retraits prévus ci-dessus.

**N 7-5** Lorsque la limite séparative correspond avec la limite d'une voie privée, les dispositions figurant à l'article 6 s'appliquent.

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

Il n'est pas fixé de règle.

## **Article N 9 – Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol maximum des nouvelles constructions - à compter de la date d'approbation du PLU - est limitée à 150 m<sup>2</sup> par unité foncière.

## **Article N 10 – Hauteur maximale des constructions**

### **Champ d'application**

*Ne sont pas comptés dans la hauteur maximale autorisée :*

- *les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables dès lors qu'ils ne dépassent pas une hauteur de 3 m,*
- *les édicules techniques de 3 m de hauteur maximum, à condition qu'ils soient intégrés dans un volume fermé ou masqués par un dispositif à claire-voie et qu'ils soient implantés en retrait des façades d'une distance au moins égale à leur hauteur.*

**Disposition générale**

**N 10-1** - La hauteur totale des constructions ne peut excéder 9 m.

**Dispositions particulières**

**N 10-2** Pour une construction existante dont la hauteur, à la date d'approbation du PLU, est supérieure à la hauteur maximum autorisée, les travaux d'extension ou de réhabilitation doivent respecter les hauteurs maximum fixées par le présent règlement.

**Article N 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – protection des éléments de paysage**

A titre d'information, un Cahier des Recommandations Architecturales, Urbaines et Paysagères, donnant des recommandations sur l'aspect extérieur des constructions et de leurs abords, et qui n'est pas opposable aux demandes d'autorisations d'urbanisme, est annexé au présent PLU.

**N 11-1 Aspect extérieur des constructions :**

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, et leur couleur, les constructions et leurs éventuels dispositifs liés aux énergies renouvelables doivent s'intégrer de manière harmonieuse dans le paysage naturel dans lequel elles seront situées, et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La pose éventuelle de capteurs solaires doit être étudiée, notamment au regard de la composition de la façade, afin de favoriser leur intégration dans le plan de toiture.

~~Les dispositifs de production d'énergies renouvelables peuvent être visibles de l'espace public à condition d'être conçus comme un élément à part entière de la composition architecturale du bâtiment, et notamment de la composition des façades.~~

Les dispositifs techniques (climatisation, pompe à chaleur...) devront être installés de façon à ne pas être visible depuis l'espace public ou dissimulés par un élément de masquage en harmonie avec la façade (sauf impossibilité technique). Les dispositifs techniques en saillie sont interdits sur le domaine public. D'une manière générale, ces dispositifs seront disposés de manière à ne pas générer de nuisances ou de troubles anormaux de voisinage (bruit notamment).

Les antennes, y compris les paraboles sont interdites.

**N 11-2 Toitures**

Le volume de la toiture doit être proportionné au volume de la construction.

L'acrotère doit être accompagné d'une couvertine, d'une corniche simple ou de tout autre système afin de protéger le mur de façade des effets de ruissellement.

**N 11-3 Façades**

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

La création de murs pignons aveugles donnant sur la rue est interdite. La végétalisation des murs pignons laissés apparents doit être recherchée.

**N 11-4 Descentes d'eaux pluviales**

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eaux pluviales des loggias et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades et de l'espace public.

**N 11-5 Eléments de modénatures**

Les façades visibles depuis l'emprise publique doivent comporter des modénatures telles que des bandeaux, corniches, encadrement de fenêtres, ainsi que des dispositifs d'occultation des baies tels que persiennes, volets battants ou coulissants, etc...

Les modénatures et les dispositifs d'occultation des baies doivent participer à la définition du projet architectural tant du point de vue esthétique que technique, et être en cohérence avec les constructions avoisinantes. Les coffres des volets roulants ne doivent pas être visibles sur les constructions neuves. En cas de réhabilitation, ils sont interdits en saillie et doivent s'intégrer harmonieusement dans la façade.

Les dispositifs de « goutte d'eau »\* ou larmiers\*, en sous face d'appui de fenêtre, ou équivalents, sont exigés pour limiter le ruissellement de l'eau sur les façades.

#### **N 11-6 Matériaux de façades**

L'utilisation de matériaux et techniques pérennes, adaptés au caractère architectural du bâti, et cohérents avec les constructions existantes, doit être recherchée, tels que : enduit à la chaux, briques, pierres, moellons, bois etc... Dans tous les cas, les matériaux et techniques utilisés doivent aboutir à une finition et une mise en œuvre de qualité.

Une attention particulière est à porter au traitement du (des) matériau(x) de façade du rez-de-chaussée, qui se trouve en contact direct de l'espace public, afin de prévenir toute dégradation ou vieillissement anticipé.

Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures. L'aspect d'enduit ciment est interdit.

#### **N 11-7 Les locaux techniques**

Ils doivent faire partie du projet architectural et de la composition architecturale de la façade concernée. Les coffrets ou dispositifs techniques, les colonnes sèches et les boîtes aux lettres devront être intégrés à la façade\* ou à la clôture, sans créer de saillies sur le domaine public.

#### **N 11-8 Clôtures et portails**

- **Les clôtures sur rue :**

Elles doivent être implantées à l'alignement existant, ou projeté figurant sur le plan de zonage.

Elles ne peuvent dépasser une hauteur totale de 2 m par rapport au niveau du trottoir ; elles doivent être constituées d'un mur bahut de 0,90 m de hauteur maximum, surmonté d'un dispositif **ajouré à claire-voie**. Elles pourront cependant être pleines (pour intégrer les coffrets EDF et les boîtes aux lettres) qui ne devront pas représenter plus de 1/3 de la longueur de la façade de la parcelle. Il est recommandé de doubler les clôtures d'une haie végétale.

Les clôtures de terrain situé à l'angle de deux voies doivent faire l'objet d'un pan coupé d'une longueur minimale de 3 m.

Les portails doivent avoir une largeur minimale de 5 m.

- **Les clôtures sur les autres limites du terrain :**

Il est recommandé des clôtures végétalisées ou ajourées doublées d'une haie. Les clôtures ne peuvent pas dépasser 2 m par rapport au niveau du trottoir.

Les clôtures doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune (notamment les hérissons), en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 20 m de linéaire de clôture, avec au moins un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieur à 15 m.

Les dispositions de l'article 11-10 ne sont pas applicables aux **constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics ou d'intérêt collectif** lorsque les conditions de fonctionnement ou de sécurité l'imposent.

### **Article N 12 – Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

#### **N 12-1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, ainsi que leurs zones de manœuvre, doivent être assurés en dehors des voies publiques.**

**N 12-2** Le nombre de places à réaliser devra être justifié au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, existence ou non de stationnement public à proximité...).

## **Article N 13 – les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d’espaces libres, d’aires de jeux et de loisirs et de plantations**

### **N 13-1 – Traitement des espaces libres**

Les aménagements devront conserver et altérer le moins possible les arbres, la qualité des espaces verts existants et le caractère paysager à dominante végétale.

L’abattage et toute autre atteinte à l’intégrité des arbres sont interdits, sauf s’ils sont liés à la gestion du site, ou en cas de risque pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d’une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l’arbre.

Sont autorisés les travaux et aménagements nécessaires à leur entretien et à leur mise en valeur, tels que l’aménagement de sentiers, l’installation légère de mobiliers de jeux pour enfants, abris de jardins, pergolas, bancs etc…

### **Arbres remarquables et alignements d’arbres protégés**

Sont interdits les coupes et abattages d’arbres remarquables identifiés sur le document graphique et détaillés en annexe du règlement, sauf pour des motifs sanitaires ou de sécurité des personnes et des biens dûment justifiés par un diagnostic sanitaire. Il est interdit d’impacter le houppier ou le système racinaire de l’arbre ni de nuire à terme à son développement.

Les arbres seront maintenus ou remplacés par des arbres d’essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques en nombre et en surface au moins équivalents.

## **Article N 14 – Coefficient d’occupation des sols**

*Article supprimé par loi ALUR du 24 mars 2014*

## **Article N 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Il n’est pas fixé de règle.

## **Article N 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d’infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Il n’est pas fixé de règle.

---

# ANNEXES DU REGLEMENT DU PLU - A CARACTERE REGLEMENTAIRE -

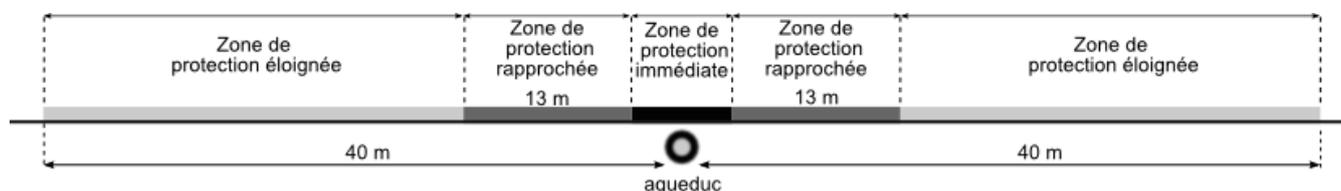
---

# ANNEXE 1

## **Protection sanitaire des aqueducs (application des articles 7)**

Pour protéger les aqueducs des risques de pollution de leurs eaux, des zones de protection sont mises en place aux abords des aqueducs.

- la zone de protection immédiate, qui correspond à l'emprise de l'aqueduc ;
- les zones de protection rapprochée, d'une largeur de 13 m de part et d'autre de la zone centrale de protection immédiate ;
- les zones de protection éloignée, d'une largeur de 40 m de part et d'autre de l'aqueduc.



### **Zone de protection immédiate**

Toute construction est interdite, excepté les édifices propres à l'aqueduc et à son exploitation. Les routes peuvent, après autorisation, traverser cette zone.

### **Zone de protection rapprochée**

Toute construction est interdite ainsi que les dispositifs d'assainissement, les dépôts d'objets ou de matières pouvant polluer le sol, les fouilles, les carrières, les décharges, les stations-services, le stockage de liquide ou de gaz et le stationnement des véhicules.

Les chaussées et les trottoirs et certaines canalisations parallèles à l'aqueduc sont tolérés, à conditions qu'ils soient étanches.

### **Zone de protection éloignée**

Sont interdits : les dispositifs d'assainissement, les fouilles, les carrières, les décharges, les dépôts d'objets ou de matières pouvant polluer le sol, les stations-services et le stockage de liquide ou de gaz industriel ou commercial.

Sont tolérés : le stockage de liquide ou de gaz à usage domestique, le stationnement des véhicules sous conditions que le sol soit étanche et certaines canalisations d'eaux pluviales, d'eaux usées ou hydrocarbures.

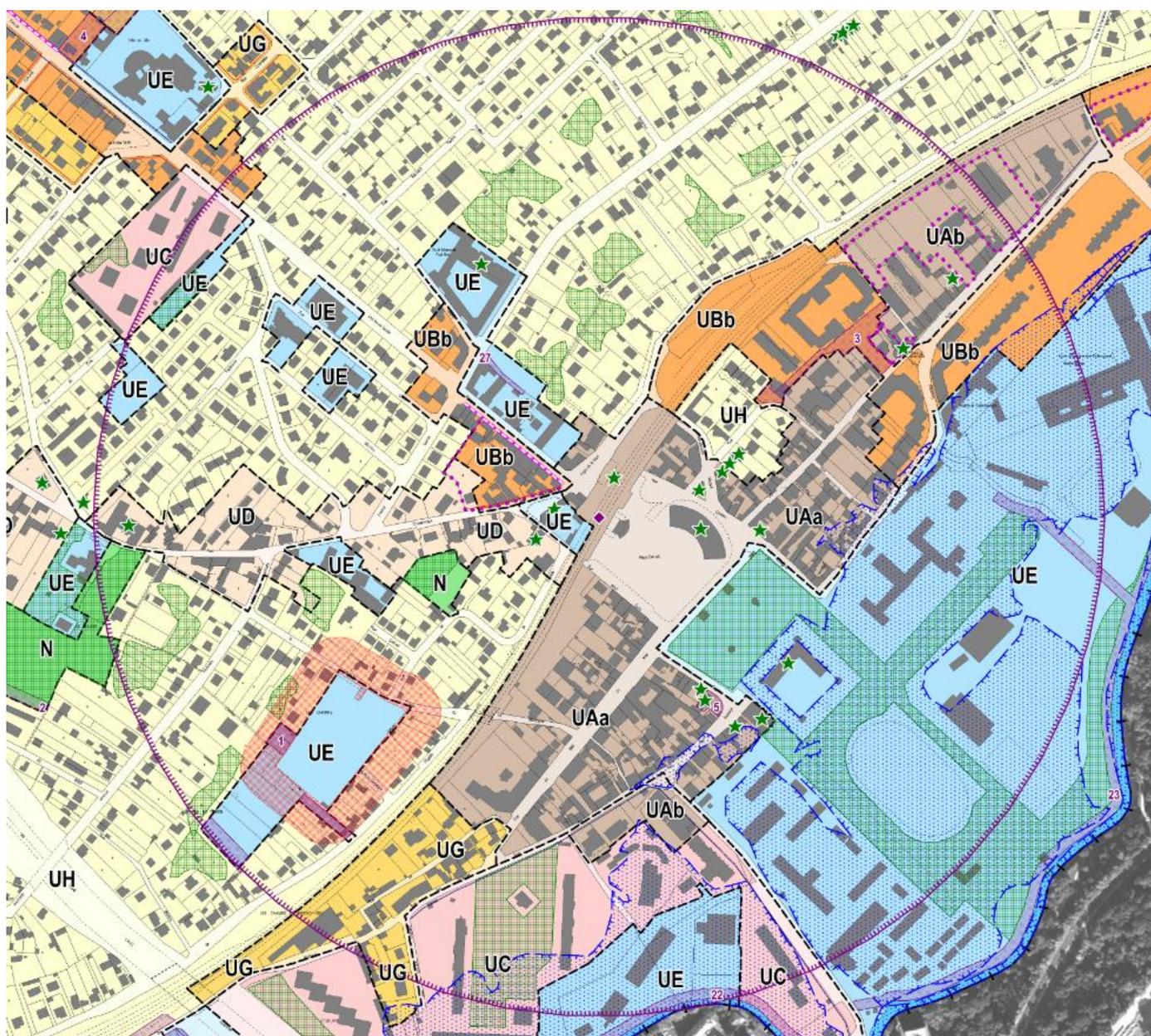
Se reporter à la réglementation détaillée en annexe du PLU

## ANNEXE 2

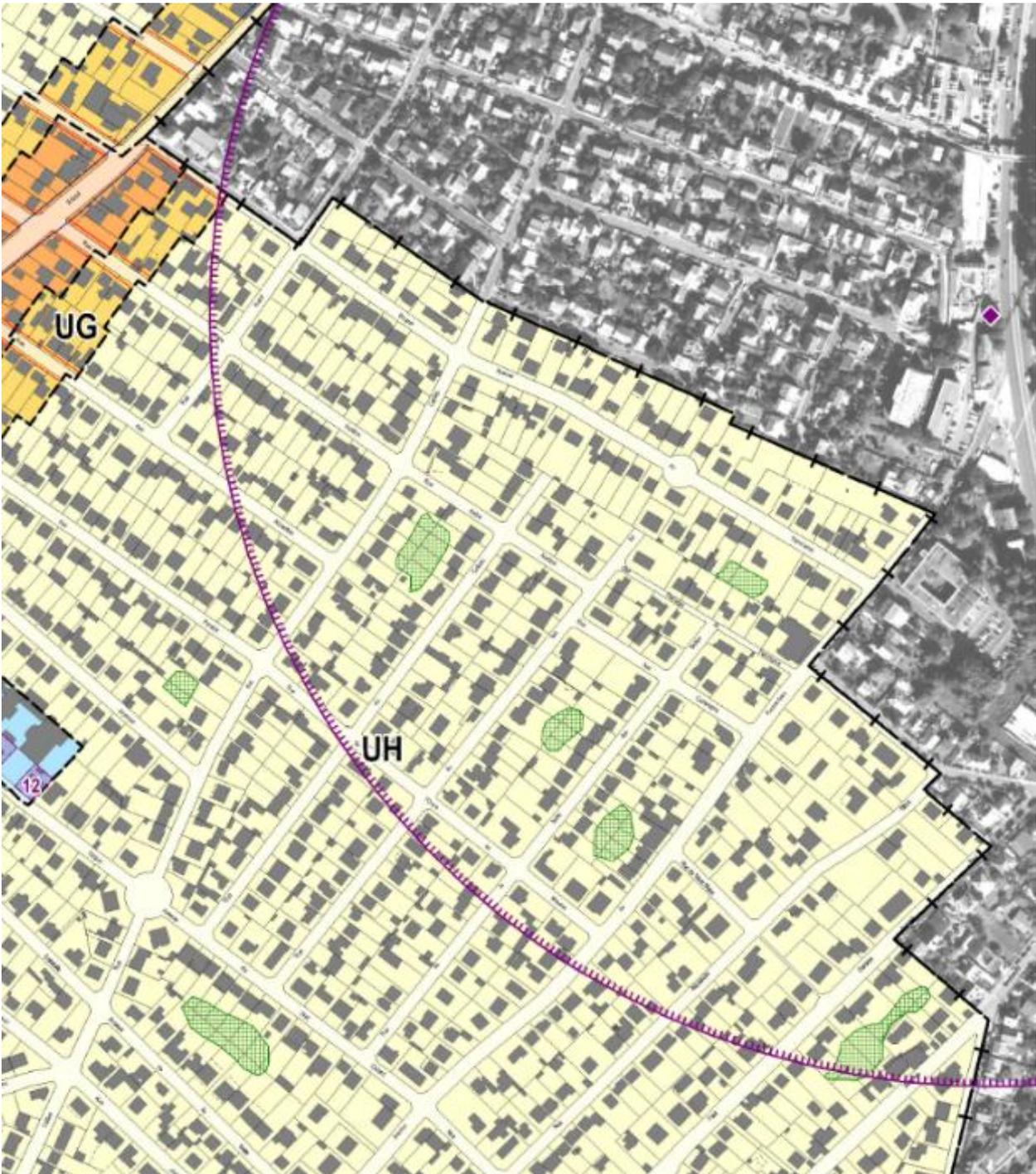
### Application des normes de stationnement (articles 12)

La carte ci-dessous présente le périmètre de la zone 1 (500 m de la gare de Savigny) . Le reste du territoire de la commune est en zone 2.

**NB : la règle s'applique sur un terrain partiellement inscrit dans le périmètre dès lors qu'au moins la moitié de sa superficie en fait partie).**







---

# ANNEXE 3-1

---

**Patrimoines bâtis remarquables protégés (application des articles 11).**

## **LES ENSEMBLES BATIS**

## PLACE DAVOUT – Ensemble architectural



### QUALITE

Bâtiment d'exception  Bâtiment remarquable  Ensemble bâti cohérent

### OCCUPATION

Habitat collectif  Mixte  Activité   
 Habitat individuel  Commerce  Equipement

Année de construction : inconnue

### EPOQUE SUPPOSEE

Pré-industrielle  Industrielle  Entre deux guerres  Reconstruction  Inconnue

### DESCRIPTION DU BATIMENT (à caractère uniquement informatif)

Pavillonnaire  Maison de ville  Petit collectif/Collectif  Equipement Public

1480 : Château bâti par Etienne de Vesc, chambellan de Charles VIII ; agrandi en 1735 par le duc de Vintimille

2 mai 1843 : inauguration de la ligne de chemin de fer PARIS-ORLEANS

5 mai 1844 ouverture d'une station provisoire à Savigny sur Orge.

L'expérience ayant été concluante, le 1er janvier 1847, il fut décidé que la station de Savigny-sur-Orge serait maintenue.

1893 : construction de la gare de Savigny-sur-Orge

1904 : Poste, place Davout fermeture dans les années 1960

1948 : L'éducation nationale rachète le Château. Le lycée Jean-Baptiste Corot ouvre en 1950 (d'abord annexe du lycée Lakanal de Sceaux)

1952 : Chemin de fer : 6 trains pour Paris s'arrêtent chaque jour à Savigny et 6 en reviennent

1953 : Démolition des anciennes écuries du château de Savigny-sur-Orge, pour pouvoir aménager les abords de la place Davout

1963 : Création du parking de la gare de Savigny

1968 : Chemin de fer : 55 trains pour Paris s'arrêtent chaque jour à Savigny et 58 en reviennent

1969 : Création de la gare souterraine d'Austerlitz. Cette création a permis d'avoir 2 trains au quart d'heure pendant l'heure de pointe

1976 : Construction par le syndicat des transports parisiens d'un parking souterrain de 3 étages (600 places) à la gare  
 1984 : Aménagement de la place de la gare  
 1986 : Construction du marché place Davout  
 23 mai 1987 : Inauguration de la place réaménagée  
 2010 : suppression de la fontaine suite aux manifestations étudiantes  
 2010 : Transformation de l'office de tourisme/syndicat d'initiative en police municipale  
 2012 : Création d'une aire de jeux.  
 Cette place de Savigny sur Orge est un lieu emblématique de la ville.

La place Davout est située dans le centre historique de la ville et se trouve être un fort lieu de passage piétonnier, construite sur un axe Nord-Ouest / Sud-Est, menant de la gare de Savigny sur Orge vers le lycée Corot. La dalle de cette place recouvre le parc relais lié à la gare R.E.R.  
 Cette place est très structurée, entourée par des bâtiments en R+2, de la gare, du marché Davout et du lycée Corot. Celle-ci renforce les liaisons douces favorisant la mixité sociale et intergénérationnelle du quartier en répondant à un besoin d'unité, d'uniformité, d'intégration et de cohérence paysagère.

### **BATIMENTS HABITAT/COMMERCES**



**Gabarit** = RDC  
 RDC +2

**Façades** = Composition = Ordonnée. Les bâtiments connaissent un traitement des façades assez sobre : Soubassement, traitement de l'encadrement des baies et chaînes de refend verticales simplifiées, ...  
 Ces bâtiments présentent des caractères architecturaux très homogènes et d'une grande sobriété. Les constructions s'implantent à l'alignement.

Percements = Baies de dimensions variables mais homogènes.

Modénatures, décors = Modénatures simples.

Ferronneries = Garde-Corps ouvragés à l'étage.

Menuiseries = Fenêtres en bois à l'origine, certaines changées de couleur blanche ; caractéristiques esthétiques identiques à celles existantes.

**Toiture (Volumétrie)** =  
 Toitures en tuiles.

**MARCHE DAVOUT**



**Gabarit** = RDC

**Façades** = Composition = Traitement en brique, dans le même esprit que l'aménagement de la place, jusqu'au linteau des portes d'accès à la halle du marché.  
 Charpente métallique de couleur verte, dont la structure traverse le bâtiment pour venir « s'ancrer » à l'extérieur sur des massifs recouverts de brique. Cette halle comporte, en partie haute, des vitrages réfléchissants, assurant un reflet miroir du paysage végétal avoisinant.  
 Par son implantation, ses formes, ses matériaux, ses transparences et ses couleurs, le bâtiment s'intègre particulièrement dans son environnement.

Percements = Murs rideaux, ouvertures de dimensions homogènes.

Modénatures, décors = Modénatures simples.

Menuiseries = Aluminium, vitrages réfléchissants.

**Toiture (Volumétrie)** =

**MESURES DE MISE EN VALEUR**

L'ensemble des modénatures et des éléments constructifs du bâtiment seront à conserver et mis en valeur.

La façade ne pourra en aucun cas être revêtue d'un enduit. Les éléments de modénature devront être conservés afin de conserver la lecture et l'architecture du bâtiment.

En conséquence, les travaux portant sur le bâtiment seront effectués dans un souci de restauration.

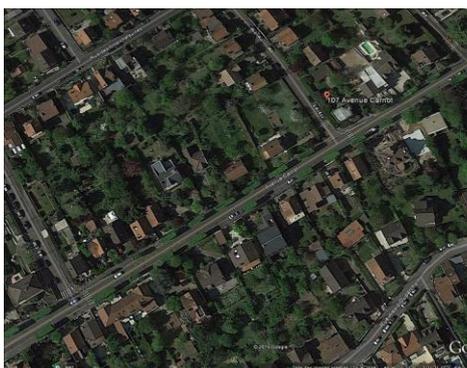
Considérant l'exceptionnelle qualité du bâti et sa forte visibilité sur la place Davout, l'isolation par l'extérieur, la surélévation, la démolition totale ou partielle, sont interdites.

Historique

Culturel

Ecologique

## 96 à 102 avenue Carnot

**QUALITE**

Bâtiment d'exception  Bâtiment remarquable  Ensemble bâti cohérent

**OCCUPATION**

Habitat collectif  Mixte  Activités

Habitat individuel  Commerce  Equipement

Année de construction : inconnue

**EPOQUE SUPPOSEE**

Pré-industrielle  Industrielle  Entre deux guerres  Reconstruction  Inconnue

**DESCRIPTION DU BATIMENT** (à caractère uniquement informatif)

Pavillonnaire  Maison de ville  Petit collectif/Collectif  Equipement Public

Maisons bourgeoises situées en retrait de l'avenue Carnot.

Les volumes visibles depuis la rue sont plutôt simples et composés d'un rez-de-chaussée, d'un étage (sur une partie), et de combles.

Les linteaux, les bandeaux, ponctuellement certaines parties des chaînes de refend en briques rouge contrastent avec la couleur des façades beige.

Des effets d'appareillage des briques, disposés de manière différentes créent des éléments en relief. Les variations d'appareillage des briques jouent sur la polychromie, introduisant alors des effets de décors.

**Gabarit** = Sous-Sol + RDC +1 (environ ½ façade sur rue Carnot)  
Sous-Sol + RDC +1 + Combles (environ ½ façade sur rue Carnot)

**Façade** = Composition =  
Ordonnée, comprenant un décroché sur la moitié de la façade.

Matériaux =  
Majoritairement maçonnerie enduite associée à la brique (bandeaux, linteaux, ponctuellement chaînage d'angle, bandeau d'étage ...).

Modénatures, décors =  
Modénatures savantes et travaillées, décors polychrome, jeux de matériaux.

Percements =  
Baies ornementées de dimensions régulières et avec des modénatures variées entre celles du RDC et de l'étage.  
Baies en RDC surmontées d'arcs surbaissés en brique,  
Baies de l'étage, rectangulaires avec allèges basses, garde-corps ferronnés et linteaux en brique ouvragés.

Menuiseries = Fenêtres en bois à l'origine, certaines changées de couleur blanche ; caractéristiques esthétiques identiques à celles existantes.  
Persiennes métalliques.

**Toiture (Volumétrie)** = Toiture en tuile.

## MESURES DE MISE EN VALEUR

L'ensemble des modénatures et des éléments constructifs des bâtiments seront à conserver et mis en valeur.

Les éléments de modénature devront être conservés afin de conserver la lecture et l'architecture du bâtiment.

En cas de forte dégradation, ces éléments seront reconstitués dans la mesure du possible.

En conséquence, les travaux portant sur les bâtiments seront effectués dans un souci de restauration. Dans le cas où des travaux auraient déjà « gommé » certains éléments (mosaïques...), la possibilité de reconstituer ces éléments devra être étudiée.

Considérant l'exceptionnelle qualité du bâti et sa forte visibilité sur la rue Carnot, l'isolation par l'extérieur, la surélévation, la démolition totale ou partielle, sont interdites.

Historique

Culturel

Ecologique

## Grande Rue



### QUALITE

Bâtiment d'exception  Bâtiment remarquable  Ensemble bâti cohérent

### OCCUPATION

Habitat collectif  Mixte  Activités   
 Habitat individuel  Commerce  Equipement

Année de construction : inconnue

### EPOQUE SUPPOSEE

Pré-industrielle  Industrielle  Entre deux guerres  Reconstruction  Inconnue

### DESCRIPTION DU BATIMENT (à caractère uniquement informatif)

Pavillonnaire  Maison de ville  Petit collectif/Collectif  Equipement Public

Constructions implantées à l'alignement dans la Grande Rue

Les volumes visibles depuis la rue sont simples et composés d'un rez de chaussée, d'un étage ou 2 et quelquefois de combles.

Les façades sur la rue se déploient sur un linéaire conséquent.

Les bâtiments connaissent un traitement des façades sobre assorties de proportions harmonieuses et ordonnancées.

Soubassements, corniches, encadrements de baies, bandeaux horizontaux..., sont simplifiés.

Constructions implantées à l’alignement dans la Grande Rue

Les volumes visibles depuis la rue sont simples et composés d’un rez de chaussée, d’un étage ou 2 et quelquefois de combles.

Les façades sur la rue se déploient sur un linéaire conséquent.

Les bâtiments connaissent un traitement des façades sobre assorties de proportions harmonieuses et ordonnancées.

Soubassements, corniches, encadrements de baies, bandeaux horizontaux..., sont simplifiés.

**Gabarit** = RDC +1  
 RDC +1 + Combles  
 RDC +2 + Combles

**Façade** = Composition =  
 Compositions ordonnancées, décors d’enduit afin de créer une dynamique de façade.

Matériaux =  
 Majoritairement maçonnerie enduite

Percements =  
 Baies en RDC = Vitrines commerciales, portes d’entrée bois et baies rectangulaires.  
 Baies de l’étage, rectangulaires avec allèges basses, garde-corps ferronnés, volets bois.  
 Combles = Lucarnes de différents types.

Menuiseries = Fenêtres en bois à l’origine, certaines changées de couleur blanche ; caractéristiques esthétiques identiques à celles existantes.

**Toiture (Volumétrie)** = Toiture majoritairement en tuile ou en ardoise.

**MESURES DE MISE EN VALEUR**

L’ensemble des modénatures et des éléments constructifs des bâtiments seront à conserver et mis en valeur.

Les éléments de modénature devront être conservés afin de conserver la lecture et l’architecture des bâtiments.  
 En cas de forte dégradation, ces éléments seront reconstitués dans la mesure du possible.

En conséquence, les travaux portant sur les bâtiments seront effectués dans un souci de restauration. Dans le cas où des travaux auraient déjà « gommé » certains éléments (mosaïques...), la possibilité de reconstituer ces éléments devra être étudiée.

Considérant la qualité du bâti et sa forte visibilité dans la Grande Rue, l’isolation par l’extérieur, la surélévation, sont interdites.  
 Toutefois, en cas de projet architectural permettant d’améliorer considérablement la qualité, l’environnement, l’urbanisme de cette rue, des démolitions totales ou partielles peuvent être envisagées.

Historique                       Culturel                       Ecologique



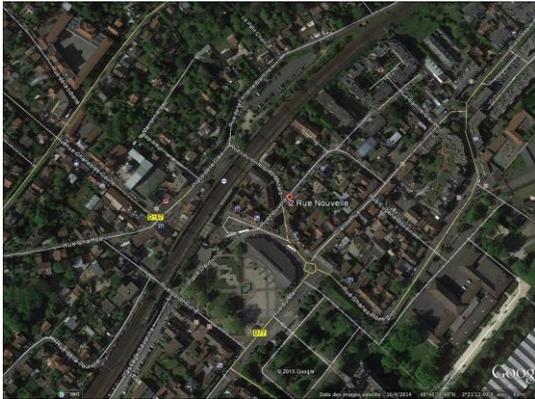
---

## ANNEXE 3-2

---

**Patrimoines bâtis remarquables protégés (application des articles 11).**

### **LES BATIMENTS REMARQUABLES**

**2-6 rue Nouvelle**

Bâtiment d'exception  Bâtiment remarquable  Ensemble bâti cohérent

**OCCUPATION**

Habitat collectif  Mixte  Activités   
 Habitat individuel  Commerce  Equipement

Année de construction : inconnue

**EPOQUE SUPPOSEE**

Pré-industrielle  Industrielle  Entre deux guerres  Reconstruction  Inconnue

**DESCRIPTION DU BATIMENT** (à caractère uniquement informatif)

Pavillonnaire  Maison de ville  Petit collectif  Collectif

Le bâtiment du 2-6 rue Nouvelle fait partie d'un ensemble de maisons jumelées, probablement édifié au début du XXe siècle.

Ce bâtiment, implanté en retrait comprend R+1+combles.

Cette construction en pierres meulières, est caractéristique de cette époque de construction.

Un jeu de modénatures alliant la brique et la pierre met en valeur la trame du bâtiment soit deux grandes ouvertures principales de part et d'autre de l'accès principal ;

Richement décorée par des modénatures soignées, cette maison témoigne d'une certaine richesse des habitants à l'origine : bordure courante avec alternance de briques en terre cuite de 3 tons.

Les ouvertures sont soulignées par des linteaux en pierre (clés et sommiers) et briques.

A l'origine, l'ensemble des menuiseries était en bois. La porte conserve son aspect d'origine tandis que les fenêtres ont été remplacées par du PVC.

Les garde-corps en ferronnerie demeurent.

**MESURES DE MISE EN VALEUR**

L'ensemble des modénatures et des éléments constructifs du bâtiment seront à conserver et mis en valeur.

La façade ne pourra en aucun cas être revêtue d'un enduit. Les joints dégradés devront être repris avec de la chaux naturelle colorée dans les mêmes tons. La pierre de meulière devra être nettoyée de façon adéquate.

Les travaux portant sur le bâtiment seront effectués dans un souci de restauration.

L'ensemble des modénatures et des éléments constructifs du bâtiment seront à conserver et mis en valeur, notamment :

- toutes les modénatures et décors en briques
- le traitement en ferronnerie des garde-corps et de la porte
- l'ordonnancement des ouvertures

Historique

Culturel

Ecologique

## 2 rue de la Liberté – Ecole Maternelle et Collège PAUL BERT



### QUALITE

Bâtiment d'exception Bâtiment remarquable Ensemble bâti cohérent 

### OCCUPATION

Habitat collectif Mixte Activités Habitat individuel Commerce Equipement 

Année de construction : inconnue

### EPOQUE SUPPOSEE

Pré-industrielle Industrielle Entre deux guerres Reconstruction Inconnue 

### DESCRIPTION DU BATIMENT (à caractère uniquement informatif)

Pavillonnaire Maison de ville Petit collectif/Collectif Equipement Public 

En août 1930, la municipalité décide la construction d'une nouvelle école de filles avec une maternelle, à l'angle des rues Carnot et de la Liberté par l'architecte M. Louis Aubert, qui se distingue par le grand soin apporté à son décor, dont ses frises de mosaïques, situées sur la partie supérieure des murs, sur le thème des jeux d'enfants, présentes à l'intérieur des halls du bâtiment.

En 1933, dix classes sont ouvertes dans un édifice moderne en brique. Au début de la Seconde Guerre mondiale, l'école Paul-Bert est le siège de la Kommandantur, puis elle sert de cantine aux troupes d'assaut allemandes et enfin sert pour les Américains à la Libération.

Ce bâtiment ne retrouve ses fonctions éducatives qu'en 1948.

Une école maternelle occupe depuis 1979 une partie du bâtiment.

En 1954, le nombre des salles de classe est insuffisant pour accueillir les 500 jeunes filles qui y étudient, dont 200 suivent les cours complémentaires, ainsi que les 200 élèves scolarisés en maternelle. Au cours des années 1970, l'école primaire est transformée en collège d'enseignement général, puis en collège d'enseignement secondaire.

La façade sur la rue, à fort dénivelé, se déploie sur un linéaire conséquent.  
 Les matériaux constructifs de la façade, principalement en brique de couleurs claires, rendent ostensiblement visible l'époque de construction dudit bâtiment.  
 Les détails, les modénatures sont soignés : un jeu de briques en alternance rouge et beige anime le mur et souligne l'architecture verticale du bâtiment.

**Gabarit** = RDC = Maternelle  
 Sous-Sol surélevé + RDC +1 = Maternelle  
 Sous-Sol surélevé + RDC + 3 = Collège / Logements

**Façade** = Composition ordonnancée, effet d'appareillage des briques de tons différents pour créer des mouvements de façades.

Sur la partie sous-sol, suivant le dénivelé de la rue, présence d'enduit.

**Percements** = Baies de dimensions variables (en RDC, linteau cintré en brique, aux étages, linteaux rectangulaires recouverts d'enduit).

**Modénatures, décors** = Modénatures et décors polychrome, jeux d'appareillage de briques soulignant la verticalité du bâtiment.

Horloge remarquable, située dans l'axe du bâtiment « collège », et soulignant la symétrie de l'édifice.

**Menuiseries** = Fenêtres en bois à l'origine, certaines changées en aluminium de couleur blanche ; caractéristiques esthétiques identiques à celles existantes.

Persiennes métalliques et garde-corps ferronnés.

**Volumétrie** = Toiture en croupe en tuiles + toitures terrasses.

## MESURES DE MISE EN VALEUR

L'ensemble des modénatures et des éléments constructifs du bâtiment seront à conserver et mis en valeur.

La façade ne pourra en aucun cas être revêtue d'un enduit. Les éléments de modénature devront être conservés afin de conserver la lecture et l'architecture du bâtiment.

En cas de forte dégradation, ces éléments seront reconstitués dans la mesure du possible. Dans le cas où des travaux auraient déjà « gommé » certains éléments (mosaïques...), la possibilité de reconstituer ces éléments devra être étudiée.

En conséquence, les travaux portant sur le bâtiment seront effectués dans un souci de restauration.

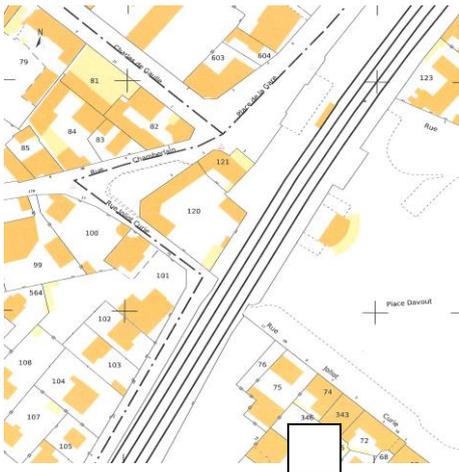
Considérant l'exceptionnelle qualité du bâti et sa forte visibilité sur la rue de la Liberté, l'isolation par l'extérieur, la surélévation, la démolition totale ou partielle, sont interdites.

Historique

Culturel

Ecologique

## 7 rue Chamberlin – Ecole JOSEPHINE



### OCCUPATION

Habitat collectif Mixte Activités Habitat individuel Commerce Equipement 

Année de construction : inconnue

### EPOQUE SUPPOSEE

Pré-industrielle Industrielle Entre deux guerres Reconstruction Inconnue 

### DESCRIPTION DU BATIMENT (à caractère uniquement informatif)

Pavillonnaire Maison de ville Petit collectif/Collectif Equipement Public 

En avril 1844 la Maréchale Davout offre de prendre en charge la construction d'une école de filles, dont la nécessité se faisait sentir depuis déjà quelques années. A son ouverture en 1847, la Maréchale lui donne le nom d'une de ses filles décédée, et en fait don à la commune. Cette école comprend une classe, l'institutrice est une religieuse. En 1851 y est ajoutée une classe maternelle appelée alors « salle d'asile », puis une seconde classe primaire en 1883, et une troisième après travaux en 1910. Elle est laïcisée en 1886.

Dès 1880 l'école est l'objet de travaux fréquents, des projets de nouvelle construction se multiplient qui n'aboutissent pas à cause de la première guerre mondiale. En 1925 l'école s'agrandit d'une quatrième classe. Ce n'est qu'en 1932 que les fillettes de Savigny déménageront pour un nouveau bâtiment.

Ce bâtiment est désormais prêté aux associations de Savigny pour leurs activités.

**Gabarit** = Sous-Sol surélevé + RDC = Associations  
 Sous-Sol surélevé + RDC + 1 = Associations + Logement

**Façade** = Composition ordonnancée. Les bâtiments de cette période connaissent un traitement des façades assez sobre ; maçonnerie de moellons enduite de plâtre qui reste simple : soubassement, traitement de l'encadrement des baies et chaînes de refend verticales simplifiées, ...

Ce bâtiment présente des caractères architecturaux très homogènes et d'une grande sobriété. La construction s'implante à l'alignement.

Percements = Baies de dimensions variables (en RDC, plus grandes qu'à l'étage)

Modénatures, décors = Modénatures simples.

Ferronneries = Garde-corps ouvragés à l'étage.

Menuiseries = Fenêtres en bois à l'origine, certaines changées en aluminium de couleur blanche ; caractéristiques esthétiques identiques à celles existantes.

**Toiture (Volumétrie)** =

Toiture en tuiles avec croupes sur partie en R + 1, parallèle à la rue + descentes EP en zinc, prolongées par un tronçon en fonte en partie basse, fixation par colliers scellés en acier galvanisé ou en zinc, raccordement en partie haute par emboîture sur le moignon.

## MESURES DE MISE EN VALEUR

L'ensemble des modénatures et des éléments constructifs du bâtiment seront à conserver et mis en valeur.

En conséquence, les travaux portant sur le bâtiment seront effectués dans un souci de restauration.

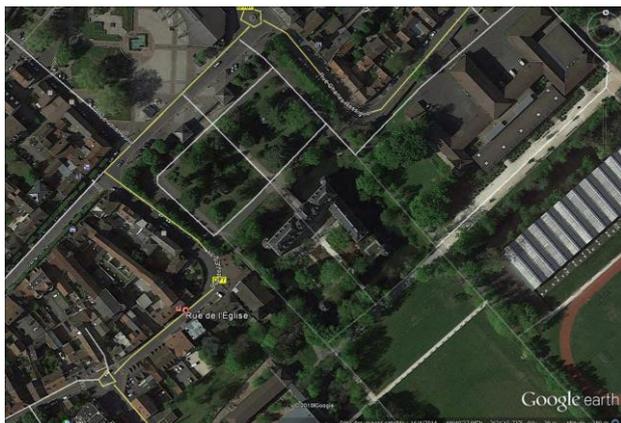
Considérant l'exceptionnelle qualité du bâti et sa forte visibilité sur la rue de la Liberté, l'isolation par l'extérieur, la surélévation, la démolition totale ou partielle, sont interdites.

Historique

Culturel

Ecologique

**Place Davout - CHATEAU**



**QUALITE**

Bâtiment d'exception  Bâtiment remarquable  Ensemble bâti cohérent

**OCCUPATION**

Habitat collectif  Mixte  Activités   
 Habitat individuel  Commerce  Equipement

Année de construction : inconnue

**EPOQUE SUPPOSEE**

Pré-industrielle  Industrielle  Entre deux guerres  Reconstruction  Inconnue

**DESCRIPTION DU BATIMENT** (à caractère uniquement informatif)

Pavillonnaire  Maison de ville  Petit collectif/Collectif  Equipement Public

Ce domaine seigneurial et monacal fut dès le Moyen Âge, construit autour du château occupé par d'illustres familles.  
 Propriété d'Étienne de Vesc, chambellan du roi Louis XI, le manoir fortifié est transformé en une plaisante forteresse carrée vers 1486. Des querelles d'héritage laissent le domaine sans entretien jusqu'à la fin du XVII<sup>e</sup> siècle, époque à laquelle il est définitivement aménagé par le marquis de Vins : l'aile sud-est est démolie afin d'obtenir un bâtiment en U, ouvert sur des jardins dessinés à la française.  
 En 1735, à la suite d'un terrible incendie, seuls subsistent deux corps en L, en grande partie reconstruits par le duc de Vintimille.  
 En 1802, le général Davout confie à l'architecte Dufour la réalisation de nouveaux aménagements : édification des pavillons d'entrée, des luxueuses écuries de marbre, du temple à l'Amour et de la Laiterie.  
 En 1869, le marquis d'Alta Villa y reçoit la reine Isabelle d'Espagne en exil.  
 Ne pouvant faire face aux ravages de la guerre, les héritiers Duparchy vendent le château au ministère de l'Éducation nationale qui en fait une annexe du lycée Lakanal, de Sceaux, en 1947, puis un établissement autonome, le lycée Jean-Baptiste-Corot, en 1953.  
 Ce site historiquement marqué, largement dimensionné, appartenant au vaste territoire de la vallée de l'Orge, forme une grande enclave prestigieuse dans la ville de Savigny-sur-Orge.



**Gabarit** = RDC + 1 + Combles  
RDC + 2 + Combles

**Façade** = Composition =

Cohérence de la composition. Les bâtiments connaissent un traitement des façades assez sobre assorties de proportions harmonieuses; soubassement, traitement de l'encadrement des baies et chaînes de refend verticales simplifiées, ...

Alternance de façades en brique rouge (accompagnée de bandeaux clairs, soulignant l'horizontalité, corniches travaillées sur la partie centrale ainsi que des encadrements des baies en pierre de taille, tout comme les chaînages d'angle) et de maçonnerie enduite.

Ce bâtiment présente des caractères architecturaux très homogènes et d'une grande sobriété.

Les bâtiments de 1950 possèdent des qualités évidentes de matériaux, de solidité et de simplicité d'organisation

Percements =

Baies régulières au RDC+2, excepté sur la partie centrale R+1+C

Baies plus petites dans les combles (lucarnes).

Modénatures, décors = Corniches, bandeaux, chaînage d'angle, encadrements des baies travaillés

Ferronneries = Portails ouvragés.

Menuiseries = Fenêtres en bois à l'origine, certaines changées couleur blanche ; caractéristiques esthétiques identiques à celles existantes.

**Toiture (Volumétrie)** =

Toiture à forte pente en ardoise avec croupes + lucarnes

## MESURES DE MISE EN VALEUR

L'ensemble des modénatures et des éléments constructifs du bâtiment seront à conserver et mis en valeur.

Tout en permettant les nécessaires ajustements donnant la possibilité de garantir dans le temps les bonnes modalités d'accueil du public, en termes d'accessibilité comme de sécurité, les éventuelles modifications apportées au bâtiment devront respecter la lecture architecturale =

- Les principes d'ordonnements et l'ensemble des modénatures des façades,
- La symétrie du bâtiment.

Les aménagements des espaces à proximité de cet édifice devront permettre une mise en valeur du volume à l'espace urbain et respecter la lisibilité de l'équipement pour la population.

L'équilibre et l'alternance dans le choix des matériaux ne devront pas être rompus.

En conséquence, les travaux portant sur le bâtiment seront effectués dans un souci de restauration.

Considérant l'exceptionnelle qualité du bâti et sa forte visibilité sur la place Davout, l'isolation par l'extérieur, la surélévation, la démolition totale ou partielle, sont interdites.

Historique

Culturel

Ecologique

**Rue de l'EGLISE - EGLISE SAINT MARTIN**



**QUALITE**

Bâtiment d'exception  Bâtiment remarquable  Ensemble bâti cohérent

**OCCUPATION**

Habitat collectif  Mixte  Activités   
 Habitat individuel  Commerce  Equipement

Année de construction : inconnue

**EPOQUE SUPPOSEE**

Pré-industrielle  Industrielle  Entre deux guerres  Reconstruction  Inconnue

**DESCRIPTION DU BATIMENT** (à caractère uniquement informatif)

Pavillonnaire  Maison de ville  Petit collectif/Collectif  Equipement Public

Quelle que soit la date où le titre de St Martin lui fut attribué, un lieu de culte existait sûrement près du château au moins depuis le XIe siècle.  
 La première chapelle, à une époque où l'architecture était encore sobre et peu évoluée, a dû être simple et sans prétention ; probablement un bâtiment à nef unique avec voûte en bois.  
 L'église actuelle est assez différente de celle qui fut consacrée au XVe siècle : en 1587 des réparations avaient été effectuées pour installer quatre cloches. Au XVIIe siècle, plusieurs autels ont disparu.  
 Le 13 Mai 1736, le curé Gaultier « bénit » le nouveau cimetière situé à côté du Clos de la veuve Beaulieu (rue du Mail), la plus grande partie de l'ancien (situé autour de l'église) étant prise par le nouveau bas-côté qui se construit actuellement à l'église de ce lieu.  
 Il était en effet nécessaire d'agrandir l'église car la population avait augmenté. Le bas-côté gauche, avec ses piliers carrés et ses arcs en anse de panier est bien du XVIIIe siècle. A la même époque, sont construites, la voûte actuelle de la nef ainsi que la voûte ogivale du bas-côté droit et la flèche du clocher. Le bas-côté gauche, dont le style XVIIe siècle choquait, reçut une voûte gothique seulement entre 1860 et 1870. Pour gagner de la place, l'église fut allongée côté rue. Un orgue a été installé dans une tribune vers 1850 et deux nouvelles cloches bénites en 1892. Dégageant l'actuelle chapelle St Joseph, une sacristie extérieure, côté Ouest, fut construite à la fin du XIXe siècle. Ces dernières années, de gros travaux d'entretien furent exécutés par la commune : réfection de toutes les toitures consolidation de la charpente, ravalement du clocher etc. Enfin en 1987 une rénovation intérieure ont permis la découverte d'arcs romans permettant de dater la première église "en dur" du XIIe siècle.

Inspirée dans sa composition des formes modernes du XXème siècle, l'église Saint Martin constitue un témoignage du passé en ce qu'elle intègre à sa construction des éléments datant de l'édifice du XVIIIème et XIème siècle (le bas-côté gauche, avec ses piliers carrés et ses arcs en anse de panier est bien du XVIIIème siècle. A la même époque, sont construites, la voûte actuelle de la nef ainsi que la voûte ogivale du bas-côté droit et la flèche du clocher, le bas-côté gauche, reçu une voûte gothique seulement entre 1860 et 1870). La cloche de l'église Saint-Martin fondue en 1787 a été classée au titre des « objets » le 27 avril 1944. La situation de l'église Saint Martin, situé à proximité du château/lycée Corot, place Davout et de la gare, offre à la fois un contraste dans la forme architecturale mais également une cohérence dans la constitution d'une centralité de lieux ouverts au public dont les fonctions restent néanmoins éminemment différentes.

**Façade = Composition =**

Cohérence et symétrie de la composition. L'église a un traitement des façades sobres assorties de proportions harmonieuses; soubassement, traitement de l'encadrement des baies et chaînes de refend verticales simplifiées, ... en maçonnerie enduite.

Ce bâtiment présente des caractères architecturaux très homogènes et d'une grande sobriété.

**Perçements =**

Baies symétriques de part et d'autre de la porte d'entrée principale agrémentées de ferronnerie.

**Modénatures, décors =** Corniches, bandeaux, chainage d'angle, encadrements des baies...

**Menuiseries =**

Portes en bois et vitraux.

**Toiture (Volumétrie) =**

Toiture à forte pente en ardoise pour le clocher.

Toitures en tuiles plates.

## MESURES DE MISE EN VALEUR

D'un point de vue patrimonial, l'église Saint Martin est avant tout un lieu témoignant du passé et de l'histoire de la ville. Les vestiges des précédents lieux de culte en sont un composant essentiel. Cet édifice disposant d'une cohérence d'ensemble dans sa forme architecturale, aucune modification ne devra y être apportée. Au surplus, les éléments historiques constitutifs de ce lieu de culte devront être sauvegardés, entretenus et mis en valeur, en ce qu'ils constituent des éléments inaliénables du patrimoine historique, culturel et religieux de la ville de Savigny sur Orge.

Les 2 cloches (bénites en 1892), l'horloge et l'orgue (installé dans une tribune vers 1850) devront faire l'objet d'un soin tout particulier, être entretenues et valorisées dans leur perception du domaine public, des équipements et des habitations entourant cet édifice.

L'ensemble des modénatures et des éléments constructifs du bâtiment seront à conserver et mis en valeur.

Tout en permettant les nécessaires ajustements permettant de garantir dans le temps les bonnes modalités d'accueil du public, en termes d'accessibilité comme de sécurité, les éventuelles modifications apportées au bâtiment devront respecter la lecture architecturale =

- Les principes d'ordonnancement et l'ensemble des modénatures des façades,
- La symétrie du bâtiment.

Les aménagements des espaces à proximité de cet édifice devront permettre une mise en valeur du volume à l'espace urbain et respecter la lisibilité de l'équipement pour la population.

L'équilibre et l'alternance dans le choix des matériaux ne devront pas être rompus. Les espaces végétalisés entourant l'église devront être sauvegardés et mis en valeur, sans venir perturber la lisibilité de l'ensemble.

En conséquence, les travaux portant sur le bâtiment seront effectués dans un souci de restauration.

Considérant l'exceptionnelle qualité du bâti et sa forte visibilité, l'isolation par l'extérieur, la surélévation, la démolition totale ou partielle, sont interdites.

Historique

Culturel

Ecologique

**Bâtiment attenant à l'église Saint Martin**



**QUALITE**

Bâtiment d'exception  Bâtiment remarquable  Ensemble bâti cohérent

**OCCUPATION**

Habitat collectif  Mixte  Activités   
 Habitat individuel  Commerce  Equipement

Année de construction : inconnue

**EPOQUE SUPPOSEE**

Pré-industrielle  Industrielle  Entre deux guerres  Reconstruction  Inconnue

**DESCRIPTION DU BATIMENT** (à caractère uniquement informatif)

Pavillonnaire  Maison de ville  Petit collectif/Collectif  Equipement Public

Le bâti d'origine rural de cette période présente des caractères architecturaux très homogènes et d'une grande sobriété.  
 La construction s'implante à l'alignement.

**Gabarit** = RDC + 1

**Façade** = Composition =  
 Cohérence de la composition. Le bâtiment connaît un traitement des façades assez sobres assorties de proportions harmonieuses, avec vitrine commerciale en RDC.  
 Ce bâtiment présente des caractères architecturaux très homogènes et d'une grande sobriété.

Percements =  
 RDC = Local Commercial (vitrine)  
 Baies Régulières sur la partie de gauche, rue de l'église avec volets bois.  
 Baies avec linteaux cintrés plus petites et porte cochère en bois, sur la partie droite.

Menuiseries = Fenêtres en bois à l'origine; caractéristiques esthétiques identique à celles existantes.

**Toiture (Volumétrie)** =  
 Toiture en croupe en tuiles.



**MESURES DE MISE EN VALEUR**

L'ensemble des modénatures et des éléments constructifs du bâtiment seront à conserver et mis en valeur.

Les éventuels projets de modifications de la façade sur rue devront respecter l'utilisation de matériaux compatibles avec son aspect originel, et notamment l'utilisation du bois pour la porte cochère.

La surélévation du bâtiment, la démolition totale ou partielle ainsi que l'isolation par l'extérieur sont proscrites.

En conséquence, les travaux portant sur le bâtiment seront effectués dans un souci de restauration.

Historique

Culturel

Ecologique

## rue de l'église - PRESBYTERE



### QUALITE

Bâtiment d'exception Bâtiment remarquable Ensemble bâti cohérent 

### OCCUPATION

Habitat collectif Mixte Activités Habitat individuel Commerce Equipement 

Année de construction : inconnue

### EPOQUE SUPPOSEE

Pré-industrielle Industrielle Entre deux guerres Reconstruction Inconnue 

### DESCRIPTION DU BATIMENT (à caractère uniquement informatif)

Pavillonnaire Maison de ville Petit collectif/Collectif Equipement Public 

Le bâti d'origine rural de cette période présente des caractères architecturaux très homogènes et d'une grande sobriété.

**Gabarit** = RDC + 1

**Façade** = Composition =

Cohérence de la composition, symétrie. Le bâtiment connaît un traitement des façades sobre assorties de proportions harmonieuses.

Ce bâtiment présente des caractères architecturaux très homogènes et d'une grande sobriété.

Percements =

RDC = Baies régulières avec encadrements simples et des volets bois.

Menuiseries = Fenêtres en bois à l'origine; caractéristiques esthétiques identique à celles existantes.

**Toiture (Volumétrie)** =

Toiture en croupe en tuiles.

**MESURES DE MISE EN VALEUR**

L'ensemble des modénatures et des éléments constructifs du bâtiment seront à conserver et mis en valeur.

Les éventuels projets de modifications de la façade sur rue devront respecter l'utilisation de matériaux compatibles avec son aspect originel.

La surélévation du bâtiment, la démolition totale ou partielle ainsi que l'isolation par l'extérieur sont proscrites.

Des extensions peuvent être envisagées en portant un soin tout particulier au respect de l'architecture existante.

En conséquence, les travaux portant sur le bâtiment seront effectués dans un souci de restauration.

Historique

Culturel

Ecologique

## Place de la Gare – GARE DE SAVIGNY SUR ORGE



### QUALITE

Bâtiment d'exception  Bâtiment remarquable  Ensemble bâti cohérent

### OCCUPATION

Habitat collectif  Mixte  Activités   
 Habitat individuel  Commerce  Equipement

Année de construction : inconnue

### EPOQUE SUPPOSEE

Pré-industrielle  Industrielle  Entre deux guerres  Reconstruction  Inconnue

### DESCRIPTION DU BATIMENT (à caractère uniquement informatif)

Pavillonnaire  Maison de ville  Petit collectif/Collectif  Equipement Public

Première grande ligne ferroviaire au départ de Paris, le Chemin de fer du Paris-Orléans est inauguré le 2 mai 1843. Dès 1844, la ligne dessert Savigny, l'arrêt est officialisé aux yeux de tous par le bâtiment de la gare.

En 1871, un projet de chemin de fer de "circonvallation" voit le jour dans le département de Seine-et-Oise. Cette ligne de Grande ceinture de Paris est déclarée d'utilité publique en août 1875. Dès 1877, la première section est mise en service de Nogent-Le-Perreux à Versailles, empruntant la ligne du Paris-Orléans de Juvisy à Savigny-sur-Orge. De là, un embranchement suit un second tracé vers Versailles-Chantiers en passant à hauteur de Grand-Vaux. Des trains y circulent dès juillet 1877, mais la grande boucle de Savigny-sur-Orge à Versailles-chantiers n'est mise en service qu'en 1883.

En 1888, la gare de marchandises est construite, prouvant que le transport des biens, comme celui des personnes, est en plein développement. Pour faire face à l'explosion du trafic, douze nouveaux arrêts sont créés sur la ligne.

Dès 1900, un projet de doublement des voies est à l'étude et se concrétise en 1903.

L'élargissement de l'emprise des voies a des conséquences sur la voirie : les ponts sur ou sous les voies sont agrandis ou reconstruits, le passage à niveau entre la rue de la gare et la place est supprimé, remplacé par un tunnel creusé sous les voies. Ces travaux bouleversent le paysage de Savigny aux abords de la gare ; gare qui elle-même doit être démolie pour laisser place aux voies. Un autre bâtiment est reconstruit, celui que nous fréquentons encore aujourd'hui, immuable dans notre environnement urbain.

La petite place dégagée devant le bâtiment sera plusieurs fois réaménagée, accueillant les voitures hippomobiles qui desservent la ville, puis les autobus, les taxis, pour être enfin rendue aux piétons et aux fleurs.

**Gabarit** = RDC  
RDC + 1 = partie centrale

**Façade** = Composition =  
Composition symétrique  
Bâtiment en béton armé dans le style des autres édifices de la ligne, avec un corps central, à trois ouvertures et un étage, encadré par deux petites ailes, dans son prolongement, avec uniquement un rez-de-chaussée. Il comporte un élément type de ces édifices, une frise en mosaïque; située sous les toitures, elle ceinture l'ensemble du bâtiment avec l'inscription « Chemin de fer d'Orléans » en façade.  
Les baies sont composées d'arc surbaissés ; celles du RDC plus hautes que celles de l'étage, surmontées d'un linteau avec modénatures travaillées.

Ce bâtiment présente des caractères architecturaux très homogènes et d'une grande sobriété. La construction s'implante à l'alignement.

Percements = Baies verticales, au linteau cintrée en arc surbaissé (en RDC, plus grandes qu'à l'étages)

Modénatures, décors = Modénatures simples, encadrements de baies, corniches et bandeaux moulurés.

La frise en mosaïque située sous la corniche du bâtiment central, apporte une véritable identité et un contraste agréable à cet édifice.



Ferronneries = Garde-Corps ouvragés à l'étage.

Menuiseries = Fenêtres avec barreau au RDC et persiennes métalliques à l'étage.

**Toiture (Volumétrie)** =

Toitures en tuiles en R + 1, parallèle à la rue,  
Toiture terrasse d'un côté et en zinc de l'autre sur partie en RDC.

## MESURES DE MISE EN VALEUR

L'ensemble des modénatures et des éléments constructifs du bâtiment seront à conserver et mis en valeur.

En conséquence, les travaux portant sur le bâtiment seront effectués dans un souci de restauration.

Considérant l'exceptionnelle qualité du bâti et sa forte visibilité depuis la rue Charles de Gaulle, l'isolation par l'extérieur, la surélévation, la démolition totale ou partielle, sont interdites.

Historique

Culturel

Ecologique

## Angle rue Courteline et rue de la Liberté – BAINS DOUCHES

**QUALITE**

Bâtiment d'exception  Bâtiment remarquable  Ensemble bâti cohérent

**OCCUPATION**

Habitat collectif  Mixte  Activités

Habitat individuel  Commerce  Equipement

Année de construction : inconnue

**EPOQUE SUPPOSEE**

Pré-industrielle  Industrielle  Entre deux guerres  Reconstruction  Inconnue

**DESCRIPTION DU BATIMENT** (à caractère uniquement informatif)

Pavillonnaire  Maison de ville  Petit collectif/Collectif  Equipement Public

Pendant l'entre-deux-guerres, la municipalité prend conscience des besoins en équipements collectifs des nouveaux Saviniens, d'autant plus que les conditions de vie dans les lotissements sont loin d'être satisfaisantes. Par mesure d'hygiène et afin de pallier l'absence de salle de bains chez les particuliers, la commune se dote d'un établissement de bains-douches dont la construction s'échelonne de 1929 à 1930.

Construit aux lignes géométriques et symétriques, il est d'une ordonnance stricte, décoré uniquement sur la façade principale surmontée d'un bandeau avec un large débord de toit au-dessus.

Seul le motif en mosaïque, signalant l'origine du bâtiment, contrebalance la sobriété de l'édifice.

A l'angle de la rue Courteline et la rue de la Liberté, l'aspect « rigide » de l'architecture de cet édifice est atténué par le traitement de la jonction entre les 2 façades latérales par une façade en arc de cercle, accentuée par 4 colonnes venant soutenir le bandeau, constituant ainsi une véritable façade urbaine.

Le bâtiment est coiffé d'un bandeau marqué, épousant à la fois les façades linéaires et le traitement d'angle arrondi, soulignant ostensiblement le débord de la toiture. Ce traitement du haut de façade vient conforter l'assise du bâtiment.

Les ouvertures sont traitées avec une grande simplicité, pour lesquelles seul un appui apparaît.

**Gabarit** = RDC surélevé.

**Façade** = Composition =

Cohérence et symétrie de la composition. Le bâtiment connaît un traitement des façades sobres assorties de proportions harmonieuses, avec un bandeau assorti d'une mosaïque dans les tons bleus.

Les façades linéaires et le pignon (côté salle des fêtes), disposent d'un caractère moins remarquable.

Ce bâtiment présente des caractères architecturaux d'une grande sobriété.

Percements =

Baies régulières à l'angle de la rue Courteline et la rue de la Liberté.

Baies en imposte sur l'arrière du bâtiment (côté Hôtel de ville/Salle des fêtes).

Menuiseries = Fenêtres en bois.

Ferronneries = Garde-corps ouvragés sur les escaliers d'accès au bâtiment..

**Toiture (Volumétrie)** =

Toiture en zinc.

## MESURES DE MISE EN VALEUR

L'ensemble des modénatures, mosaïques...et des éléments constructifs du bâtiment seront à conserver et mis en valeur.

Sans porter atteinte à l'harmonie générale du volume, quelques modifications pourront selon le cas, être apportées au traitement des façades linéaires et du pignon (côté salle des fêtes), disposant d'un caractère moins remarquable.

Néanmoins, le volume d'ensemble devra être conservé

En conséquence, les travaux portant sur le bâtiment seront effectués dans un souci de restauration.

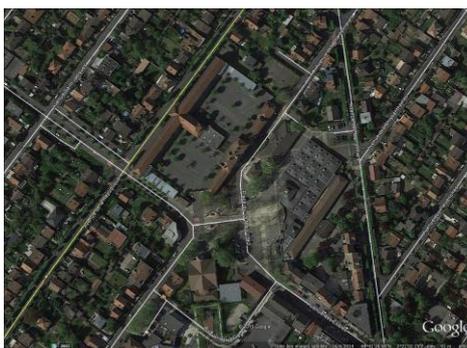
Considérant l'exceptionnelle qualité du bâti et sa forte visibilité à l'angle de la rue Courteline et la rue de la Liberté, l'isolation par l'extérieur, la surélévation, la démolition totale ou partielle, sont interdites.

Historique

Culturel

Ecologique

### 33 rue des Chardonnerets – ECOLE JULES FERRY



#### QUALITE

Bâtiment d'exception  Bâtiment remarquable  Ensemble bâti cohérent

#### OCCUPATION

Habitat collectif  Mixte  Activités

Habitat individuel  Commerce  Equipement

Année de construction : inconnue

#### EPOQUE SUPPOSEE

Pré-industrielle  Industrielle  Entre deux guerres  Reconstruction  Inconnue

#### DESCRIPTION DU BATIMENT (à caractère uniquement informatif)

Pavillonnaire  Maison de ville  Petit collectif/Collectif  Equipement Public

En 1927, le développement des lotissements sur le plateau bat son plein. La reprise économique, le développement industriel, les nouvelles lois pour l'amélioration du logement social, et la crise du logement à Paris, concourent à l'urbanisation de ce que l'on appelle désormais "la banlieue".

À Savigny-sur-Orge, la population est passée de 1893 habitants en 1923 à environ 7 à 8000.

L'Etat et le département sont sollicités pour subventionner la construction d'un groupe scolaire. Il sera situé sur le plateau, au plus près des nouveaux habitants.

De même, il est prévu une cantine scolaire, vrai progrès par rapport au simple réfectoire où les élèves faisaient réchauffer le repas qu'ils apportaient.

Construit en 1928, le bâtiment ouvre ses 10 classes à la rentrée de 1929.

Il s'avère hélas, tout de suite trop petit. En 1931, 68% des Saviniens vivent sur le plateau, et la ville compte 1 400 enfants entre 6 et 13 ans contre seulement 208 en 1911.

On ne peut pas dire que les conditions d'enseignement et d'apprentissage soient optimales.

Les salles d'attente des parents et même les préaux sont transformés en salles de classe et les agrandissements se succèdent.

2 nouvelles classes ouvrent en 1930, 4 en 1931, 4 en 1933 ; et enfin 10 classes entre 1957 et 1960.

Au cours de l'année 1931-32, le groupe scolaire prend le nom de "Jules Ferry" en hommage à l'homme politique, père de l'éducation obligatoire et de l'enseignement public, laïc et gratuit.

La construction de la partie centrale, côté avenue des Chardonnerets, est réalisée à l'alignement. Elle comprend un sous-sol et 3 niveaux ainsi que des combles non-aménageables. Symétriquement par rapport à cette construction et dans son alignement, sont réalisés 2 bâtiments comprenant un sous-sol et 1 niveau, en brique avec un bandeau soulignant le plancher du 1<sup>er</sup> étage et une couverture en tuile.

La partie centrale, avec son jeu de modénatures alliant la brique et la meulière permet de mettre en valeur la trame du bâtiment. La symétrie axiale, qui impose une certaine monotonie, s'apprécie sur l'ensemble des éléments de façade.

En effet, le RDC reçoit un traitement de façade en brique avec des ouvertures en plein cintre et un soubassement en pierre de meulière, les 2 niveaux suivants sont majoritairement constitués de pierre de meulière avec des ouvertures simples, rectangulaires, et des linteaux clairs accentués par de la brique entre chaque ouverture accentuant ainsi la verticalité de l'édifice.

Enfin au dernier étage, les ouvertures ont un linteau en arc surbaissé et une modénature en brique travaillée souligne l'horizontalité de ce dernier niveau.

L'ensemble des garde-corps est en ferronnerie ouvragée.

En partie centrale, une horloge surplombe l'édifice sur l'avenue des Chardonnerets.

**Gabarit** = Sous-Sol+RDC+3+Combles sur la partie centrale de la rue des Chardonnerets,  
Sous-Sol+RDC+1 = de chaque côté du bâtiment central de la rue des Chardonnerets,  
Sous-Sol+RDC+1 = Bâtiments scolaires (côté avenue de la République)

**Façade** = **Composition** =

Côté avenue des Chardonnerets = Cohérence et symétrie de la composition. Le bâtiment connaît un traitement des façades sobres assorties de proportions harmonieuses.

Maçonnerie de briques, ciment et pierres meulières.

Côté rue des écoles = Aveugle, ne présentant pas de caractère particulier. La construction s'implante à l'alignement.

Côté avenue de la République = Façades moins recherchées. RDC mixte en briques et meulières, étage en enduit. La construction s'implante à l'alignement.

**Percements** =

Côté avenue des Chardonnerets =

RDC = Baies régulières en plein cintre à l'angle.

1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> niveau = Baies régulières.

3<sup>ème</sup> niveau = Baies régulières avec linteau en arc surbaissé.

Côté rue des écoles = Façade aveugle.

Côté avenue de la République = Baies régulières.

**Menuiseries** = Fenêtres en bois à l'origine, certaines changées couleur blanche ; caractéristiques esthétiques identiques à celles existantes.

**Ferronneries** = Garde-corps ouvragés.

**Toiture (Volumétrie)** =

Toiture en Tuiles.

### MESURES DE MISE EN VALEUR

Sur la base des éléments mentionnés plus haut, c'est avant tout la forme architecturale et le choix des matériaux qui devront être préservés et mis en valeur sur cet équipement.

Tout en permettant les nécessaires ajustements donnant la possibilité de garantir les accessibilités, la sécurité, les éventuelles modifications apportées au bâtiment devront respecter la lecture architecturale et urbaine =

- Les principes d'ordonnement et l'ensemble des modénatures des façades,
- La symétrie de traitement.

Les aménagements de l'espace public devront permettre une mise en valeur de l'apport du volume à l'espace urbain et respecter la lisibilité de l'équipement pour la population.

L'ensemble des modénatures, mosaïques...et des éléments constructifs du bâtiment seront à conserver et mis en valeur.

L'équilibre et l'alternance dans le choix des matériaux ne devront pas être rompus.

Les extensions peuvent être envisageables.

En conséquence, les travaux portant sur le bâtiment seront effectués dans un souci de restauration.

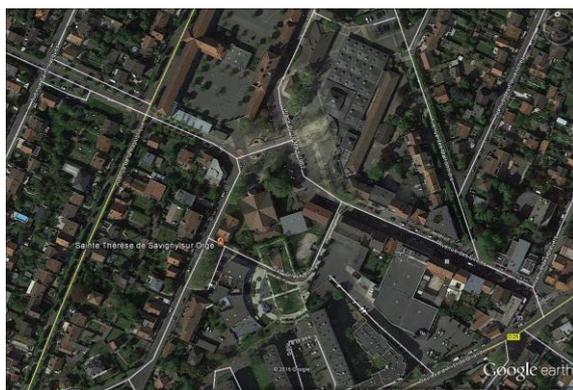
Considérant l'exceptionnelle qualité du bâti et sa forte visibilité, l'isolation par l'extérieur, la surélévation, la démolition totale ou partielle, sont interdites.

Historique

Culturel

Ecologique

## EGLISE SAINTE THERESE



### QUALITE

Bâtiment d'exception  Bâtiment remarquable  Ensemble bâti cohérent

### OCCUPATION

Habitat collectif  Mixte  Activités   
 Habitat individuel  Commerce  Equipement

Année de construction : inconnue

### EPOQUE SUPPOSEE

Pré-industrielle  Industrielle  Entre deux guerres  Reconstruction  Inconnue

### DESCRIPTION DU BATIMENT (à caractère uniquement informatif)

Pavillonnaire  Maison de ville  Petit collectif/Collectif  Equipement Public

L'abbé Deutsch, curé de Savigny, s'inquiétait de voir les nouveaux Saviniens trop éloignés de l'église Saint-Martin. Il obtient de Madame Serres, épouse du propriétaire du domaine de Grand Vaux et de terrains à Savigny, qu'elle cède une parcelle à l'évêché.

En 1931 la paroisse devient indépendante de Saint-Martin.

Le presbytère et la sacristie sont construits en 1935 Le bâtiment simple de 1928, sera agrandi en 1939. Puis en 1941 l'église prend enfin son aspect définitif : on construit un clocher carré pourvu d'une cloche, ce clocher fait également office de porche d'entrée. Elle est entièrement décorée par les paroissiens.

L'autel et la fresque du chœur en mosaïque en 1942 par M. Maumejan, les statues de sainte Thérèse et de saint Joseph sont sculptées par M. Serraz et installées en 1944. Les premiers vitraux dataient de 1943, très abîmés ils sont remplacés en 1967 par des pavés de verre venant de l'abbaye de Saint-Benoît dans le Loiret.

Dernier embellissement intérieur, l'orgue, créé par le facteur Delhumeau, installé en 1987.

Enfin en 2005, une salle paroissiale est ajoutée à l'église et l'ensemble du bâtiment est ravalé et repeint.

Les abords de l'église ont été plusieurs fois remaniés et embellis pour suivre l'évolution des modes de vie. De nombreux bâtiments publics marché, poste, terrains de sports... sont venus au fil du temps et des besoins se grouper autour de l'église, faisant de Sainte-Thérèse le cœur d'un nouveau quartier.

#### Façade =

Composition = Cohérence et symétrie de la composition.

L'église a un traitement des façades sobres assorties de proportions harmonieuses en maçonnerie enduite.

Ce bâtiment présente des caractères architecturaux très homogènes et d'une grande sobriété.

Percements = Baies de dimensions régulières, excepté sur le clocher.

Modénatures, décors = Modénatures simples.

#### Toiture (Volumétrie) =

Toitures en tuiles à 2 pentes sur plan carré avec noues.

### MESURES DE MISE EN VALEUR

Les aménagements des espaces à proximité de cet édifice devront permettre une mise en valeur du volume à l'espace urbain et respecter la lisibilité de l'équipement pour la population.

L'équilibre et l'alternance dans le choix des matériaux ne devront pas être rompus. Les espaces végétalisés entourant l'église devront être sauvegardés et mis en valeur, sans venir perturber la lisibilité de l'ensemble.

En conséquence, les travaux portant sur le bâtiment seront effectués dans un souci de restauration.

Considérant l'exceptionnelle qualité du bâti et sa forte visibilité, l'isolation par l'extérieur, la surélévation, la démolition totale ou partielle, sont interdites.

Historique

Culturel

Ecologique

<b>39 bis – 41 rue Vigier – ANCIENNE CLINIQUE</b>
---

**QUALITE**

Bâtiment d'exception  Bâtiment remarquable  Ensemble bâti cohérent

**OCCUPATION**

Habitat collectif  Mixte  Activités

Habitat individuel  Commerce  Equipement

Année de construction : inconnue

**EPOQUE SUPPOSEE**

Pré-industrielle  Industrielle  Entre deux guerres  Reconstruction  Inconnue

**DESCRIPTION DU BATIMENT** (à caractère uniquement informatif)

Pavillonnaire  Maison de ville  Petit collectif/Collectif  Equipement Public

Le bâti d'origine de cette période présente des caractères architecturaux très homogènes et d'une grande sobriété.

Cette ancienne clinique privée est, depuis 1987, un foyer de vie et d'accueil médicalisé pour adultes infirmes moteurs cérébraux et polyhandicapés.

**Gabarit** = RDC + 1 + Combles

**Façade** = Composition ordonnancée,  
Maçonnerie enduite,  
Tourelle.

**Percements** = Baies régulières aux allèges basses, pavés de verre..

**Ferronneries** = Garde-corps ouvragés.

**Modénatures, décors** = Modénatures, corniches ;

**Menuiseries** = Fenêtres en bois à l'origine, certaines changées de couleur blanche ; caractéristiques esthétiques identiques à celles existantes.

**Volumétrie** = Toiture ardoise avec brisis, lucarne à fronton, œil de bœuf + toitures terrasses.

## MESURES DE MISE EN VALEUR

L'ensemble des modénatures et des éléments constructifs du bâtiment seront à conserver et mis en valeur.

Les éléments de modénature devront être conservés afin de conserver la lecture et l'architecture du bâtiment.

En cas de forte dégradation, ces éléments seront reconstitués dans la mesure du possible. Dans le cas où des travaux auraient déjà « gommé » certains éléments (mosaïques...), la possibilité de reconstituer ces éléments devra être étudiée.

L'équilibre et l'alternance dans le choix des matériaux ne devront pas être rompus.  
Les extensions peuvent être envisageables.

En conséquence, les travaux portant sur le bâtiment seront effectués dans un souci de restauration, conservation.

Considérant l'exceptionnelle qualité du bâti, l'isolation par l'extérieur, la surélévation, la démolition totale ou partielle, sont interdites.

Historique

Culturel

Ecologique

## 80 rue Vigier – MAISON LA PLUS ANCIENNE DE SAVIGNY

**QUALITE**Bâtiment d'exception Bâtiment remarquable Ensemble bâti cohérent **OCCUPATION**Habitat collectif Mixte Activités Habitat individuel Commerce Equipement 

Année de construction : inconnue

**EPOQUE SUPPOSEE**Pré-industrielle Industrielle Entre deux guerres Reconstruction Inconnue **DESCRIPTION DU BATIMENT** (à caractère uniquement informatif)Pavillonnaire Maison de ville Petit collectif/Collectif Equipement Public 

Maison la plus ancienne de Savigny sur Orge, sa façade sobre présente une certaine qualité de la construction.

La taille et le nombre d'ouvertures sont autant d'indices de l'amélioration du confort de l'habitation.

**Gabarit** = RDC + 1 + Combles non aménagés.

**Façade** = Composition =

Le bâtiment connaît un traitement des façades sobre assorties de proportions harmonieuses.

Ce bâtiment présente des caractères architecturaux d'une grande sobriété

Percements =

Baies régulières avec modénatures dans un ton plus soutenu.

Menuiseries = Fenêtres en bois à l'origine, certaines changées de couleur blanche ; caractéristiques esthétiques identiques à celles existantes.

Volets Bois.

Ferronneries = Garde-corps ouvragés sur les escaliers d'accès au bâtiment.

**Toiture (Volumétrie) =**

Toiture en tuiles.

### MESURES DE MISE EN VALEUR

L'ensemble des modénatures et des éléments constructifs du bâtiment seront à conserver et mis en valeur.

En conséquence, les travaux portant sur le bâtiment seront effectués dans un souci de restauration.

Considérant l'exceptionnelle qualité du bâti, l'isolation par l'extérieur, la surélévation, la démolition totale ou partielle, sont interdites.

Historique

Culturel

Ecologique

## Rue Louis Jacques Mezard –ANCIENNE POSTE DE SAVIGNY



### QUALITE

Bâtiment d'exception  Bâtiment remarquable  Ensemble bâti cohérent

### OCCUPATION

Habitat collectif  Mixte  Activités

Habitat individuel  Commerce  Equipement

Année de construction : inconnue

### EPOQUE SUPPOSEE

Pré-industrielle  Industrielle  Entre deux guerres  Reconstruction  Inconnue

### DESCRIPTION DU BATIMENT (à caractère uniquement informatif)

Pavillonnaire  Maison de ville  Petit collectif/Collectif  Equipement Public

Parmi les édifices qui sont élevés lors du dédoublement des voies de la ligne Paris - Orléans en 1904, cette maison a la particularité d'avoir été construite avec les pierres du corps de logis principal du domaine de Courte-Rente, rasé en 1904.

À l'architecture relativement raffinée, elle abrite un bureau de poste et télécommunications jusque dans les années 1960.

Aujourd'hui cette maison accueille au rez-de-chaussée des dentistes, au premier étage un médecin et sous les toits un bel appartement avec poutres apparentes.

Ce bâtiment présente des caractères architecturaux d'une grande recherche.

**Gabarit** = RDC + 1 + Combles.

**Façade** = Composition =

Libre, comprenant des décrochés, tourelle, balcon (au-dessus de la porte d'entrée, dans la partie la plus étroite) à l'angle de la rue Louis Jacques Mézard et la rue nouvelle.

Matériaux =

Majoritairement en pierres meulière associées à la brique (bandeaux, linteaux...), ciment.

Modénatures, décors =

Modénatures savantes et travaillées, décors polychrome, jeux de matériaux.

Percements =

Baies ornementées de dimensions et modénatures variées.  
Baies en RDC surmontées d'arcs en plein cintre ou surbaissées,  
Baies de l'étage, rectangulaires avec allèges basses.

Menuiseries = Fenêtres en bois à l'origine, certaines changées de couleur blanche ; caractéristiques esthétiques identiques à celles existantes.  
Persiennes métalliques.

Ferronneries = Garde-corps ouvragés.

**Toiture (Volumétrie)** =

Volumétrie complexe reprenant l'ensemble des décrochés de façade,  
Toiture en ardoise, éléments de zinguerie.  
Lucarnes de différents types, fenêtre de toit.

## MESURES DE MISE EN VALEUR

L'ensemble des modénatures et des éléments constructifs du bâtiment seront à conserver et mis en valeur.

En conséquence, les travaux portant sur le bâtiment seront effectués dans un souci de restauration.

Considérant l'exceptionnelle qualité du bâti, l'isolation par l'extérieur, la surélévation, la démolition totale ou partielle, sont interdites.

Historique

Culturel

Ecologique

## 22 rue Vigier

**QUALITE**

Bâtiment d'exception  Bâtiment remarquable  Ensemble bâti cohérent

**OCCUPATION**

Habitat collectif  Mixte  Activités   
 Habitat individuel  Commerce  Equipement

Année de construction : inconnue

**EPOQUE SUPPOSEE**

Pré-industrielle  Industrielle  Entre deux guerres  Reconstruction  Inconnue

**DESCRIPTION DU BATIMENT** (à caractère uniquement informatif)

Pavillonnaire  Maison de ville  Petit collectif/Collectif  Equipement Public

La façade sur la rue se déploie sur un linéaire conséquent.

Le bâtiment connaît un traitement des façades sobre assorties de proportions harmonieuses et ordonnancées.

Soubassement, traitement de l'encadrement des baies et chaînes de refend verticales simplifiées, ...

La construction s'implante à l'alignement.

**Gabarit** = RDC + 1 + Combles

**Façade** = Composition ordonnancée, symétrique, effet d'appareillage pour créer une dynamique de façade.

**Percements** = Baies régulières aux allèges basses.

**Modénatures, décors** =

RDC = soubassement enduit et modénatures simples en plâtre imitant la pierre de taille soulignant l'horizontalité - motifs classiques

ETAGE = Enduit simple, chaînages d'angle marqué, Œil de bœuf ornementé.

**Menuiseries** = Fenêtres en bois à l'origine, certaines changées de couleur blanche ; caractéristiques esthétiques identiques à celles existantes.

Volets bois et garde-corps ferronnés.

**Volumétrie** = Toiture en ardoise.

### MESURES DE MISE EN VALEUR

L'ensemble des modénatures et des éléments constructifs du bâtiment seront à conserver et mis en valeur.

Les éléments de modénature devront être conservés afin de conserver la lecture et l'architecture du bâtiment.

En conséquence, les travaux portant sur le bâtiment seront effectués dans un souci de restauration.

Considérant l'exceptionnelle qualité du bâti et sa forte visibilité sur la rue Vigier, l'isolation par l'extérieur, la surélévation, la démolition totale ou partielle, sont interdites.

Historique

Culturel

Ecologique

## Rue des Palombes – FERME DE CHAMPAGNE



### QUALITE

Bâtiment d'exception  Bâtiment remarquable  Ensemble bâti cohérent

### OCCUPATION

Habitat collectif  Mixte  Activités

Habitat individuel  Commerce  Equipement

Année de construction : inconnue

### EPOQUE SUPPOSEE

Pré-industrielle  Industrielle  Entre deux guerres  Reconstruction  Inconnue

### DESCRIPTION DU BATIMENT (à caractère uniquement informatif)

Pavillonnaire  Maison de ville  Petit collectif/Collectif  Equipement Public

Connue dès le XIIe siècle, cette exploitation agricole eu de nombreux propriétaires.

Mais le nom qui reste attaché à la ferme de Champagne est incontestablement celui de la famille Petit. Cette dynastie d'agriculteurs exploita la ferme plus de 170 ans – de 1744 à 1916. Egalement maîtres de poste au relais de Fromenteau, les Petit se consacrèrent entièrement à l'exploitation agricole à partir du milieu du XIXe siècle, lorsque le chemin de fer vint concurrencer la route.

Charles Petit puis son fils Louis feront de la ferme de Champagne une exploitation modèle, à la pointe du progrès, appliquant toutes les nouvelles techniques.

Ils créèrent la distillerie de betterave à sucre, qui fût la première en France, en 1854, à produire de l'alcool à partir de la betterave en appliquant le procédé mis au point par Hugues Champonnois. Mais lorsqu'en 1916, Louis Petit meurt à Verdun, ses enfants sont trop jeunes pour prendre sa suite.

Vendue, la propriété accueille dès lors le centre de rééducation des victimes de guerre de "l'Union des colonies étrangères en France", dont l'objectif est la réadaptation professionnelle des mutilés. Le centre de Savigny est dédié aux métiers de l'agriculture.

Puis, entre 1926 et 1928, les locaux abritent des classes provisoires en attendant la construction de l'école Jules-Ferry.

Au cours de la seconde guerre mondiale, le ministère de la Justice acquiert la propriété de Champagne pour y installer un de ses centres d'observation pour l'éducation surveillée des mineurs délinquants. De 1945 à 1972, des milliers de jeunes passeront à la ferme de Champagne en vue d'une possible réinsertion.

Aujourd'hui, la ferme de Champagne accueille désormais les services de la Protection judiciaire de la jeunesse et un centre fermé d'action éducative.

**Gabarit** = Sous Sol + RDC +1



**Façade** = Composition =

Les façades linéaires et les pignons disposent d'un caractère peu remarquable.

Percements =

Baies irrégulières.

Encadrement des baies sur une partie des ouvertures.

Menuiseries = Fenêtres en bois.

**Toiture (Volumétrie)** =

Toiture en tuile.

**Gabarit** =

- Sous-Sol + RDC + 1 + Combles
- Sous Sol + RDC +1



**Façade** = Composition = Les bâtiments connaissent un traitement des façades assez sobre ; maçonnerie de enduite simple : soubassement, traitement de l'encadrement des baies. Lucarnes + fenêtres de toit.

Percements = Baies de dimensions variables.

Modénatures, décors = Modénatures simples.

Ferronneries = Garde-corps à l'étage.

Menuiseries = Fenêtres en bois.

**Toiture (Volumétrie) =**

- Dans la partie en R + 1 + C = Toiture en ardoises avec croupes sur partie en R + 1 + combles, parallèle à la rue + descentes EP en zinc.
- Dans la partie en R + 1 = Toiture en tuiles.

**MESURES DE MISE EN VALEUR**

L'ensemble des modénatures et des éléments constructifs du bâtiment seront à conserver et mis en valeur.

Sans porter atteinte à l'harmonie générale du volume, quelques modifications pourront être apportées au traitement des façades linéaires et des pignons disposant d'un caractère peu remarquable.

Néanmoins, le volume d'ensemble devra être conservé.

En conséquence, les travaux portant sur le bâtiment seront effectués dans un souci de restauration. Les extensions, des surélévations, des démolitions totales ou partielles, peuvent être envisageables.

Considérant sa forte visibilité sur la rue des Palombes, l'isolation par l'extérieur, est interdite.

Historique

Culturel

Ecologique

**39 rue Vigier**



**QUALITE**

Bâtiment d'exception  Bâtiment remarquable  Ensemble bâti cohérent

**OCCUPATION**

Habitat collectif  Mixte  Activités   
 Habitat individuel  Commerce  Equipement

Année de construction : inconnue

**EPOQUE SUPPOSEE**

Pré-industrielle  Industrielle  Entre deux guerres  Reconstruction  Inconnue

**DESCRIPTION DU BATIMENT** (à caractère uniquement informatif)

Pavillonnaire  Maison de ville  Petit collectif/Collectif  Equipement Public

Maison bourgeoise de caractère au gabarit imposant, typique de l'architecture de la fin du XIX-début XXème siècle.

Les modénatures sont constituées par des effets d'appareillage des briques, disposées de manière différentes pour créer des éléments en relief.

Les variations d'appareillage des briques jouent sur la polychromie, introduisant alors des effets de décors.

Situé sur 2 rues, la rue Vigier et la rue Faidherbe, les façades se déploient sur un linéaire conséquent. Les matériaux constructifs de la façade, typique de l'architecture de la fin du XIXème -début XXème siècle, en maçonnerie mixte meulière/briques, rendent ostensiblement visible l'époque de construction dudit bâtiment.

Les détails, les modénatures sont soignés : un jeu de briques en alternance rouge et beige anime le mur et souligne l'architecture verticale du bâtiment.

**Gabarit** =                    Sous-Sol + RDC +1 + Combles  
                                       Sous-Sol + RDC + 2 = côté « Tourelle »

**Façade** = Composition libre, comprenant souvent des décrochés, tourelle...  
 Effet d'appareillage des briques de tons différents pour créer des mouvements de façades.

**Percements** = Baies de dimensions variables (en RDC, linteau cintré en brique, aux étages, linteaux rectangulaires recouverts d'enduit).

**Modénatures, décors** = Modénatures et décors polychrome, jeux d'appareillage en briques soulignant la verticalité du bâtiment.

**Menuiseries** = Fenêtres en bois à l'origine, certaines changées de couleur blanche ; caractéristiques esthétiques identiques à celles existantes.  
 Persiennes métalliques et garde-corps ferronnés.

**Volumétrie** = Complexe, suivant les décrochés de la construction. Éléments de zinguerie, décors.  
 Toiture en ardoises, Lucarnes, œil de bœuf...

## MESURES DE MISE EN VALEUR

L'ensemble des modénatures et des éléments constructifs du bâtiment seront à conserver et mis en valeur.

La façade ne pourra en aucun cas être revêtue d'un enduit. Les éléments de modénature devront être conservés afin de conserver la lecture et l'architecture du bâtiment.

En cas de forte dégradation, ces éléments seront reconstitués dans la mesure du possible. Dans le cas où des travaux auraient déjà « gommé » certains éléments, la possibilité de reconstituer ces éléments devra être étudiée.

En conséquence, les travaux portant sur le bâtiment seront effectués dans un souci de restauration.

Considérant l'exceptionnelle qualité du bâti et sa forte visibilité sur la rue Vigier, l'isolation par l'extérieur, la surélévation, la démolition totale ou partielle, sont interdites.

Historique

Culturel

Ecologique

**2 rue Faidherbe**



**QUALITE**

Bâtiment d'exception  Bâtiment remarquable  Ensemble bâti cohérent

**OCCUPATION**

Habitat collectif  Mixte  Activités   
 Habitat individuel  Commerce  Equipement

Année de construction : inconnue

**EPOQUE SUPPOSEE**

Pré-industrielle  Industrielle  Entre deux guerres  Reconstruction  Inconnue

**DESCRIPTION DU BATIMENT** (à caractère uniquement informatif)

Pavillonnaire  Maison de ville  Petit collectif/Collectif  Equipement Public

Maison bourgeoise de caractère au gabarit imposant, présentant des caractères architecturaux très homogènes et d'une grande sobriété.  
 La façade arrière ainsi qu'un pignon sont placés en limite de propriété.

**Gabarit** = Sous-Sol + RDC +1 + Combles

**Façade** = Composition ordonnancée.

**Percements** = Baies de dimensions régulières.

**Modénatures, décors** = Modénatures simples ; soubassement en pierre, traitement de l'encadrement des baies simplifié et corniche et bandeau d'étage sobre.

**Menuiseries** = Fenêtres en bois à l'origine, certaines changées de couleur blanche ; caractéristiques esthétiques identiques à celles existantes.  
Volets bois.

**Toiture (Volumétrie)** = Toiture en tuiles agrémenté d'une lucarne remarquablement ouvragée en zinc.

### MESURES DE MISE EN VALEUR

L'ensemble des modénatures et des éléments constructifs du bâtiment seront à conserver et mis en valeur.

Les éléments de modénature devront être conservés afin de maintenir la lecture et l'architecture du bâtiment.

En cas de forte dégradation, ces éléments seront reconstitués dans la mesure du possible.

Les extensions peuvent être envisageables

En conséquence, les travaux portant sur le bâtiment seront effectués dans un souci de restauration.

Considérant l'exceptionnelle qualité du bâti et sa forte visibilité sur la rue Vigier, l'isolation par l'extérieur, la surélévation, la démolition totale ou partielle, sont interdites.

Historique

Culturel

Ecologique

## 15 rue Joliot Curie



### QUALITE

Bâtiment d'exception Bâtiment remarquable Ensemble bâti cohérent 

### OCCUPATION

Habitat collectif Mixte Activités Habitat individuel Commerce Equipement 

Année de construction : inconnue

### EPOQUE SUPPOSEE

Pré-industrielle Industrielle Entre deux guerres Reconstruction Inconnue 

### DESCRIPTION DU BATIMENT (à caractère uniquement informatif)

Pavillonnaire Maison de ville Petit collectif/Collectif Equipement Public 

Maison bourgeoise de caractère au gabarit imposant, typique de l'architecture de la fin du XIX-début XXème siècle.

Construction alliant la brique et la meulière mettant en valeur la trame du bâtiment grâce au bandeau qui délimite les différents niveaux.

Des effets d'appareillage des briques, disposées de manière différentes créent des éléments en relief. Les variations d'appareillage des briques jouent sur la polychromie, introduisant alors des effets de décors.

Le couronnement laisse ressortir les éléments en bois de la toiture.

Un des pignons de ce bâtiment est implanté en limite séparative, dans la partie haute de la rue Joliot Curie.

Son implantation, donne à cette construction une grande ampleur car elle domine l'ensemble de l'espace entre la ligne S.N.C.F et la rue Chamberlin.

**Gabarit** = Sous-Sol + RDC +1 + Combles

**Façade** = Composition =

Libre, comprenant des décrochés, tourelle, balcon.

Matériaux =

Majoritairement en pierres meulière associé à la brique (bandeaux, linteaux, chaînage d'angle, bandeau d'étage ...), ciment.

Modénatures, décors =

Modénatures savantes et travaillées, décors polychrome, jeux de matériaux.

Percements =

Baies ornementées de dimensions et modénatures variées entre celles du RDC et de l'étage.

Baies en RDC surmontées d'arcs surbaissés en briques,

Baies de l'étage, rectangulaires avec allèges basses, garde-corps en bois et linteaux en briques.

Menuiseries = Fenêtres en bois à l'origine, certaines changées de couleur blanche ; caractéristiques esthétiques identiques à celles existantes.

Persiennes métalliques.

## MESURES DE MISE EN VALEUR

L'ensemble des modénatures et des éléments constructifs du bâtiment seront à conserver et mis en valeur.

Les éléments de modénature devront être conservés afin de maintenir la lecture et l'architecture du bâtiment.

En cas de forte dégradation, ces éléments seront reconstitués dans la mesure du possible.

En conséquence, les travaux portant sur le bâtiment seront effectués dans un souci de restauration. Dans le cas où des travaux auraient déjà « gommé » certains éléments (mosaïques...), la possibilité de reconstituer ces éléments devra être étudiée.

Considérant l'exceptionnelle qualité du bâti et sa forte visibilité sur la rue Joliot Curie, l'isolation par l'extérieur, la surélévation, la démolition totale ou partielle, sont interdites.

Historique

Culturel

Ecologique

## Angle Grande Rue et rue Charles Rossignol



### QUALITE

Bâtiment d'exception Bâtiment remarquable Ensemble bâti cohérent 

### OCCUPATION

Habitat collectif Mixte Activités Habitat individuel Commerce Equipement 

Année de construction : inconnue

### EPOQUE SUPPOSEE

Pré-industrielle Industrielle Entre deux guerres Reconstruction Inconnue 

### DESCRIPTION DU BATIMENT (à caractère uniquement informatif)

Pavillonnaire Maison de ville Petit collectif/Collectif Equipement Public 

Alignement située à l'angle de la Grande rue et de l'avenue Charles Rossignol, côté marché Davout.

Le volume visible depuis la rue est simple et composé d'un rez de chaussée, d'un étage et de combles.

La façade sur la rue se déploie sur un linéaire conséquent.

Le bâtiment connaît un traitement des façades sobre assorties de proportions harmonieuses et ordonnancées.

Soubassement, corniches et bandeau horizontal, soulignant le niveau des appuis de fenêtre du 1er étage simplifié.

La construction s'implante à l'alignement, côté marché Davout.

**Gabarit** = RDC +1 + Combles

**Façade** = Composition =

Composition ordonnancée, décor d'enduit imitant la pierre pour créer une dynamique de façade.

Matériaux =

Majoritairement maçonnerie enduite

Percements =

Baies en RDC = Vitrines commerciales, portes d'entrée bois et baies rectangulaires.

Baies de l'étage, rectangulaires avec allèges basses, garde-corps ferronnés.

Combles = Lucarnes de différents types.

Menuiseries = Fenêtres en bois à l'origine, certaines changées de couleur blanche ; caractéristiques esthétiques identiques à celles existantes.

Persiennes métalliques.

**Toiture (Volumétrie)** = Toiture en ardoise à brisis en croupe.

## MESURES DE MISE EN VALEUR

L'ensemble des modénatures et des éléments constructifs des bâtiments seront à conserver et mis en valeur.

Les éléments de modénature devront être conservés afin de maintenir la lecture et l'architecture du bâtiment.

En cas de forte dégradation, ces éléments seront reconstitués dans la mesure du possible.

En conséquence, les travaux portant sur les bâtiments seront effectués dans un souci de restauration. Dans le cas où des travaux auraient déjà « gommé » certains éléments (mosaïques...), la possibilité de reconstituer ces éléments devra être étudiée.

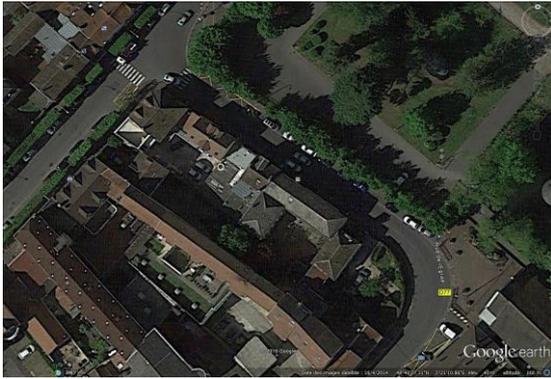
Considérant l'exceptionnelle qualité du bâti et sa forte visibilité sur la place Davout, l'isolation par l'extérieur, la surélévation, la démolition totale ou partielle, sont interdites.

Historique

Culturel

Ecologique

**Rue de l'église – MUSEE HISTORIAL**



**QUALITE**

Bâtiment d'exception  Bâtiment remarquable  Ensemble bâti cohérent

**OCCUPATION**

Habitat collectif  Mixte  Activités   
 Habitat individuel  Commerce  Equipement

Année de construction : inconnue

**EPOQUE SUPPOSEE**

Pré-industrielle  Industrielle  Entre deux guerres  Reconstruction  Inconnue

**DESCRIPTION DU BATIMENT** (à caractère uniquement informatif)

Pavillonnaire  Maison de ville  Petit collectif/Collectif  Equipement Public

L'Ecole Municipale d'Arts Plastiques (E.M.A.P.) est un établissement d'enseignement destiné à la pratique amateur.

Elle est composée de 10 ateliers accueillant les enfants à partir de six ans, les adolescents et les adultes en fonction de leur temps de loisirs.

La façade sur la rue se déploie sur un linéaire conséquent.  
 Le bâtiment connaît un traitement des façades sobre assorties de proportions harmonieuses et ordonnancées.  
 Soubassement, traitement de l'encadrement des baies et chaînes de refend verticales simplifiées,  
 ...  
 La construction s'implante à l'alignement.

**Gabarit** = RDC + 1

**Façade** = Composition ordonnancée, décor d'enduit imitant la pierre, dans la partie centrale, pour créer une dynamique de façade. Piliers en surépaisseur par rapport à la façade délimitant la partie de façade travaillée.

Bandeaux horizontaux soulignant l'horizontalité des baies aux allèges basses de l'étage.

Encadrements simples autour de chacune des baies.

Corniche avec inscription de l'ancienne mairie.

**Percements** =

RDC = dans la partie centrale, porte en bois à double vantaux assortie de 2 fenêtres avec linteau en arc en plein cintre, placée symétriquement par rapport à celle-ci.

- Les autres ouvertures sont de forme rectangulaire avec un encadrement en enduit discret.

ETAGE = dans la partie centrale, fenêtres à 2 vantaux aux allèges basses, avec partie fixe jusqu'au niveau du garde-corps environ. Garde-corps ferronnés et ouvragés.

- Les autres ouvertures sont composées de la même manière mais sans présence de garde-corps.

**Modénatures, décors** =

RDC = soubassement enduit et modénatures simples en plâtre imitant la pierre de taille soulignant l'horizontalité dans la partie « centrale » - motifs classiques

ETAGE = Enduit simple, bandeau horizontal, encadrement des baies, corniche décorée....

**Menuiseries** = Fenêtres en bois à l'origine, certaines changées de couleur blanche ; caractéristiques esthétiques identiques à celles existantes.

Garde-corps ferronnés.

**Volumétrie** = Toiture en croupe en ardoise.

## MESURES DE MISE EN VALEUR

L'ensemble des modénatures et des éléments constructifs du bâtiment seront à conserver et mis en valeur.

Les éléments de modénature devront être conservés afin de maintenir la lecture et l'architecture du bâtiment.

En conséquence, les travaux portant sur le bâtiment seront effectués dans un souci de restauration. Dans le cas où des travaux auraient déjà « gommé » certains éléments (mosaïques...), la possibilité de reconstituer ces éléments devra être étudiée.

Considérant l'exceptionnelle qualité du bâti et sa forte visibilité sur la rue de l'église, l'isolation par l'extérieur, la surélévation, la démolition totale ou partielle, sont interdites.

Historique

Culturel

Ecologique

## Quartier Grand Vaux - EGLISE NOTRE DAME DE L'ESPERANCE

**QUALITE**Bâtiment d'exception Bâtiment remarquable Ensemble bâti cohérent **OCCUPATION**Habitat collectif Mixte Activités Habitat individuel Commerce Equipement 

Année de construction : inconnue

**EPOQUE SUPPOSEE**Pré-industrielle Industrielle Entre deux guerres Reconstruction Inconnue **DESCRIPTION DU BATIMENT** (à caractère uniquement informatif)Pavillonnaire Maison de ville Petit collectif/Collectif Equipement Public 

En 1960, les projets de construction des ensembles de Grand-Val puis de Grand-Vaux prennent corps. L'église Saint-Martin se révèle insuffisante pour accueillir la population à venir. Il est nécessaire d'envisager rapidement la construction d'un autre lieu de culte dans le nouveau quartier.

Le père Dufour, curé de la paroisse Saint-Martin, s'entend avec la société immobilière propriétaire des terrains, pour l'obtention d'une parcelle au cœur de la nouvelle cité.

4200 m<sup>2</sup> sont ainsi cédés à l'Association diocésaine de Versailles pour y construire un lieu de culte "en harmonie avec les immeubles du grand ensemble".

Le projet est donc confié à Monsieur Hébard, architecte de la cité et la première pierre posée le 16 juin 1963 par l'évêque de Versailles.

La première messe est célébrée le 15 septembre 1964 et l'église consacrée par Monseigneur Renard le 13 décembre de la même année.

Le bâtiment de 500 places sur 500 m<sup>2</sup>, a été construit à moindres frais car financé en majeure partie par les dons des paroissiens et de fidèles. Plusieurs artistes saviniens ont bénévolement contribué à la décoration du bâtiment. Les vitraux ont été réalisés d'après une maquette de Monsieur Lamarque, peintre.

Après la mise en service, de nombreux travaux annexes furent réalisés progressivement : aménagement des jardins, pose d'une croix, bois et d'une statue de Notre Dame d'Espérance, achat de bancs supplémentaires, élévation d'un clocher métallique, et installation de salles derrière l'église avec un logement.

Bernard Augst, sculpteur, a dessiné les fonds baptismaux et offert le grand Christ en bois. La statue de la Vierge est une œuvre, taillée dans une grosse poutre en chêne, de madame Fayet-Leroy. En 1972 le clocher accueille trois cloches rapatriées d'Algérie, souvenir fort pour les nombreux rapatriés d'Afrique du Nord qui habitent alors Grand-Vaux.



Cet édifice a été entièrement construit en béton armé brut de décoffrage.

L'église comprend au sous-sol une grande salle, la sacristie et un local de rangement. En rez-de-jardin, le bâtiment dispose de deux petites salles d'accueil en plus de la nef et du chœur. La toiture qui recouvre l'ensemble est constituée d'une dalle de béton armé recouverte de feuilles d'étanchéité en bitume. Cette couverture a été réparée par endroits après la tempête de 1999.

**Façade =**

Composition = Cohérence et symétrie de la composition.

Ce bâtiment présente des caractères architecturaux typiques des années 60.

Percements = Baies de dimensions irrégulières.

**Toiture (Volumétrie) =**

Toiture en béton armé cintrée.

## MESURES DE MISE EN VALEUR

Les aménagements des espaces à proximité de cette église devront permettre une mise en valeur du volume à l'espace urbain et respecter la lisibilité de l'équipement pour la population. L'équilibre et l'alternance dans le choix des matériaux ne devront pas être rompus. Les espaces végétalisés entourant l'église devront être sauvegardés et mis en valeur, sans venir perturber la lisibilité de l'ensemble.

En conséquence, les travaux portant sur le bâtiment seront effectués dans un souci de restauration.

Considérant l'exceptionnelle qualité du bâti et sa forte visibilité, l'isolation par l'extérieur, la surélévation, la démolition totale ou partielle, sont interdites.

Historique

Culturel

Ecologique

## 11 rue Chateaubriand

**QUALITE**Bâtiment d'exception Bâtiment remarquable Ensemble bâti cohérent **OCCUPATION**Habitat collectif Mixte Activités Habitat individuel Commerce Equipement 

Année de construction : inconnue

**EPOQUE SUPPOSEE**Pré-industrielle  Industrielle  Entre deux guerres  Reconstruction  Inconnue **DESCRIPTION DU BATIMENT** (à caractère uniquement informatif)Pavillonnaire  Maison de ville  Petit collectif/Collectif  Equipement Public 

Maison bourgeoise de caractère au gabarit imposant, typique de l'architecture de la fin du XIX-début XXème siècle.

Les modénatures sont constituées par des effets d'appareillage, disposés de manière différente pour créer des éléments en relief.

Les variations d'appareillage des moellons, des enduits jouent sur la polychromie, introduisant alors des effets de décors.

Situé au 11 rue Chateaubriand, les façades se déploient sur un linéaire conséquent.

Les détails, les modénatures sont soignés : un jeu de pierres meulière et d'enduit anime le mur et souligne l'architecture verticale du bâtiment.

**Gabarit** = Construction Principale = Sous-Sol semi-enterré + RDC +1.  
Tourelle octogonale de caractère = située entre la construction principale et le bâtiment arrière, abritant un grand escalier permettant d'accéder à l'étage.  
Bâtiment arrière = Sous-Sol enterré en totalité + RDC vétuste (inhabitable).

**Façade** = Composition libre, comprenant souvent des décrochés, tourelle...  
Tons différents pour créer des mouvements de façades.

**Percements** = Baies de dimensions variables.

**Modénatures, décors** = Modénatures et décors travaillés, jeux d'appareillage soulignant la verticalité du bâtiment.

**Menuiseries** = Fenêtres en bois à l'origine, certaines changées de couleur blanche ; caractéristiques esthétiques identiques à celles existantes.

**Volumétrie** = Complexe, suivant les décrochés de la construction. Éléments de décors.  
Toiture en tuiles ...

## MESURES DE MISE EN VALEUR

L'ensemble des modénatures et des éléments constructifs du bâtiment seront à conserver et mis en valeur.

Les éléments de modénature de la façade devront être conservés afin de maintenir la lecture et l'architecture du bâtiment.

En cas de forte dégradation, ces éléments seront reconstitués dans la mesure du possible. Dans le cas où des travaux auraient déjà « gommé » certains éléments, la possibilité de reconstituer ces éléments devra être étudiée.

En conséquence, les travaux portant sur les bâtiments seront effectués dans un souci de restauration.

Considérant l'exceptionnelle qualité du bâti et sa forte visibilité sur la rue Chateaubriand, l'isolation par l'extérieur, la surélévation, la démolition totale ou partielle, sont interdites.

Historique

Culturel

Ecologique

# ANNEXE 4

## Liste des alignements

NOMS DE RUE	EMPRISE ACTUELLE	EMPRISE + 2 m côté pair	EMPRISE + 2 m côté impair
Rue des Abricotiers	8,00 m	N° 2 à 12	Du Bld A. Briand au N° 7
Rue Alfred de Musset	8,00 m	N° 8 à 18	Du N° 9 au Bld A. Briand
Rue des Alouettes	8,00 m	N° 38 jusqu'au Bld A. Briand	Du N° 39 au Bld A. Briand
Rue André Aurillon	8,00 m	N° 38 jusqu'au Bld A. Briand	Du N° 43 au Bld A. Briand
Avenue de la Belle Gabrielle	8,00 m	N° 70 jusqu'au Bld A. Briand	N° 63 à 75
Rue Bergonié		N° 12 bis à 14	Rien
Avenue des Bleuets	9,00 m	N° 2 à 22	De l'av. des Ecoles au N° 17
Rue Boileau	8,00 m	Du Bld A. Briand jusqu'à parcelle angle 116 Allée des Epis et de la rue du Bois à la rue de l'Epargne	N° 109 à 115
Rue du Bois	8,00 m	De l'avenue Jean Allemane à la rue Boileau	Parcelle portant N° 2 rue de Chilly Mazarin et N° 3 à 5 rue du Bois
Rue des Buissons	8,00 m	rue entière de la l'av. R. Salengro jusqu'à la rue de Chilly Mazarin	rue entière de la l'av. R. Salengro jusqu'à la rue de Chilly Mazarin
Rue des Camélias	8,00 m	Rien	N° 3 à 5
Rue des Capucines	12,00 m	N° 10 à 20	N° 15
Rue César Franck	8,00 m	N° 10 à 18	N° 1 à 17
Rue Chamberlin		De l'av. Charles de Gaulle au n° 10 Ter	Rien
Rue de Champagne	8,25 m	Rien	N° 1 à 11
Avenue des Chardonnerets	9,00 m	N° 4 à 6 et N° 18 à 22 bis	N° 5 à 21 à l'av. des Ecoles et du N° 37 à 47
Rue Chateaubriand	15,50 m		
Avenue de Chilly Mazarin	8,00 m	De la parcelle faisant angle avec Bld A Briand jusqu'au N° 6	De la parcelle angle avec Bld A Briand à la parcelle angle rue des Œilletts
Avenue des Chrysanthèmes	9,00 m	N° 2 à 6	Rien
Rue des Closeaux	8,00 m	Du Bld A. Briand jusqu'au N° 6	Du Bld A. Briand au N° 3

NOMS DE RUE	EMPRISE ACTUELLE	EMPRISE + 2 m côté pair	EMPRISE + 2 m côté impair
Rue des Colombes	9,00 m	Du Bld A. Briand jusqu'au N° 12	Du Bld A. Briand au N° 11
Rue du Commandant Guilbaud	8,00 m	N° 28 jusqu'au Bld Aristide Briand	Du N° 29 au Bld Aristide Briand
Rue des Coquelicots	8,00 m	N° 4 à 6	N° 1 au Bld Aristide Briand
Rue Courteline	8,00 m	De l'av. Charles de Gaulle à la rue Parmentier	idem
Rue Daniel Niord	8,00 m	De la rue H. Dunant au N° 10	Rien
Rue du Docteur Bourrier	8,00 m	Du N° 54 au N° 62	Du N° 63 au N° 67
Rue du Docteur Maxime Ménard	10,00 m	Du N° 24 jusqu'à l'avenue Charles de Gaulle	Du N° 15 à 21
Rue des Ecoles	12,00 m	Du Bld A. Briand au N° 8 et du N° 10 à 16	N° 31 à 37
		côté pair des N° 8 à 16 alignement + 2,75m ou 3,00m	
Rue Edouard Branly	8,00 m	du N° 44 au N° 62	Du N° 21 au Bld A. Briand
Rue Ellysées Reclus	10,00 m	N° 2 à 6	Du Bld A. Briand au N° 7
Rue de l'Epargne	8,00 m	Rien	N° 1 et 3
Allée des Epis	10,00 m	N° 2 à 10	Du N° 1 à 11
Rue Faidherbe	8,00 m	N° 36 à 42	N° 37 à 41
Rue de La Fontaine	8,00 m	Du N° 12 jusqu'au Bld Aristide Briand	Du N° 11 au Bld A. Briand
Avenue Gabriel Péri	8,00 m	De la Place de la République au N° 88 et Du bld au 10 av. Gabriel Péri	Du N° 75 au N° 79 et du Bld A. Briand au N° 23 av. Gabriel Péri/ rue des Iris
Rue des Giroflées	8,00 m	Rien	Du N° 2 au 32
Rue Gounod	8,00 m	Du N° 44 jusqu'au Bld Aristide Briand	Du N° 23 au Bld A. Briand
Rue Henri Barbusse	8,00 m	Rien	N° 21 à 29
Rue Henri Raynaud	8,00 m	Du N° 2 à 14	N° 1 à 7
Avenue des Iris	9,00 m	Du Bld A. Briand jusqu'à l'avenue Gabriel Péri	N° 1 à 9
<del>Avenue Jean Allemane</del>	<del>16,00 m</del>	-	-
Rue Jean Bouyer	4,00 m	Du Bld A. Briand jusqu'au N° 6	Rien (côté impair appartenant à la ville de Juvisy-sur-Orge)
Avenue Jean Chevreuil	9,00 m	N° 58 à 72	Du N° 63 au Bld A. Briand
Avenue Jean Jaurès	8,00 m	Du N° 76 jusqu'au Bld Aristide Briand	N° 79 à 91
Rue Joyeuse	8,00 m	Du N° 36 jusqu'au Bld Aristide Briand	N° 43 à 47
Rue Jules Guesde	9,00 m	Du Bld Aristide Briand jusqu'au N° 12	Du Bld A. Briand au N° 7

NOMS DE RUE	EMPRISE ACTUELLE	EMPRISE + 2 m côté pair	EMPRISE + 2 m côté impair
Rue de La Liberté	8,00 m	Du N° 20 à 26 et Du N° 56 à 70	Du N° 37 au Bld A. Briand
Rue Louis Gilles	8,00 m	N° 2 à 28	N° 17 à 21
Avenue Louis Pasteur	9,00 m	N° 66 à 70	Du N° 75 au Bld A. Briand
Avenue du Maréchal Foch	8,00 m	Du Bld A. Briand jusqu'au N° 12	Du Bld A. Briand au N° 3
Rue Maxime Ménard		N° 24 et 26	N° 15 à 21
Rue Marie Chauvet	8,00 m	N° 12 à 16	N° 9 à 15
Avenue des Marronniers	12,00 m	De l'angle de l'av des Ecoles jusqu'au N° 16	N° 1 à 9 et N° 17 à 23
Rue Mireille	8,00 m	N° 28 à 36	Rien
Rue Mistral	8,00 m	N° 54 à 62	N° 59 à 65
Rue Molière	8,00 m	N° 6 à 18	N° 9 à 19
Rue de la Montagne Pavée		De la rue de Viry au Pont de la SNCF	Rien
Rue des Œillets	8,00 m	N° 38 à 52	Rien
Rue du Onze Novembre	8,00 m	N° 52 à 62	N° 49 à 59
Rue des Palombes	8,00 m	N° 2 à 10	rue entière
Rue Parmentier	8,00 m	N° 42 à 52	N° 1 à 3 et N° 35 à 47
Rue Paul Valéry	9,00 m	N° 2 à 12	N° 1 à 11
Rue des Perdrix	8,00 m	N° 42 à 50	Du N° 35 au Bld A. Briand
Rue des Pervenches	9,00 m	N° 2 à 14	N° 1 à 9
Rue des Petits Champs	8,00 m	Du N° 42 jusqu'au Bld Aristide Briand	N° 49 à 55
Rue Pierre Brossolette	8,00 m	Retour de la parcelle N° 109 rue Boileau	Rien
Rue Pierre Curie	8,00 m	Du 84 à 104	Du N° 67 au Bld A. Briand
Rue du Plateau	8,00 m	N° 30 à 38	N° 39 à 47
Avenue de la Pointe Sirette	9,00 m	Du Bld Aristide Briand à la rue de Champagne	Du bld à l'av. Gabriel Péri
Rue des Poiriers	8,00 m	N° 2 à 16	N° 1 à 15
Rue du Professeur Vaillant	8,00 m	N° 2 et 4	Du Bld Aristide Briand au N° 5
Rue des Ramiers	9,00 m	Du Bld Aristide Briand au N° 10	Du Bld A. Briand au N° 9
Rue Raspail	8,00 m	Du N° 102 jusqu'au Bld Aristide Briand	Du N° 85 au Bld A Briand
Rue René Legros	8,00 m	Rien	De la rue de La Liberté au N° 7

NOMS DE RUE	EMPRISE ACTUELLE	EMPRISE + 2 m côté pair	EMPRISE + 2 m côté impair	
Avenue de La République	12,00 m	N° 2 à 10 et N° 40 au Bld A. Briand	N° 1 à 5	
Rue Roger Salengro	12,00 m	De la rue Henri Dunant au N°92 ter	De la parcelle faisant angle avec Henri Dunant jusqu'au N° 103	
Boulevard Saint Michel	12,00 m	Rien	N° 1 à 5	
Avenue des Tourterelles	9,00 m	Du N° 2 à 6	Du N° 1 à 9	
Rue de l'Union	8,00 m	Du Bld A. Briand au N° 6	Du Bld A Briand au N° 5	
Rue de Verdun	8,00 m	Du Bld A. Briand au N° 4	Du Bld A Briand au N° 5	
Avenue du Vert Galant	8,00 m	Du N° 62 à 70	Du N° 75 au Bld A.Briand	
Rue Voltaire	10,00 m	De la parcelle angle avec Bld A Briand jusqu'à l'angle de l'avenue des Capucines	Du bld A. Briand au N°5	
Avenue Charles de Gaulle	12 m	1,50 m du ° 46 jusqu'au Bld A. Briand Et alignement de 2.50 du N° 1 à 11 bis	2,50 m du n° 47bis jusqu'à l'angle de la rue Henri Dunant	
Rue des Prés-St-Martin	14,00 à 17,50 m	14,00 à 17,50 m		Plan alignement approuvé le 11.07.72
Bld Aristide Briand/ rue Henri Dunant (RD25)		16m		plan d'alignement
Sentier de la Montagne Pavée		5 m		
chemin des Franchises	4m	8 m		