

Séance ordinaire du conseil territorial du 25 février 2020

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DÉLIBÉRATION n°2020-02-25_1797

Morangis – Prise en compte de l’avis du Préfet
du Val-de-Marne sur l’approbation du PLU

L’an deux mille vingt, le 25 février à 19h15 les membres du Conseil de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre se sont réunis en Mairie de Vitry-sur-Seine, en séance plénière ouverte par son président, Monsieur Leprêtre, sur convocation individuelle en date du 19 février 2020.

Ville	Titre	NOM	Prénom	Présent	A donné pouvoir à	Vote
Savigny-sur-Orge	Mme	ACHTERGAELE	Nadège	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M.	AFFLATET	Alain	Présent		P
Villeneuve-St-Georges	Mme	ALEXANDRE	Stéphanie	Absent		-
Villeneuve-St-Georges	Mme	ALTMAN	Sylvie	Repr.	Mme Despres	P
Ivry-sur-Seine	Mme	APPOLAIRE	Annie-Paule	Présent		P
Orly	M.	ATLAN	Thierry	Absent		-
Valenton	Mme	BAUD	Françoise	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M.	BELL-LLOCH	Pierre	Absent		-
Le Kremlin-Bicêtre	Mme	BENBELKACEM	Sarah	Repr.	M. Laurent	P
Savigny-sur-Orge	M.	BENETEAU	Sébastien	Présent		P
Viry-Châtillon	M.	BERENGER	Jérôme	Présent		P
Orly	Mme	BESNIET	Nathalie	Présent (2)	M. Perillat-Bottonet (4)	P
Thiais	M.	BEUCHER	Daniel	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M.	BOURJAC	Jean-Marc	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M.	BOUYSSOU	Philippe	Repr.	Mme Baud	P
Le Kremlin-Bicêtre	Mme	BOYAU	Lina	Absent		-
Villeneuve-St-Georges	M.	BOYER	Alexandre	Présent		P
Arcueil	M.	BREUILLER	Daniel	Présent		NPPV
Villejuif	Mme	CASEL	Catherine	Absent		-
Rungis	M.	CHARRESON	Raymond	Présent		P
Fresnes	Mme	CHAVANON	Marie	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M.	CHICOT	Rémi	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M.	CHIESA	Pierre	Présent		NPPV
Gentilly	M.	DAUDET	Patrick	Présent (3)	Mme Tordjman (1)	P
Chevilly-Larue	Mme	DAUMIN	Stéphanie	Repr.	M. Deluchat	P
Cachan	Mme	DE COMARMOND	Hélène	Présent		P
l'Haÿ-les-Roses	M.	DECROUY	Clément	Absent		-
Thiais	M.	DELL'AGNOLA	Richard	Présent		P
Chevilly-Larue	M.	DELUCHAT	André	Présent		P
Choisy-le-Roi	Mme	DESPRES	Catherine	Présent		P
Choisy-le-Roi	M.	DIGUET	Patrice	Présent		P
Villeneuve-St-Georges	Mme	DINNER	Nathalie	Repr.	Mme Lefebvre	P
Fresnes	M.	DOMPS	Richard	Présent		P
Athis-Mons	M.	DUMAINE	Julien	Absent		-
Cachan	M.	FOULON	Jacques	Présent		P
Villeneuve-le-Roi	M.	GAGNEPAIN	Pascal	Présent		P
Villeneuve-St-Georges	M.	GAUDIN	Philippe	Repr.	M. Grillon	P
Savigny-sur-Orge	Mme	GERARD	Anne-Marie	Repr.	M. Mehlhorn	P
Arcueil	Mme	GILGER-TRIGON	Anne-Marie	Présent		P
Villejuif	M.	GIRARD	Dominique	Présent		P
Villeneuve-le-Roi	M.	GONZALES	Didier	Repr.	M. Vilain	P
Ablon-sur-Seine	M.	GRILLON	Eric	Présent		P
Villejuif	Mme	GRIVOT	Annie	Absent		-
Savigny-sur-Orge	M.	GUETTO	Daniel	Présent		P
Choisy-le-Roi	M.	GUILLAUME	Didier	Présent		P

Villeneuve-le-Roi	Mme	HAMID	Sakina	Repr.	M. Gagnepain	P
Fresnes	M.	HELBLING	Denis	Absent		-
L'Haÿ-les-Roses	Mme	HUBERT	Laure	Repr.	Mme Achtergaele	P
Choisy-le-Roi	M.	ID ELOUALI	Ali	Absent		-
Orly	Mme	JANODET	Christine	Présent	M Boyer ⁽⁴⁾	P
L'Haÿ-les-Roses	M.	JEANBRUN	Vincent	Absent		-
Vitry-sur-Seine	M.	KENNEDY	Jean-Claude	Présent		P
Paray-Vieille-Poste	Mme	LALLIER	Nathalie	Absent		-
le Kremlin-Bicêtre	M.	LAURENT	Jean-Luc	Présent		P
Villejuif	M.	LE BOHELLEC	Franck	Repr.	M. Béranger	P
Cachan	M.	LE BOUILLONNEC	Jean-Yves	Absent		-
Vitry-sur-Seine	Mme	LEFEBVRE	Fabienne	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M.	LEPRETRE	Michel	Présent		P
Ivry-sur-Seine	Mme	LESSENS	Evelyne	Repr.	M. Chiesa	NPPV
Villejuif	M.	LIPIETZ	Alain	Repr.	Mme Gilger Trigon	P
Vitry-sur-Seine	Mme	LORAND	Isabelle	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M.	MARCHAND	Romain	Repr.	M. Leprêtre	P
Thiais	Mme	MARCHEIX	Virginie	Présent		P
Savigny-sur-Orge	M.	MEHLHORN	Eric	Présent		P
Viry-Châtillon	Mme	MERRINA	Arielle	Présent		P
Vitry-sur-Seine	Mme	MONTOIR	Sylvie	Présent		P
Fresnes	Mme	MOREIRA DA SILVA	Laurinda	Absent		-
le Kremlin-Bicêtre	M.	NICOLLE	Jean-Marc	Absent		-
Morangis	M.	NOURY	Pascal	Présent		P
Choisy-le-Roi	M.	PANETTA	Tonino	Absent		-
Villejuif	M.	PERILLAT-BOTTONET	Franck	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M.	PERREUX	Jacques	Repr.	M. Breuiller	NPPV
Juvisy-sur-Orge	M.	PERRIMOND	Michel	Repr.	M. Reda	P
Cachan	Mme	PESCHEUX	Edith	Présent		P
Athis-Mons	M.	PETETIN	Pascal	Présent		P
Ivry-sur-Seine	Mme	PIERON	Marie	Repr.	Mme Montoir	P
Juvisy-sur-Orge	M.	REDA	Robin	Présent		P
Choisy-le-Roi	Mme	RIFFAUD	Isabelle	Présent		P
Athis-Mons	Mme	RODIER	Christine	Repr.	M. Petetin	P
Athis-Mons	M.	SAC	Patrice	Présent		P
Viry-Châtillon	M.	SAUERBACH	Laurent	Présent		P
Thiais	M.	SEGURA	Pierre	Présent		P
L'Haÿ-les-Roses	Mme	SOURD	Françoise	Repr.	Mme Merrina	P
Ivry-sur-Seine	M.	TAGZOUT	Mourad	Absent		-
Vitry-sur-Seine	Mme	TAILLEBOIS	Sarah	Repr.	M. Bourjac	P
Vitry-sur-Seine	M.	TMIMI	Hocine	Présent		P
Gentilly	Mme	TORDJMAN	Patricia	Présent ⁽¹⁾	M. Daudet ⁽³⁾	P
Vitry-sur-Seine	Mme	VEYRUNES-LEGRAIN	Cécile	Présent		P
Villejuif	M.	VIDAL	Philippe	Absent		-
Viry-Chatillon	M.	VILAIN	Jean-Marie	Présent		P
Ivry-sur-Seine	Mme	WOJCIECHOWSKI	Bozena	Repr.	M. Diguët	P
Villejuif	M.	YBOUET	Elie	Absent		-

(1) jusqu'à la délibération n° 1752

(2) jusqu'à la délibération n° 1753

(3) à partir de la délibération n° 1753

(4) à partir de la délibération n° 1754

Secrétaire de Séance : Monsieur Robin REDA

Nombre de Conseillers en exercice composant le Conseil du territoire				92
N° de délibération	Présents	Absents	Absents représentés	Votants
1746 à 1753	51	19	22	73
1754 à 1817	49	19	24	73

Exposé des motifs

Par délibération n° 2019-10-08_1618 du 8 octobre 2019 l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre a approuvé le Plan Local d'Urbanisme de Morangis.

Le préfet du Val de Marne a formulé un recours gracieux par courrier du 12 décembre 2019 portant sur plusieurs points et par lequel il demande que le dossier soit modifié pour prendre en compte ces observations.

Il est proposé de faire suite aux demandes exprimées dans le recours gracieux en apportant dans diverses pièces du PLU de Morangis approuvé le 8 octobre 2019 les rectifications suivantes :

4. DOCUMENTS REGLEMENTAIRES

4.2. REGLEMENT

Dispositions générales

Article 2.9. Protection du patrimoine : supprimé

Zone N

1.1.1 Usages principaux et activités autorisées

Les parkings publics sont supprimés de la liste des occupations et utilisations du sol autorisées

2.1.1. Emprise au sol : modifié comme suit

En zone N, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne peut excéder 10% d'emprise au sol dans la limite de 50 m² de surface de plancher.

En zone Ns, l'emprise au sol maximale autorisée est fixée à :

- Parcelle d'une taille inférieure ou égale à 500 m² : maximum 30%.
- Parcelle d'une taille supérieure à 500 m² : 30 % d'emprise sur les 500 premiers m² de terrain, et 10% maximum d'emprise s'appliquant sur la superficie restante (soit taille totale de l'unité foncière* - 500 m²).

ZONES A et N

2.2.2 Aspect extérieur des constructions : La disposition suivante est ajoutée

3 – Les clôtures seront aménagées afin de permettre le passage de la petite faune.

Zones UA, UC, UH, UI, UL, A, N :

Majoration de volume constructible

I – Extension des constructions existantes :

La règle relative à la majoration de volume constructible dans le cas de l'extension des constructions existantes est complétée afin de limiter le dépassement du coefficient d'emprise au sol (dans la limite de 20 % de la surface de plancher maximum).

ZONE UH

La disposition suivante est ajoutée (UH 1.1.2 Dispositions particulières)

Une consultation de GRTGaz, Direction des opérations – Département Maintenance Données Techniques et Travaux Tiers – 2 rue Pierre Timbaud 92238 GENNEVILLIERS CEDEX est à effectuer dès lors qu'un projet de construction se situe à proximité d'un des ouvrages référencés et ce dès le stade d'avant-projet sommaire.

DOCUMENTS GRAPHIQUES

4.1, 4.1.1, 4.1.2. PLANS DE ZONAGE

Matérialisation du périmètre des OAP.

4.3 REGLEMENT-ANNEXES :

Ajout de la définition du kiosque dans le glossaire

5. ANNEXES

ANNEXE 5.G. complétée par la fiche canalisation-gaz

1. RAPPORT DE PRESENTATION

1.3 – CAPACITE DENSIFICATION.

Le tableau relatif à l'objectif démographique et résidentiel retenu dans le PADD a été actualisé conformément à l'avancée des projets portés par la commune.

Ce tableau permet de démontrer l'atteinte du pourcentage de 80 % annoncé au PADD et la programmation nécessaire aux besoins de nos concitoyens en matière de logements.

Il est par ailleurs indiqué que l'objectif est de construire 100 logements par an dont 80% de logements sociaux sur l'ensemble de la commune (et non par opération) et que 422 logements sont déjà prévus (permis déposé, accepté et engagé) pour la période 2019- 2020 dont 360 logements en locatif social, soit un ratio de 85,3% de logements sociaux.

3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

3.1 - O.A.P. SECTORIELLES ET 3.2 - O.A.P. REGLEMENTAIRE :

Ajout de l'orientation relatives à l'implantation de commerces et aux exigences en matière de stationnement.

Il convient donc de retirer uniquement les dispositions contenues dans les différentes pièces du PLU de Morangis approuvé le 8 octobre 2019 listées ci-dessus, de délibérer sur les différentes corrections apportées au document et d'approuver les pièces modifiées.

DELIBERATION

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L5211-9 et L5211-10 et L5219-2 et suivants ;

Vu le Code de l'Urbanisme et plus spécifiquement les articles L153-11 et suivants relatifs à l'élaboration d'un plan local d'urbanisme ;

Vu le décret n°2015-1665 du 11 décembre 2015 relatif à la métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre dont le siège est à Vitry-sur-Seine ;

Vu l'avis de la commission permanente ;

Vu la délibération du Conseil Municipal de Morangis n° 095/2015 du 16 novembre 2015 prescrivant la révision générale de son plan local d'urbanisme et définissant les modalités de concertation ;

Vu les statuts de de l'Établissement Public Territorial (EPT) Grand-Orly Seine Bièvre et notamment sa compétence en matière de Plan Local d'Urbanisme intercommunal ;

Vu la délibération du Conseil Territorial de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre n° 16.01.26-10 en date du 26 janvier 2016 relative à la poursuite des procédures de plan local d'urbanisme engagées par les communes membres ;

Vu la délibération du Conseil Territorial n°2019-10-08_1618 en date du 8 octobre 2019 approuvant la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de Morangis,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 3 février 2020 émettant un avis favorable à l'approbation par l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre des pièces du PLU de Morangis modifiées et complétées ;

Considérant que Monsieur le Préfet du Val de Marne a formulé un recours gracieux par courrier du 12 décembre 2019 ci-annexé, portant sur plusieurs points, par lequel il demande que le dossier soit modifié pour prendre en compte ses observations,

Considérant qu'il est proposé de faire suite aux demandes exprimées dans le recours gracieux en apportant les rectifications demandées aux pièces du PLU, conformément à la liste annexée la présente délibération,

Considérant qu'il convient de retirer de la délibération du 8 octobre 2019 uniquement les dispositions contenues dans diverses pièces du PLU de Morangis listées en annexe de la présente délibération,

Considérant que les nouvelles dispositions concernent celles énumérées dans le propos introductif ;

Considérant que l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre doit délibérer sur ces différentes corrections,

Entendu le rapport de Monsieur le Président et sur sa proposition,

Le Conseil territorial délibère et, à l'unanimité,

1. Retire les dispositions de certaines pièces du PLU de Morangis approuvé le 8 octobre 2019 conformément à la liste annexée à la présente délibération.
2. Approuve, en lieu et place des dispositions retirées :
 - le règlement modifié et complété,
 - les documents graphiques complétés,
 - l'annexe du règlement "Glossaire" modifiée,
 - l'annexe 5.G., GRT-Gaz complétée
 - le rapport de présentation – capacité de densification modifié,
 - les Orientations d'Aménagement et de Programmation modifiéesAnnexés à la présente délibération.
3. Charge le Président ou toute personne habilitée par lui, d'accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution des présentes.

Vote : Pour 69 – Ne prend pas part au vote 4

La présente délibération est certifiée exécutoire, étant transmise en préfecture et publiée le 06 mars 2020



A Vitry-sur Seine, le 3 mars 2020
Le Président

Michel LEPRETRE

Le présent acte peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif compétent dans un délai de deux mois à compter de sa notification et/ou sa publication.

Annexe à la délibération

Liste des modifications apportées au document du PLU suite au recours gracieux sur le PLU approuvé le 8 octobre 2019

OBSERVATIONS DU PREFET DU VAL DE MARNE	DOCUMENTS ET ARTICLES MODIFIES	MODIFICATIONS ET COMPLEMENTS APPORTES
Nécessité de revoir la limitation de l'emprise au sol des constructions en zone N	4.2. REGLEMENT ZONE N 2.1.1. Emprise au sol	Emprise au sol limitée à 10 % dans la limite d'une SP maximale autorisée de 50 m ²
Occupations et utilisations des sols autorisées en zone N. La création de parking est incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain...	4.2. REGLEMENT ZONE N 1.1.1. Usages principaux et activités autorisées	La notion de parking est supprimée de la liste des occupations et utilisations du sol autorisées
Annexe 5 G. : le document doit intégrer la fiche technique de GRT-gaz ainsi que les préconisations communiquées par l'Etat. Le règlement des zones concernées doit être complété...	5. – ANNEXES Annexe 5.G. 4.2. REGLEMENT UH 1.1.2 Dispositions particulières	Fiche technique ajoutée Disposition relative à l'obligation de consultation ajoutée
La résorption du déficit des logements sociaux doit être démontrée en pièce 1.3 du rapport de présentation page 13	1. RAPPORT DE PRESENTATION 1.3 – CAPACITE DE DENSIFICATION	Le tableau relatif à l'objectif démographique et résidentiel retenu dans le PADD a été actualisé conformément à l'avancée des projets portés par la commune (page 13)
Ajout dans le règlement des zones A et N l'obligation d'aménager sous les clôtures un passage pour les petites faunes.	4.2. REGLEMENT ZONE A et N 2.2.2. Aspect extérieur des constructions	Une disposition (3) a été ajoutée relative à l'aménagement des clôtures permettant le passage de la petite faune
Le dépassement du coefficient d'emprise au sol dans le cas où les travaux d'extension visent à prendre en compte la mise aux normes d'une construction liée à des aspects réglementaires, sécuritaires, sanitaires ou à la réduction de nuisance doit être limité quantitativement.	4.2. REGLEMENT ZONE UA, UC, UH, UI, UL, A, N Majoration de volume constructible I – Extension des constructions existantes...	Le dépassement du coefficient est limité à 20 % de la surface de plancher maximum.

Préservation, conservation et restauration du patrimoine identifié (art. L151-19 du code de l'urbanisme) : la destruction partielle ou total d'un bâti identifié comme devant être protégé ne peut être autorisé	4.2. REGLEMENT Dispositions générales Article 2.9. Protection du patrimoine	Article supprimé
Les OAP d'un PLU élaboré par un EPCI doivent comprendre des orientations relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées à l'article L 141-16 du code de l'urbanisme...	3.ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION 3.1. OAP SECTORIELLES 3.2. OAP REGLEMENTAIRE	Ajout de l'orientation relative à l'implantation de commerces et aux exigences en matière de stationnement
Le périmètre des OAP doit figurer sur les documents graphiques du PLU	DOCUMENTS GRAPHIQUES 4.1, 4.1.1., 4.1.2. PLANS DE ZONAGE	Les OAP figurent aux plans de zonages
Le terme « Kiosque » doit être défini dans le glossaire de l'annexe du règlement	4.3. REGLEMENT – ANNEXES	Ajout de la définition du terme kiosque au glossaire

G
C A K I
H V V
G R A N D
F C T C
- R O R L Y
S E I N E V
P A
B M I J È V R E
S V



Plan Local d'Urbanisme

Commune de MORANGIS
EPT Grand-Orly Seine Bièvre
Département de l'ESSONNE



Ville de Morangis

12 avenue de la République
91420 MORANGIS

1 - Rapport de présentation

1.3 - Analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis

Arrêté en Conseil Territorial le : 26 mars 2019

Mise à l'Enquête publique : du 10 juillet au 10 août

Approuvé en Conseil Territorial le : 8 octobre 2019

Table des matières

1. Bilan de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers sur les dix dernières années	3
1.1. Comparatif des espaces naturels, agricoles et urbanisés entre le PLU de 2012 et le PLU de 2018	4
1.2. Analyse cartographique à partir de la comparaison des photos aériennes	5
2. Le projet de développement démographique et résidentiel	7
2.1. Les objectifs de production de logements identifiés par le Schéma Directeur Régional d'Île-de-France	8
2.2. Les objectifs de production de logements identifiés par la Territorialisation de l'Offre de Logements	9
2.3. Les objectifs de production de logements sociaux	9
2.4. La définition d'un scénario démographique du territoire	10
3. Capacité de densification des espaces bâtis et exposé des dispositions favorisant la densification	14
3.1. Les secteurs de projets identifiés par la ville	15
3.2. L'évolution spontanée des tissus	16
3.3. Conclusion de l'estimation des possibilités d'évolution spontanée des tissus	21

1. Bilan de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers sur les dix dernières années

1.1. Comparatif des espaces naturels, agricoles et urbanisés entre le PLU de 2012 et le PLU de 2018

Il n'existe pas de référentiel local totalement fiable permettant d'estimer de façon précise la consommation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers au cours des 10 dernières années au niveau de la commune de Morangis. Cette analyse peut cependant être réalisée en s'appuyant d'une part sur l'évolution des surfaces des différentes zones entre le PLU de 2012 et le présent PLU, et d'autre part sur une photo-interprétation des consommations foncières entre 2003 et 2016 (dernière photo aérienne disponible). Le croisement des deux approches permet de mettre en évidence les dynamiques récentes en la matière sur le territoire.

	PLU de 2012		PLU de 2018*	
	en hectare	en %	en hectare	en %
Zone urbaine	371,67	77,43%	376,1	78,39%
Zone à urbaniser	2,78	0,58%	0	0%
Zone agricole	69,91	14,56%	68,3	14,2%
Zone naturelle	35,62	7,42%	35,37	7,37%
Zone OAP réglementaire	0	0%	1,20	0,28%
Total	479,98	100%	479,77	100%

L'évolution des surfaces s'explique par différents facteurs :

- La suppression de la zone à urbaniser au sud-est de la commune, reclassée en zone naturelle car non aménagée depuis 9 ans et sans projet envisagé sur ce secteur. Plusieurs difficultés se posent quant à son urbanisation : difficultés de raccordement aux réseaux, difficultés d'accès, proximité immédiate de l'autoroute A6 (2,58 ha);
- Le classement d'un square (au croisement de l'avenue Montaigne, avenue Pierre Loti et avenue Jules Ferry) de la zone d'équipements d'intérêts collectifs et services publics à une zone naturelle (0,35 ha);

- La création d'une OAP Règlementaire pour le projet d'agriculture innovante « Inventons la Métropole », avec une répartition de 60% dédié à l'agriculture (0,78 ha), 40% dédié à l'habitat ;
- L'ouverture à l'urbanisation de certaines franges agricoles le long de l'avenue de l'Armée Leclerc (1,07 ha) pour impulser une dynamique de projets innovants d'agriculture urbaine type « Inventons la Métropole ». En contrepartie, le cœur de la zone agricole a été étendue sur les fonds de parcelles traités en jardin et qui à l'avenir pourraient être dédiés à l'agriculture (0,93 ha) ;
- L'ouverture à l'urbanisation d'une partie d'une friche agricole (Petits Graviers) pour la construction de logements individuels peu denses en zone UHd (0,65 ha). En contrepartie, l'autre partie de la frange agricole est inscrite en emplacement réservé (1,3 ha) pour réaliser un espace public à dominante agricole (exemple verger urbain) et ainsi participer à la présence pour tous de la nature en ville ;
- Une déchetterie et une aire d'accueil des gens du voyage, classées auparavant en zone naturelle, intégrée dans la zone à destination des équipements collectifs et d'intérêt général.

L'incidence sur les espaces naturels (au sens règlementaire du terme) est donc positif, puisqu'il permet de mieux prendre en compte les espaces naturels de la commune et d'en retirer des zones d'équipements. Cela va ainsi permettre une meilleure gestion des espaces naturels de la commune.

L'incidence sur les espaces agricoles est négatif (au sens règlementaire du terme) avec une consommation de terres agricoles qualitatives (1,07 ha) et de friches agricoles (0,65 ha). Cette consommation se justifie par l'ambition de redynamiser l'agriculture vers des projets innovants (permaculture, microferme, ...) qui nécessitent une urbanisation partielle en frange des espaces agricoles. En contre-partie, d'autres secteurs ont été identifiés comme aptes à recevoir ces nouvelles formes d'agriculture (fonds de jardin, emplacements réservés pour créer un espace public à dominante agricole...) et répondent à une ambition de renforcer l'agriculture pour tous, à l'échelle communale.

1.2. Analyse cartographique à partir de la comparaison des photos aériennes

Une étude comparative des photos aériennes de 2003 et du tissu urbain actuel permet de dresser une estimation de la superficie des espaces artificialisés et urbanisés au cours des quinze dernières années.

Hormis les espaces agricoles et naturels, la commune de Morangis est entièrement urbanisée. Entre 2003 et 2017, des espaces agricoles et naturels ont été consommés mais de manière limitée et en continuité de l'urbanisation liée à la réalisation d'équipements publics :

- 1 : La construction de l'EPHAD, de la résidence jeunes actifs et du foyer médicalisé
- 2 : Une parcelle servant au stockage de terres et matériaux sur l'emprise de l'aéroport d'Orly : le PLU ne peut pas encadrer les évolutions sur les emprises de la plateforme aéroportuaire. L'ensemble de l'emprise de la plateforme sur la commune est classée zone UZ autorisant les activités liées à l'exploitation de la plateforme.
- 3 : Une extension de la ZAE
- 4 : L'aménagement du Golf : cette zone reste classée en zone Naturelle accueillant des activités sportives.
- 5 : La réalisation de la ZAC Centre-Ville comprenant des logements collectifs, des maisons de ville et un groupe scolaire.

Entre 2003 et 2018, ce sont donc environ 10ha qui ont été urbanisés.

L'analyse cartographique des photos aérienne révèle également une densification (un certain nombre de divisions parcellaires, une urbanisation de dents creuses) et un renouvellement du tissu urbain existant.



Photographies aériennes 2003 et 2018 –
Réalisation IETI, Sources : www.geoportail.gouv.fr et Google Earth

2. Le projet de développement démographique et résidentiel

2.1. Les objectifs de production de logements identifiés par le Schéma Directeur Régional d'Île-de-France

La carte de destination générale du SDRIF indique parmi les grandes orientations à suivre pour le territoire de Morangis, des espaces « à densifier » à proximité d'une gare. Cela implique un objectif d'augmentation de 15% de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat du territoire communal entre 2008 et 2030.

Population	11 836 habitants
Emplois	6 950 emplois
Parc total de logements	4 863 logements
Superficie des espaces urbanisés	340,74 hectares
Superficie des espaces d'habitat	202,52 hectares
Superficie des espaces d'activités et transports	124,7 hectares
Densité des espaces urbanisés	34,74 habitants à l'hectare
Densité des espaces d'habitat	24 logements à l'hectare
Densité des espaces d'activités et transports	55,73 emplois à l'hectare

Source : Insee RP 2008, MOS

En appliquant une augmentation de 15% de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat par rapport à 2008, les objectifs pour Morangis s'élèvent à :

Densité de population à atteindre en 2030	40 habitants à l'hectare
Population à atteindre en 2030	13 630 habitants
Nombre d'habitants supplémentaires par rapport à 2008	1 794 habitants supplémentaires
Densité des espaces d'habitat à atteindre en 2030	27,6 logements à l'hectare
Nombre de logement à atteindre en 2030	5 590 logements
Nombre logements supplémentaires par rapport à 2008	727 logements supplémentaires
Rythme moyen annuel de construction de logements (2008-2030)	33 logements par an

En appliquant une augmentation de 15% de la densité humaine pour l'emploi par rapport à 2008, les objectifs pour Morangis s'élèvent à :

Densité d'emplois à atteindre en 2030	64 emplois à l'hectare
Emplois à atteindre en 2030	7 992 emplois
Nombre d'emplois supplémentaires par rapport à 2008	1 042 emplois supplémentaires

La ZAE concentre près de la moitié des emplois de la commune. Elle est en difficulté depuis près de 10 ans, ce qui se ressent sur les emplois de la commune (-760 emplois entre 2008 et 2013). La crise économique, le manque d'attractivité ainsi que la mutation de ses activités vers de la petite logistique (commerces de gros, stockage, transports) très consommatrice d'espace en est une des causes.

Dans l'étude pré-opérationnelle « Transformer la Zone d'Activités Économiques de Morangis et Savigny-sur-Orge » (2016) par Paris Sud Aménagement, la zone semble entrée dans une spirale de « déqualification rampante », où les entreprises dynamiques qui partent (BICS, les industries Facom...) ne sont pas toujours remplacées. Le taux de vacance sur la zone atteint ainsi près de 10% en 2015. Lorsque les départs sont remplacés, c'est par des entreprises moins exigeantes en matière de locaux d'activités, d'image, moins dynamiques et moins pourvoyeuses d'emplois.

Afin de redynamiser l'activité économique et l'emploi, l'objectif jusqu'en 2030 est de recentrer la zone d'activités autour de son centre de gravité historique (av. de Lesseps/ r. Eiffel). Cela permet d'y conforter l'activité, de requalifier les franges urbaines à l'Ouest (ZI les Sables) et de conforter la dynamique de mutation de l'avenue De Gaulle vers une avenue urbaine pour l'installation d'activités apportant plus de valeur ajoutée (amélioration de l'image de ZAE).

2.2. Les objectifs de production de logements identifiés par la Territorialisation de l'Offre de Logements

Le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH) fixe des objectifs de construction de logements pour l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre à 5 600 logements par an. La répartition des efforts de construction à l'échelle de l'EPT n'a pas été déterminé.

Le Contrat de Développement d'Intérêt Territorial du « Grand-Orly » (accords-cadres signés) fixe un objectif de construction de logements de 2 400 logements par an sur l'ensemble des 14 communes, en fonction de sa capacité et ses moyens, sur la période 2015-2021. Dans ce document, la commune de Morangis s'est **engagée à produire 75 logements par an**.

Une nouvelle territorialisation de la production de l'offre de logement sera établie à l'échelle de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre en 2019, inscrite dans les objectifs du Plan Métropolitain de l'Habitat et de l'Hébergement de la Métropole du Grand Paris. Ainsi, la commune de Morangis a un objectif quantitatif de 720 logements à produire sur la période 2019-2025 dont 51% de logements sociaux et 10 logements temporaires.

2.3. Les objectifs de production de logements sociaux

Le taux de logements sociaux de Morangis est de 14,86% au 1^{er} janvier 2017, soit en deçà de l'objectif de 25% dicté par l'État. Pour répondre à cet objectif, un rattrapage est établi en période triennale. Les objectifs pour la période 2014-2016 n'ont pas été atteints : à partir du 1^{er} janvier 2018, la pénalité financière atteint près de 440 000 euros par an, le droit de préemption et du contingent municipal est transféré à l'État.

Les objectifs de production de logements sociaux ont été réajustés suite aux manques de la période triennale 2014-2016 :

Périodes triennales	Objectifs de constructions de logements par période triennale
2017-2019	184 logements sociaux
2020-2022	225 logements sociaux
2023-2025	338 logements sociaux

2.4. La définition d'un scénario démographique du territoire

2.4.1. Analyse du rythme de construction depuis 2008

Depuis 2008, un rythme de construction important a été engagé par la commune. D'après l'analyse des permis de construire délivrés depuis 2008, on comptabilise 1 272 logements (collectifs et individuels) livrés dont :

- 627 logements en accession ;
- 645 logements locatifs sociaux et structures spécialisées ;

Depuis 2008, le rythme de construction annuel est de 120 logements par an sur la période 2008-2018.

Les objectifs de densification du SDRIF (727 logements supplémentaires) ont déjà été dépassés en 2018-2020, de près de 81% de plus.

Le rythme de construction par an est également bien supérieur à celui que la commune s'est engagée à produire dans le cadre de la TOL (75 logements par an) : 45 logements par an de plus que l'objectif.

Le rythme de construction de logements sociaux depuis 2008 a été quant à lui insuffisant pour répondre aux objectifs de rattrapage de 25% de logements sociaux imposés par la loi SRU. Néanmoins, un important effort de rattrapage s'est opéré dès 2017 pour répondre à ces objectifs :

- 100% des logements de 2017 sont en locatif social ;
- 82% des logements de 2018 sont en locatif social ;

Au 1^{er} janvier 2018, il reste 747 logements sociaux à produire pour atteindre 25% de logements sociaux d'ici 2025.

Année autorisation PC	Type	Nombre de logements privés	Nombre de logements sociaux	Adresse	Nombre de logements par année
2008	Individuel	8			14
2008	Collectif	6		14 ter rue du Général Leclerc	
2009	Individuel	15			133
2009	Collectif	2		63 avenue de la République	
2009	Collectif		116	rue Barbara	
2010	Individuel	21			214
2010	Individuel	8		rue du Général Leclerc	
2010	Collectif	28	11	rue du Général Leclerc	
2010	EPHAD		91	Voie du Cheminet	
2010	Individuel	29		rue Barbara	
2010	Collectif		26	rue Barbara	
2011	Individuel	13			245
2011	Collectif	117		rue Barbara	
2011	Collectif	111		rue Barbara / rue de Wissous	
2011	Collectif	4		rue du Général Leclerc	
2012	Individuel	23			95
2012	Collectif	6		22 rue du Général Leclerc	
2012	Collectif		66	14 avenue Charles de Gaulle	
2013	Individuel	10			120
2013	Individuel	24		51 avenue Charles de Gaulle	
2013	Collectif	29	22	51 avenue Charles de Gaulle	
2013	Collectif	15	20	16-18 avenue Charles de Gaulle	
2014	Individuel	11			140
2014	Individuel	30		130 avenue Charles de Gaulle	
2014	Collectif	29	28	130 avenue Charles de Gaulle	
2014	Collectif		42	Voie du Cheminet	
2014	Collectif			Voie du Cheminet	
2015	Collectif			Voie du Cheminet	45
2015	Individuel	21	14	Avenue des Iris	
2015	Individuel	10			70
2016	Collectif	35	35	rue du Général Leclerc / rue Edmond Rostand	
2017	Collectif		74	53 à 61 avenue du Général Leclerc	74
2018	Collectif		100	120 avenue Charles de Gaulle	
2018	Individuel	22		120 avenue Charles de Gaulle	168

2.4.2. Analyse opérationnelle du foncier mobilisable et du rythme des constructions spontanées

Afin de définir un scénario démographique fondé sur une réalité opérationnelle, la méthode s'est appuyée sur deux axes. Le premier axe a consisté à analyser le potentiel foncier de la commune, identifié par la ville comme des secteurs de projets potentiels. Plusieurs critères ont permis de définir ces potentiels secteurs de projet :

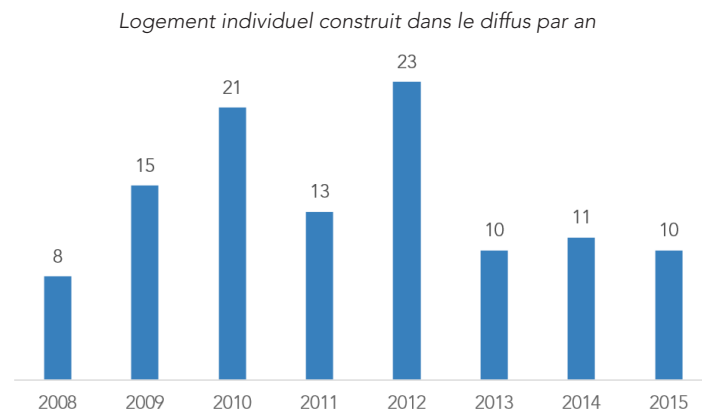
- **La faisabilité des projets au regard des objectifs de production de logements sociaux.** Le rattrapage de 25% de logements sociaux imposé par la loi SRU a déterminé l'identification des secteurs de projet. Un nombre de logements a été estimé à partir de calculs de densité et de projection d'un pourcentage de logements sociaux par opération. Deux secteurs de mixité sociale ont été inscrits au règlement graphique : 0,48ha avec un seuil de 50% de logements sociaux et 1,35ha avec un seuil de 100% de logements sociaux.
- **La faisabilité des projets au regard des objectifs de mise en valeur du cadre de vie et de renouvellement urbain.** De nombreux temps de concertation avec les habitants ont permis d'identifier soit des secteurs de projet déjà en mutation qu'il convient d'accompagner (avenue Charles de Gaulle par exemple), soit des secteurs de projet qui présentent un fort intérêt de renouvellement urbain (ZI les Sables par exemple). Les conditions de leur insertion urbaine ont été travaillées avec les habitants et figurent dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- **Les contraintes sanitaires.** La commune est en grande partie concernée par la zone C du Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome de Paris - Orly. Cette zone a été inscrite dans la première version du PEB (3 septembre 1975) en prévision de la réalisation de la piste n°6, projet aujourd'hui abandonné. L'identification des secteurs de projet s'est attachée autant que possible à éviter les parties de la commune concernées par cette zone de bruit. Néanmoins, des dérogations sont nécessaires sur les franges de la zone C pour y inscrire des constructions de logements collectifs.

A ces secteurs de projet identifiés, il convient d'ajouter un Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG) concernant le renouvellement urbain de la ZI des Sables en deux temps :

- phase 1 : renouvellement du Sud du secteur dont le foncier est rapidement mutable (une grande partie est propriété communale) pour du logement collectif avec un objectif de 30% de logements sociaux et la création un groupe scolaire ;
- phase 2 : renouvellement du Centre et du Nord du secteur dont le foncier est rapidement mutable pour du logement collectif et des maisons de ville avec un objectif de 60% de logements sociaux.

Il permet à la ville d'encadrer fortement l'évolution de ce secteur pour une durée maximale de 5 ans et ainsi réfléchir à un projet cohérent et intégré, tant en termes de logements que d'équipements. Dans ce cadre, une demande a été réalisée auprès de l'EPFIF pour la maîtrise foncière sur ce secteur stratégique. En complément, une Orientation d'Aménagement et de Programmation encadre les principes d'aménagement de ces secteurs stratégiques et leur intégration environnementale et urbaine.

Le second axe a porté sur l'analyse du rythme de constructions spontanées. En effet, outre les opérations de logements collectifs, les règles du PLU actuel ont permis la construction d'un certain nombre de logements individuels dans des opérations de renouvellement, changement de destination ou de densification (dents creuses, divisions parcellaires).



L'analyse des permis de construire délivrés par la commune entre 2008 et 2015 permet d'estimer le **rythme de constructions spontanées annuel à 10 par an**, sans compter les deux années (2010 et 2012) de forte construction dans le diffus lié à la réalisation de la ZAC Centre Ville. Le maintien de ce rythme devrait être assuré par le maintien des grands principes réglementaires actuels.

2.4.3. L'objectif démographique et résidentiel retenu dans le PADD

L'objectif démographique et résidentiel est en cohérence avec les spécificités du territoire de Morangis et les grandes orientations du projet de territoire : les objectifs de production de logements sociaux imposés par la loi SRU, les restrictions liées à la zone C du PEB, la capacité de la commune à absorber une nouvelle population notamment vis-à-vis des équipements scolaires.

Ainsi, le PADD du PLU fixe l'objectif de construire 100 logements par an dont 80% de logements sociaux sur l'ensemble de la commune (et non par opération). Ils se répartissent de la manière suivante :

- 72 logements sociaux
- 18 logements en accession
- 10 logements dans le diffus

Cet effort de construction d'environ 800 logements d'ici 2025 permettra d'accueillir environ 2 000 habitants supplémentaires. La population communale totale ainsi estimée compterait environ 15 000 habitants à l'horizon 2025. Le choix politique a été fait de prévoir un PADD jusqu'en 2025 à échelle du projet politique porté par la Ville et des objectifs de production de logements sociaux.

Les objectifs de densification du SDRIF à horizon 2030 sont alors dépassés dès 2025 :

	Objectifs du SDRIF en 2030	Objectifs du PADD en 2025
Logements	5 590 logements	6 150 logements
Population	13 630 habitants	15 000 habitants

Scénario de production de logements jusqu'en 2025 comprenant les secteurs de projets et une estimation du diffus, avec une ambition de réalisation des objectifs de construction de logements sociaux en 2025.

	2019	Rachat en VEFA - 68/70 av. Gabriel Péri	2019-2022 PC accordés en cours + IMGP	OHA + Leclerc + Leclerc/Rostand (2023)	Charles de Gaulle	ZI Sables phase 1 (30% LLS)	ZI Sables phase 2 (60% LLS)	Diffus
Logements sociaux		0	333	81	200	105	300	0
Logement en accession		27	62	26	32	245	200	0
Diffus		0	0	0	0	0	0	50
Résidence principale	5 338	5 365	5 760	5 867	6 067	6 172	6 472	6 522
Résidence principale LLS	885	912	1 245	1 326	1 358	1 603	1 803	1 803
Taux de logements sociaux	16,58%	17,00%	21,61%	22,60%	22,38%	25,97%	27,86%	27,64%



422 logements sont déjà prévus (permis déposé, accepté et engagé) pour la période 2019-2020 dont 360 logements en locatif social, soit un ratio de 85,3% de logements sociaux.

Le scénario démographique du PADD concerne la période 2018-2025 pour s'inscrire dans la réponse aux objectifs de production de logements sociaux. Ils ciblent les secteurs de projet sur des estimations de densité comparables aux logements produits ces dernières années. Pour la période post-2025, une nouvelle territorialisation de la production de l'offre de logement sera établie à l'échelle de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre.

3. Capacité de densification des espaces bâtis et exposé des dispositions favorisant la densification

3.1. Les secteurs de projets identifiés par la ville

Trois secteurs de projets stratégiques ont été identifiés et participent à la réalisation du scénario démographique :

- le renouvellement urbain de la ZI des Sables pour accueillir des logements individuels et collectifs ainsi qu'un groupe scolaire ;
- le renouvellement urbain de l'avenue Charles de Gaulle pour la mutation de friches industrielles en logements ;
- l'ouverture à l'urbanisation de franges agricoles le long de l'avenue de l'Armée Leclerc dans le cadre de projet d'ensemble autour de l'agriculture urbaine innovante.

Pour la construction de logements, des secteurs de renouvellement urbain, en majorité en frange de la ZAE, ont été privilégiés :

Secteurs de projets	Nouvelles superficies destinées à la production de logements
ZI les Sables	6,66 ha
Charles de Gaulle	1,11 ha
Armée Leclerc	1,07 ha

Les secteurs identifiés ont été travaillés pour leur intégration dans l'environnement urbain existant : les transitions en termes de hauteur ainsi que l'intégration fonctionnelle et paysagère dans le tissu existant. Les principes d'aménagement et de programmation sont inscrits dans les OAP de chacun des secteurs.

Le renouvellement urbain des franges de la ZAE est issu de réflexions menées par Paris Sud Aménagement dans le cadre d'une étude pré-opérationnelle « Transformer la Zone d'Activités Économiques de Morangis et Savigny-sur-Orge » (2016) et par la SORGEM dans le cadre d'une étude de faisabilité urbaine sur le secteur de la ZI des Sables (2015).

Sur la base de la densité de logements dans les opérations déjà réalisées ou en cours et suivant la zone du règlement, une estimation du nombre de logements approximatifs a été réalisée sur chacun des secteurs de projet :

- Armée Leclerc : entre 80 et 100 logements
- Charles de Gaulle : 200 logements dont 175 en logements sociaux (en raison de secteurs de mixité sociale)
- ZI les Sables (en plusieurs phases) : pour répondre aux objectifs de construction de logements sociaux, un minimum de 325 logements doit être réalisé sur le secteur de projet avant 2025 (phase 1). Une capacité maximum d'environ 8 000 logements a été identifiée sur l'ensemble du secteur. La programmation de logements sera affinée dans le cadre d'un projet de ZAC.

A ces secteurs de projets, s'ajoute 5 programmes de logements déjà engagés, avec une livraison prévue entre 2018 et 2020 :

Localisation	Type	Nombre de logements en accession	Nombre de logements sociaux
Voie du Cheminet	Résidence Service-Sénior	80	44
53 à 61 av. Général Leclerc	Logements collectifs		74
120. av Charles de Gaulle	Logements collectifs et maisons de ville	22	101
Quartier de l'Ormeteau	Logements collectifs	12	34
39 av. de Champagne	Maisons de ville		40

De plus, d'autres opérations de constructions de logements sont identifiées :

Localisation	Type	Nombre estimé de logements en accession	Nombre estimé de logements sociaux
Inventons la Métropole - av. de l'Armée Leclerc	Logements collectifs et intermédiaires	28	31
Opération Habitat Adapté pour gens du voyage sédentarisés - voie de Corbeil	Logements individuels		25
29 à 39 avenue du Général Leclerc- Av.Edmond Rostand	Logements collectifs		36

Ainsi, environ 527 logements sont programmés avec une part de 73% de logements sociaux

3.2. L'évolution spontanée des tissus

Les nombreuses contraintes qui se posent à Morangis empêchent un calcul précis et exhaustif des possibilités d'évolution des tissus urbains. Cependant plusieurs potentiels ont été étudiés et identifiés.

3.2.1. Potentiel d'accueil du bâti existant

- *Le potentiel d'accueil en logements vacants*

En 2013, le taux de vacance du parc de logements communal s'élevait à 4,77%. Un taux de vacance supérieur à 8% soulève de véritables questions sur la présence d'un parc potentiellement déqualifié ou en voie de l'être. Un taux compris entre 5 et 6% est considéré comme normal car il correspond à une vacance dite « technique » relative à une période de transition entre deux locataires, une vente en cours, une période de travaux, etc. A l'inverse, un taux de vacance inférieur à 3% traduit une tension sur le marché de l'immobilier et interroge sur les capacités des ménages les moins solvables à pouvoir se loger dans de bonnes conditions sur le territoire.

Le taux de logements vacants de la commune est donc « normal », tendance qui dure dans le temps : depuis 1968, le taux de logements vacants est contenu entre 3,7% et 6,7%, avec une moyenne de près de 5%. **Le potentiel d'accueil dans des logements vacants dans les années à venir est donc faible.**

- *Les transformations de résidences secondaires en résidences principales*

En 2013, le parc de logements morangissois comptait 1 % de résidences secondaires. Cette part très faible est en constante baisse depuis 1968 : de 15% de résidences secondaires en 1968, à 2,6% en 1990 puis 1,9% en 2009. **Les résidences secondaires ne constituent donc pas un potentiel de logements à mobiliser.**

3.2.2. Potentiel d'accueil du tissu urbain non-bâti : les dents creuses

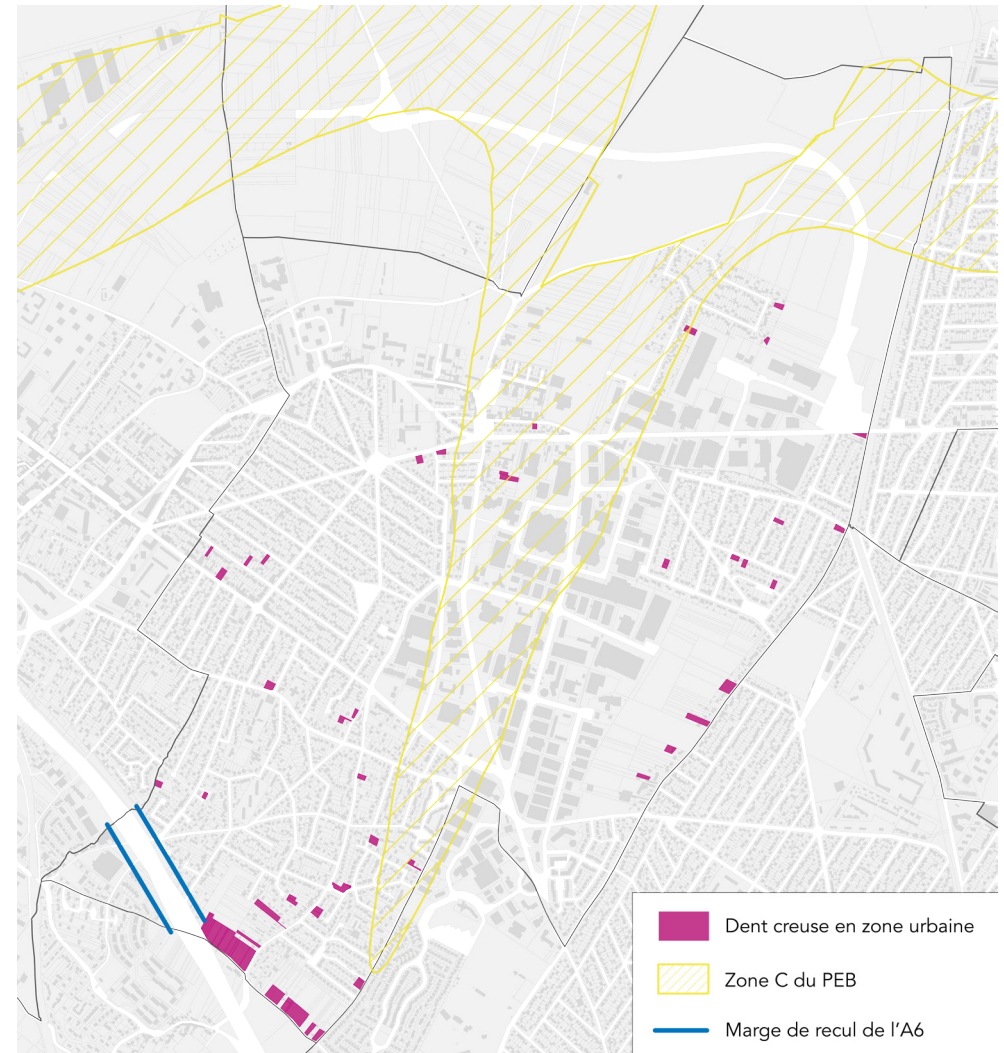
L'analyse du potentiel d'accueil du tissu urbain non-bâti vise à recenser le nombre de dents creuses urbanisables situées au sein du tissu urbain constitué et des espaces en friches. Le territoire communal est aujourd'hui entièrement constitué, excepté sur sa partie sud-est, à proximité de l'autoroute A6. La carte ci-dessous vise à recenser le nombre de parcelles non bâties, pouvant faire l'objet d'une construction. Dans cette analyse, une parcelle non bâtie est considérée comme une « dent creuse » si elle respecte les critères suivants :

- non comprise dans une protection paysagère ;
- non comprise entièrement dans un emplacement réservé ;
- appartient uniquement aux zones UA, UC et UH. Les autres zones ne sont pas à destination d'habitat.

Le potentiel d'accueil du tissu urbain non-bâti se concentre dans les espaces pavillonnaires et en bordure d'espaces agricoles. Il a été repéré environ 50 « dents creuses ». Néanmoins, plusieurs facteurs constituent un frein à l'accueil de constructions individuelles :

- un important potentiel au sud-est de la commune qui est à proximité immédiate de l'autoroute A6 (une partie dans la marge de recul de l'A6), avec une desserte très difficile (voie de Corbeil) et un réseau d'assainissement inexistant. De plus, ces terrains sont occupés de longue date par les gens du voyage ;
- dans la zone C du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aérodrome de Paris-Orly : les possibilités de constructions sont restreintes aux maisons d'habitation individuelles non groupées, « seules les constructions individuelles non groupées sont autorisées, à condition d'être situées dans un secteur déjà urbanisé et desservi par des équipements publics et dès lors qu'elles n'accroissent que faiblement la capacité d'accueil du secteur ».

Les dents creuses constituent un très faible potentiel de logements à mobiliser. Il est recensé par an une dizaine de construction dans le diffus.



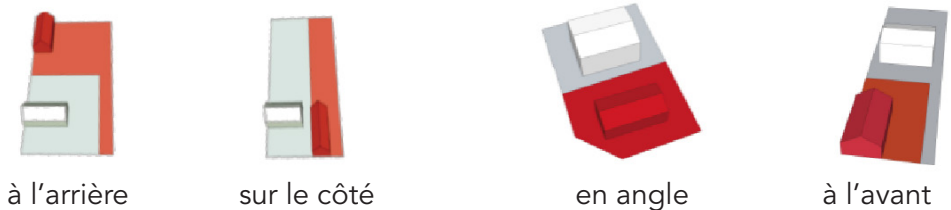
Source : DGI Cadastre 2018 - IGN © BD-Parcellaire
Réalisation : Ville Ouverte • juin 2018

3.2.3. Analyse du potentiel d'intensification pavillonnaire de la zone urbaine (démarche BIMBY)

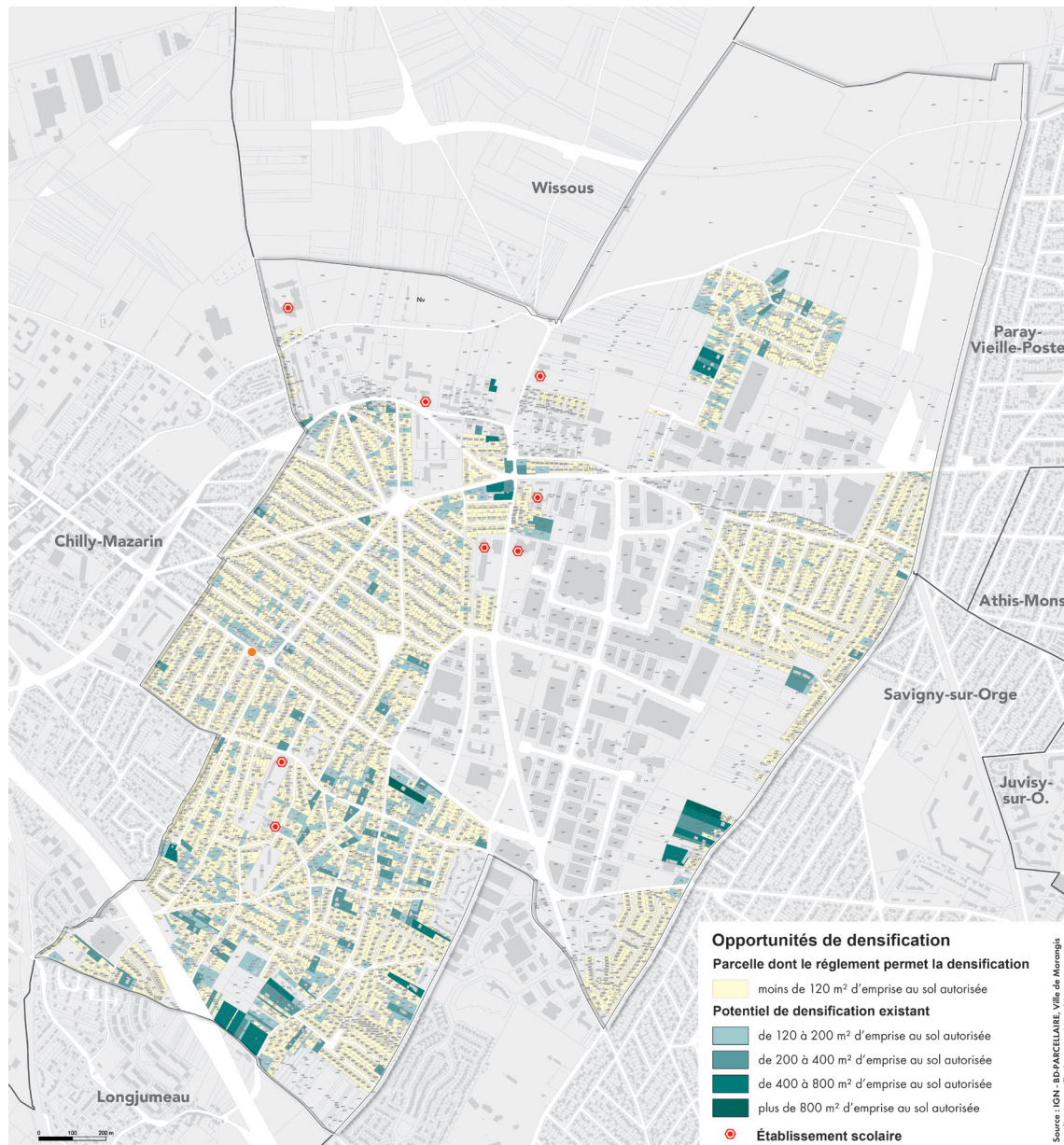
Un travail cartographique a permis de mettre en évidence le potentiel de densification du tissu urbain bâti, plus particulièrement au niveau de l'intensification des logements en tissu pavillonnaire. En effet, les nouvelles règles du PLU permettront en fonction des initiatives privées des propriétaires une densification ponctuelle des secteurs pavillonnaires, principalement en zone UH. L'analyse cartographique a permis de saisir les caractéristiques du parcellaire pavillonnaire communal :

- Surface totale des parcelles bâties : Des surfaces inégales selon les quartiers, bien que la superficie moyenne soit faible (part importante des parcelles d'une taille inférieure à 500 m², la médiane de la taille des parcelles étant en UH de 398m² ou encore de 323m² en UHv) ;
- Coefficient d'emprise au sol : l'emprise au sol est forte dans le tissu pavillonnaire et le tissu ancien (plus de 20% en moyenne en UH et UHv). En cas de division parcellaire, peu de surfaces sont disponibles avec une grande majorité des parcelles qui ont moins de 120m² disponibles.
- Surface libre des parcelles bâties : quelques parcelles ont des superficies non bâties généreuses supérieures à 400m² voire 800 m². Elles permettent, dans le cadre des possibilités de densification d'envisager la construction de logements, en fonction de l'implantation du bâti existant et de la configuration de la parcelle.

Les travaux menés dans le cadre de l'ANR Bimby (relatifs à l'intensification des tissus pavillonnaires) offrent un cadre méthodologique reconnu pour l'estimation du potentiel de construction lié au gisement mis en évidence au niveau des typologies de la zone U. L'estimation du potentiel peut être réalisée en fonction de quatre types de possibilité d'implantation des nouvelles constructions :



Cette identification est ensuite complétée par un travail de terrain permettant de vérifier la faisabilité de ces divisions parcellaires.



Au vu de la morphologie urbaine de Morangis, il est apparu que cette méthode était peu adaptée à la réalité du territoire. Le tissu pavillonnaire déjà très dense est composé de petites parcelles : une grande majorité du tissu pavillonnaire offre moins de 120m² d'emprise au sol supplémentaire autorisée avec les règles actuelles du PLU.

Seules une cinquantaine de parcelles ont été recensées pour leur potentiel de densification (plus de 400 m² d'emprise au sol supplémentaire autorisée), or une grande majorité de ces parcelles sont aujourd'hui occupées par les gens du voyage

L'objectif est de réfléchir à des possibilités d'extension du bâti mais de limiter les divisions parcellaires. En effet, un renouvellement de la population dans le tissu pavillonnaire se constate depuis quelques années (arrivée de familles avec de jeunes enfants dans des pavillons anciennement occupés par des personnes âgées souvent seules). Cela a des conséquences sur l'occupation des équipements (notamment scolaires) et sur les capacités de voiries (circulation, stationnement).

L'étude généralisée du potentiel d'intensification pavillonnaire des zones urbaines, appliquée selon cette méthode ne constitue donc pas un potentiel déductible des besoins en logements présentés par le scénario.

3.2.4. Les dispositions réglementaires favorables au maintien d'une constructibilité souple

La présente partie s'attache à caractériser les capacités de densification des zones urbaines UA, UC, UH, UHc, UHd, UHf et UHv. Les autres zones urbaines ne sont pas intégrées à la réflexion car l'habitation n'est pas une destination des constructions autorisée (UI à destination de l'activité économique ; UL à destination des équipements publics et d'intérêt collectif ; UZ à destination des activités aéroportuaires). Les tableaux ci-dessous présentent les évolutions principales entre les règles du PLU de 2012 (en gris) et celle du PLU de 2018.

Emprise au sol des constructions

Zones	PLU 2012	PLU 2018
UA - UAa	70%	70%
UC - UCa	40%	40%
UH - UHc - UHv	35%	35%
UHd - UHf	30%	30%

Hauteur plafond des constructions

Zones	PLU 2012	PLU 2018
UA	15 mètres	15 mètres
UAa	/	13 mètres
UC	17 mètres	17 mètres
UCa	/	14 mètres
UHc	11 mètres	13 mètres
UH - UHd - UHf	10 mètres	10 mètres

Dans l'ensemble, les règles ont peu évolué, tant en termes de hauteurs que d'emprise au sol. Le projet de densification de la commune se concentre sur des secteurs de renouvellement urbain et non sur le tissu pavillonnaire existant que la ville souhaite maintenir dans ses équilibres actuels :

- **Un renouvellement urbain engagé sur les franges ouest de la ZAE :** une grande partie du site aujourd'hui industriel mute en zone UC et UCa qui a la plus forte constructibilité (5,94 ha mais en comptant un groupe scolaire) et en zone UHv correspondant à un tissu pavillonnaire dense ou maison de ville pour faire la transition avec le tissu pavillonnaire existant (1 ha) ;
- **Une poursuite des mutations vers du renouvellement urbain sur la frange nord de la ZAE (avenue Charles de Gaulle) :** sur des friches industrielles, du logement collectif en front de rue est inscrit en zone UA (0,49 ha) et UC (0,9 ha) et du tissu pavillonnaire dense en arrière inscrit en zone UHv (1,65 ha) ;
- **Une ouverture partielle à l'urbanisation et des hauteurs plus élevées (UHc) pour les franges des espaces agricoles de l'avenue de l'Armée Leclerc,** secteurs stratégiques pour la réalisation des projets d'agriculture urbaine innovante (1,07 ha).

3.3. Conclusion de l'estimation des possibilités d'évolution spontanée des tissus

Le territoire communal de Morangis est aujourd'hui en grande partie urbanisé. Hormis quelques parcelles stratégiques pour le développement d'une agriculture innovante, l'urbanisation des espaces agricoles est limitée ainsi que l'activité agricole préservée et valorisée.

Le faible potentiel d'évolution spontanée des tissus identifié, renforcé par la définition de dispositions réglementaires favorable au maintien de la constructibilité offerte par le PLU de 2012, laisse supposer un maintien du rythme de constructions individuelles observé ces dernières années (près de 10 constructions par an). Cependant, l'existence d'un potentiel ne conditionne pas forcément sa réalisation, qui elle-même dépend de la situation propre des propriétaires, de leur volonté ou non de se saisir de leurs droits à construire, de l'état des marchés foncier et immobilier, ... Cela renforce l'importance des secteurs de projet dans les projections démographiques.

Le PLU de Morangis vise à mettre en oeuvre un projet ambitieux de développement démographique (+100 logements par an), fondé sur une territorialisation de l'évolution des droits à construire, fonction des types de tissus urbains en présence :

- maintien des droits à construire en zone UA et UH correspondant à des tissus déjà constitués et avec une morphologie caractéristique de Morangis (tissu pavillonnaire, centre ancien, ...)
- ouverture de secteurs stratégique à l'urbanisation à destination d'Habitat, dans un processus de renouvellement urbain des franges de la Zone d'Activités Économiques

Ce principe de densification sur des secteurs de projet portés par le Orientations d'Aménagement et de Programmation, constitue l'un des points majeurs de la mise en oeuvre du PADD de Morangis, permettant de répondre aux objectifs de croissance résidentielle tout en préservant le cadre de vie.

G
C A K I
H V V
G R A N D
F C T C
- R O R L Y
S E I N E V
M I J É A V R E
S V



Plan Local d'Urbanisme

Commune de MORANGIS
EPT Grand-Orly Seine Bièvre
Département de l'ESSONNE



Ville de Morangis

12 avenue de la République
91420 MORANGIS

3 - Orientations d'Aménagement et de Programmation

3.1 - OAP sectorielles

Arrêté en Conseil Territorial le : 26 mars 2019

Mise à l'Enquête publique : du 10 juillet au 10 août

Approuvé en Conseil Territorial le : 8 octobre 2019

Table des matières

1. Frange Nord de la ZAE - avenue Charles de Gaulle	4
1.1. Les orientations du PADD concernant du secteur	5
1.2. Situation	6
1.3. Les enjeux du secteur	7
1.4. Orientations du secteur	8
2. Frange agricole - avenue de l'Armée Leclerc	12
2.1. Les orientations du PADD concernant du secteur	13
2.2. Situation	14
2.3. Les enjeux du secteur :	16
2.4. Les orientations du secteur	17
3. Zone industrielle - Les Sables	21
3.1. Les orientations du PADD concernant du secteur	22
3.2. Situation	23
3.3. Les enjeux du secteur	25
3.4. Les orientations du secteur	26

Rappel du contenu réglementaire des Orientations d'Aménagement et de Programmation : article R151-6 du Code de l'Urbanisme

Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10.

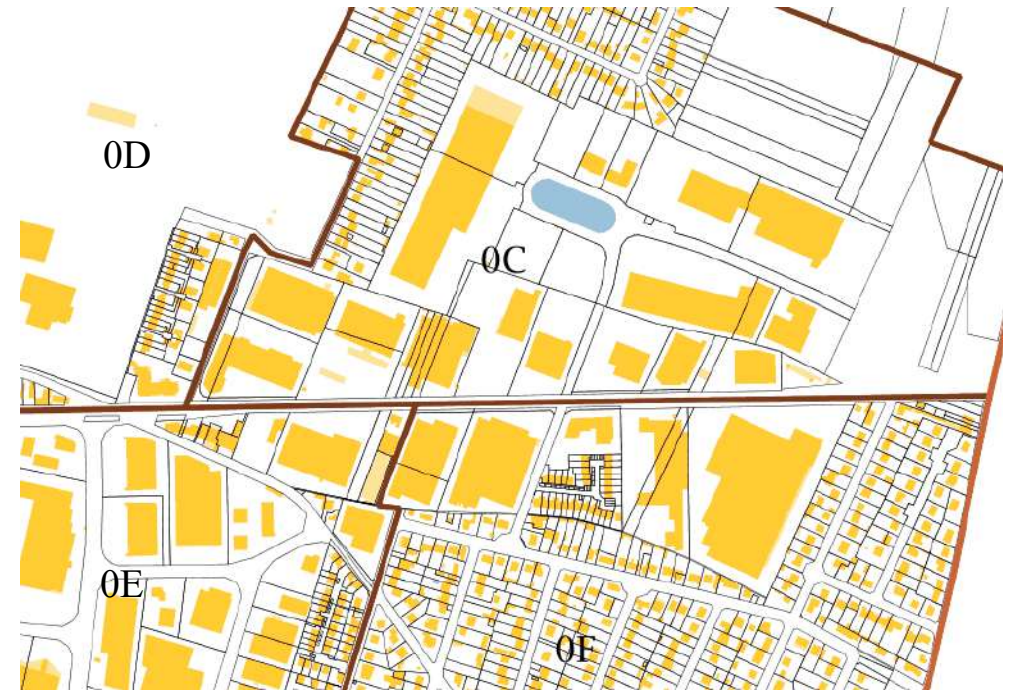
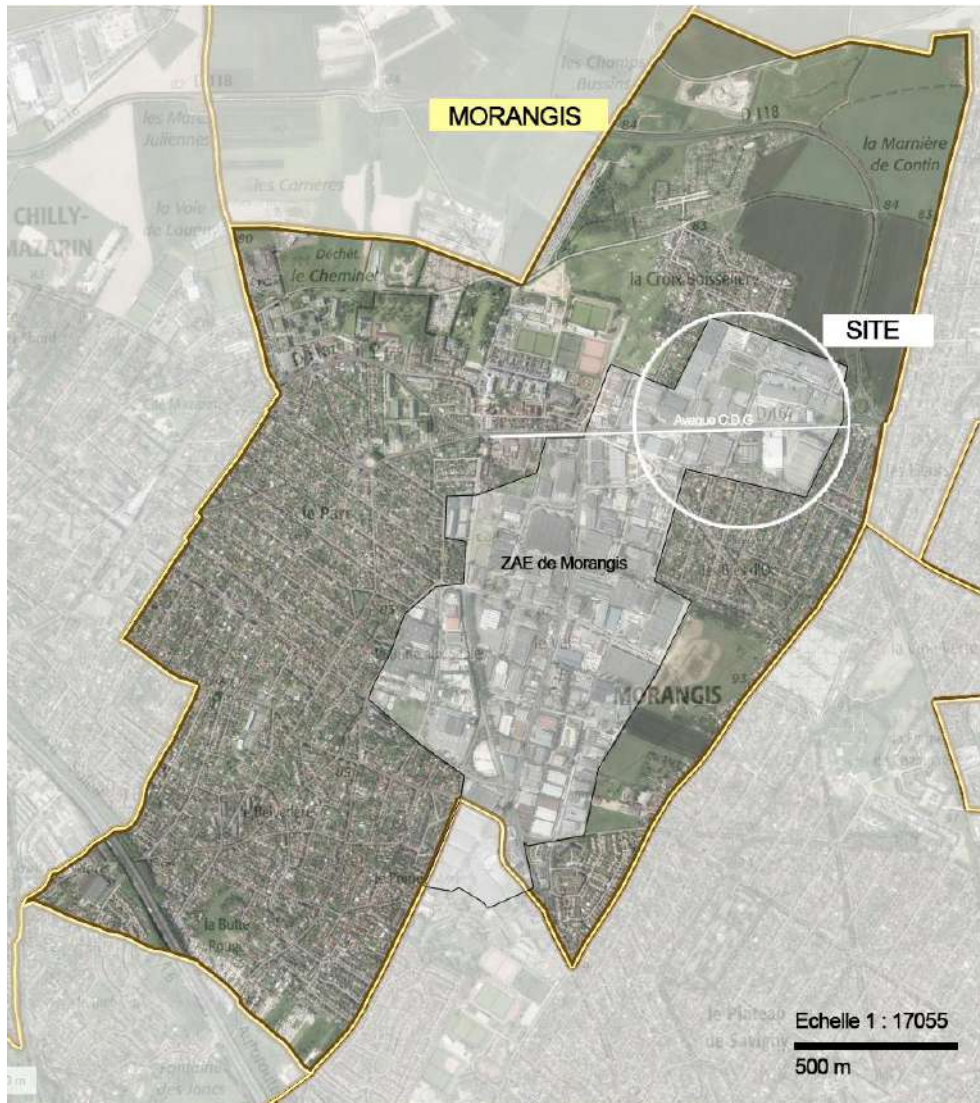
1. Frange Nord de la ZAE - avenue Charles de Gaulle

1.1. Les orientations du PADD concernant du secteur

HABITAT	
1. Accompagner la croissance de la population en répondant aux besoins des habitants et préservant le cadre de vie	Préserver le caractère et la morphologie des espaces urbains, notamment pavillonnaires, et le patrimoine communal.
	Travailler sur les franges et les transitions urbaines entre les zones résidentielles et d'activité (conflits d'usages) ; en entrée de ville.
	Privilégier des opérations de taille modérée (inférieures à 100 logements), en veillant sur les hauteurs, les typologies de logements, les ambiances des quartiers, etc.
	Maintenir une mixité sociale suffisante au sein des principales opérations de construction de logements.
2. Répondre aux objectifs de production de logements imposés à la commune tout en maintenant la mixité sociale	Répondre aux objectifs de mixité sociale et atteindre 25% de logements sociaux dans la commune en 2025 : tenir un objectif de construction de 100 logements par an avec une part de 80% de logements sociaux par opération.
3. Maîtriser l'évolution du tissu urbain communal : définir des secteurs de projet	Privilégier l'urbanisation dans les secteurs de renouvellement urbain : les franges de la ZAE et la transformation des friches industrielles vers du résidentiel.
DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE	
2. Accompagner la requalification de la zone d'activité économique	Accompagner plus largement la requalification de la ZAE en encourageant les projets sur ses franges, améliorer la desserte (gestion des impasses).
	Encadrer le renouvellement urbain dans les nouveaux secteurs susceptibles d'accueillir de l'habitat afin de favoriser une recomposition du paysage urbain cohérente et harmonieuse.

MOBILITÉ ET ÉQUIPEMENTS	
1. Développer les circulations douces en particulier jusqu'aux établissements scolaires et aux lieux de transports	Poursuivre le développement des liaisons douces, notamment la voie du Cheminet, permettant de créer un réseau de liaisons douces en particulier jusqu'aux établissements publics et aux lieux de transports
2. Améliorer les déplacements et les transports en commun	Prévoir plus de places de stationnement pour les programmes de logements collectifs
CADRE DE VIE, NATURE EN VILLE ET AGRICULTURE URBAINE	
1. Aménager une ville verte	Développer la présence de la nature en ville et préserver les espaces verts publics et les espaces privés de jardin
	Limiter l'exposition des habitants aux risques et aux nuisances : bruits liés à l'aéroport, à l'autoroute, à la circulation, aux activités
	Encourager l'éco-construction par des outils réglementaires (bonus d'emprise, de hauteur, dérogation sur les retraits...)

1.2. Situation



PLAN Cadastral 2018 ; Section : D, C, E, F

Source : cadastre.gouv.fr ©2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics

Le secteur de 17,1 ha au total, se situe sur la Frange Nord de la ZAE de Morangis, de part et d'autre de l'Avenue Charles de Gaulle, en entrée de ville.

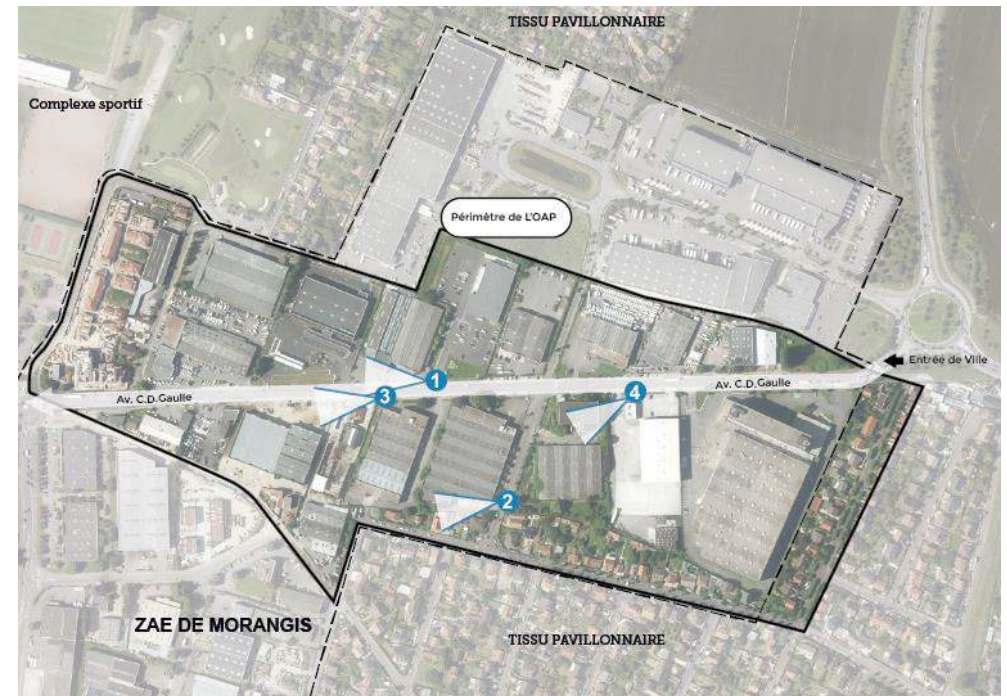
Le statut de l'avenue Charles de Gaulle n'est pas évident et manque globalement de lisibilité. Les typologies architecturales et les filières d'entreprises au sein de ce secteur sont très diverses : un patchwork d'industries et locaux d'activités vieillissants jouxtent des logements neufs (opérations Bouygues Immobilier et Toit et Joie) (vue 4) et des commerces (concessionnaires, supermarché, drive). Une dynamique de requalification est déjà en cours avec des projets de logements collectifs et individuels qui ont émergé ces dernières années.

La cohabitation entre ces différentes vocations (habitat, activité économique et commerciale) se fait sans réelle qualité urbaine (vues 2 et 3) : le statut des espaces (privé, public, commun...) n'est pas clair ce qui génère des conflits d'usages. Certaines interfaces, notamment les franges entre activités économiques et habitat pourraient être améliorées, par un traitement de l'espace public (mise en paysage, implantation de mobilier urbain, travail sur l'espace public...).

Les espaces de livraison et desserte des activités sont mal délimités, les espaces de circulation et de stationnement sont par endroits surdimensionnés et mal hiérarchisés (vue 1). La forte circulation et le stationnement contribuent à accroître les conflits d'usages entre ces différentes vocations.

Très minéral, le secteur possède peu d'espaces verts. Les espaces viaires sont prédominants au détriment des espaces dédiés aux piétons qui sont dégradés, mal dimensionnés et peu sécurisés (vue 4).

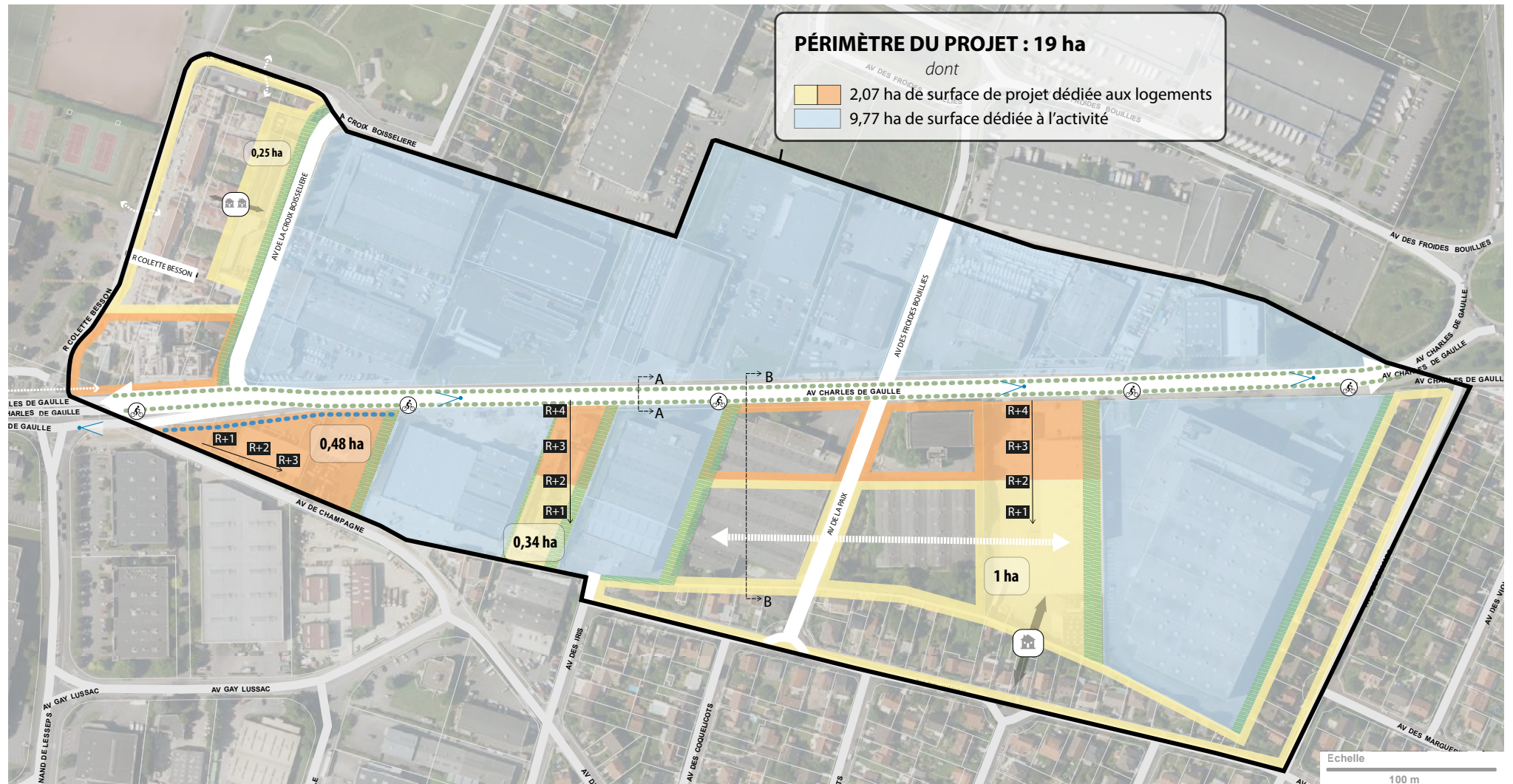
L'objectif de cette OAP est de trouver une cohérence entre ces projets et d'encourager une requalification harmonieuse de l'avenue Charles de Gaulle.



1.3. Les enjeux du secteur

- Redonner une vocation urbaine à l'avenue Charles de Gaulle tout en conservant la mixité entre activités économiques, commerciales et logements sur cette entrée de ville.
- Améliorer la lisibilité de ce secteur d'entrée de ville.
- Créer un lien ou gérer les interfaces entre des programmes de nature hétérogènes.
- Améliorer le fonctionnement général de trame viaire et optimiser l'accessibilité de la zone d'activité tout en donnant plus de confort au piéton.
- Identifier une trame requalifiée d'espaces publics qui s'appuie sur des potentiels d'espaces publics existants ou à requalifier

1.4. Orientations du secteur



— Périmètre de projet

Accès et desserte

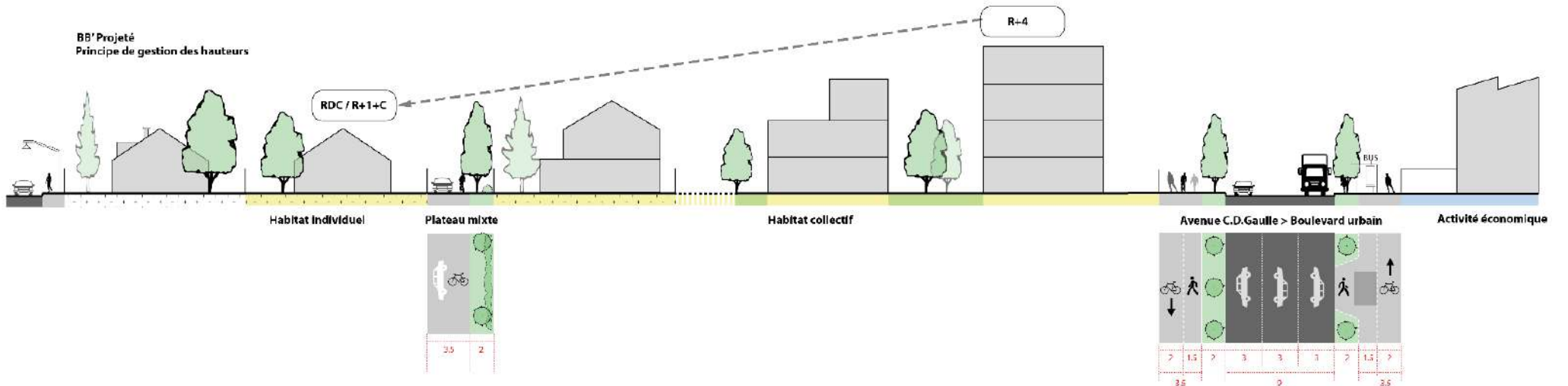
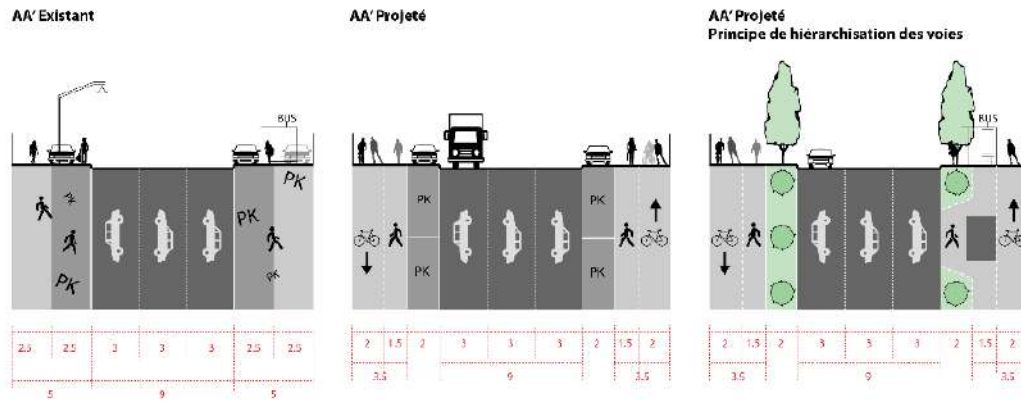
- Reconfigurer la voie principale en voie double sens avec une chaussée bordée de trottoirs et de plantations
- Voie d'accès à créer, à double sens, traitée en plateau mixte (emprise partagée : piétons, deux-roues, voitures)
- Continuité douce à créer
- Continuité douce (cyclable) à créer

Mixité fonctionnelle et sociale

- Secteur mutable, à vocation première d'habitat individuel/maison de ville
- Secteur mutable, à vocation première d'habitat collectif
- Secteur d'habitat individuel / collectif existant
- Secteur à vocation première économique
- Offre commerciale à maintenir/développer

Insertion architecturale et urbaine

- Plantation d'arbres le long de la voirie
- Traitement paysager des interfaces (retrait végétalisé, frange arborée...)
- Vue à préserver/créer
- Prise en compte du caractère résidentiel de l'existant
- Gestion de l'intégration du bâti avec l'existant (vis-à-vis, hauteurs...)



Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Sur la forme des nouveaux logements, une cohérence architecturale doit s'opérer entre les futures constructions de logements collectifs et les quartiers pavillonnaires existants. Les hauteurs seront au maximum de R+4, en front de l'avenue pour la structurer.
- Pour assurer la transition des hauteurs vers les quartiers pavillonnaires, les constructions nouvelles doivent suivre le principe de l'épannelage (étalement progressif des hauteurs d'immeubles, plus haut côté avenue, de plus en plus bas à mesure que l'on se rapproche des quartiers pavillonnaires). De l'habitat intermédiaire (entre la maison individuelle et l'immeuble collectif) ou des maisons de ville peuvent être envisagés en transition.
- Un soin sur la qualité architecturale des projets sera apporté, notamment sur l'insertion des projets en lien avec la trame d'espace public.
- Un soin sur la transition entre les espaces à vocation habitat et les activités économiques devra être apporté (vues, végétalisation, ...).
- Des aménagements paysagers pour les espaces de stationnement seront prévus.

Mixité fonctionnelle et sociale

- La vocation d'activités économiques et commerciale de la partie Nord de l'avenue doit être renforcée.
- Une gamme d'espaces extérieurs variés (de taille et de statut différents) doit permettre à une pluralité d'usages (liés à l'habitat mais aussi à l'activité économique) de s'installer.
- Les formes urbaines doivent être utilisées pour créer de l'urbanité, une spatialité chaleureuse, des espaces de rencontre à destination des personnes travaillant sur le secteur et des habitants. Ces aménagements proposeront un mobilier urbain facilement appropriable par les habitants et les employés, ainsi qu'une offre de services commune.
- Des cheminements doux, des espaces de respiration, des séquences d'accès au logement et aux entreprises de qualité devront être proposés.

Qualité environnementale et la prévention des risques

- La trame verte et bleu existante sera prolongée et les continuités écologiques maintenues.
- Les espaces verts existants qui sont résiduels ou sans usages devront être repérés et sauvegardés/aménagés
- Des espaces de récupération d'eaux de pluie dans les espaces verts et les espaces publics (bassins, noues, fossés, mares...) devront être créés ainsi qu'un traitement de la porosité des voiries.
- Les parkings extérieurs doivent faire l'objet d'un traitement paysager (plantation et revêtement favorisant l'infiltration des eaux de pluie).
- L'emprise au sol des bâtiments et de la voirie devra être réduite pour donner plus de confort aux mobilités douces.
- A échelle architecturale, un travail sur l'orientation et le dimensionnement des pièces permettra de limiter les besoins énergétiques du logement (valorisation au maximum la partie Sud du terrain, réflexions sur la disposition des pièces intérieures des constructions, ...)

Besoins en matière de stationnement

- L'emprise au sol des espaces de stationnement devra être réduite au maximum et les parkings extérieurs devront faire l'objet d'un traitement paysager et environnemental (plantation et revêtement favorisant l'infiltration des eaux de pluie).

Desserte par les transports en commun

- Les accès aux arrêts de bus (492 et 399) à proximité du site seront facilités.

Desserte des terrains par les voies et réseaux.

- La continuité et la perméabilité des espaces nouvellement créés doit être assurée avec ceux existants : publics (rues, parcs, places...) et la desserte déjà présente (routière, cheminements doux...).
- Les modalités d'accès (camion, bus, vélo, voiture...) selon les besoins

(stationnement ou non, stationnement PMR, bus, poids lourd...) des activités (habitat, activité économique et commerciale) doivent être clairement distinguées.

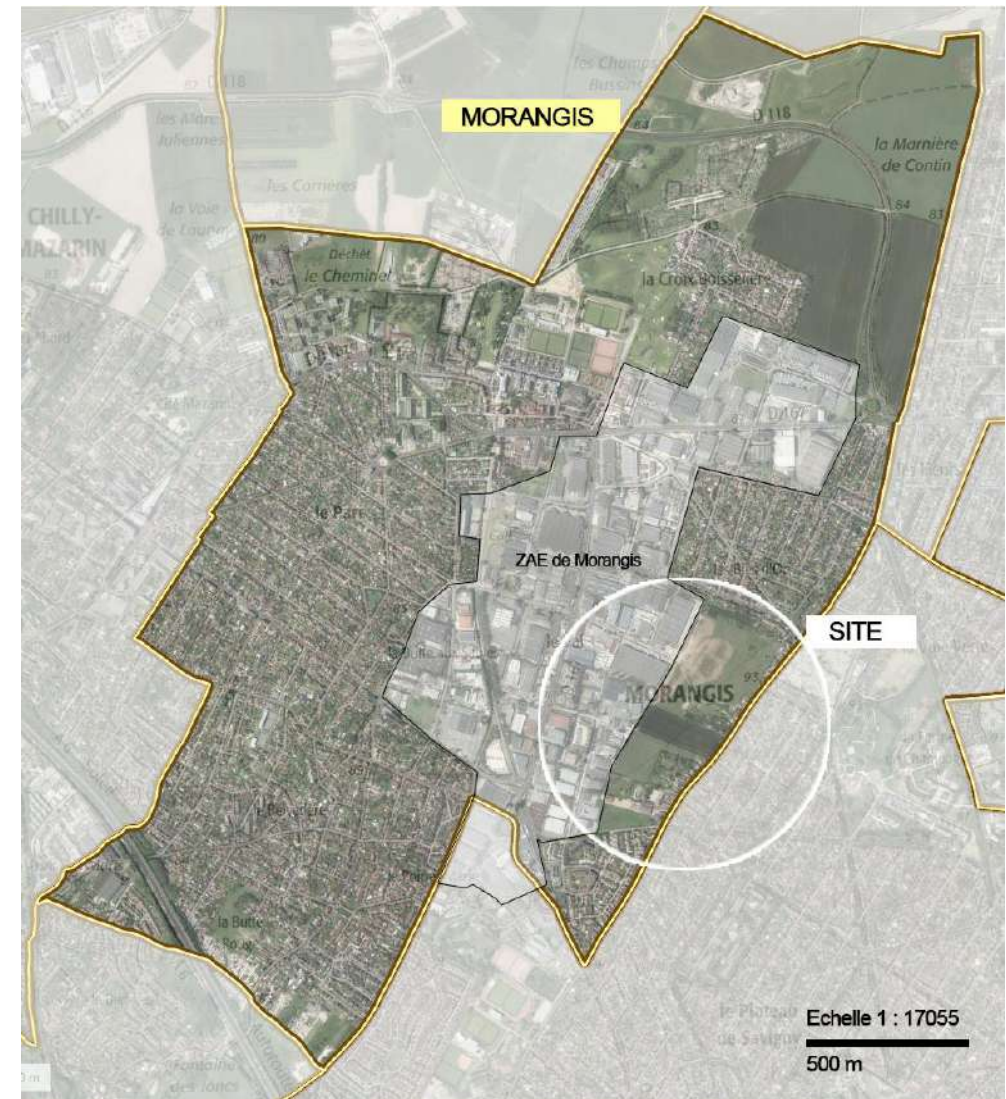
- Le maillage viaire doit être fonctionnel et lisible. Une hiérarchie de voirie variée et adaptée peut être proposée ainsi que des profils de voies contrastés et calibrés au plus juste (et non à défaut) permettant d'une part de bien se repérer, et d'autre part d'accueillir différentes pratiques de l'espace public. Par exemple, une voie structurante plus large avec une chaussée bordée de trottoirs, de plantations, de pistes cyclables pour l'avenue de Charles de Gaulle, des voies secondaires traitées en plateau mixte (emprise partagée par les piétons, les deux-roues et les voitures, des voies tertiaires potentiellement en impasse, en sens unique, ...). Le travail de dimensionnement des gabarits de voirie permet également de moduler les vitesses des véhicules et de limiter les conflits d'usages.
- De façon générale, une place importante doit être donnée aux liaisons douces, en facilitant leur accès, leur continuité, leur lisibilité et leur sécurité.

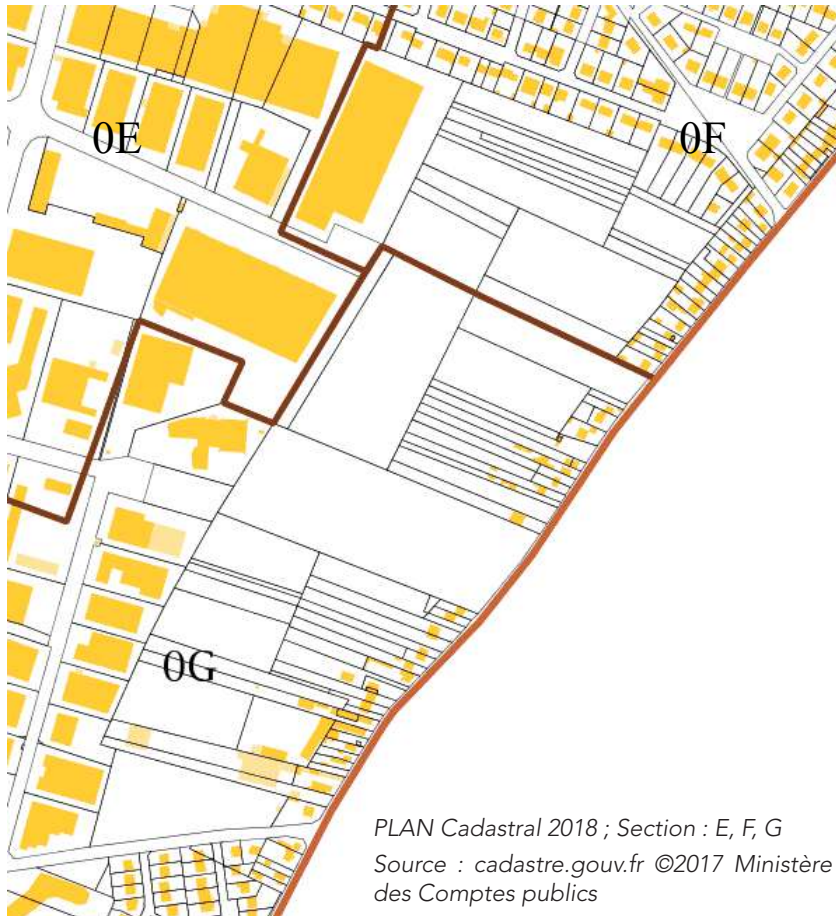
2. Frange agricole - avenue de l'Armée Leclerc

2.1. Les orientations du PADD concernant du secteur

HABITAT	
1. Accompagner la croissance de la population en répondant aux besoins des habitants et préservant le cadre de vie	Travailler sur les franges et les transitions urbaines en lisière des espaces agricoles et naturelles (conflits d'usages). Privilégier des opérations de taille modérée (inférieures à 100 logements), en veillant sur les hauteurs, les typologies de logements, les ambiances des quartiers, etc.
DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE	
2. Accompagner la requalification de la zone d'activité économique	Accompagner plus largement la requalification de la ZAE en encourageant les projets sur ses franges, améliorer la desserte (gestion des impasses).
MOBILITÉ ET ÉQUIPEMENTS	
2. Améliorer les déplacements et les transports en commun	Améliorer l'accessibilité et la circulation dans les quartiers enclavés (Croix Boisselière, ZAE, Voie d'Orly). Prévoir plus de places de stationnement pour les programmes de logements collectifs.
CADRE DE VIE, NATURE EN VILLE ET AGRICULTURE URBAINE	
1. Aménager une ville verte	Préserver les grands ensembles naturels de respiration et les corridors écologiques.
2. Inventer une agriculture urbaine pour Morangis	Limiter l'urbanisation des espaces naturels et agricoles de la commune. Préserver la fonction des espaces agricoles en ville en proposant de nouvelles formes d'activités et de valorisation.

2.2. Situation





Le secteur d'environ 18,4 ha se situe sur la frange agricole Est de la commune de Morangis, en limite communale avec Savigny-sur-Orge. Le site est situé sur une bande agricole de plus de 11 hectares (Nord/ Sud) (vue 3), à l'interface entre des tissus et des usages différenciés : une zone pavillonnaire (à l'Est) (vues 2 et 4) et une zone d'activités économiques (à l'Ouest) d'une centaine d'hectares (environ 235 entreprises et 3200 emplois) (vue 1). La ZAE Sud accueille également une salle municipale (Espace Charcot), à proximité immédiate du secteur.

Sur les franges Nord (le long de l'avenue du Vercors) et Ouest (le long de l'avenue de l'armée Leclerc), le secteur est bordé partiellement par une bande de tissu pavillonnaire individuel à caractère résidentiel (pavillons individuels de hauteur R+1+C) (vue 4). Plusieurs terrains agricoles s'étendent jusqu'à l'avenue de l'Armée Leclerc.

Plus au Sud (secteur « Inventons la Métropole »), le secteur est occupé partiellement par du bâti peu qualitatif (8 locaux vétustes) à caractère industriel et sans qualité architecturale occupés par des associations locales (Croix Rouge, Secours Populaire, Secours Catholique, associations sportives et de loisirs). Le reste du secteur Sud est en friche.

La topographie du site est marquée par un légère déclivité du sud vers le nord et de l'ouest vers l'est.

L'objectif de cette OAP est de trouver d'encadrer les mutations à venir sur la frange agricole pour dynamiser l'agriculture par des projets en synergie entre habitat et activités agricoles.





2.3. Les enjeux du secteur :

- Réconcilier le passé agricole local et la dynamique urbaine métropolitaine en reconnectant le secteur avec le tissu urbain de Morangis.
- Préserver les espaces agricoles en trouvant un équilibre entre constructibilité (permise en bordure de l'avenue de l'Armée Leclerc, sur des parcelles agricoles identifiées pour leur potentiel) et agriculture. Le projet « Inventons la Métropole » pourrait servir de tremplin pour impulser une dynamique d'agriculture nouvelle (permaculture notamment) sur l'ensemble du secteur.
- Concilier les fonctions urbaines et agricoles dans la ville en soignant davantage les transitions entre les espaces agricoles et les quartiers environnants (quartiers pavillonnaires et ZAE) dont la transition est aujourd'hui abrupte avec des impasses de la ZAE qui débouchent sur les parcelles agricoles.
- Améliorer l'accessibilité difficile du secteur en raison de l'étroitesse de l'avenue de l'Armée Leclerc et de l'éloignement des transports en commun.
- Les terres agricoles de l'avenue de l'Armée Leclerc sont inscrites dans le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France et dans le PADD comme un secteur à vocation agricole. La volonté a été réaffirmée de les préserver, ce qui doit passer par des formes innovantes d'agriculture pour éviter les friches agricoles et une réflexion sur l'accès aux engins agricoles du secteur.

2.4. Les orientations du secteur



Périmètre et phasage

- Périmètre de projet
- ⋮ Périmètre de l'OAP Réglementaire - Avenue de l'armée Leclerc « Inventons la métropole »

Accès et desserte

- ➔ Voie d'accès à créer, à double sens, traitée en plateau mixte (emprise partagée : piétons, deux-roues, voitures)
- ➔ Continuité douce à créer
- P Stationnement à créer

Mixité fonctionnelle et sociale

- Secteur mutable, à vocation première d'habitat individuel/petit collectif (50-60 lgmt/ha)
- Secteur d'habitat individuel existant
- Secteur à vocation agricole

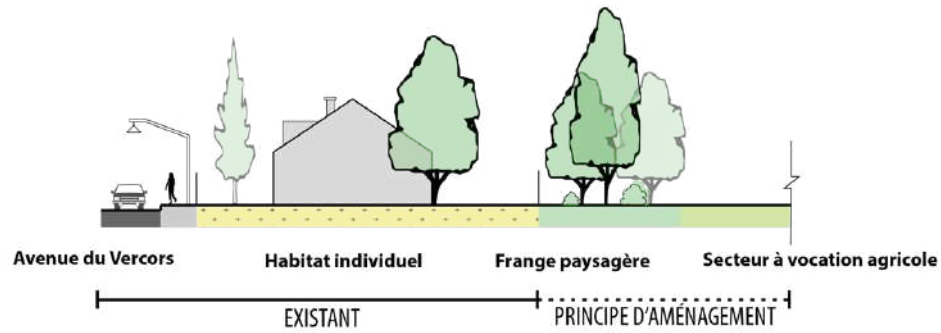
Insertion architecturale et urbaine

- ⋮ Plantations d'arbres le long de la voirie
- Traitement paysager des interfaces (retrait végétalisé, frange arborée...)
- 🔍 Vues à préserver/créer
- 🏠 Prise en compte du caractère résidentiel de l'existant
- 🏠 Gestion de l'intégration du bâti avec l'existant (vis-à-vis, hauteurs...)
- R+1 → R+3 Principe de gestion des hauteurs

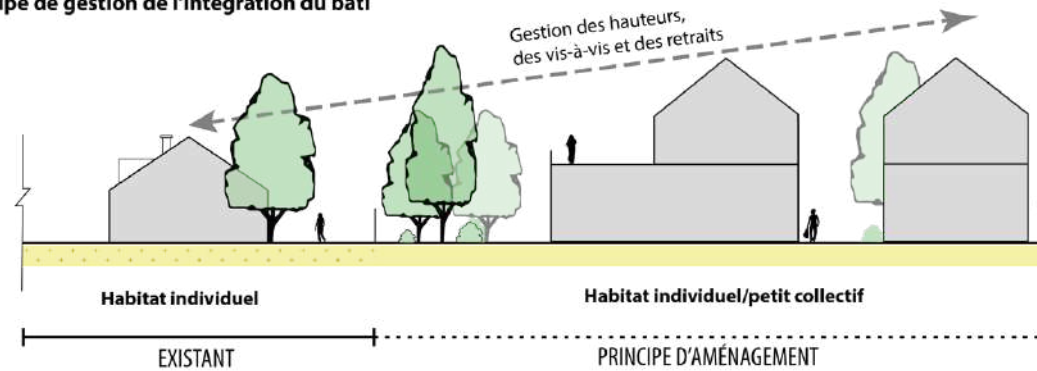
Qualité environnementale et prévention des risques

- Espace arboré à préserver
- ➔ Prendre en compte le sens d'écoulement des eaux
- Ⓡ Récupération /gestion des eaux à positionner

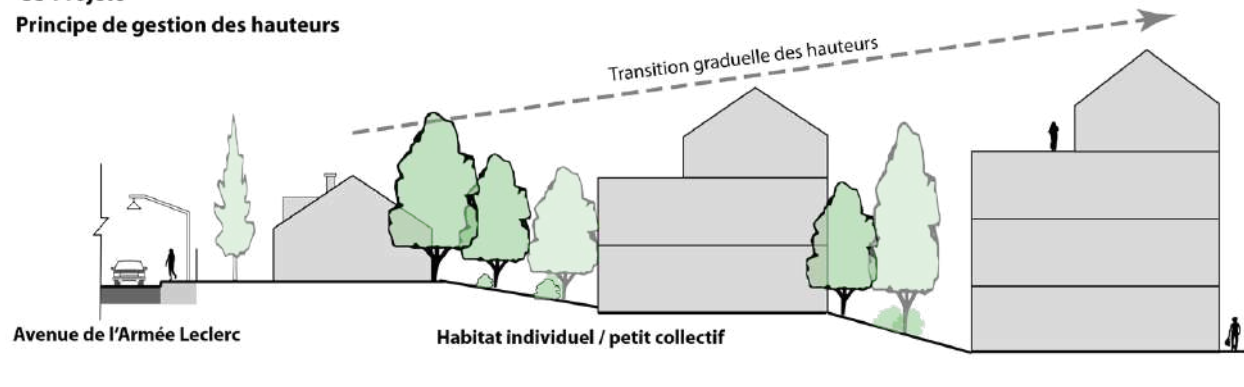
AA' Projeté
Principe de frange paysagère



BB' Projeté
Principe de gestion de l'intégration du bâti



CC' Projeté
Principe de gestion des hauteurs



Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Les transitions entre les espaces agricoles et les quartiers environnants (quartiers pavillonnaires et ZAE) doivent être soignées : ouverture des impasses de la ZAE pour desservir les nouveaux logements, front végétal (haies, arbustes, ...) doit être envisagé entre le fond des parcelles agricoles et la ZAE dans une optique environnementale et paysagère (gestion des eaux de ruissellement notamment).
- Une plantation de haie doit être créée entre l'espace agricole et la voie pour freiner l'eau et réduire le ruissellement.
- Un soin sur la qualité architecturale des projets sera apporté et notamment sur l'insertion des projets en lien avec la trame d'espace public.
- Des aménagements paysagers doivent être prévus pour les espaces de stationnement.
- L'harmonie entre les formes urbaines existantes et celles créées sera maintenue en travaillant sur les hauteurs, les gabarits, les formes architecturales, ainsi que sur les implantations (en fond de parcelle, en bordure de voirie...).
- Le cadre existant et le caractère pavillonnaire du site (pavillon individuel à R+1+C) seront respectés.

Mixité fonctionnelle et sociale

Programmation habitat le long de l'Avenue du Vercors et avenue de l'Armée Leclerc :

- Rehausser la constructibilité actuelle à 60-80 logements par hectare en favorisant l'urbanisation sur une partie des terrains agricoles selon un principe de micro-densification.
- Des cheminements doux, des espaces de respiration, des séquences d'accès au logement de qualité seront travaillées.
- Les formes urbaines seront utilisées pour créer des micro-aménités, une spatialité chaleureuse, des espaces de rencontre (espace de respiration, espace à usages ouverts...), avec un mobilier urbain facilement appropriable par les habitants.
- Proposer une gamme d'espaces extérieurs variée, de taille et de statuts différents (par exemple : jardins familiaux centraux, terrasses, « front

gardens », patios, espace commun central...) pour permettre à une pluralité d'usages de convivialité de s'installer.

- Permettre l'implantation d'équipements ou d'activités économiques, non génératrices de nuisances et compatibles avec l'habitat, en rez-de-chaussée des constructions (commerces et activité de services, hébergement hôtelier et touristique, bureau).

La zone non bâtie :

- Privilégier une vocation agricole variée et de proximité (ex : maraîchage, jardin participatif, haie fruitière, ruches, poulailler...)

Les projets sur la frange agricole de l'avenue de l'Armée Leclerc devront se réaliser comme des projets d'ensemble : les espaces de culture, les lieux de vie et les logements devront se développer de manière intégrée. L'optique est de concilier l'espace urbain et les activités agricoles, de les faire interagir et de ne plus les opposer.

Qualité environnementale et la prévention des risques

- La trame verte et bleu existante sera prolongée et les continuités biologiques maintenues.
- Réduire les impacts des voies qui desservent la ZAE sur la trame verte et bleue.
- Des espaces de récupération d'eaux de pluie seront créés dans les espaces verts et les espaces publics (bassins, noues, fossés, mares...). Des bassins de collecte et d'infiltration des eaux de ruissellement seront implantés.
- Les nouvelles voies d'accès aux logements par les terrains agricoles doivent être conçues dans son tracé, son éclairage, son emprise et son revêtement de manière à optimiser son intégration au site naturel.
- A échelle architecturale, un travail sur l'orientation et le dimensionnement des pièces permet de limiter les besoins énergétiques du logement (valorisation au maximum la partie sud du terrain, réflexions sur la disposition des pièces intérieures des constructions ...).
- Les logements ne devront pas être monorientés.
- Un travail sur les matériaux devra également être fait pour limiter l'effet d'ilôt de chaleur (travail sur albédo, perméabilité des revêtements des espaces extérieurs,...

- L'emprise au sol des constructions ne doit pas être trop forte et permettre un écoulement des eaux de surface puisque le secteur est stratégique pour le ruissellement des eaux de pluie (en pente depuis Savigny-sur-Orge).
- Les projets ne devront pas amplifier les phénomènes de ruissellement, notamment vers la ZAE. Il devra être intégré une gestion des eaux pluviales sur la parcelle en favorisant l'infiltration, la réutilisation de l'eau de pluie, ...

Besoins en matière de stationnement

- L'emprise au sol des espaces de stationnement extérieurs sera réduite au maximum ou feront l'objet d'un traitement paysager (plantation, revêtement favorisant l'infiltration des eaux de pluie, ...).

Desserte par les transports en commun

- Les accès aux arrêts de bus (292 à l'est du site et 492 à l'ouest du site) du site seront facilités.

Desserte des terrains par les voies et réseaux

- Les deux impasses de la ZAE qui débouchent sur les terres agricoles pourraient être rejointes pour desservir les exploitations agricoles isolées. Afin de ne pas servir de voies de contournement pour les camions, la voie serait interdite à la circulation des camions. Une voie supplémentaire en sens unique pourrait relier cette nouvelle voie au projet Inventons la Métropole (arrière du projet), uniquement accessible aux engins agricoles, avec un revêtement pour éviter le passage des camions. Cette option permettrait d'éviter un trafic supplémentaire des engins agricoles sur l'avenue de l'Armée Leclerc, déjà étroite et saturée.
- La continuité et la perméabilité des espaces nouvellement créés devra être assurée avec les espaces existants :
 - › les espaces publics (rues, parcs, places...);
 - › la desserte déjà présente (routière, cheminements doux...).
- De façon générale, donner une place importante aux liaisons douces, en facilitant leur accès, leur continuité, leur lisibilité et leur sécurité.

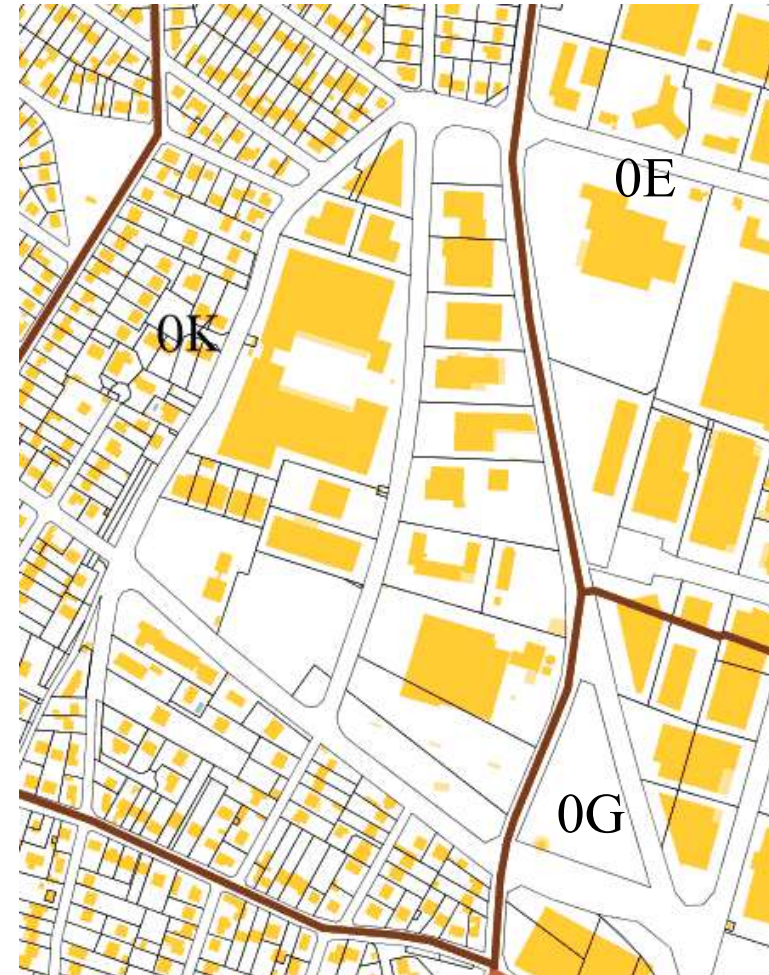
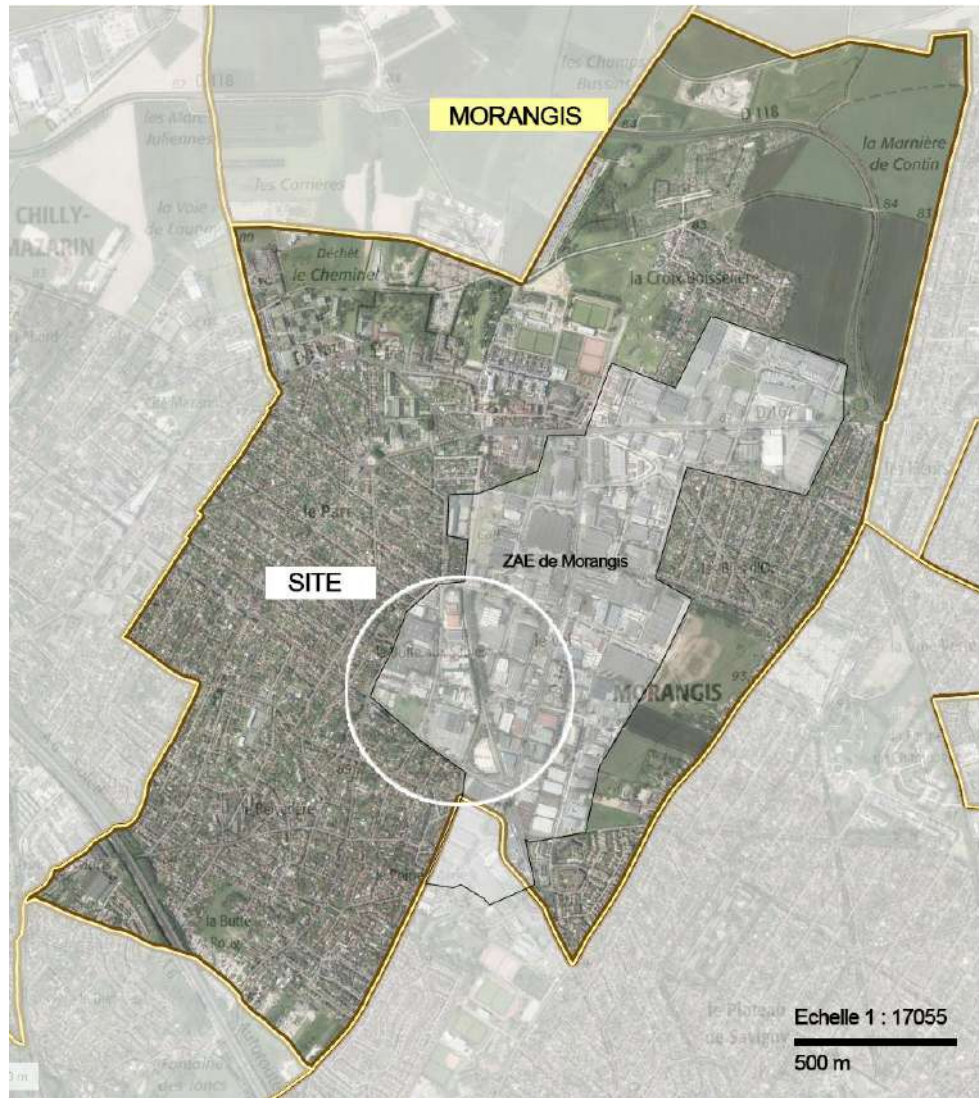
3. Zone industrielle - Les Sables

3.1. Les orientations du PADD concernant du secteur

HABITAT	
1. Accompagner la croissance de la population en répondant aux besoins des habitants et préservant le cadre de vie	Préserver le caractère et la morphologie des espaces urbains, notamment pavillonnaires, et le patrimoine communal.
	Travailler sur les franges et les transitions urbaines entre les zones résidentielles et d'activité (conflits d'usages).
	Privilégier des opérations de taille modérée (inférieures à 100 logements), en veillant sur les hauteurs, les typologies de logements, les ambiances des quartiers, etc.
	Maintenir une mixité sociale suffisante au sein des principales opérations de construction de logements.
	Accompagner la croissance de la population en adaptant les réseaux, développant les équipements et services, etc.
2. Répondre aux objectifs de production de logements imposés à la commune tout en maintenant la mixité sociale	Répondre aux objectifs de mixité sociale et atteindre 25% de logements sociaux dans la commune en 2025 : tenir un objectif de construction de 100 logements par an avec une part de 80% de logements sociaux.
3. Maîtriser l'évolution du tissu urbain communal : définir des secteurs de projet	Privilégier l'urbanisation dans les secteurs de renouvellement urbain : les franges de la ZAE et la transformation des friches industrielles vers du résidentiel.
DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE	
2. Accompagner la requalification de la zone d'activité économique	Reconcentrer la ZAE sur son centre en encourageant les projets de renouvellement du secteur Lavoisier / Descartes (accueil de programmes de logements)
	Encadrer le renouvellement urbain dans les nouveaux secteurs susceptibles d'accueillir de l'habitat afin de favoriser une recomposition du paysage urbain cohérente et harmonieuse

MOBILITÉ ET ÉQUIPEMENTS	
1. Développer les circulations douces en particulier jusqu'aux établissements scolaires et aux lieux de transports	Poursuivre le développement des liaisons douces, notamment la voie du Cheminet, permettant de créer un réseau de liaisons douces en particulier jusqu'aux établissements publics et aux lieux de transports.
2. Améliorer les déplacements et les transports en commun	Prévoir plus de places de stationnement pour les programmes de logements collectifs
3. Répondre aux besoins d'équipements	Répondre aux besoins d'équipements : une nouvelle école dans le secteur du carrefour de l'Europe avec des structures évolutives pouvant accueillir des équipements collectifs (culturels, associatifs, sportifs, etc.)
CADRE DE VIE, NATURE EN VILLE ET AGRICULTURE URBAINE	
1. Aménager une ville verte	Préserver les grands ensembles naturels de respiration et les corridors écologiques.
2. Inventer une agriculture urbaine pour Morangis	Limiter l'urbanisation des espaces naturels et agricoles de la commune.
	Créer un potager urbain pédagogique dans le secteur Sud de la ZAE.

3.2. Situation



PLAN Cadastral 2018 ; Section : E, G, K

Source : cadastre.gov.fr ©2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics

Situé sur la frange sud-Est de la ZAE de Morangis, le secteur d'OAP est bordé par un tissu pavillonnaire à l'Est et au Nord (vue 1). Constitué de vaste îlots, le secteur regroupe différents secteurs d'activités économiques (transport, travaux publics, immobilier, grands commerces...) en partie Nord et de l'habitat (Allée Lavoisier), une crèche et deux friches (vue 3) qui pourraient permettre l'accueil éventuel d'une école en partie Sud.

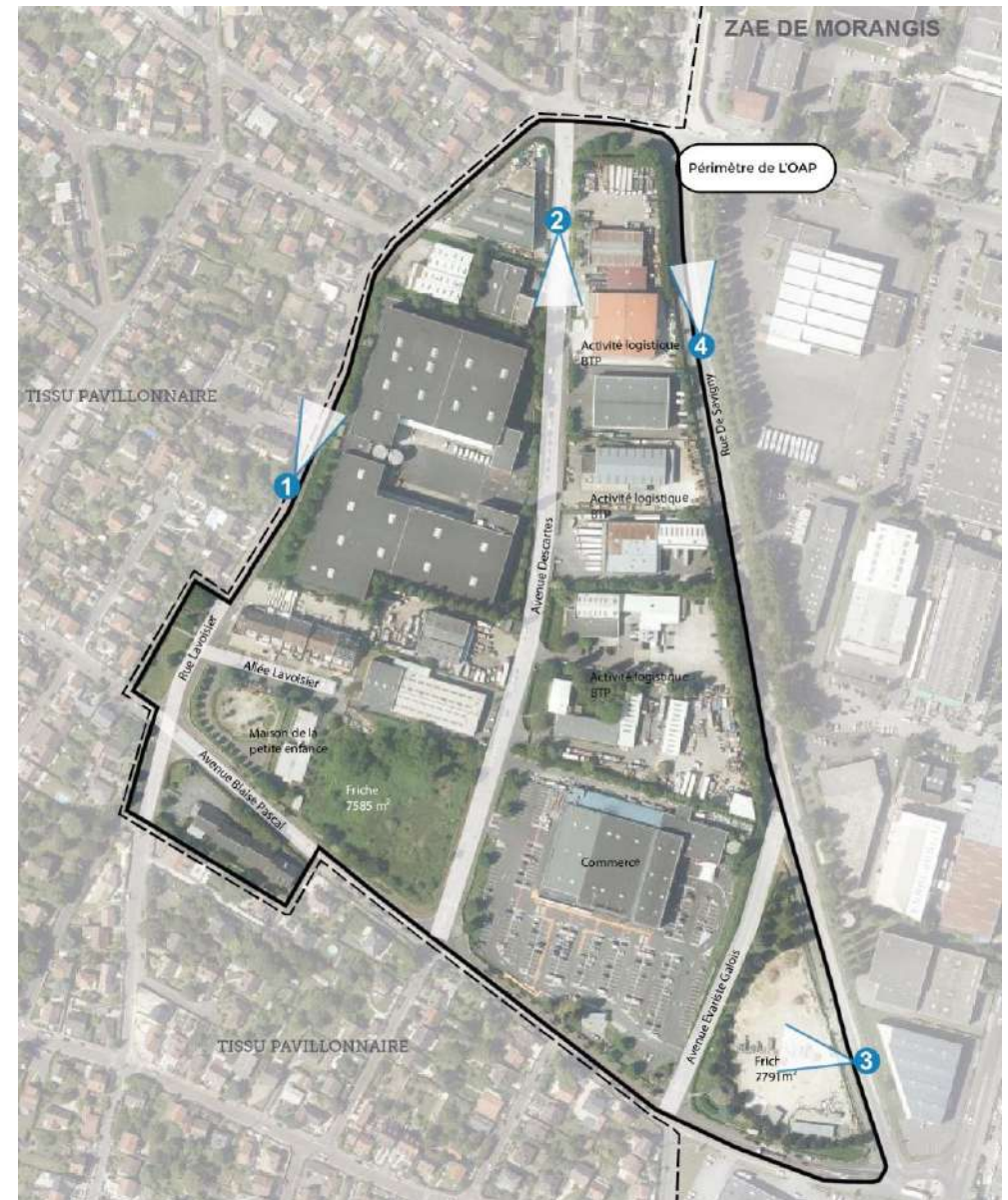
La limite entre la ZAE et le tissu pavillonnaire adjacent est très marquée, notamment rue Lavoisier où la transition en termes de hauteurs et de gabarits de bâtiments entre les pavillons individuels et le bâtiment « Iron Mountain » est abrupte (vue 1).

La circulation de la rue Savigny, de l'avenue Descartes et de la rue Lavoisier est saturée et majoritairement empruntée par des camions (vues 2 et 4) à destination de la ZAE. Aujourd'hui, le trafic et le stationnement sauvage des camions provoquent un sentiment d'insécurité, une rupture dans les continuités piétonnes et cyclables, notamment le long de l'avenue de Savigny (vue 4).

Il existe deux friches qui n'ont pas d'usage aujourd'hui et qui sont la propriété municipale : les parcelles OK 633, 635 dite « Descartes » (vue 3) et la parcelle OG 181 dite « Place de l'Europe ».

Le positionnement de la future école est en débat : sur la Place de l'Europe ou sur la friche Descartes. Ce positionnement doit être étudié selon une logique d'accessibilité et de sécurité des usagers.

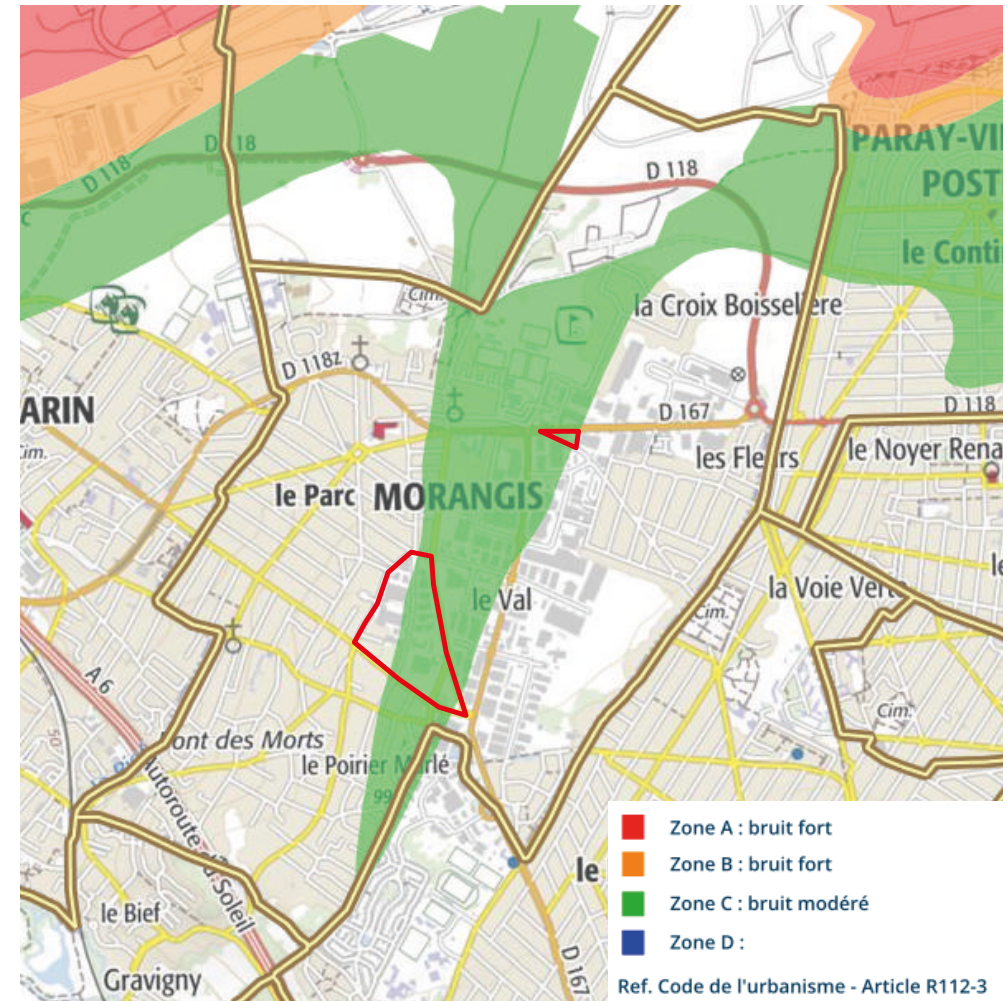
L'objectif de cette OAP est de faire muter harmonieusement une zone industrielle en un nouveau quartier à dominante d'habitat et de l'insérer dans le tissu pavillonnaire existant.



3.3. Les enjeux du secteur

- Redonner une vocation urbaine à l'avenue Descartes tout en conservant la mixité entre activités économiques et commerciales existantes et nouveaux logements.
- Trouver un équilibre entre la fonctionnalité du secteur (activités économiques) et la tranquillité du logement. Un travail sur les accès est nécessaire (dissocier les entrées des entreprises et celles des logements) pour minimiser au mieux le conflit d'usage entre vocation résidentielle et vocation d'activités du secteur. La sortie des logements ne doit pas se faire sur un axe routier majeur.
- Sécuriser le parcours des piétons et des vélos (vue 4) d'autant plus qu'environ 800 logements individuels et collectifs seront construits et une nouvelle école créée au Sud du secteur.
- Créer un lien ou gérer les interfaces entre des programmes de nature hétérogènes.

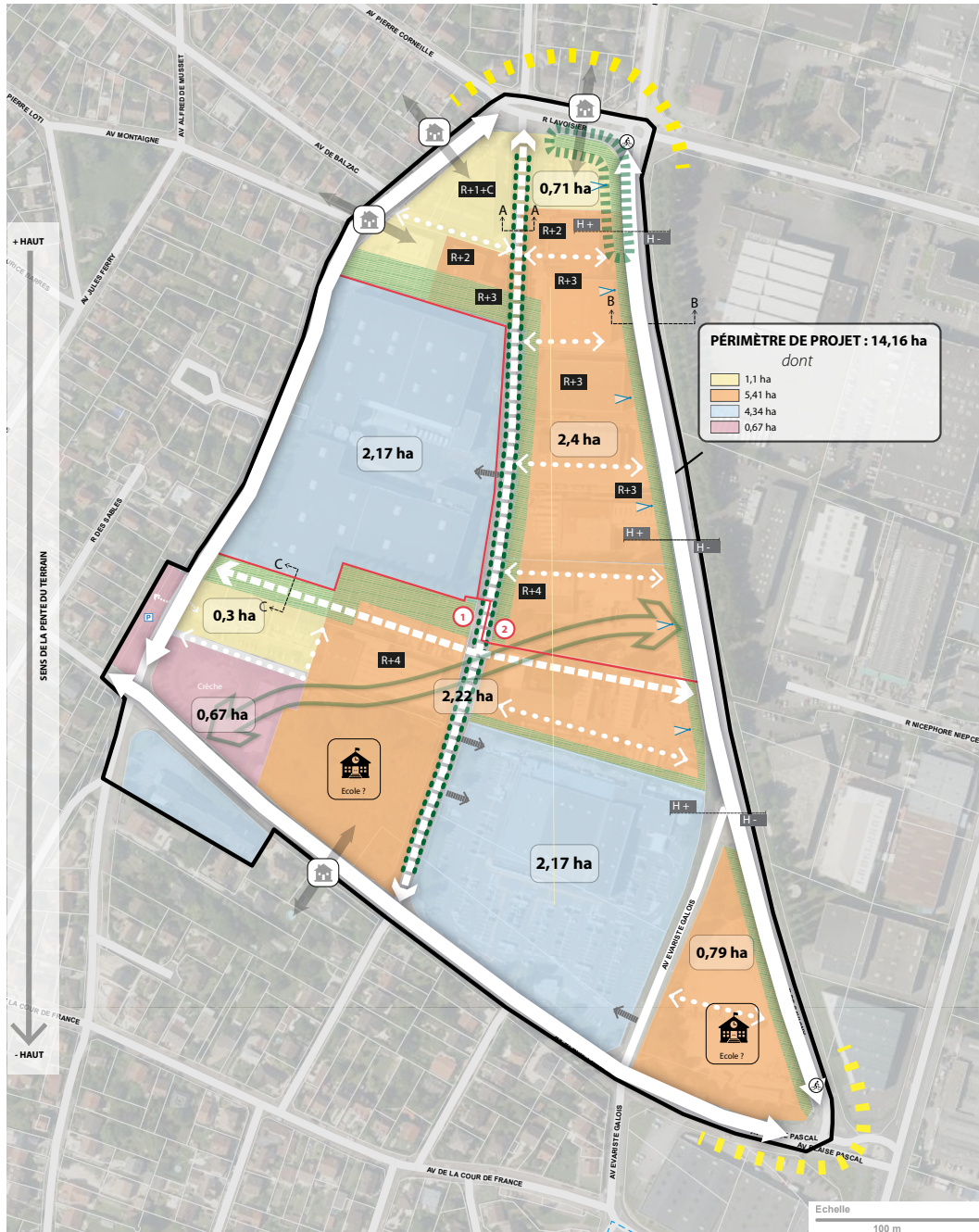
Le secteur se situe en partie dans la zone C du PEB d'Orly.



Un dossier de demande de délimitation d'un secteur de renouvellement urbain devra être réalisé pour permettre l'urbanisation à destination d'Habitat sur ce secteur.

Une étude pré-opérationnelle permettra d'affiner les orientations et principes d'aménagement du secteur des Sables.

3.4. Les orientations du secteur



— Périmètre de projet

1 Phase(s)

Accès et desserte

- Voie principale à reconfigurer en voie double sens avec une chaussée bordée de trottoirs et de plantations
- - - →** Voie secondaire à sens unique (potentiellement en impasse) traitée en plateau mixte (emprise partagée : piétons, deux-roues, voitures)
- ▬▬▬▬▬** Voie d'accès existante, à préserver
- ⋯⋯⋯** Continuité douce à créer

Mixité fonctionnelle et sociale

- Secteur à vocation économique
- Secteur mutable, à vocation d'habitat individuel/maison de ville
- Secteur mutable mixte, à vocation d'habitat collectif / équipement public
- Secteur d'équipement public

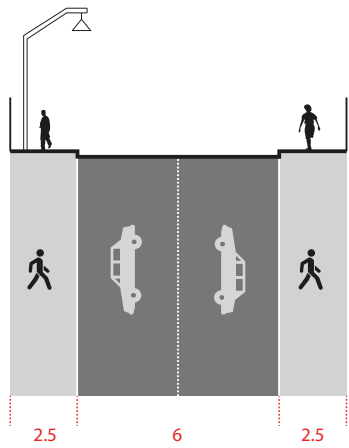
Insertion architecturale est urbaine

- ⋯⋯⋯** Plantations d'arbres le long de la voirie
- ▬▬▬▬▬** Traitement paysager des interfaces (retrait végétalisé, frange arborée...)
- ⋈** Vues à préserver/créer
- R+1 → R+3** Principe de gestion des hauteurs
- H+ → H-** Différence de niveaux au sol, à prendre en compte
- 🏠** Prise en compte du caractère résidentiel des abords et de l'existant
- ☀️** Lisibilité et qualité de l'entrée de quartier à améliorer

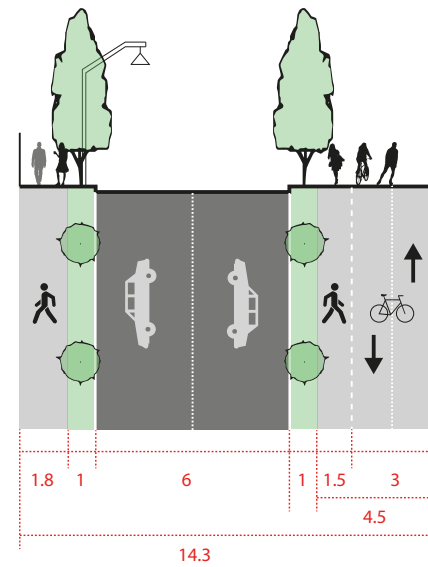
Qualité environnementale et prévention des risques

- 🌿** Espace vert à préserver, conforter ou créer
- Continuité verte et paysagère à créer

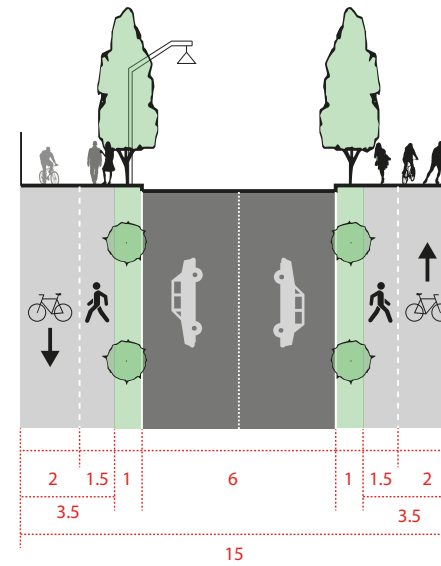
AA' Existant



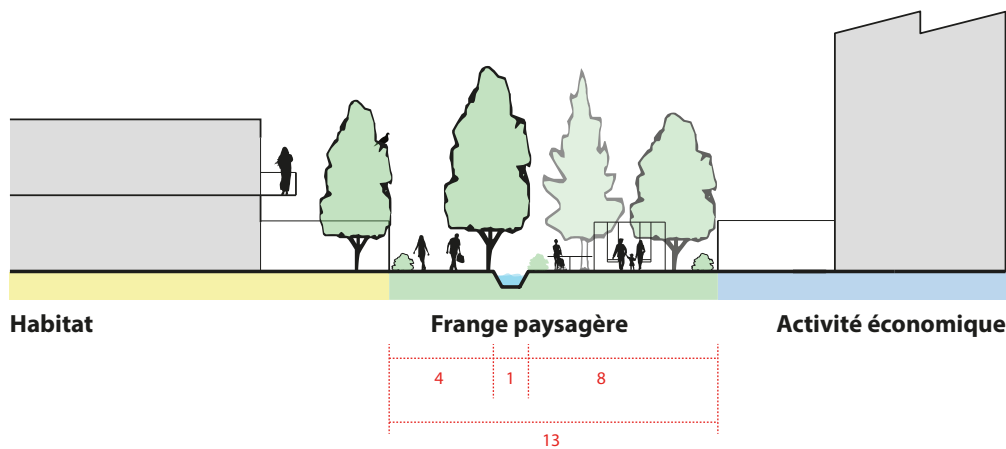
AA' Projeté



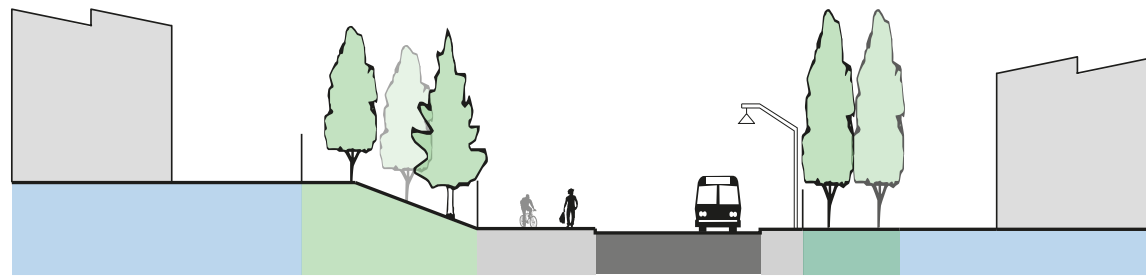
(AA' Projeté variante)



CC'
Principe de gestion paysagère des franges



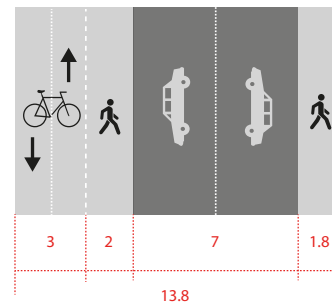
BB' Existant



Activité économique

Rue de Savigny

Activité économique



BB' Projeté

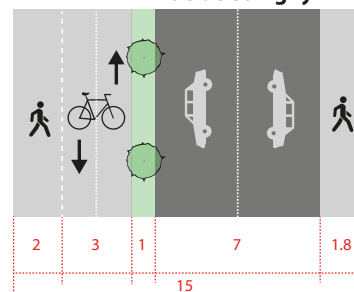


Habitat

Frange paysagère
+ lien vers la piste cyclable

Rue de Savigny

Activité économique



Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- La transformation de la zone industrielle en nouveau quartier d'environ 800 logements sera progressive et répartie en deux phases :
 - › phase 1 : au Sud avec des logements essentiellement collectifs et un nouveau groupe scolaire ;
 - › phase 2 : au Centre (logements collectifs) et au Nord (logements collectifs avec des hauteurs plus basses et maisons de ville)
- L'intégration paysagère et fonctionnelle des nouveaux logements doit être soignée. Un équilibre doit être trouvé entre nouveaux logements et activités économiques et commerciales qui ne doivent pas muter (entreprise Iron Mountain, commerces). Cette intégration paysagère passe par un jeu sur des hauteurs raisonnables (R+4 maximum), des marges de recul et un travail paysager sur les franges (exemple coupe CC) en limite de parcelle pour éviter les conflits de voisinage entre activités économiques et logements. Espaces communs, ces franges peuvent accueillir des cheminements doux et du mobilier urbain (jeux pour enfants, bancs, ...).
- Comme le secteur surplombe la ZAE avec un dénivelé important, les vues seront favorisées vers les cœurs d'îlot ou les quartiers pavillonnaires et non vers la partie Est de la ZAE.
- L'entretien des futurs espaces verts doit être prévu dans le projet d'ensemble afin de trouver une logique économique viable et durable dans le temps.
- Un soin sur la qualité architecturale des projets sera apporté et notamment sur l'insertion des projets en lien avec la trame d'espace public.
- Des aménagements paysagers pour les espaces de stationnement seront prévus.

Mixité fonctionnelle et sociale

- La vocation d'activités économiques et commerciales est en grande partie remplacée par une vocation à dominante d'habitat, hormis pour l'entreprise ancrée « Iron Mountain » et le pôle commercial de moyenne importance « Carrefour »
- Le secteur est privilégié pour répondre aux objectifs de construction de logements sociaux : 30% de logements sociaux en phase 1 ; 60% de logements sociaux en phase 2.
- Une gamme d'espaces extérieurs variés (de taille et de statut différents) sera proposée pour permettre à une pluralité d'usages de convivialité de s'installer (liés à l'habitat mais aussi à l'activité économique).
- Les espaces communs de convivialité seront positionnés en lien avec la trame d'espace public et les cheminements majeurs.
- Des cheminements doux, des espaces de respiration, des séquences d'accès au logement et aux entreprises de qualité seront proposés.

Qualité environnementale et la prévention des risques

- La trame verte et bleu existante devra être prolongée et les continuités biologiques maintenues.
- Les espaces verts existants qui sont résiduels ou sans usages seront préservés et aménagés, notamment ceux situés aux franges des activités économiques et le long de la rue de Savigny (conservation d'une partie des sujets).
- Des espaces de récupération d'eaux de pluie seront créés dans les espaces verts et les espaces publics (bassins, noues, fossés, mares...) et les voiries seront traités pour favoriser leur porosité.
- A échelle architecturale, un travail sur l'orientation et le dimensionnement des pièces permettra de limiter les besoins énergétiques du logement (valorisation au maximum la partie Sud du terrain, réflexions sur la disposition des pièces intérieures des constructions ...)

Besoins en matière de stationnement

- L'emprise au sol des espaces de stationnement sera réduit
- Les parkings extérieurs feront l'objet d'un traitement paysager (plantation, revêtement favorisant l'infiltration des eaux de pluie, ...)

Desserte par les transports en commun

- Les accès aux arrêts de bus (492) au nord et au sud du site seront facilités.

Desserte des terrains par les voies et réseaux.

- Les modalités d'accès (camion, bus, vélo, voiture...) seront distinguées selon les besoins (stationnement ou non, stationnement PMR, bus, poids lourd, ...) des activités (habitat, activité économique et commerciale) afin d'offrir un maillage viaire fonctionnel et lisible.
- Une hiérarchie de voirie variée et adaptée doit être proposée : des profils de voies contrastés et calibrés au plus juste (et non à défaut) permettant d'une part de bien se repérer, et d'autre part d'accueillir différentes pratiques de l'espace public :
- Une voie structurante plus large sera aménagée avec une chaussée bordée de trottoirs, de plantations, de pistes cyclables pour l'avenue de Descartes (exemple coupe AA)
 - › Les voies secondaires seront traitées en plateau mixte, soit une emprise partagée par les piétons, les deux-roues et les voitures
 - › Les voies tertiaires seront traitées potentiellement en impasse, en sens unique pour accéder aux cœurs d'îlots de logements...

Le travail de dimensionnement des gabarits de voirie permettra de moduler les vitesses des véhicules et de limiter les conflits d'usages.

- De façon générale, une place importante doit être donnée aux liaisons douces, en facilitant leur accès, leur continuité, leur lisibilité et leur sécurité.

- Un maillage de mobilité douce est à développer et à raccorder au reste du maillage existant dans la commune (exemple coupe BB). Des passages pour les circulations douces devront être créés au cœur des nouveaux îlots de logements ainsi qu'aux franges paysagères. (exemple coupe BB).
- La continuité et la perméabilité des espaces nouvellement créés seront assurés avec ceux existants : publics (rues, parcs, places...) et la desserte déjà présente (routière, cheminements doux...).

G
C A K I
H V V
G R A N D
F C T C
- R O R L Y
S E I N E V
M I J E A V R E
S V



Plan Local d'Urbanisme

Commune de MORANGIS
EPT Grand-Orly Seine Bièvre
Département de l'ESSONNE



Ville de Morangis

12 avenue de la République
91420 MORANGIS

3 - Orientations d'Aménagement et de Programmation

3.2 - OAP des secteurs d'aménagement, à valeur réglementaire

Arrêté en Conseil Territorial le : 26 mars 2019

Mise à l'Enquête publique : du 10 juillet au 10 août

Approuvé en Conseil Territorial le : 8 octobre 2019

Table des matières

1. Frange Nord de la ZAE - avenue Charles de Gaulle	4
1.1. Les orientations du PADD concernant du secteur	5
1.2. Situation	6
1.3. Les enjeux du secteur	7
1.4. Orientations du secteur	8
2. Frange agricole - avenue de l'Armée Leclerc	12
2.1. Les orientations du PADD concernant du secteur	13
2.2. Situation	14
2.3. Les enjeux du secteur :	16
2.4. Les orientations du secteur	17
3. Zone industrielle - Les Sables	21
3.1. Les orientations du PADD concernant du secteur	22
3.2. Situation	23
3.3. Les enjeux du secteur	25
3.4. Les orientations du secteur	26

Rappel du contenu des Orientations d'Aménagement et de Programmation : article R151-8 du Code de l'Urbanisme

Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 du Code de l'Urbanisme dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables

Elles portent au moins sur :

- La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
- La mixité fonctionnelle et sociale ;
- La qualité environnementale et la prévention des risques ;
- Les besoins en matière de stationnement ;
- La desserte par les transports en commun ;
- La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

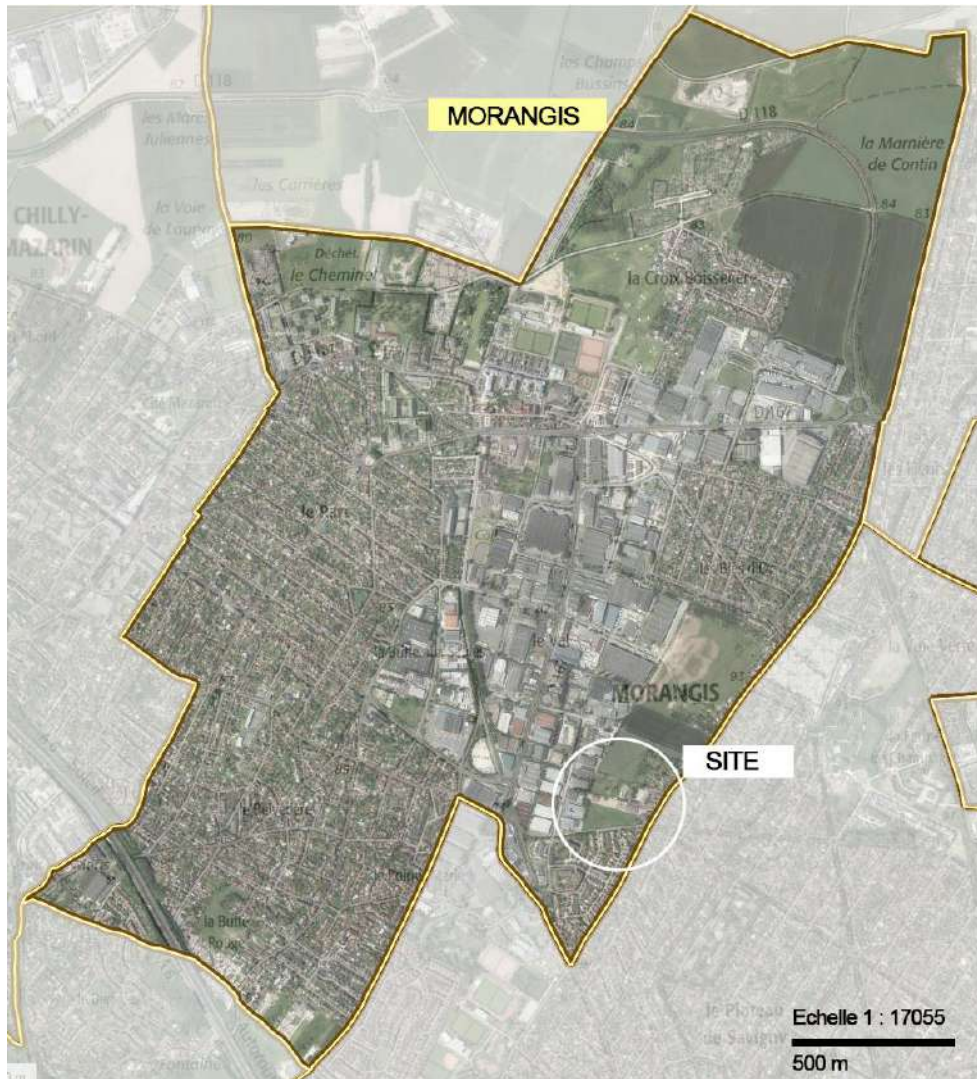
1. Inventons la Métropole - Ressources Toit

1.1. Les orientations du PADD concernant du secteur

HABITAT	
1. Accompagner la croissance de la population en répondant aux besoins des habitants et préservant le cadre de vie	Travailler sur les franges et les transitions urbaines entre les zones résidentielles et d'activité (conflits d'usages) ; en entrée de ville.
	Privilégier des opérations de taille modérée (inférieures à 100 logements), en veillant sur les hauteurs, les typologies de logements, les ambiances des quartiers, etc.
	Maintenir une mixité sociale suffisante au sein des principales opérations de construction de logements.
DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE	
2. Accompagner la requalification de la zone d'activité économique	Accompagner plus largement la requalification de la ZAE en encourageant les projets sur ses franges, améliorer la desserte (gestion des impasses).
MOBILITÉ ET ÉQUIPEMENTS	
1. Développer les circulations douces en particulier jusqu'aux établissements scolaires et aux lieux de transports	Poursuivre le développement des liaisons douces, notamment la voie du Cheminet, permettant de créer un réseau de liaisons douces en particulier jusqu'aux établissements publics et aux lieux de transports
2. Améliorer les déplacements et les transports en commun	Prévoir plus de places de stationnement pour les programmes de logements collectifs
	Améliorer l'accessibilité et la circulation dans les quartiers enclavés (Croix Boisselière, ZAE, Voie d'Orly)

CADRE DE VIE, NATURE EN VILLE ET AGRICULTURE URBAINE	
1. Aménager une ville verte	Préserver les grands ensembles naturels de respiration et les corridors écologiques
2. Inventer une agriculture urbaine pour Morangis	Limiter l'urbanisation des espaces naturels et agricoles de la commune

1.2. Situation



 Périmètre de l'OAP

PLAN Cadastral 2018 ; Section : G

Source : cadastre.gouv.fr ©2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics

Le secteur de 1,2 ha, se situe sur la frange agricole Est de la commune de Morangis, en limite communale avec Savigny-sur-Orge. Le site de l'Armée Leclerc est situé au sur une bande agricole de 15 hectares (Nord/ Sud), à l'interface entre des tissus et des usages différenciés : une zone pavillonnaire (à l'Est) et une zone d'activités économiques (à l'Ouest) d'une centaine d'hectares (environ 235 entreprises et 3200 emplois). La ZAE sud accueille également une salle municipale (Espace Charcot), à proximité immédiate du site.

Le secteur est occupé partiellement par du bâti : 8 locaux vétustes à caractère industriel et sans qualité architecturale, occupés par des associations locales (Croix Rouge, Secours Populaire, Secours Catholique, associations sportives et de loisirs). Le reste du site est en friche.

L'accès au secteur se fait par l'Ouest de la parcelle, via l'avenue de l'Armée Leclerc, une rue bordée de maisons individuelles (datant des années 1960), en limite communale de Morangis et Savigny-sur-Orge. Une voie le long l'espace Charcot, pourrait permettre de relier la partie Ouest du secteur à la rue du docteur Jean Charcot.

Topographie : Établie sur le plateau de Brie, Morangis est située à une altitude moyenne de 80 m. La commune est caractérisée par un relief de plateau sur la majorité de son territoire. Le secteur se situe en point haut de la commune, entre 95 et 92 mètres d'altitude. Le secteur présente un légère déclivité du sud vers le nord, de l'ouest vers l'est.



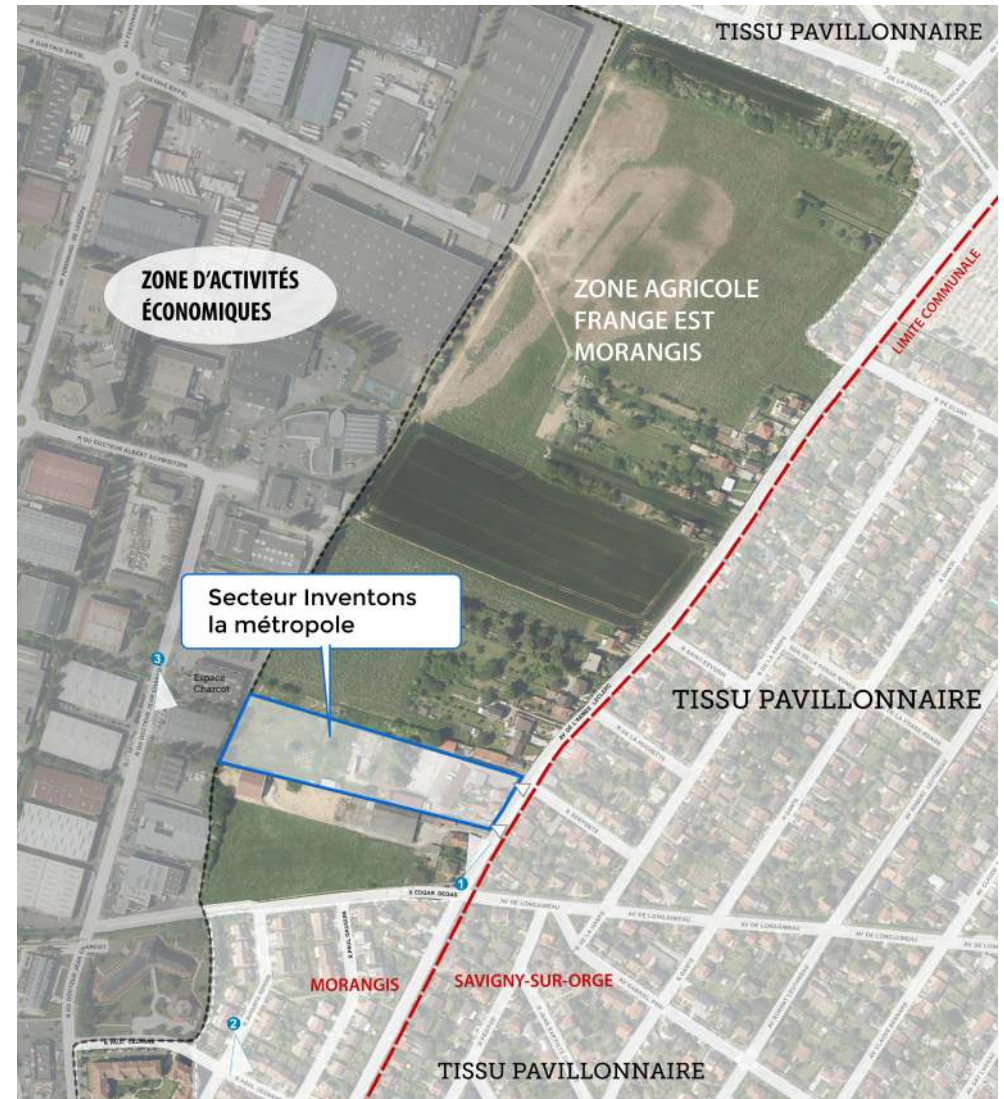
Vue 1. Vue depuis l'avenue de l'Armée Leclerc, une rue bordée de maisons individuelles a la limite du tissu pavillonnaire de Savigny sur Orge



Vue 2. Vue depuis rue Auguste Renoir, tissu pavillonnaire de Morangis au Sud du secteur



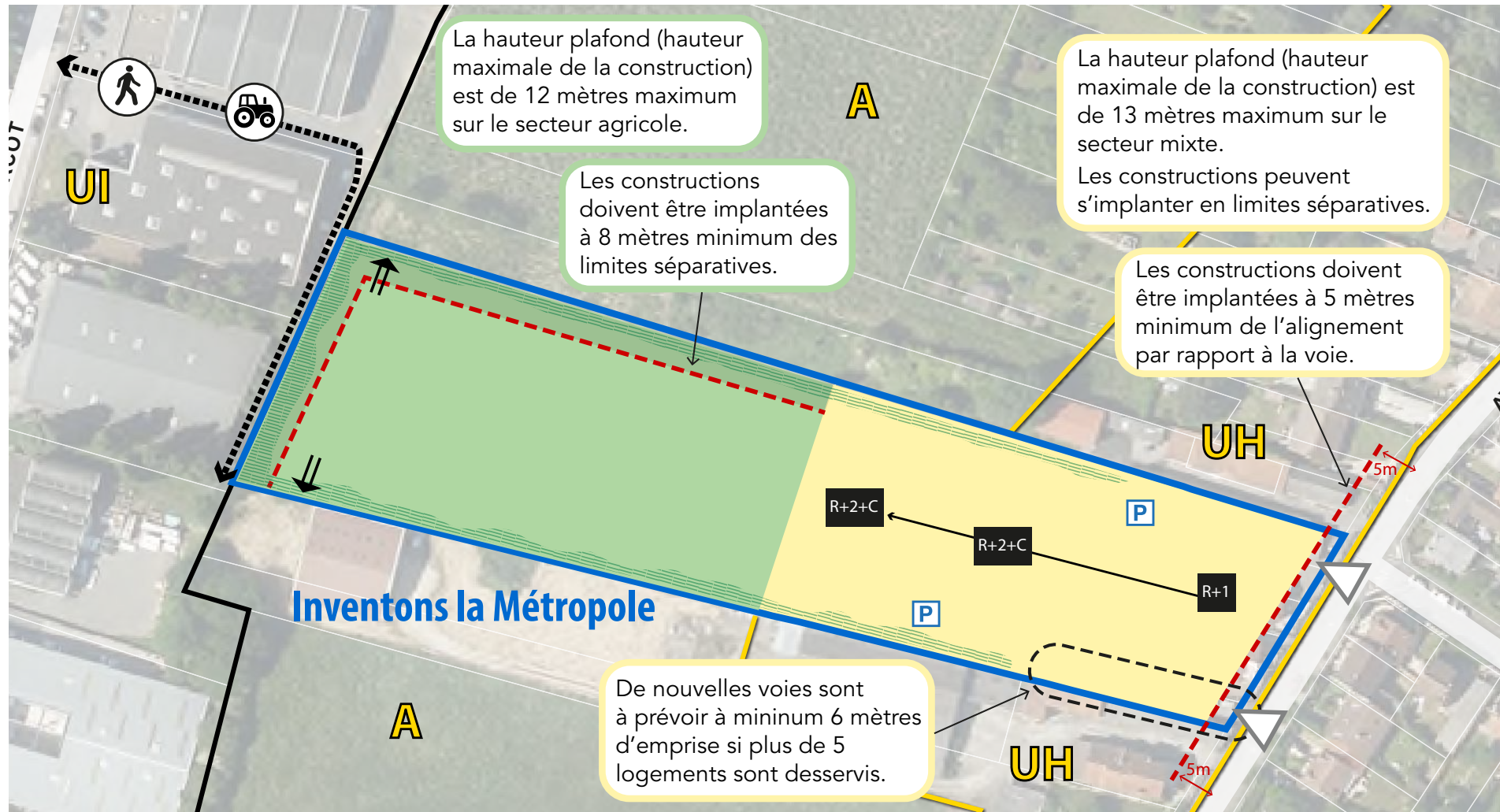
Vue 3. Vue depuis la rue du docteur J. Charcot au sein de la ZAE



1.3. Les enjeux du site

- Réconcilier passé agricole local et dynamique urbaine métropolitaine en reconnectant le secteur avec le tissu urbain de Morangis
- Concilier les fonctions urbaines et agricoles dans la ville : imbriquer agriculture et lieux de vie, les espaces de culture et des lieux de vie
- Faire avec le potentiel du déjà-là (associations locales, champs cultivés avoisinants, ouverture sur le paysage, avenue pavillonnaire tranquille)
- Garantir une mixité sociale (via la programmation de produits de logements différenciés)
- Préserver les espaces agricoles, trouver un équilibre entre constructibilité (permise en frange de l'avenue de l'Armée Leclerc) et agriculture

1.4. Les orientations du site



A — Zonage

— Périmètre de l'OAP

Mixité fonctionnelle et sociale

— Secteur à vocation agricole de proximité

— Secteur mixte habitat/activité économique

Insertion architecturale, urbaine et paysagère

— Traitement paysager des interfaces

— Principe d'implantations

R+1 → R+2 — Principe de gestion des hauteurs

Besoins en matière de stationnement

P — Stationnement à créer

Accès et desserte

▷ — Accès depuis la voirie existante

◀⋯▶ — Desserte à prévoir

⇒ — Principe de maillage futur à anticiper

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Veiller à l'harmonie entre les formes urbaines existantes et celles créées en travaillant sur les hauteurs, les gabarits, les formes architecturales, ainsi que sur les implantations (en fond de parcelle, en bordure de voirie...). Respecter le cadre existant et le caractère pavillonnaire du site : cela peut se traduire par la reprise ou la réinterprétation des formes urbaines traditionnelles et existantes (maison individuelle, longères, une hauteur maximale de R+2+combles...) et le maintien d'un cadre verdoyant. La hauteur maximale de gabarit ne pourra excéder 13 mètres par rapport au terrain naturel.
- Intégrer et atténuer la coupure urbaine que constitue la zone d'activités économiques au cœur de la ville
- Soigner davantage les transitions entre les espaces agricoles et les quartiers environnants (quartiers pavillonnaires et ZAE). La transition est aujourd'hui abrupte avec des impasses de la ZAE qui débouchent sur les parcelles agricoles. Un front végétal (haies, arbustes, ...) entre le fond des parcelles agricoles et la ZAE permet une meilleure intégration environnementale et paysagère.
- Prévoir des aménagements paysagers pour les espaces de stationnement.

Mixité fonctionnelle et sociale

Sur le secteur mixte (habitat/activité économique) : (5820 m² environ)

- Privilégier une démolition-reconstruction des bâtiments existants (état dégradé des bâtiments)
- Positionner la programmation phare du lieu, en entrée de secteur, ou visible directement depuis l'avenue de l'Armée Leclerc.
- Programmation habitat : Petits collectifs intermédiaires, environ 60 logements, (moitié en accession, moitié social) soit une densité d'environ 44 logements à l'hectare sur l'ensemble du projet (100 logements à l'hectare considérant le secteur mixte).
- Utiliser les formes urbaines pour créer de l'urbanité, une spatialité chaleureuse, des espaces de rencontre, avec un mobilier urbain facilement appropriable par les habitants

- Favoriser l'implantation d'activités économiques, non génératrices de nuisances et compatibles avec l'habitat, en rez-de-chaussée des constructions (commerces et activité de services, hébergement hôtelier et touristique, bureau).
- Proposer des cheminements doux, des espaces de respiration, des séquences d'accès au logement de qualité.
- Proposer une gamme d'espaces extérieurs variée, de taille et de statuts différents (par exemple: jardins familiaux centraux, terrasses, «front gardens», patios, espace commun central...) pour permettre à une pluralité d'usages de convivialité de s'installer

Sur le secteur à vocation agricole (7 780 m²) :

- Privilégier une vocation agricole variée et de proximité (ex : maraîchage, jardin participatif, haie fruitière, ruches, poulailler...)

Qualité environnementale et la prévention des risques

- Prolonger la trame verte et bleu, maintenir les continuités biologiques
- Repérer et sauvegarder la faune et la flore déjà présentes sur le site.
- Prévoir des aménagements permettant la gestion des eaux de pluie dans les espaces verts et espaces communs
- Concevoir un traitement paysager des parkings extérieurs
- Réduire l'emprise au sol des bâtiments et de la voirie en privilégiant les espaces verts et les jardins.
- A échelle architecturale, travailler sur l'orientation et le dimensionnement des pièces afin de limiter les besoins énergétiques du logement (valorisation au maximum la partie sud du terrain, recherche d'un endroit abrité des vents froids du nord, réflexions sur la disposition des pièces intérieures des constructions ...), travailler sur les principes de bio-climatisme (confort thermique, adaptation environnement) et de performances énergétiques du bâtiment. Les logements mono-orientés seront exclus.

Besoins en matière de stationnement

- Dimensionner les espaces de stationnement pour environ 60 logements
- En cas d'activités économiques, les espaces de stationnement seront proportionnés aux besoins induits par l'activité créée.
- Réduction au maximum de l'emprise au sol des espaces de stationnement et traitement paysager des parkings extérieurs (plantation et revêtement favorisant l'infiltration des eaux de pluie).

Desserte par les transports en commun

- Pas de desserte du secteur par les transports en commun

Desserte des terrains par les voies et réseaux.

- Assurer la continuité et la perméabilité des espaces nouvellement créés avec ceux existants: publics (rues, parcs, places...) et la desserte déjà présente (routière, cheminements doux...): l'accès aux logements et aux stationnements à destination des habitations se fait par l'avenue de l'Armée Leclerc.
- Proposer une hiérarchie de voirie variée et adaptée (rue, voie semi piétonne, sente piétonne...) aux usages.
- Réduire la place accordée à la voiture au profit d'autres usages (jeux d'enfants, espaces verts...). Donner une place importante aux liaisons douces, en facilitant leur accès, leur continuité, leur lisibilité et leur sécurité.
- Désenclaver le site par la création d'une voie supplémentaire uniquement accessible aux engins agricoles à l'arrière du site. Elle permet de relier l'arrière du projet aux terres agricoles actuellement exploitées et de rejoindre une impasse de la ZAE. Cette option permettrait d'éviter un trafic supplémentaire des engins agricoles sur l'avenue de l'Armée Leclerc, déjà étroite et saturée

Plan Local d'Urbanisme

Commune de MORANGIS

EPT Grand-Orly Seine Bièvre

Département de l'ESSONNE



Ville de Morangis

12 avenue de la République

91420 MORANGIS



4. / Documents règlementaires

4.2. / Règlement

Arrêté en Conseil Territorial le :

26 mars 2019

Mise à l'Enquête publique :

du 10 juillet au 10 août

Approuvé en Conseil Territorial le :

8 octobre 2019

TITRE 1 – DISPOSITIONS GENERALES 4

1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE..... 5
2. PORTÉE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS . 5
3. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES 8

TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES..... 9

ZONE UA..... 10

1. SOUS-SECTION UA1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....10
2. SOUS-SECTION UA2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE ...11
3. SOUS-SECTION UA3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES24

ZONE UC..... 27

1. SOUS-SECTION UC1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....27
2. SOUS-SECTION UC2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE ...28
3. SOUS-SECTION UC3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES40

ZONE UH..... 44

1. SOUS-SECTION UH1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....44
2. SOUS-SECTION UH2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE...46
3. SOUS-SECTION UH3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES.....60

ZONE UI 63

1. SOUS-SECTION UI1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS63
2. SOUS-SECTION UI2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....64
3. SOUS-SECTION UI3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES74

ZONE UL 78

1. SOUS-SECTION UL1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS78
2. SOUS-SECTION UL2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE79
3. SOUS-SECTION UL3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES.....85

ZONE UZ 88

1. SOUS-SECTION UZ1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS88
2. SOUS-SECTION UZ2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE....89
3. SOUS-SECTION UZ3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES92

TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES 95

ZONE A 96

1. SOUS-SECTION A1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS96
2. SOUS-SECTION A2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE97
3. SOUS-SECTION A3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES..... 103

ZONE N	106
1. SOUS-SECTION N1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	106
2. SOUS-SECTION N2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE...	107
3. SOUS-SECTION N3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMES RESERVES	112

TITRE 1 – DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement et les documents graphiques qui l'accompagnent, le plan de zonage, les plans des servitudes et obligations diverses, le plan des emplacements réservés et les annexes constituent un ensemble cohérent de dispositions réglementaires, et sont de ce fait indissociables.

1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Morangis.

2. PORTÉE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques suivantes qui demeurent applicables au territoire.

2.1. RAPPEL

Conformément à la délibération du conseil municipal du 15 octobre 2007, l'édification des clôtures est soumise à déclaration.

Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation.

Conformément à la délibération du conseil municipal du 15 octobre 2007, les démolitions sont soumises au permis de démolir.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles du Plan Local d'Urbanisme de Morangis approuvé le 16 février 2012.

Sont et demeurent applicables au territoire communal les articles du Code de l'urbanisme ou d'autres législations concernant les espaces naturels sensibles et les droits de préemption urbain.

2.2. SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

La liste des servitudes d'utilité publique du règlement affectant l'utilisation et l'occupation des sols ainsi que leurs effets est définie dans les documents annexes du Plan Local d'Urbanisme. Sont applicables, nonobstant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme, les prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique.

2.3. EMBLEMENTS RESERVES

En application de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme comporte des emplacements réservés. Lesdits emplacements réservés figurent en annexe du règlement, avec l'indication de leurs destinations et des collectivités ou services publics bénéficiaires. Chaque réserve est affectée d'un numéro qui se retrouve sur le plan de zonage.

2.4. PERIMETRES PARTICULIERS

Périmètre de mixité sociale

En application de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme, des secteurs de mixité sociale avec un pourcentage de logements sociaux par opération sont définis au plan des documents réglementaires du Plan Local d'Urbanisme.

Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global

En application de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme, les Périmètres d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global sont définis au plan des documents réglementaires du Plan Local d'Urbanisme. Pour une durée de cinq ans, à compter de la date d'instauration desdits périmètres, les constructions de toute nature sont interdites à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, dans la limite de 10 m² de surface de plancher par terrain, et les travaux ayant pour objet l'extension, la surélévation, le changement de destination ou la réfection des constructions existantes.

2.5. ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des sous-sections 2 et 3 du règlement de chacune des zones peuvent faire l'objet d'adaptations mineures, dans le seul cas où ces adaptations seraient rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Le service chargé de l'instruction de la demande instruit, au besoin d'office, ces adaptations qui sont autorisées par l'autorité compétente pour statuer.

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

2.6. APPLICATION DU REGLEMENT AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions applicables dans la zone où elle se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux :

- qui sont étrangers aux règles méconnues ;
- qui permettent une mise en conformité de la construction avec les règles de la zone où la construction se situe et qui n'aggravent pas la non-conformité.

En application de l'article L.111-15 du Code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment non conforme aux dispositions du présent règlement de PLU n'est pas admise sauf si, régulièrement édifié, il a été détruit depuis moins de dix ans.

2.7. VESTIGES ARCHEOLOGIQUES

Conformément aux dispositions de la Loi n° 41-4011 du 27 septembre 1941 relative à la réglementation des fouilles archéologiques, « toute découverte fortuite mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique, doit être signalée immédiatement à la Direction Régionale des Affaires Culturelles, par l'intermédiaire de la Mairie ou de la Préfecture du Département. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être aliénés ou détruits avant l'examen par un spécialiste mandaté par le Conservateur Régional ». Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322.2 du Code Pénal.

2.8. RISQUES NATURELS, TECHNOLOGIQUES, NUISANCES

Retrait et gonflement des sols argileux

La commune de Morangis est soumise aux risques de mouvements de terrain consécutifs au retrait et gonflement des sols argileux. Dans les secteurs définis en annexe, il importe au constructeur de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette « retrait-gonflement des sols argileux », figurant en annexe I du dossier de PLU.

Nuisances sonores des infrastructures transport terrestre

Des zones de protection acoustique liées aux voies de communication sont indiquées sur le document graphique de classement sonore des infrastructures de transport terrestre (annexe H du PLU). Cette nuisance impose des niveaux d'isolement acoustique aux constructions édifiées

Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport de Paris-Orly

La commune de Morangis est soumise au Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport d'Orly (annexe D du PLU) qui définit des zones A, B et C sur lesquelles des restrictions de constructibilités sont édictées. A ce titre, la commune est concernée dans sa partie nord et centrale par la zone C, indiquée au document graphique figurant dans les annexes du PLU. Ces zones sont réglementées par l'article L.112-10 du Code de l'Urbanisme apportant des limitations aux possibilités de construire.

Zone humide

En cas d'aménagement d'une zone repérée comme zone humide potentielle par l'étude Zones Humides du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (annexe J du PLU), une confirmation du caractère humide de la zone devra être réalisée. En cas de zone humide avérée la doctrine ERC (éviter, réduire, compenser) devra être mise en œuvre pour préserver la zone humide.

2.9. RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

En cas de sinistre, la reconstruction sur place des constructions existantes sera admise, dans la limite de superficie initialement bâtie, sous réserve de la compatibilité de cette reconstruction avec les dispositions des lois d'aménagement et des servitudes d'utilité publique, et sous réserve de son amélioration au regard de la règle, si la reconstruction n'est pas conforme à cette règle.

Seront admis les rénovations, réhabilitations ou reconstructions d'éléments du patrimoine local existants ou disparus.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du Plan Local d'urbanisme, pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.

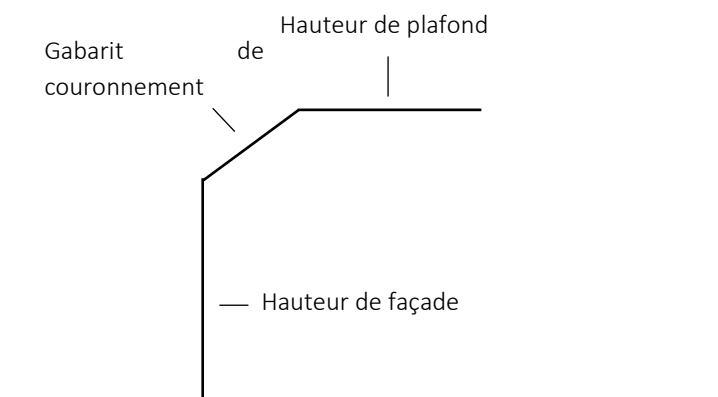
2.10. DISPOSITIONS RELATIVES A LA REGLE DE HAUTEUR

Dans chaque zone du PLU, un gabarit-enveloppe dans lequel doit s'inscrire les futures constructions, non compris dans les éléments d'équipements et ouvrages d'aménagement en saillie admis par le règlement d'urbanisme est déterminé.

Règles de gabarit et modalités de calcul

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du sol existant avant les travaux. La règle de hauteur s'appuie sur trois éléments :

- la hauteur maximale des façades ;
- le gabarit de couronnement défini par un plan incliné, dont les points d'attache se situent au sommet du plan vertical de la hauteur maximale de la façade sur voie et plan horizontal correspondant à la hauteur de plafond ;
- la hauteur de plafond (hauteur maximale de construction) : plan horizontal parallèle à celui déterminé par la hauteur maximale des façades.



3. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en 6 zones urbaines, 1 zone agricole et 1 zone naturelle, elles-mêmes divisées en secteurs :

- UA : Zone urbaine du centre ancien de Morangis et de zones de plus forte densité de construction. Elle comprend un secteur UAa correspondant à un tissu plus ancien avec une morphologie particulière (alignement, gabarit, ...)
- UC : Zone urbaine à dominante d'habitat collectif. La zone UC comprend un secteur UCa correspondant à un habitat collectif de plus faible hauteur ;
- UH : Zone urbaine mixte à dominante pavillonnaire. La zone UH comprend quatre secteurs :
 - o UHc correspondant à un habitat plus dense le long de l'avenue de l'Armée Leclerc ;
 - o UHd correspondant à l'habitat pavillonnaire de faible densité à l'angle de la voie de Corbeil et de la rue Lavoisier ;
 - o UHf correspondant à l'habitat pavillonnaire spécifique au Sud du secteur agricole des Petits Graviers ;
 - o UHv correspondant à de l'habitat de type « maison de ville »
- UI : Zone urbaine à destination d'activités économiques. La zone UI comprend deux secteurs :
 - o Ula correspondant aux terrains pouvant accueillir des équipements collectifs ;
 - o Ulb correspondant aux terrains pouvant accueillir des commerces ;
- UL : Zone urbaine destinée à recevoir principalement des équipements publics et d'intérêts collectifs. La zone UL comprend un secteur ULv correspondant à une aire d'accueil des gens du voyage ;
- UZ : Zone urbaine correspondant à la plateforme aéroportuaire d'Orly. Elle est destinée à recevoir des équipements publics aéronautiques et aéroportuaires, les activités et les services en relation économique ou fonctionnelle avec ses activités aéronautiques et aéroportuaires et leurs acteurs ;
- A : Zone agricole, correspondant aux espaces agricoles devant être protégés en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économie ;
- N : Zone naturelle, correspondant aux espaces naturels du territoire, dont la constructibilité est réduite en raison de la protection de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages. La zone N comprend un secteur Ns correspondant aux zones qui peuvent accueillir des équipements sportifs.

TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

INDICATIONS NON-OPPOSABLES

La zone UA est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Elle comprend un secteur UAa correspondant à un tissu plus ancien avec une morphologie particulière (alignement, gabarit, ...). Cette zone correspond au centre ancien de Morangis et à un tissu plus dense de pôles secondaires de la commune (rue Aristide Briand, le clos d'Alice). Une partie de la zone UA à l'Ouest est concerné par l'aléa retrait gonflement.

1. SOUS-SECTION UA1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

1.1. CHAPITRE UA1 : AFFECTATION DES SOLS

1.1.1. Usages principaux et activités autorisées

L'ensemble des destinations et sous-destinations du sol définies par le Code de l'Urbanisme est autorisé, à l'exception de celles spécifiquement interdites au paragraphe « *Interdiction de construire* ».

1.1.2. Usages principaux et activités autorisées sous conditions

Par ailleurs, les destinations autorisées des constructions ci-dessous devront respecter les règles particulières suivantes :

- les constructions à usage d'Hébergement hôtelier et touristique et de Bureau, non génératrices de nuisance ;
- les constructions à usage de Commerce et d'activités de service ainsi que leurs dépendances non génératrices de nuisances si elles sont intégrées en rez-de-chaussée d'une construction à vocation d'habitation ;
- Les constructions à usage d'Industrie et d'Entrepôt, qui, par leur destination ou leur nature, leur importance ou leur aspect, sont compatibles avec la salubrité, la sécurité ou l'environnement de la zone ;
- Les constructions à usage de Commerces et activités de service non susceptibles de générer des nuisances acoustiques, olfactives ;
- la création, l'extension et la modification des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, soumises à autorisation ou enregistrement ou à déclaration préfectorale, qui ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité, et qui n'engendre pas une gêne excédant les inconvénients normaux du voisinage ;
- l'agrandissement ou la transformation des Industries et Entrepôts dont la création serait interdite si son importance et les travaux envisagés ont pour effet d'aggraver la gêne ou le danger qui résulte de la présence de ces établissements ou dépôts.

1.1.3. Interdiction de construire

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations à destination d'Exploitation agricole et Forestière;
- l'ouverture ou l'exploitation de carrière ;
- les affouillements et les exhaussements non nécessaires à une construction ;
- le stationnement des caravanes et toute forme de camping caravaning et notamment l'accueil de caravanes sur un terrain nu ;
- les dépôts d'épaves, de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, ordures ménagères, de véhicules désaffectés, dès lors que la superficie occupée sur une même parcelle atteint 5 m².

1.2. CHAPITRE UA2 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

1.2.1. Pourcentage de logements affectés à des catégories de logements définies par le PLU dans les programmes de logements

1 – Au titre de l'article L. 151-15 du Code de l'Urbanisme, une servitude de mixité sociale est instituée sur les secteurs délimités sur le plan de zonage. Cette servitude impose aux programmes de logements collectifs ou individuels qu'un pourcentage des logements soit affecté à des catégories de logements locatifs sociaux éligibles au titre de la loi SRU.

Dans le secteur de mixité sociale -50% indiqué au document graphique du présent règlement, les opérations d'un total de 5 logements et plus, qu'ils soient collectifs ou individuels, sont autorisées sous réserve qu'au moins 50% des logements réalisés soient affectés au logement locatif social. Le nombre de logements sera arrondi à l'unité supérieure.

2 – La servitude s'applique aux constructions neuves et aux divisions de constructions existantes. Dans ce dernier cas, les logements existants avant la division sont à prendre en compte dans le calcul du nombre de logements devant être affectés au logement locatif social au même titre que les nouveaux logements créés à l'issue de la division. Ainsi, les travaux d'adaptation, de réfection, de réhabilitation ou d'extension limitée des constructions existantes et ne créant pas de nouveaux logements ne sont pas concernés par ce dispositif.

3 – La mise en œuvre de la servitude peut se traduire soit par la réalisation d'un programme mixte de logements, soit par la cession de la partie du terrain sur laquelle sera réalisé le programme de logements locatifs conventionnés au profit d'un des organismes mentionnés à l'article L411-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.

1.2.2. Proportion de logements d'une taille minimale dans les programmes de logements

Non règlementé.

1.2.3. Préservation de la diversité commerciale

Les constructions à destination de Commerce et d'activités de service, repéré au plan graphique en tant que « linéaire commercial », au titre de l'article R151-37-4 du Code de l'Urbanisme.

2. SOUS-SECTION UA2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1. CHAPITRE UA1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1. Emprise au sol

1 – L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions de toute nature sur une même unité foncière (c'est-à-dire la projection au sol des constructions, à l'exception notamment des parties enterrées non apparentes) est fixée à 70 % de la superficie de l'unité foncière. Par ailleurs, l'emprise au sol des abris de jardin est limitée à 6 m².

2 - En cas d'occupation commerciale en rez-de-chaussée, l'emprise peut être portée à 100 %, même si le commerce ne concerne qu'une seule des constructions situées sur l'unité foncière.

2.1.2. Majoration de volume constructible

I – Extension des constructions existantes

Un dépassement du coefficient d'emprise au sol est admis, dans la limite de 20% de la surface de plancher maximum et dans le cas où les travaux d'extension visent à prendre en compte la mise aux normes d'une construction liée à des aspects règlementaires, sécuritaires, sanitaires ou à la réduction de nuisances de toute nature.

II – Travaux d'isolation thermique des constructions existantes

1 – Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés. En ce cas, l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, n'est pas considérée comme constitutive d'emprise au sol dans la limite de 50 centimètres d'épaisseur supplémentaire.

2 – Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades pourront toutefois être interdits lorsqu'ils aboutissent à un débordement de la façade sur l'espace public venant contraindre la circulation sur les trottoirs pour tous les usagers.

3 – Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont interdits pour les éléments ou ensembles bâtis protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.

2.1.3. Hauteur maximale des constructions

I - Dispositions générales

1 - La hauteur des constructions est mesurée en tout point du sol existant avant les travaux.

2 – La hauteur maximale des façades ne peut excéder 12 mètres. Pour les toitures terrasses, la hauteur maximale peut être augmentée d'un mètre si la ligne de vie est intégrée à l'acrotère.

Le gabarit de couronnement est défini par un plan incliné à 45° maximum.

La hauteur plafond (hauteur maximale de la construction) est fixée à 15 mètres.

Les hauteurs de façade et la hauteur de plafond sont augmentés d'un mètre en cas d'occupation du rez-de-chaussée par un commerce.

En secteur UAa et sur la rue du Général Leclerc, du côté sud de la voie

La hauteur maximale des façades ne peut excéder 10 mètres.

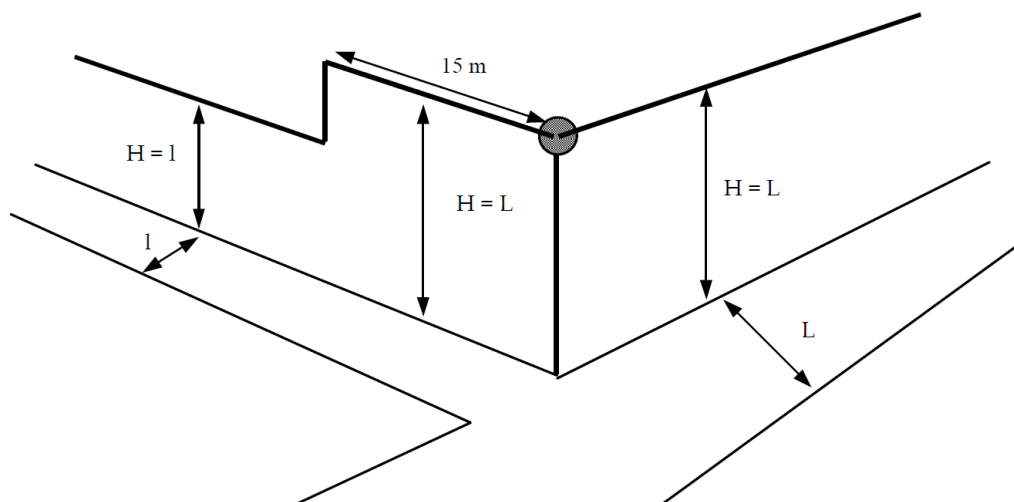
Le gabarit de couronnement est défini par un plan incliné à 45° maximum.

La hauteur plafond (hauteur maximale de la construction) est fixée à 13 mètres.

Les hauteurs de façade et la hauteur de plafond sont augmentés d'un mètre en cas d'occupation du rez-de-chaussée par un commerce.

3 – La hauteur totale des bâtiments annexes non contigus au bâtiment principal ne peut excéder 4 mètres au faitage. Lorsque le bâtiment annexe est implanté en limite séparative, qu'il ne s'adosse pas à une construction mitoyenne et que le point le plus haut est contigu à cette limite, sa hauteur plafond ne peut excéder 3 mètres.

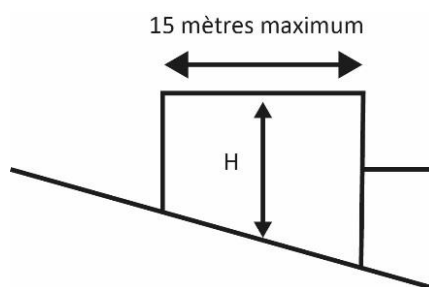
4 – Dans une bande de 10 mètres à compter de l'alignement actuel ou projeté de la voie ou de l'emprise publique, la hauteur d'une construction mesurée à la hauteur de la façade ou à l'acrotère par rapport au niveau du sol naturel ou du trottoir (H) ne peut excéder la plus courte distance la séparant de l'alignement opposé, actuel ou projeté (L). Les immeubles situés à l'angle de deux voies d'inégale largeur peuvent bénéficier de la hauteur calculée par rapport à la voie la plus large sur une profondeur de 15 mètres au plus comptés à partir de l'alignement de cette voie.



II - Dispositions particulières

1 – La hauteur maximale des constructions à destination des Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale et Équipements sportifs n'est pas réglementée.

2 - Lorsque le terrain est en pente, les cotes sont prises au milieu de sections d'une longueur maximale de 15 mètres qui sont tracées à l'aplomb du bâtiment.



2.1.4. Implantation des constructions par rapport à l'alignement sur la voirie

I – Champs d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport aux emprises publiques et aux voies ouvertes à la circulation automobile existante ou créées à l'occasion du projet considéré, que celles-ci soient de statut public ou privé. Elles ne s'appliquent pas aux voies publiques piétonnes ou cyclables d'une largeur inférieure à 5 mètres, dans ce cas l'implantation est fixée par l'article 2.1.5 « implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ».

II – Dispositions générales

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions ou parties de constructions peuvent s'implanter :

- soit à l'alignement actuel de la voie existante ou à l'alignement projeté de la voie à créer ;
- soit en retrait de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement dès lors que la construction s'intègre de façon harmonieuse au paysage urbain. Les débords pour les balcons sont autorisés à partir du premier étage et limités à deux mètres maximum, uniquement dans le cas d'une implantation du bâtiment en retrait de l'alignement.

III - Dispositions particulières

Dans les cas suivants, des dispositions particulières sont applicables :

- Quand la construction mitoyenne est implantée en retrait, une implantation totale ou partielle de la construction dans le prolongement de la construction voisine peut être exigée ;

- Lorsque le terrain d'assiette est bordé de plusieurs voies, l'implantation à l'alignement peut n'être exigée que sur une des voies, dès lors que le projet respecte une harmonie de l'intégration sur les autres voies ;
- Les travaux d'extension et de surélévation à l'aplomb de l'existant sont autorisés dès lors qu'ils sont justifiés par des raisons techniques ou architecturales et/ou réalisés en harmonie avec l'implantation de la construction existante et en prenant en compte son environnement et le site avoisinant ;
- Lorsqu'un élément d'intérêt paysager est identifié aux plans de zonage comme devant être protégé ou à créer, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa mise en valeur (cf. 2.2.2 « Aspect extérieur des constructions ») ;
- Afin de préserver l'homogénéité d'un front bâti caractérisé par la régularité de l'alignement ou l'existence de retraits apportant un rythme à l'alignement ;
- Pour les constructions à destination de Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

2.1.5. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

I – Dispositions générales

1 – Les constructions peuvent s'appuyer sur les limites séparatives joignant l'alignement, en cas de retrait elles doivent respecter les règles suivantes :

- Si la façade ou le pignon concerné ne comporte pas de baies assurant l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail, la construction peut s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade ou du pignon concerné mesurée de la hauteur de façade ou de la hauteur maximale au point le plus bas du terrain avec un minimum de 2,50 mètres ($L > H/2 > 2,5$ mètres) ;
- Si la façade ou le pignon concerné comporte des baies assurant l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail, la construction doit s'implanter à une distance au moins égale à la hauteur de la façade ou du pignon concerné mesurée de la hauteur de façade ou de la hauteur maximale au point le plus bas du terrain avec un minimum de 8 mètres. La hauteur des constructions est mesurée selon les modalités prévues au paragraphe 2.1.3 « Hauteur maximale des constructions ».

La hauteur des murs pignons est mesurée à la hauteur de la façade.

2 – Toute construction devra s'implanter à une distance d'au moins 8 mètres des autres limites séparatives, à l'exception des annexes.

II – Dispositions particulières

Ces règles générales pourront être modifiées :

- Afin de préserver l'homogénéité d'un front bâti ;
- Pour les constructions existantes dont l'implantation n'est pas conforme aux règles exposées ci-dessus : des travaux d'extension et de surélévation dans le prolongement de murs existants qui ne seraient pas conformes aux règles du présent article peuvent être admis dès lors qu'ils sont justifiés par des raisons techniques ou architecturales et/ou réalisés en harmonie avec l'implantation de la construction existante et en prenant en compte son environnement et le site avoisinant ;
- Pour les constructions à destination de Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

2.1.6. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Un recul au moins égal à 4 mètres est exigé entre deux constructions à usage d'habitation ne comportant pas de baies éclairant des pièces principales en vis-à-vis. Dans le cas contraire, le recul minimum est de 8 mètres.

2.2. CHAPITRE UA2 : PROTECTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

2.2.1. Règles alternatives en vue d'une meilleure insertion environnementale et paysagère

Non règlementé.

2.2.2. Aspect extérieur des constructions

I – Aspect général

1 – Les constructions, bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de leur aspect extérieur.

2 – Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatible avec l'harmonie du paysage.

3 – Dans le cas d'extension d'une construction existante, l'intégration au volume principal sera recherchée et l'unité architecturale préservée.

II – Toiture

- *Forme et couverture*

1 – Les toitures en tuiles doivent être conçues pour conserver l'aspect des toitures traditionnelles avec des pentes comprises entre 40 et 45°.

2 – Les matériaux de couverture seront adaptés en fonction des pentes des toitures.

3 – Les couvertures en tuiles doivent être en petites tuiles plates (72/m²) de ton flamme ou de matériaux d'aspects identiques.

4 – Les toitures présentant un aspect différent des toitures traditionnelles (toitures rondes, toits terrasses...) pourront être autorisées dans le cadre d'une expression architecturale contemporaine à condition qu'elles ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

5 – L'usage de combles dits « à la mansard » pourra être interdit selon le contexte architectural et urbain de la construction projetée.

6 – Les rives de toiture en pignon doivent être bordées de solins maçonnés. Les gouttières et descentes d'eau pluviale apparentes doivent être peintes à l'exception de celles réalisées en zinc ou en cuivre.

7 – Les couvertures en matériaux brillants ou présentant l'aspect de la tôle ondulée, du papier goudronné, du fibrociment (...) sont interdites.

- *Ouvertures en toiture*

1 – Les ouvertures en saillies pourront être autorisées à condition qu'un soin particulier soit apporté à leur intégration dans le pan de toiture concerné. Elles seront implantées en retrait de 60 cm minimum du bord de la toiture.

2 – Dans le cas d'une ouverture en saillie comportant plusieurs baies, cette dernière devra être centrée.

3 – Les lucarnes doivent être couvertes dans le même matériau que la couverture principale.

III - Façades

Cette zone correspond à une architecture de centre ancien présentant un front bâti sur rue. Il y a lieu de concevoir les façades et les porches de façon à assurer une continuité harmonieuse avec ce tissu. Les façades de tous les bâtiments sur les voies publiques doivent être traitées avec un soin particulier afin qu'elles participent à la composition d'un front bâti homogène. Les murs pignons aveugles sont interdits en façade sur rues et sur les accès au terrain.

- *Aspect et couleurs*

1 – Les matériaux et les couleurs employés pour toutes les constructions devront s'harmoniser entre eux, s'intégrer dans le paysage urbain traditionnel du centre-ville et le paysage naturel environnant.

2 – Les enduits des façades des constructions doivent être réalisés soit en chaux grattée ou enduit similaire d'aspect traditionnel (épaisseur minimum 1,5 cm), soit en pierres jointoyées (joint largement « beurré »), soit en plâtre et chaux (les modénatures existantes doivent être, dans la mesure du possible, conservées).

3 – Les enduits écrasés sont interdits.

4 – Les pignons doivent avoir le même aspect que les façades principales. Les encadrements des baies des constructions à usage d'habitation peuvent être marqués par un bandeau périphérique, mais en aucun cas par traitement partiel du linteau ou de l'appui de la baie.

5 – Les appareillages de matériaux dessinés ou peints pourront être interdits.

6 – Les matériaux ne présentant pas un aspect de finition suffisant (parpaings, briques creuses...) doivent être enduits.

7 – L'implantation d'antennes (télévision, parabolique, radio) sur les façades côté emprises publiques doit être conçue de manière à assurer leur intégration dans le paysage urbain. Elles doivent être de préférence implantées en toiture.

8 – Les cuves de stockage, climatiseurs, bouches d'aération, ventouses de chaudières et stockages divers (matériaux...) doivent être intégrés au bâtiment et ne pas porter atteinte au paysage urbain environnant. Des prescriptions pourront être imposées pour améliorer leur insertion dans le site urbain et dans le bâtiment (teinte adaptée, nouvelle implantation...). Les coffrets techniques (électricité, gaz...) seront intégrés dans la façade de la construction ou dans la clôture.

- *Baies et menuiseries extérieures*

1 – Les fenêtres doivent en majorité avoir une hauteur supérieure à la largeur (proportion conseillée 1,3 ou 1,4).

2 – Les volets et toutes les menuiseries peints le seront dans des couleurs s'intégrant au bâtiment et au paysage bâti environnant.

3 – L'emploi d'un matériau dont l'aspect extérieur s'apparente à celui de l'aluminium dans sa couleur naturelle est interdit.

4 – Les portes-fenêtres sont autorisées uniquement pour permettre l'accès de plain-pied au niveau du terrain naturel, des balcons, des loggias ou des terrasses accessibles.

IV - Clôtures

1 – Toutes les clôtures doivent être conçues de manière à participer harmonieusement au paysage urbain, si la construction est enduite, la partie pleine de la clôture devra être enduite. En outre, les murs de clôture sur voie et emprise publique doivent être traités avec soin pour conserver le caractère d'un front bâti continu.

2 – Tous les murs de clôture existants en pierres jointoyées doivent être conservés et restaurés.

3 – Les portails et portillons doivent être traités en serrurerie.

4 – La hauteur des clôtures sur voies et emprises publiques est limitée à 1,80 mètres.

5 – Les parties pleines des clôtures sur voies et emprises publiques doivent recevoir un enduit en chaux grattée ou en pierres jointoyées (joints largement « beurrés »), ou un enduit similaire d'aspect traditionnel. Les parties ajourées doivent être traitées en serrurerie.

6 – En limite séparative, la hauteur des clôtures n'excédera pas 2,20 mètres. Les types de clôtures admis en limite séparative sont :

- Les grilles ou grillages avec mur bahut ou non (hauteur maximale autorisée pour le mur bahut : moitié de la hauteur totale de la clôture).

Zone UA

- Les haies vives seules.
- Les murs clôtures pleins tels que définis au paragraphe concernant les clôtures sur voies et emprises publiques.

7 – Les prescriptions de hauteur des clôtures sur voie ou en limites séparatives énoncées au présent article pourront être dépassées pour des motifs liés à des réglementations spécifiques (sport, sécurité des établissements ou des activités).

8 – L'édification des clôtures aux intersections des voies publiques est assujettie à la réalisation d'un pan-coupé. La longueur des côtés égaux des pans coupés dans le prolongement de l'alignement des voies concernées est égale à 5 mètres. Les parties végétales des clôtures sont prosrites aux intersections des voies publiques.

9 – Les clôtures seront aménagées afin de permettre le passage de la petite faune.

V - Garages

Les garages en sous-sol pourront être interdits dès lors que leur conception serait de nature à compromettre l'harmonie du front bâti sur rue.

VI – Antennes de téléphonie mobile

Les antennes de téléphonie mobile devront être intégrées au volume bâti afin qu'elles soient incorporées aux éléments architecturaux des constructions. Elles devront s'implanter en retrait des façades afin de ne pas être visibles depuis l'espace public.

2.2.3. Détermination des caractéristiques architecturales, éléments de paysage, sites et secteurs à protéger

I – Dispositions générales

Tout aménagement, et en particulier la création de clôture, doit se faire dans le respect de l'environnement paysager et du caractère végétal du secteur.

II – Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan réglementaire, sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et suivants du Code de l'urbanisme qui disposent notamment que :

- tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit ;
- toute coupe ou abattage d'arbres est soumise à autorisation (Articles L113-2 et suivants du code de l'Urbanisme) ;
- toute demande d'autorisation de défrichement est irrecevable.

III – Éléments architecturaux et paysagers protégés au document graphique réglementaire

1 – Les éléments architecturaux ou ensembles architecturaux protégés au titre de l'article L151-19 sont repérés au document graphique réglementaire en tant que « élément architectural remarquable », figurés par une étoile de couleur noir et sont listés dans l'annexe du règlement.

2 – Les éléments paysagers ou ensembles paysagers protégés au titre de l'article L151-19 sont repérés au document graphique réglementaire en tant que « élément paysager remarquable » et sont listés dans l'annexe du règlement.

3 – La démolition des constructions ou parties de constructions à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme est autorisée, dans les seuls cas suivants :

- Démolitions partielles concernant certains éléments anachroniques ayant été rapportés à la construction principale d'origine ;
- Démolition(s) partielle(s) ou totale rendue(s) nécessaire(s) de construction menaçant ruine en application du Code de la construction et de l'habitation, ou d'immeuble insalubre en application du Code de la santé publique.

4 – Les extensions des constructions ou parties de constructions à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme sont autorisées à condition :

- qu'elles ne dénaturent pas ces constructions ou parties de constructions,
- qu'elles ne portent pas atteinte à leur valeur patrimoniale.

IV- Alignement d'arbres

Au sein des alignements d'arbres à protéger et à créer, identifiés au titre des articles L.151-23 et L.151-19 du Code de l'urbanisme, le principe de plantations en alignement doit être préservé : les arbres peuvent être déplacés, remplacés ou abattus, à condition que leur suppression ne remette pas en cause l'existence d'un principe d'alignement.

2.2.4. Performances énergétiques

1 – Toute construction devra être conforme à la réglementation thermique en vigueur.

2 – Pour toute nouvelle construction, hors maison individuelle non groupée, il est demandé le respect des exigences suivantes :

- Le recours aux énergies renouvelables (solaires, géothermie...) doit être privilégié. On s'attachera à atteindre un minimum de 30% d'énergies renouvelables pour la production d'eau chaude sanitaire ou de chauffage.
- Il doit être visé un niveau de performances énergétiques au-delà de la réglementation en vigueur soit - 10 %. Par exemple RT 2012 Cep -10% et Bbio -10%
- La quantité de bois mise en œuvre sera au minimum supérieure à 10dm³/m² de surface de plancher (logement et équipements publics). Le bois devra provenir de sites de production durablement gérés.

3 – Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques ou similaires pourront être disposés ou en toiture de bâtiments selon les dispositions suivantes :

- Les capteurs solaires seront disposés prioritairement sur des bâtiments annexes existants ou à créer, isolés ou accolés à la construction principale ;
- La pose de panneaux solaires sur le versant de toiture de la construction principale sera possible sous réserve de s'insérer dans la composition architecturale de la façade et de leur encastrement dans la toiture (exemple : création d'un bandeau horizontal, le long et sur tout le linéaire de l'égout de toit, de panneaux disposés verticalement ou bien installés comme mode de couverture sur la totalité de la surface de la toiture) ;
- En cas de toitures terrasses, les panneaux solaires sont autorisés à condition de ne pas être visible depuis l'espace publics. L'acrotère pourra contribuer à leur intégration architecturale.

4 – Les éoliennes domestiques sont autorisées, à condition qu'elles s'inscrivent en adéquation avec les proportions et volumes des bâtiments et veillent à s'intégrer au contexte paysager du site et des vues. Les dispositifs de production d'énergie éolienne individuels ne doivent pas dépasser la hauteur maximale au faîtage de la construction de plus d'un mètre.

2.3. CHAPITRE UA3 : TRAITEMENT DES ESPACES NON-BATIS

2.3.1. Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Rappel : Le coefficient de biodiversité est un pourcentage qui permet de déterminer la surface occupée par les espaces végétalisés sur la parcelle (appelée surface écoaménageable). Il se calcule de la manière suivante :

$$CBS = \text{surface écoaménageable} / \text{surface de la parcelle}$$

Cette surface écoaménageable est calculée à partir des différents types de surfaces végétalisées qui composent la parcelle (espace de pleine terre, espaces verts sur dalle et toiture terrasse, mur végétalisé, etc.). La surface totale est calculée selon la formule suivante :

$$\text{Surface écoaménageable} = (\text{surface de type A} \times \text{coef. A}) + (\text{surface de type B} \times \text{coef. B}) \\ + \dots + (\text{surface de type N} \times \text{coef. N})$$

Zone UA

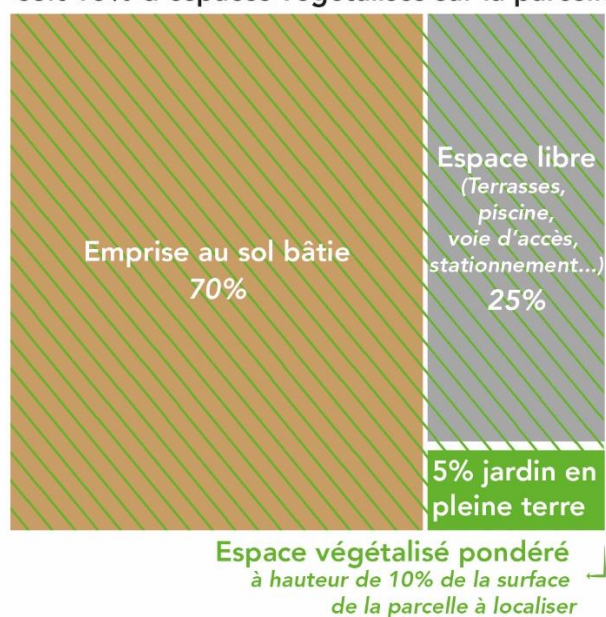
1 – En application du dispositif dérogatoire prévu à l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent règlement sont appréciées au regard de chaque lot issu d'un lotissement ou de chaque terrain d'assiette issu de la division en propriété ou en jouissance. Ces règles s'appliquent également en cas de division primaire prévue par l'article R.442-1 a du Code de l'Urbanisme.

De même, pour assurer l'effet utile du présent règlement, l'autorité administrative compétente pourra s'opposer aux divisions foncières qui ont pour effet ou pour objet de rendre une parcelle ou construction existante non-conforme aux règles prescrites par le PLU en vigueur au jour de la division.

Par ailleurs, lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions applicables dans la zone où elle se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de la construction avec ces dispositions, ou qui sont sans effet à cet égard.

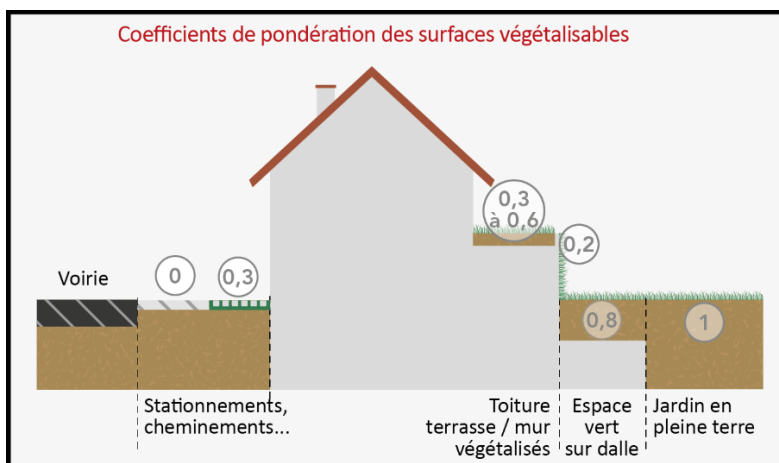
2 – Un coefficient de biodiversité de 0,15 est appliqué sur le terrain avec une végétalisation au minimum de 5% de la superficie du terrain sous la forme d'espaces verts de pleine terre. Les surfaces végétalisées seront pondérées en fonction de leur apport pour la biodiversité et la perméabilité. Les surfaces des différents supports extérieurs faisant l'objet d'un traitement végétal pourront être cumulées.

**Zone UA : Coefficient de biotope de 0,15
soit 15% d'espaces végétalisés sur la parcelle**



La pondération s'appliquant pour ces surfaces est la suivante :

Surface végétalisable	Coefficient de pondération
Espaces verts de pleine terre plantés	1
Surface semi-perméable végétalisée (pavés joints ouverts...)	0,30
Espaces verts sur dalle et toitures terrasses végétalisées, d'une épaisseur de terre minimum de 0,8 m	0,80
Toitures terrasses végétalisées de manière semi-intensive (entre 15 et 30 cm d'épaisseur de substrat)	0,60
Toitures terrasses végétalisées de manière extensive (entre 8 et 15 cm d'épaisseur de substrat) sur constructions existantes	0,30
Murs ou façades végétalisés	0,20



3 – Les espaces verts sur dalle devront recevoir une épaisseur de terre végétale qui devra être au moins égale à 0,80 mètre. En fonction de l'épaisseur mise en œuvre, la végétation devra être adaptée :

- 0,80 mètre pour les aires plantées de vivaces et d'arbustes (hauteur maximale de 3 mètres à l'âge adulte pour les arbustes) ;
- 1 mètre minimum pour les arbres de petit développement (hauteur entre 6 et 10 mètres à l'âge adulte) ;
- 1,5 mètre minimum pour les arbres de moyen développement (hauteur entre 10 et 25 mètres à l'âge adulte).

Les arbres de grand développement (hauteur de plus de 25 mètres à l'âge adulte) ne pourront être plantés dans les espaces verts sur dalle.

4 – Pour les constructions neuves, l'épaisseur requise de substrat de culture sur les toitures végétalisées est d'au moins 0,15 mètres (hors drainage) avec un cortège de plantes variées (tapis de plantes succulentes ou sédums uniquement sont exclus).

5 – Pour les constructions existantes, la typologie de toitures végétalisées mise en œuvre, sera adaptée aux caractéristiques de la toiture du bâtiment existant. Si les caractéristiques le permettent, on favorisera les toitures semi-intensives.

Les différents coefficients s'appliquent à des emprises sans aucun surplomb (par des éléments d'architecture, balcons ou autre).

Les surfaces circulées faisant l'objet d'un traitement paysager de type dalles engazonnées ou pavés à joints ouverts ne sont pas comptabilisés comme espaces verts de pleine terre.

2.3.2. Obligations en matière d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

1 – Principes généraux

1 – Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

2 – Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aire de stationnement...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'il ne soit pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'il soit conçu comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements paysagers végétalisés ;

- de la problématique de la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est visée au paragraphe 3.2.2. « Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics », s'agissant de la composition et du traitement des espaces libres.

3 – Les projets de construction doivent être étudiés dans le sens d'une conservation optimale des plantations existantes, en particulier les arbres de haute tige et les haies sur limite parcellaire. En cas d'impossibilité de maintien, ces derniers seront remplacés par des arbres dont le développement, à terme, sera équivalent.

4 – Les espaces libres en bordure de voies doivent être végétalisés pour leur partie non réservée aux accès et au stationnement privatif des véhicules.

5 – Lorsque ces espaces sont végétalisés et réalisés sur dalle, tous les moyens techniques pour la pérennité des plantations doivent être mis en œuvre.

6 – Le choix des essences s'inspirera de la palette végétale annexée au présent règlement.

II – Plantations

1 – La plantation d'arbres en pleine terre, dans des conditions leur permettant un bon développement à maturité (gestion du retrait vis-à-vis de la façade), sera obligatoire. Seront plantés :

- En-dessous de 200 m² de pleine terre : 1 arbre de moyen développement ou 2 de petit développement ;
- De 200 m² à 500 m² de pleine terre : un minimum de 3 arbres de moyen développement.
- Au-delà de 500 m² : un minimum de 6 arbres avec au moins un arbre de grand développement. Ce nombre sera augmenté d'une unité par tranche de 100 m² supplémentaire.

2 – Les dispositions pourront ne pas s'appliquer en cas d'impossibilité liée à la forme particulière du terrain (exiguïté) ou de la proximité immédiate de bâtiments environnants incompatibles avec la plantation et la croissance d'un arbre. Auquel cas, les arbres seront remplacés par des arbustes ou buissons.

III – Plantation des aires de stationnement

1 – Les aires de stationnement extérieures doivent être traitées avec un aménagement paysager comprenant des plantations comportant au minimum un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement. Ces arbres pourront être regroupés en bosquets.

2 – Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements de stationnements en sous-sol.

2.3.3. Continuités écologiques

Non règlementé.

2.4. CHAPITRE UA4 : STATIONNEMENT

2.4.1. Obligations minimales pour les véhicules motorisés

I – Dispositions générales

1 – Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte.

2 – Les normes de stationnement s'appliquent aux constructions neuves, à la création de logements, au changement de destination et à l'extension de locaux commerciaux ou d'activités.

3 – La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle qui s'applique aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

4 – Le nombre de place de stationnement sera arrondi à l'unité supérieure.

5 – Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations les normes afférentes à chacune d'elles seront appliquées au prorata.

6 – En cas de division de terrains bâtis, les dispositions du présent article sont applicables au terrain faisant l'objet de la division comme à celui ou ceux issus de la division.

II – Caractéristiques techniques des places de stationnement

1 – Les places de stationnement doivent être réalisées dans le respect des règlements et normes en vigueur.

2 – Les places de stationnement pour véhicules légers doivent être facilement accessibles et respecter les caractéristiques suivantes :

- Longueur : 5 mètres minimum ;
- Largeur : 2,5 mètres minimum ;

Cette surface correspond à une place effective, et n'intègre pas tous les espaces nécessaires aux manœuvres et à la circulation des véhicules. Au droit des places de stationnement extérieures comme souterraines, ces espaces de circulation doivent être d'une largeur supérieure ou égale à 5 mètres.

3 – Les emplacements pour les deux-roues non motorisés, doivent être compatibles avec la législation en vigueur.

4 – Pour les opérations de construction neuve de plus de deux logements disposant d'un parc de stationnement clos et couvert, ce parc doit être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables conformément à la législation en vigueur.

5 – La surface aménagée en aire aérienne de stationnement, y compris les dégagements, doit être au plus égale à 30% de la superficie totale de l'unité foncière.

6 – Au maximum 10% des places réalisées pour répondre aux normes de stationnement pourront être réalisées en place de stationnement commandées.

7 – Les places de stationnements en surface devront être prioritairement réalisées en revêtement perméable et réduites à deux bandes de roulement dans la mesure du possible.

8 – Les établissements d'activités devront réserver sur leur terrain les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention sans encombrer la voie publique.

III – Normes de stationnement

- *Pour les constructions destinées à l'Habitation*

Il est exigé :

- Pour les constructions à usage de Logement en accession : 2,2 places de stationnement par logement ;
- Conformément à l'article L.151-35 du Code de l'Urbanisme, il ne peut être exigé pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement ;
- Pour les constructions à usage d'Hébergement : 1 place pour 2 chambres.

- *Pour les constructions à usage de Bureaux*

Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 55 m² de surface de plancher. Cette norme s'entend pour l'ensemble des véhicules motorisés individuels.

- *Pour les constructions à usage d'Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire*

Il est exigé :

- Pour les construction à usage d'Industrie : 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher.
- Pour les construction à usage d'Entrepôt : 1 place de stationnement par tranche de 400 m² de surface de plancher.

Cette norme s'entend pour l'ensemble des véhicules motorisés individuels : elle inclut notamment le stationnement des deux-roues motorisés.

- *Pour les constructions destinées aux Commerces et activités de services*

Il est exigé :

- 1 place par tranche de 20 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage de « Restauration », 1 place par tranche de 10 m² de salle de restaurant.
- Pour les constructions à usage d'« Hébergement hôtelier et touristique », il sera aménagé 1 place de stationnement par chambre pour les 30 premières chambres, 0,5 places par chambre au-delà de 30 chambres. Une aire de stationnement doit être aménagée pour le stationnement d'un autocar par tranche complète de 40 chambres. Une aire doit être aménagée pour permettre les livraisons.

IV - Rampes

Les rampes d'accès aux garages en sous-sol devront comporter un palier d'une longueur de 4 mètres dont la pente sera limitée à 5 % au raccord du domaine public.

V – Impossibilité de réaliser les places de stationnements sur le terrain de l'opération

En application de l'article L151-33 du Code de l'urbanisme, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut se dégager de ses obligations s'il opte pour une des deux solutions suivantes, dans un rayon de 200 mètres du terrain :

- soit en acquérant sur un autre terrain ou dans un parc privé existant ou en cours de réalisation les emplacements de stationnement qui lui font défaut ;
- soit en obtenant une concession à long terme (minimum 10 ans) dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

2.4.2. Obligations minimales pour les vélos

1 – Les dispositifs pour les places de stationnement pour les vélos est déterminé par les articles R.111-14-4 et R.111-14-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

2 – Les normes de stationnement pour les vélos sont les suivantes :

- *Pour les constructions destinées à l'Habitation collective*
 - pour les logements jusqu'à 2 pièces principales, 0,75m² par logement, avec une superficie minimale de 3m² ;
 - pour les autres logements, 1,5 m² par logements, avec une superficie minimale de 3m².
- *Pour les constructions destinées aux Bureaux*
 - 1,5m² pour 100m² de surface de plancher
- *Pour les constructions destinées aux activités, commerces de plus de 500m² de surface de plancher, industries et équipements publics*
 - 1 place pour 10 employés
 - 1,5m² pour 100m² de surface de plancher
- *Pour les établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités)*
 - 1 place pour 12 élèves en école primaire et collège
 - 1 place pour 8 élèves en lycée et université

3 – Quoiqu'il en soit, le nombre d'emplacements doit être déterminé en fonction des besoins estimés, compte tenu notamment de la destination de la construction et de sa situation géographique. Cet examen peut aboutir à n'exiger aucun emplacement de stationnement. Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, cet examen doit également prendre en compte la possibilité de réaliser le stationnement des deux roues sur l'espace public.

3. SOUS-SECTION UA3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMES RESERVES

3.1. CHAPITRE UA1 : TRACE ET CARACTERISTIQUES DES VOIES DE CIRCULATION A CONSERVER, A MODIFIER OU A CREER

Non règlementé.

3.2. CHAPITRE UA2 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES ET RESEAUX

3.2.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- 1 - Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise un titre justifiant d'une servitude de passage suffisante.
- 2 - Chaque terrain doit être directement desservi par une voie publique ou privée pour être constructible.

I - Accès

- 1 – L'accès doit être aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 2 – Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 3 – Toute construction doit avoir un accès adapté à sa nature d'une largeur minimale de 3,5 mètres. En cas de servitude de passage, créée postérieurement au 1^{er} juin 2000, sa largeur doit être de 3,5 mètres minimum sur toute sa longueur.

II - Voirie

- 1 – Les travaux de voirie (tels que les voies charretières, les stationnements, etc.) doivent être conformes au règlement communal et/ou intercommunal de voirie et faire l'objet d'une demande de déclaration de travaux spécifique.
- 2 – Les caractéristiques des voies doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions projetées et doivent notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.
- 3 – Les nouvelles voies d'accès doivent avoir au moins 8 mètres d'emprise avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des véhicules. Toutefois, lorsque cette nouvelle voie n'excède pas 50 mètres, cette largeur peut être ramenée à 5 mètres si elle dessert au plus 5 logements et à 3,5 mètres si elle n'en dessert qu'un seul.
- 4 – En cas de voirie en impasse, elles seront aménagées pour permettre le demi-tour des véhicules.

3.2.2. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

I - Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Il doit être effectué selon les règles sanitaires en vigueur. En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense contre l'incendie selon les règles en vigueur.

II - Assainissement

1 – À l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Ce réseau de type séparatif doit disposer d'un regard de branchement en limite de propriété obligatoirement visitable.

2 – Les caractéristiques des réseaux doivent être conformes au règlement en vigueur du Syndicat Intercommunal d'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette (cf. annexe E du dossier de PLU).

- *Eaux usées*

3 – Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.

- *Eaux pluviales*

4 – Quantitativement, afin de limiter les apports et le débit de fuite vers le réseau public des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées, des techniques alternatives au rejet au réseau doivent être privilégiées (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants, ...). Le débit de fuite au réseau d'assainissement communal est limité, celui-ci, à l'approbation du PLU, est fixé à 1,2 litre par seconde par hectare, pour une pluie de 50 mm de l'occurrence 20 ans.

5 – Qualitativement, les aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol. Ces aménagements (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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

7 – Les surfaces imperméabilisées de plus de 10 places de stationnement de véhicules légers, ou 5 places de stationnement de poids lourds à ciel ouvert, doivent être équipées d'un ouvrage de décantation (lamellaire, ou autre) ou de filtration (filtre planté, filtre à sable, etc.), disposé en aval des bassins ou autres volumes de rétention pour dépolluer les eaux de ruissellement. Les activités potentiellement dangereuses (manipulation, stockage ou distribution de carburant) doivent disposer d'un séparateur à hydrocarbures de classe 1 muni d'une alarme et d'un obturateur automatique pour prévenir le risque de déversement d'hydrocarbures dans le milieu naturel. Quels que soient les ouvrages de gestion des eaux pluviales utilisés, la qualité de l'eau rejetée dans le milieu naturel doit respecter les valeurs définissant le bon état des masses d'eau. Ces règles ne s'appliquent dans le cas d'une réglementation plus contraignante dans le règlement d'assainissement.

8 – Les vidanges des piscines individuelles doivent être infiltrées dans le terrain ou rejetées dans le réseaux d'eaux pluviales en respectant les conditions du règlement. Seules les eaux de lavages des filtres devront être rejetées dans le réseaux des eaux usées.

III – Collecte des déchets

Pour les immeubles d'habitat collectif, les containers d'ordures ménagères doivent être enterrés. Les locaux d'ordure ménagère et d'encombrants doivent avoir une surface adaptée au nombre de logements de la construction.

IV – Réseaux de distribution d'énergie

1 – Les réseaux divers tels que les lignes de distribution d'énergie doivent être installés en souterrain en terrain privé. Les coffrets de branchement doivent être intégrés aux clôtures sur rue ou en façade si celle-ci est implantée à l'alignement.

2 – Toute modification importante des réseaux existants, tant privés que publics, doit être conçue de manière à aboutir à leur raccordement au réseau en souterrain.

3 – L'ensemble de ces ouvrages doit être conforme aux documents officiels en vigueur à la date du dépôt du permis de construire.

4 – Dans le cas où le projet de construction nécessiterait un transformateur, ce dernier devra être intégré au volume de la construction principale.

3.2.3. Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communication électroniques

1 – Les réseaux divers tels que les lignes de télécommunication doivent être installés en souterrain en terrain privé. Les coffrets de branchement doivent être intégrés aux clôtures sur rue ou en façade si celle-ci est implantée à l'alignement.

2 – Toute modification importante des réseaux existants, tant privés que publics, doit être conçue de manière à aboutir à leur raccordement au réseau en souterrain.

3 – L'ensemble de ces ouvrages doit être conforme aux documents officiels en vigueur à la date du dépôt du permis de construire.

3.3. CHAPITRE UA3 : EMBLEMES RESERVES, SERVITUDES ET PERIMETRES D'ATTENTE D'UN PROJET D'AMENAGEMENT GLOBAL

3.3.1. Emplacements réservés

Les emplacements réservés sont figurés sur le document graphique par une trame spécifique. Les constructions sont interdites sur les emplacements réservés, à l'exception du cas prévu par l'article L423-1 du Code de l'Urbanisme, et à l'exception de la destination pour laquelle ils ont été délimités et des projets connexes à cette destination qui lui seraient compatibles.

3.3.2. Servitudes d'Utilité Publique

Dans les secteurs soumis à des servitudes et périmètres particuliers listés en annexe du PLU (cf. annexe A. du dossier de PLU), les demandes d'occupation et d'utilisation du sol peuvent être soumises à des prescriptions particulières, conformément aux dispositions en vigueur.

3.3.3. Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global

En application de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme, les Périmètres d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global sont définis au document graphique réglementaire. Pour une durée de cinq ans, à compter de la date d'instauration desdits périmètres, les constructions de toute nature sont interdites à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, dans la limite de 10 m² de surface de plancher par terrain, et les travaux ayant pour objet l'extension, la surélévation, le changement de destination ou la réfection des constructions existantes.

ZONE UC

INDICATIONS NON-OPPOSABLES

La zone UC est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Elle comprend un secteur UCa correspondant à un habitat collectif de plus faible hauteur. Cette zone à caractère résidentiel est à dominante d'habitations collectives.

1. SOUS-SECTION UC1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

1.1. CHAPITRE UC1 : AFFECTATION DES SOLS

1.1.1. Usages principaux et activités autorisées

L'ensemble des destinations et sous-destinations du sol définies par le Code de l'Urbanisme est autorisé, à l'exception de celles spécifiquement interdites au paragraphe « *Interdiction de construire* ».

1.1.2. Usages principaux et activités autorisées sous conditions

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'Hébergement hôtelier et touristique et de Bureau, non génératrices de nuisance ;
- les constructions à usage de Commerce et d'activités de service non susceptibles de générer des nuisances acoustiques, olfactives ;
- les constructions à usage d'Industrie et d'Entrepôt, qui, par leur destination ou leur nature, leur importance ou leur aspect, sont compatibles avec la salubrité, la sécurité ou l'environnement de la zone ;
- la création, l'extension et la modification des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, soumises à autorisation ou enregistrement ou à déclaration préfectorale, qui ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité, et qui n'engendrent pas une gêne excédant les inconvénients normaux du voisinage ;
- l'agrandissement ou la transformation des Industries et Entrepôts dont la création serait interdite si son importance et les travaux envisagés ont pour effet d'aggraver la gêne ou le danger qui résulte de la présence de ces établissements ou dépôts.

1.1.3. Interdiction de construire

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations à destination d'Exploitation agricole et Forestière;
- l'ouverture ou l'exploitation de carrière ;
- les affouillements et les exhaussements non nécessaires à une construction ;
- le stationnement des caravanes et toute forme de camping caravaning et notamment l'accueil de caravanes sur un terrain nu ;
- les dépôts d'épaves, de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, ordures ménagères, de véhicules désaffectés, dès lors que la superficie occupée sur une même parcelle atteint 5 m².

1.2. CHAPITRE UC2 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

1.2.1. Pourcentage de logements affectés à des catégories de logements définies par le PLU dans les programmes de logements

1 – Au titre de l'article L. 151-15 du Code de l'Urbanisme, une servitude de mixité sociale est instituée sur les secteurs délimités sur le plan de zonage. Cette servitude impose aux programmes de logements collectifs ou individuels qu'un pourcentage des logements soit affecté à des catégories de logements locatifs sociaux éligibles au titre de la loi SRU.

Dans le secteur de mixité sociale - 100% indiqué au document graphique du présent règlement, les opérations d'un total de 5 logements et plus, qu'ils soient collectifs ou individuels, sont autorisées sous réserve qu'au moins 100% des logements réalisés soient affectés au logement locatif social. Le nombre de logements sera arrondi à l'unité supérieure.

2 – La servitude s'applique aux constructions neuves et aux divisions de constructions existantes. Dans ce dernier cas, les logements existants avant la division sont à prendre en compte dans le calcul du nombre de logements devant être affectés au logement locatif social au même titre que les nouveaux logements créés à l'issue de la division. Ainsi, les travaux d'adaptation, de réfection, de réhabilitation ou d'extension limitée des constructions existantes et ne créant pas de nouveaux logements ne sont pas concernés par ce dispositif.

3 – La mise en œuvre de la servitude peut se traduire soit par la réalisation d'un programme mixte de logements, soit par la cession de la partie du terrain sur laquelle sera réalisé le programme de logements locatifs conventionnés au profit d'un des organismes mentionnés à l'article L411-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.

1.2.2. Proportion de logements d'une taille minimale dans les programmes de logements

Non règlementé.

1.2.3. Préservation de la diversité commerciale

Non règlementé.

2. SOUS-SECTION UC2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1. CHAPITRE UC1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1. Emprise au sol

1 – L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions de toute nature sur une même unité foncière (c'est-à-dire la projection au sol des constructions, à l'exception notamment des parties enterrées non apparentes) est fixée à 40 % de la superficie de l'unité foncière.

2 – L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions à destination des Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale et Équipements sportifs n'est pas règlementée.

2.1.2. Majoration de volume constructible

1 – Extension des constructions existantes

Un dépassement du coefficient d'emprise au sol est admis, dans la limite de 20% de la surface de plancher maximum et dans le cas où les travaux d'extension visent à prendre en compte la mise aux normes d'une

construction liée à des aspects règlementaires, sécuritaires, sanitaires ou à la réduction de nuisances de toute nature.

II – Travaux d'isolation thermique des constructions existantes

1 – Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés. En ce cas, l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, n'est pas considérée comme constitutive d'emprise au sol dans la limite de 50 centimètres d'épaisseur supplémentaire.

2 – Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades pourront toutefois être interdits lorsqu'ils aboutissent à un débordement de la façade sur l'espace public venant contraindre la circulation sur les trottoirs pour tous les usagers.

3 – Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont interdits pour les éléments ou ensembles bâtis protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.

2.1.3. Hauteur maximale des constructions

I - Dispositions générales

1 - La hauteur des constructions est mesurée en tout point du sol existant avant les travaux.

2 – La hauteur maximale des façades ne peut excéder 16 mètres. Pour les toitures terrasses, la hauteur maximale peut être augmentée d'un mètre si la ligne de vie est intégrée à l'acrotère.

Le gabarit de couronnement est défini par un plan incliné à 45° maximum.

La hauteur plafond (hauteur maximale de la construction) est fixée à 17 mètres.

En secteur UCa

La hauteur maximale des façades ne peut excéder 13 mètres. Pour les toitures terrasses, la hauteur maximale peut être augmentée d'un mètre si la ligne de vie est intégrée à l'acrotère.

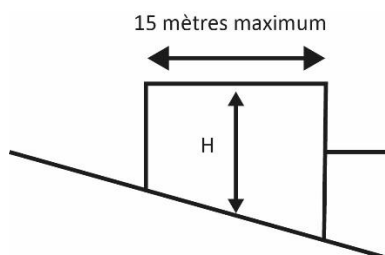
Le gabarit de couronnement est défini par un plan incliné à 45° maximum.

La hauteur plafond (hauteur maximale de la construction) est fixée à 14 mètres.

II - Dispositions particulières

1 – La hauteur maximale des constructions à destination des Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale et Équipements sportifs n'est pas règlementée.

2 - Lorsque le terrain est en pente, les cotes sont prises au milieu de sections d'une longueur maximale de 15 mètres qui sont tracées à l'aplomb du bâtiment.



2.1.4. Implantation des constructions par rapport à l'alignement sur la voirie

I – Champs d'application

1 – Les dispositions du présent article s'appliquent **par rapport** aux emprises publiques et aux voies ouvertes à la circulation automobile existante ou créées à l'occasion du projet considéré, que celles-ci soient de statut public ou privé.

2 – Elles ne s'appliquent pas aux voies publiques piétonnes ou cyclables d'une largeur inférieure à 5 mètres, dans ce cas l'implantation est fixée par l'article 2.1.5 « implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ».

3 – L'implantation par rapport à l'alignement sur la voirie des constructions à destination des Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale et Équipements sportifs n'est pas règlementée.

II – Dispositions générales

Les constructions doivent s'implanter à 7,5 mètres au moins de l'alignement actuel ou projeté de la voie existante ou à créer, compté horizontalement et perpendiculairement de tout point du bâtiment au point le plus proche de l'alignement.

III - Dispositions particulières

Dans les cas suivants, des dispositions particulières sont applicables :

- Lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaires au tri sélectif, le retrait peut être au minimum de 0,5 mètre ;
- Lorsqu'un élément d'intérêt paysager est identifié aux plans de zonage comme devant être protégé ou à créer, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa mise en valeur (cf. 2.2.2 « Aspect extérieur des constructions ») ;
- Afin de préserver l'homogénéité d'un front bâti caractérisé par la régularité de l'alignement ou l'existence de retraits apportant un rythme à l'alignement ;
- Pour les constructions à destination de Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.
- Pour les constructions existantes dont l'implantation n'est pas conforme aux règles exposées ci-dessus, des travaux d'amélioration, d'extension et de surélévation à l'aplomb de l'existant qui ne seraient pas conformes aux règles du présent article pourront être autorisés dès lors qu'ils sont justifiés par des raisons techniques ou architecturales et/ou réalisés en harmonie avec l'implantation de la construction existante et en prenant en compte son environnement et le site avoisinant.

2.1.5. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

I – Dispositions générales

1 – Les constructions doivent être obligatoirement implantées en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à :

- La hauteur de la façade du bâtiment mesurée au point le plus bas du terrain, avec un minimum de 8 mètres si la façade concernée comporte des baies assurant l'éclairage des pièces d'habitation ou d'activités ($L > H > 8$ mètres)
- La moitié de la hauteur de la façade du bâtiment mesurée au point le plus bas du terrain avec un minimum de 4 mètres si la façade concernée ne comporte pas de baies assurant l'éclairage des pièces d'habitation ou d'activités ($L > H/2 > 4$ mètres).

2 – Pour l'application de cette règle, la hauteur des murs pignons est mesurée à la hauteur de la façade.

3 – L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions à destination des Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale et Équipements sportifs n'est pas règlementée.

II – Dispositions particulières

Ces règles générales pourront être modifiées :

- Afin de préserver l'homogénéité d'un front bâti ;
- Pour les constructions existantes dont l'implantation n'est pas conforme aux règles exposées ci-dessus : des travaux d'extension et de surélévation dans le prolongement de murs existants qui ne seraient pas conformes aux règles du présent article peuvent être admis dès lors qu'ils sont justifiés par des raisons techniques ou architecturales et/ou réalisés en harmonie avec l'implantation de la construction existante et en prenant en compte son environnement et le site avoisinant ;

- Pour les constructions à destination de Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

2.1.6. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1 – Un recul au moins égal à 4 mètres est exigé entre deux constructions à usage d'habitation ne comportant pas de baies éclairant des pièces principales en vis-à-vis. Dans le cas contraire, le recul minimum est de 8 mètres.

2 – L'implantation les unes par rapport aux autres sur une même propriété des constructions à destination des Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale et Équipements sportifs n'est pas règlementée.

2.2. CHAPITRE UC2 : PROTECTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

2.2.1. Règles alternatives en vue d'une meilleure insertion environnementale et paysagère

Non règlementé.

2.2.2. Aspect extérieur des constructions

I – Aspect général

1 – Les constructions, bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de leur aspect extérieur.

2 – Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatible l'harmonie du paysage.

3 – Dans le cas d'extension d'une construction existante, l'intégration au volume principal sera recherchée et l'unité architecturale préservée.

II – Toiture

- *Forme et couverture*

1 – Les matériaux de couverture seront adaptés en fonction des pentes des toitures. Celles-ci devront s'intégrer de façon harmonieuse dans le contexte architectural, urbain et paysager environnant.

2 – Les toitures présentant un aspect différent des toitures traditionnelles (toitures rondes, toits terrasses...) pourront être autorisées dans le cadre d'une expression architecturale contemporaine à condition qu'elles ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

3 – L'usage de combles dits « à la mansard » pourra être interdit selon le contexte architectural et urbain de la construction projetée.

4 – Les rives de toiture en pignon doivent être bordées de solins maçonnés. Les gouttières et descentes d'eau pluviale apparentes doivent être peintes à l'exception de celles réalisées en zinc ou en cuivre.

5 – Les couvertures en matériaux brillants ou présentant l'aspect de la tôle ondulée, du papier goudronné, du fibrociment (...) sont interdites.

- *Ouvertures en toiture*

1 – Les ouvertures en saillies pourront être autorisées à condition qu'un soin particulier soit apporté à leur intégration dans le pan de toiture concerné. Elles seront implantées en retrait de 60 cm minimum du bord de la toiture.

2 – Dans le cas d'une ouverture en saillie comportant plusieurs baies, cette dernière devra être centrée.

3 – Les lucarnes doivent être couvertes dans le même matériau que la couverture principale.

III - Façades

- *Aspect et couleurs*

1 – Les matériaux et les couleurs employés pour toutes les constructions devront s'harmoniser entre eux et avec le paysage bâti ou naturel environnant.

2 – Les enduits des façades doivent recevoir une finition grattée ou talochée fin, dans les tons clairs.

3 – Les enduits écrasés sont interdits.

4 – Les pignons doivent avoir le même aspect que les façades principales. Les encadrements des baies peuvent être marqués par un bandeau périphérique, mais en aucun cas par traitement partiel du linteau ou de l'appui de la baie.

5 – Les murs pignons aveugles sont interdits en façade sur rue et sur les accès au terrain.

6 – Les appareillages de matériaux dessinés ou peints pourront être interdits.

7 – Les matériaux ne présentant pas un aspect de finition suffisant (parpaings, briques creuses...) doivent être enduits.

8 – L'implantation d'antennes (télévision, parabolique, radio) sur les façades côté emprises publiques doit être conçue de manière à assurer leur intégration dans le paysage urbain. Elles doivent être de préférence implantées en toiture.

9 – Les cuves de stockage, climatiseurs, bouches d'aération, ventouses de chaudières et stockages divers (matériaux...) doivent être intégrés au bâtiment et ne pas porter atteinte au paysage urbain environnant. Des prescriptions pourront être imposées pour améliorer leur insertion dans le site urbain et dans le bâtiment (teinte adaptée, nouvelle implantation...). Les coffrets techniques (électricité, gaz...) seront intégrés dans la façade de la construction ou dans la clôture.

- *Baies et menuiseries extérieures*

1 – Les tons des menuiseries et boiseries devront s'harmoniser avec les tons des murs et le paysage bâti ou naturel environnant.

2 – Les portes-fenêtres sont autorisées uniquement pour permettre l'accès de plain-pied au niveau du terrain naturel, des balcons, des loggias ou des terrasses accessibles.

IV - Clôtures

1 – Toutes les clôtures doivent être conçues de manière à participer harmonieusement au paysage urbain.

2 – Les clôtures sur voies ou en limites séparatives ne peuvent excéder une hauteur de 1,80 mètre à partir du sol naturel apparent existant avant travaux ou du niveau du trottoir.

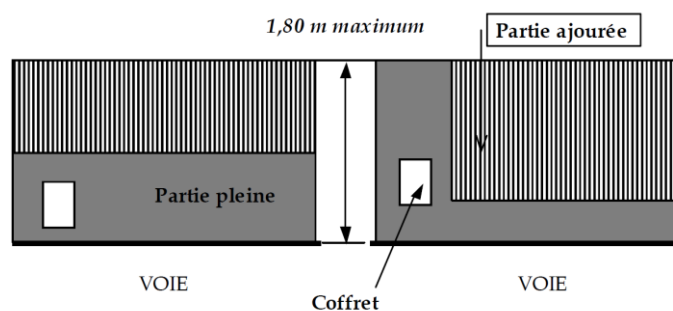
3 – Les prescriptions de hauteur des clôtures sur voie ou en limites séparatives pourront être dépassées pour des motifs liés à des réglementations spécifiques (sport, sécurité des établissements ou des activités).

4 – Les clôtures sur voies et emprises publiques seront constituées obligatoirement d'une haie vive d'une hauteur maximum de 1,80 mètre. Celle-ci pourra être accompagnée :

- D'une grille en serrurerie de couleur foncée.
- D'un mur bahut dont la hauteur maximale ne peut excéder la moitié de la hauteur totale de la clôture accompagné ou non d'une grille, d'un grillage ou d'une clôture ajourée.

5 – Les parties pleines sur toute la hauteur de la clôture ne sont autorisées que dans les cas de nécessité technique suivants :

- Piliers de portails
- Stockage de containers de tri sélectif ou d'ordures ménagères
- Coffrets de concessionnaires.



6 – En limite séparative, les types de clôtures admis sont :

- Les grilles, grillages ou clôtures ajourées avec mur bahut ou non (hauteur maximale autorisée pour le mur bahut : moitié de la hauteur totale de la clôture)
- Les haies vives seules
- Les murs clôtures pleins en matériaux enduits (ton pierre)

7 – Les clôtures sur voies et limites séparatives, quels que soient leur type seront de couleur claire à l'exception des parties réalisées en serrurerie ou en grillage.

8 – L'édification des clôtures aux intersections des voies publiques est assujettie à la réalisation d'un pan-coupé. La longueur des côtés égaux des pans coupés dans le prolongement de l'alignement des voies concernées est égale à 5 mètres.

9 – Les parties pleines des clôtures formant pan-coupé ne sauront être supérieures à 0,80 mètre de hauteur. Les parties végétales des clôtures sont proscrites aux intersections des voies publiques. Les parties ajourées doivent être traitées en serrurerie ou en grillage.

10 – Les clôtures seront aménagées afin de permettre le passage de la petite faune.

V – Antennes de téléphonie mobile

Les antennes de téléphonie mobile devront être intégrées au volume bâti afin qu'elles soient incorporées aux éléments architecturaux des constructions. Elles devront s'implanter en retrait des façades afin de ne pas être visibles depuis l'espace public.

2.2.3. Détermination des caractéristiques architecturales, éléments de paysage, sites et secteurs à protéger

I – Dispositions générales

Tout aménagement, et en particulier la création de clôture, doit se faire dans le respect de l'environnement paysager et du caractère végétal du secteur.

II – Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan réglementaire, sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et suivants du Code de l'urbanisme qui disposent notamment que :

- tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit ;
- toute coupe ou abattage d'arbres est soumise à autorisation (Articles L113-2 et suivants du code de l'Urbanisme) ;
- toute demande d'autorisation de défrichement est irrecevable.

III – Éléments architecturaux et paysagers protégés au document graphique réglementaire

1 – Les éléments architecturaux ou ensembles architecturaux protégés au titre de l'article L151-19 sont repérés au document graphique réglementaire en tant que « élément architectural remarquable », figurés par une étoile de couleur noir et sont listés dans l'annexe du règlement.

2 – Les éléments paysagers ou ensembles paysagers protégés au titre de l'article L151-19 sont repérés au document graphique réglementaire en tant que « élément paysager remarquable » et sont listés dans l'annexe du règlement.

3 – La démolition des constructions ou parties de constructions à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme est autorisée, dans les seuls cas suivants :

- Démolitions partielles concernant certains éléments anachroniques ayant été rapportés à la construction principale d'origine ;
- Démolition(s) partielle(s) ou totale rendue(s) nécessaire(s) de construction menaçant ruine en application du Code de la construction et de l'habitation, ou d'immeuble insalubre en application du Code de la santé publique.

4 – Les extensions des constructions ou parties de constructions à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme sont autorisées à condition :

- qu'elles ne dénaturent pas ces constructions ou parties de constructions,
- qu'elles ne portent pas atteinte à leur valeur patrimoniale.

IV- Alignement d'arbres

Au sein des alignements d'arbres à protéger et à créer, identifiés au titre des articles L.151-23 et L.151-19 du Code de l'urbanisme, le principe de plantations en alignement doit être préservé : les arbres peuvent être déplacés, remplacés ou abattus, à condition que leur suppression ne remette pas en cause l'existence d'un principe d'alignement.

2.2.4. Performances énergétiques

1 – Toute construction devra être conforme à la réglementation thermique en vigueur.

2 – Pour toute nouvelle construction, hors maison individuelle non groupée, il est demandé le respect des exigences suivantes :

- Le recours aux énergies renouvelables (solaires, géothermie...) doit être privilégié. On s'attachera à atteindre un minimum de 30% d'énergies renouvelables pour la production d'eau chaude sanitaire ou de chauffage.
- Il doit être visé un niveau de performances énergétiques au-delà de la réglementation en vigueur soit - 10 %. Par exemple RT 2012 Cep -10% et Bbio -10%
- La quantité de bois mise en œuvre sera au minimum supérieure à 10dm³/m² de surface de plancher (logement et équipements publics). Le bois devra provenir de sites de production durablement gérés.

3 – Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques ou similaires pourront être disposés ou en toiture de bâtiments selon les dispositions suivantes :

- Les capteurs solaires seront disposés prioritairement sur des bâtiments annexes existants ou à créer, isolés ou accolés à la construction principale ;
- La pose de panneaux solaires sur le versant de toiture de la construction principale sera possible sous réserve de s'insérer dans la composition architecturale de la façade et de leur encastrement dans la toiture (exemple : création d'un bandeau horizontal, le long et sur tout le linéaire de l'éégout de toit, de panneaux disposés verticalement ou bien installés comme mode de couverture sur la totalité de la surface de la toiture) ;
- En cas de toitures terrasses, les panneaux solaires sont autorisés à condition de ne pas être visible depuis l'espace publics. L'acrotère pourra contribuer à leur intégration architecturale.

4 – Les éoliennes domestiques sont autorisées, à condition qu'elles s'inscrivent en adéquation avec les proportions et volumes des bâtiments et veillent à s'intégrer au contexte paysager du site et des vues. Les dispositifs de production d'énergie éolienne individuels ne doivent pas dépasser la hauteur maximale au faîtage de la construction de plus d'un mètre.

2.3. CHAPITRE UC3 : TRAITEMENT DES ESPACES NON-BATIS

2.3.1. Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Rappel : Le coefficient de biodiversité est un pourcentage qui permet de déterminer la surface occupée par les espaces végétalisés sur la parcelle (appelée surface écoaménageable). Il se calcule de la manière suivante :

$$CBS = \text{surface écoaménageable} / \text{surface de la parcelle}$$

Cette surface écoaménageable est calculée à partir des différents types de surfaces végétalisées qui composent la parcelle (espace de pleine terre, espaces verts sur dalle et toiture terrasse, mur végétalisé, etc.). La surface totale est calculée selon la formule suivante :

$$\text{Surface écoaménageable} = (\text{surface de type A} \times \text{coef. A}) + (\text{surface de type B} \times \text{coef. B}) \\ + \dots + (\text{surface de type N} \times \text{coef. N})$$

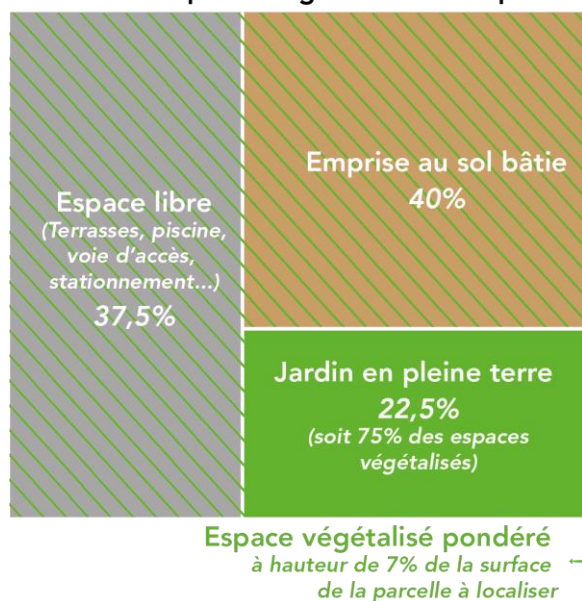
1 – En application du dispositif dérogatoire prévu à l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent règlement sont appréciées au regard de chaque lot issu d'un lotissement ou de chaque terrain d'assiette issu de la division en propriété ou en jouissance. Ces règles s'appliquent également en cas de division primaire prévue par l'article R.442-1 a du Code de l'Urbanisme.

De même, pour assurer l'effet utile du présent règlement, l'autorité administrative compétente pourra s'opposer aux divisions foncières qui ont pour effet ou pour objet de rendre une parcelle ou construction existante non-conforme aux règles prescrites par le PLU en vigueur au jour de la division.

Par ailleurs, lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions applicables dans la zone où elle se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de la construction avec ces dispositions, ou qui sont sans effet à cet égard.

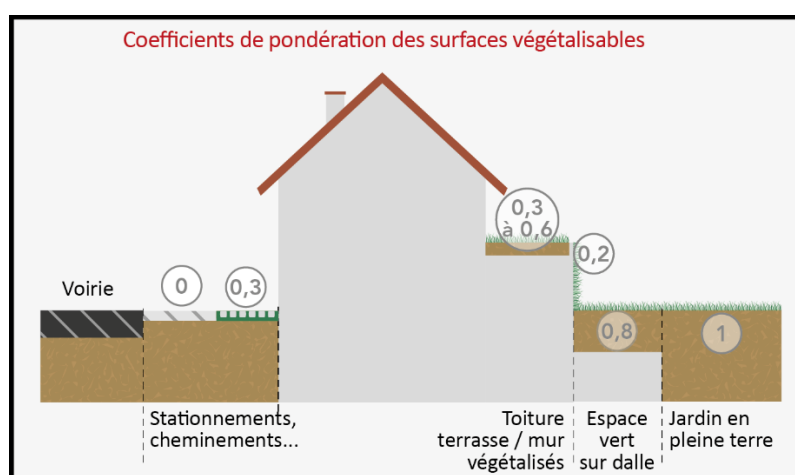
2 – Un coefficient de biodiversité de 0,30 est appliqué sur le terrain avec une végétalisation au minimum de 22,5% de la superficie du terrain sous la forme d'espaces verts de pleine terre. Les surfaces végétalisées seront pondérées en fonction de leur apport pour la biodiversité et la perméabilité. Les surfaces des différents supports extérieurs faisant l'objet d'un traitement végétal pourront être cumulées.

Zone UC : Coefficient de biotope de 0,3 soit 30% d'espaces végétalisés sur la parcelle



La pondération s'appliquant pour ces surfaces est la suivante :

Surface végétalisable	Coefficient de pondération
Espaces verts de pleine terre plantés	1
Surface semi-perméable végétalisée (pavés joints ouverts...)	0,30
Espaces verts sur dalle et toitures terrasses végétalisées, d'une épaisseur de terre minimum de 0,8 m	0,80
Toitures terrasses végétalisées de manière semi-intensive (entre 15 et 30 cm d'épaisseur de substrat)	0,60
Toitures terrasses végétalisées de manière extensive (entre 8 et 15 cm d'épaisseur de substrat) sur constructions existantes	0,30
Murs ou façades végétalisés	0,20



3 – Les espaces verts sur dalle devront recevoir une épaisseur de terre végétale qui devra être au moins égale à 0,80 mètre. En fonction de l'épaisseur mise en œuvre, la végétation devra être adaptée :

- 0,80 mètre pour les aires plantées de vivaces et d'arbustes (hauteur maximale de 3 mètres à l'âge adulte pour les arbustes) ;
- 1 mètre minimum pour les arbres de petit développement (hauteur entre 6 et 10 mètres à l'âge adulte) ;
- 1,5 mètre minimum pour les arbres de moyen développement (hauteur entre 10 et 25 mètres à l'âge adulte).

Les arbres de grand développement (hauteur de plus de 25 mètres à l'âge adulte) ne pourront être plantés dans les espaces verts sur dalle.

4 – Pour les constructions neuves, l'épaisseur requise de substrat de culture sur les toitures végétalisées est d'au moins 0,15 mètre (hors drainage) avec un cortège de plantes variées (tapis de plantes succulentes ou sédums uniquement sont exclus).

5 – Pour les constructions existantes, la typologie de toitures végétalisées mise en œuvre, sera adaptée aux caractéristiques de la toiture du bâtiment existant. Si les caractéristiques le permettent, on favorisera les toitures semi-intensives.

Les différents coefficients s'appliquent à des emprises sans aucun surplomb (par des éléments d'architecture, balcons ou autre).

Les surfaces circulées faisant l'objet d'un traitement paysager de type dalles engazonnées ou pavés à joints ouverts ne sont pas comptabilisés comme espaces verts de pleine terre.

6 – Les dispositions du présent article ne s’appliquent pas pour les constructions à destination des Établissements d’enseignement, de santé et d’action sociale et Équipements sportifs.

2.3.2. Obligations en matière d’espaces libres, de plantations, d’aires de jeux et de loisirs

I – Principes généraux

1 – Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l’amélioration du cadre de vie et à la gestion de l’eau pluviale.

2 – Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aire de stationnement...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l’organisation du bâti sur le terrain afin qu’il ne soit pas uniquement le négatif de l’emprise des constructions mais qu’il soit conçu comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain ;
- de l’ensoleillement, lorsqu’il s’agit d’aménagements paysagers végétalisés ;
- de la problématique de la gestion des eaux pluviales, telle qu’elle est visée au paragraphe 3.2.2. « Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics », s’agissant de la composition et du traitement des espaces libres.

3 – Les projets de construction doivent être étudiés dans le sens d’une conservation optimale des plantations existantes, en particulier les arbres de haute tige et les haies sur limite parcellaire. En cas d’impossibilité de maintien, ces derniers seront remplacés par des arbres dont le développement, à terme, sera équivalent.

4 – Les espaces libres en bordure de voies doivent être végétalisés pour leur partie non réservée aux accès et au stationnement privatif des véhicules.

5 – Lorsque ces espaces sont végétalisés et réalisés sur dalle, tous les moyens techniques pour la pérennité des plantations doivent être mis en œuvre.

6 – Le choix des essences s’inspirera de la palette végétale annexée au présent règlement.

II – Plantations

1 – La plantation d’arbres en pleine terre, dans des conditions leur permettant un bon développement à maturité (gestion du retrait vis-à-vis de la façade), sera obligatoire. Seront plantés :

- En-dessous de 200 m² de pleine terre : 1 arbres de moyen développement ou 2 de petit développement ;
- De 200 m² à 500 m² de pleine terre : un minimum de 3 arbres de moyen développement.
- Au-delà de 500 m² : un minimum de 6 arbres avec au moins un arbre de grand développement. Ce nombre sera augmenté d’une unité par tranche de 100 m² supplémentaire.

2 – Les dispositions pourront ne pas s’appliquer en cas d’impossibilité liée à la forme particulière du terrain (exiguïté) ou de la proximité immédiate de bâtiments environnants incompatibles avec la plantation et la croissance d’un arbre. Auquel cas, les arbres seront remplacés par des arbustes ou buissons.

3 – Les dispositions du présent article ne s’appliquent pas pour les constructions à destination des Établissements d’enseignement, de santé et d’action sociale et Équipements sportifs.

III – Plantation des aires de stationnement

1 – Les aires de stationnement extérieures doivent être traitées avec un aménagement paysager comprenant des plantations comportant au minimum un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement. Ces arbres pourront être regroupés en bosquets.

2 – Ces dispositions ne s’appliquent pas aux aménagements de stationnements en sous-sol.

2.3.3. Continuités écologiques

Non règlementé.

2.4. CHAPITRE UC4 : STATIONNEMENT

2.4.1. Obligations minimales pour les véhicules motorisés

I – Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte.

II – Normes de stationnement

1 – Les normes de stationnement s'appliquent aux constructions neuves, à la création de logements, au changement de destination et à l'extension de locaux commerciaux ou d'activités.

2 – La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle qui s'applique aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

3 – Le nombre de place de stationnement sera arrondi à l'unité supérieure.

4 – Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations les normes afférentes à chacune d'elles seront appliquées au prorata.

5 – En cas de division de terrains bâtis, les dispositions du présent article sont applicables au terrain faisant l'objet de la division comme à celui ou ceux issus de la division.

III – Caractéristiques techniques des places de stationnement

1 – Les places de stationnement doivent être réalisées dans le respect des règlements et normes en vigueur.

2 – Les places de stationnement pour véhicules légers doivent être facilement accessibles et respecter les caractéristiques suivantes :

- Longueur : 5 mètres minimum ;
- Largeur : 2,5 mètres minimum ;

Cette surface correspond à une place effective, et n'intègre pas tous les espaces nécessaires aux manœuvres et à la circulation des véhicules. Au droit des places de stationnement extérieures comme souterraines, ces espaces de circulation doivent être d'une largeur supérieure ou égale à 5 mètres.

3 – Les emplacements pour les deux-roues non motorisés, doivent être compatibles avec la législation en vigueur.

4 – Pour les opérations de construction neuve de plus de deux logements disposant d'un parc de stationnement clos et couvert, ce parc doit être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables conformément à la législation en vigueur.

5 – La surface aménagée en aire aérienne de stationnement, y compris les dégagements, doit être au plus égale à 30% de la superficie totale de l'unité foncière.

6 – Au maximum 10% des places réalisées pour répondre aux normes de stationnement pourront être réalisées en place de stationnement commandées.

7 – Les places de stationnements en surface devront être réalisées prioritairement en revêtement perméable et réduites à deux bandes de roulement dans la mesure du possible.

8 – Les établissements d'activités devront réserver sur leur terrain les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention sans encombrer la voie publique.

IV – Normes de stationnement pour les constructions et installations nouvelles

- *Pour les constructions destinées à l'Habitation*

Il est exigé :

- Pour les constructions à usage de Logement en accession : 2,2 places de stationnement par logement ;
- Conformément à l'article L.135-35 du Code de l'Urbanisme, il ne peut être exigé pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement ;
- Pour les constructions à usage d'Hébergement : 1 place pour 2 chambres.

- *Pour les constructions à usage de Bureaux*

Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 55 m² de surface de plancher. Cette norme s'entend pour l'ensemble des véhicules motorisés individuels.

- *Pour les constructions à usage d'Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire*

Il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'Industrie : 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage d'Entrepôt : 1 place de stationnement par tranche de 400 m² de surface de plancher.

Cette norme s'entend pour l'ensemble des véhicules motorisés individuels : elle inclut notamment le stationnement des deux-roues motorisés.

- *Pour les constructions destinées aux Commerces et activités de services*

Il est exigé :

- 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage de « Restauration », 1 place par tranche de 10 m² de salle de restaurant.
- Pour les constructions à usage d'« Hébergement hôtelier et touristique », il sera aménagé 1 place de stationnement par chambre pour les 30 premières chambres, 0,5 places par chambre au-delà de 30 chambres. Une aire de stationnement doit être aménagée pour le stationnement d'un autocar par tranche complète de 40 chambres. Une aire doit être aménagée pour permettre les livraisons.

IV - Rampes

Les rampes d'accès aux garages en sous-sol devront comporter un palier d'une longueur de 4 mètres dont la pente sera limitée à 5 % au raccord du domaine public.

V – Impossibilité de réaliser les places de stationnements sur le terrain de l'opération

En application de l'article L151-33 du Code de l'urbanisme, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut se dégager de ses obligations s'il opte pour une des deux solutions suivantes, dans un rayon de 200 mètres du terrain :

- soit en acquérant sur un autre terrain ou dans un parc privé existant ou en cours de réalisation les emplacements de stationnement qui lui font défaut ;
- soit en obtenant une concession à long terme (minimum 10 ans) dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

2.4.2. Obligations minimales pour les vélos

1 – Les dispositifs pour les places de stationnement pour les vélos est déterminé par les articles R.111-14-4 et R.111-14-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

2 – Les normes de stationnement pour les vélos sont les suivantes :

- *Pour les constructions destinées à l'Habitation collective*
 - pour les logements jusqu'à 2 pièces principales, 0,75m² par logement, avec une superficie minimale de 3m² ;
 - pour les autres logements, 1,5 m² par logements, avec une superficie minimale de 3m².
- *Pour les constructions destinées aux Bureaux*
 - 1,5m² pour 100m² de surface de plancher
- *Pour les constructions destinées aux activités, commerces de plus de 500m² de surface de plancher, industries et équipements publics*
 - 1 place pour 10 employés
 - 1,5m² pour 100m² de surface de plancher
- *Pour les établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités)*
 - 1 place pour 12 élèves en école primaire et collège
 - 1 place pour 8 élèves en lycée et université

3 – Quoiqu'il en soit, le nombre d'emplacements doit être déterminé en fonction des besoins estimés, compte tenu notamment de la destination de la construction et de sa situation géographique. Cet examen peut aboutir à n'exiger aucun emplacement de stationnement. Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, cet examen doit également prendre en compte la possibilité de réaliser le stationnement des deux roues sur l'espace public.

3. SOUS-SECTION UC3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMES RESERVES

3.1. CHAPITRE UC1 : TRACE ET CARACTERISTIQUES DES VOIES DE CIRCULATION A CONSERVER, A MODIFIER OU A CREER

Non règlementé.

3.2. CHAPITRE UC2 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES ET RESEAUX

3.2.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- 1 - Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise un titre justifiant d'une servitude de passage suffisante.
- 2 - Chaque terrain doit être directement desservi par une voie publique ou privée pour être constructible.

I - Accès

- 1 – L'accès doit être aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 2 – Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 3 – La localisation des accès des véhicules doit être choisie, de façon à ne pas compromettre les plantations, espaces verts publics, les alignements d'arbres, les dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de voirie.

4 – Le nombre d'entrée charretière depuis la voie publique sur un terrain est limité à un accès par tranche de 20 mètres linéaires sur rue.

5 – Toute construction doit avoir un accès adapté à sa nature d'une largeur minimale de 3,5 mètres.

II - Voirie

1 – Les travaux de voirie (tels que les voies charretières, les stationnements, etc.) doivent être conformes au règlement communal et/ou intercommunal de voirie et faire l'objet d'une demande de déclaration de travaux spécifique.

2 – Les caractéristiques des voies doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions projetées et doivent notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

3 – Les nouvelles voies d'accès doivent avoir au moins 8 mètres d'emprise avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des véhicules. Toutefois, lorsque cette nouvelle voie n'excède pas 50 mètres, cette largeur peut être ramenée à 5 mètres si elle dessert au plus 5 logements et à 3,5 mètres si elle n'en dessert qu'un seul.

4 – En cas de voirie en impasse, elles seront aménagées pour permettre le demi-tour des véhicules.

3.2.2. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

I - Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Il doit être effectué selon les règles sanitaires en vigueur. En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense contre l'incendie selon les règles en vigueur.

II - Assainissement

1 – À l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Ce réseau de type séparatif doit disposer d'un regard de branchement en limite de propriété obligatoirement visitable.

2 – Les caractéristiques des réseaux doivent être conformes au règlement en vigueur du Syndicat Intercommunal d'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette (cf. annexe E du dossier de PLU).

- *Eaux usées*

3 – Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.

- *Eaux pluviales*

4 – Quantitativement, afin de limiter les apports et le débit de fuite vers le réseau public des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées, des techniques alternatives au rejet au réseau doivent être privilégiées (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants, ...). Le débit de fuite au réseau d'assainissement communal est limité, celui-ci, à l'approbation du PLU, est fixé à 1,2 litre par seconde par hectare, pour une pluie de 50 mm de l'occurrence 20 ans.

5 – Qualitativement, les aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol. Ces aménagements (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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

7 – Les surfaces imperméabilisées de plus de 10 places de stationnement de véhicules légers, ou 5 places de stationnement de poids lourds à ciel ouvert, doivent être équipées d'un ouvrage de décantation (lamellaire, ou autre) ou de filtration (filtre planté, filtre à sable, etc.), disposé en aval des bassins ou autres volumes de rétention pour dépolluer les eaux de ruissellement. Les activités potentiellement dangereuses (manipulation, stockage ou distribution de carburant) doivent disposer d'un séparateur à hydrocarbures de classe 1 muni d'une alarme et d'un obturateur automatique pour prévenir le risque de déversement d'hydrocarbures dans le milieu naturel. Quels que soient les ouvrages de gestion des eaux pluviales utilisés, la qualité de l'eau rejetée dans le milieu naturel doit respecter les valeurs définissant le bon état des masses d'eau. Ces règles ne s'appliquent dans le cas d'une réglementation plus contraignante dans le règlement d'assainissement.

8 – Les vidanges des piscines individuelles doivent être infiltrées dans le terrain ou rejetées dans le réseaux d'eaux pluviales en respectant les conditions du règlement. Seules les eaux de lavages des filtres devront être rejetées dans le réseaux des eaux usées.

III – Collecte des déchets

Pour les immeubles d'habitat collectif, les containers d'ordures ménagères doivent être enterrés. Les locaux d'ordure ménagère et d'encombrants doivent avoir une surface adaptée au nombre de logements de la construction.

IV – Réseaux de distribution d'énergie

1 – Les réseaux divers tels que les lignes de distribution d'énergie doivent être installés en souterrain en terrain privé. Les coffrets de branchement doivent être intégrés aux clôtures sur rue ou en façade si celle-ci est implantée à l'alignement.

2 – Toute modification importante des réseaux existants, tant privés que publics, doit être conçue de manière à aboutir à leur raccordement au réseau en souterrain.

3 – L'ensemble de ces ouvrages doit être conforme aux documents officiels en vigueur à la date du dépôt du permis de construire.

4 – Dans le cas où le projet de construction nécessiterait un transformateur, ce dernier devra être intégré au volume de la construction principale.

3.2.3. Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communication électroniques

1 – Les réseaux divers tels que les lignes de télécommunication doivent être installés en souterrain en terrain privé. Les coffrets de branchement doivent être intégrés aux clôtures sur rue ou en façade si celle-ci est implantée à l'alignement.

2 – Toute modification importante des réseaux existants, tant privés que publics, doit être conçue de manière à aboutir à leur raccordement au réseau en souterrain.

3 – L'ensemble de ces ouvrages doit être conforme aux documents officiels en vigueur à la date du dépôt du permis de construire.

3.3. CHAPITRE UC3 : EMPLACEMENTS RESERVES, SERVITUDES ET PERIMETRES D'ATTENTE D'UN PROJET D'AMENAGEMENT GLOBAL

3.3.1. Emplacements réservés

Les emplacements réservés sont figurés sur le document graphique par une trame spécifique. Les constructions sont interdites sur les emplacements réservés, à l'exception du cas prévu par l'article L423-1 du Code de

l'Urbanisme, et à l'exception de la destination pour laquelle ils ont été délimités et des projets connexes à cette destination qui lui seraient compatibles.

3.3.2. Servitudes d'Utilité Publique

Dans les secteurs soumis à des servitudes et périmètres particuliers listés en annexe du PLU (cf. annexe A. du dossier de PLU), les demandes d'occupation et d'utilisation du sol peuvent être soumises à des prescriptions particulières, conformément aux dispositions en vigueur.

3.3.3. Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global

En application de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme, les Périmètres d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global sont définis au document graphique réglementaire. Pour une durée de cinq ans, à compter de la date d'instauration desdits périmètres, les constructions de toute nature sont interdites à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, dans la limite de 10 m² de surface de plancher par terrain, et les travaux ayant pour objet l'extension, la surélévation, le changement de destination ou la réfection des constructions existantes.

ZONE UH

INDICATIONS NON-OPPOSABLES

La zone UH est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Cette zone présente un caractère résidentiel à dominante pavillonnaire. Les secteurs de la zone correspondent à des différences de gabarits de bâtiments et de densité. Une partie de la zone UH à l'Ouest de la commune est concernée par l'aléa retrait gonflement. Les schémas et illustrations insérés dans le règlement ne sont que des exemples, seule la règle rédigée est opposable. La zone UH comprend quatre secteurs :

- UHc correspondant à un habitat plus dense le long de l'avenue de l'Armée Leclerc ;
- UHd correspondant à l'habitat pavillonnaire de faible densité à l'angle de la voie de Corbeil et de la rue Lavoisier ;
- UHf correspondant à l'habitat pavillonnaire spécifique au Sud du secteur agricole des Petits Gravières ;
- UHv correspondant à de l'habitat de type « maison de ville »

1. SOUS-SECTION UH1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

1.1. CHAPITRE UH1 : AFFECTATION DES SOLS

1.1.1. Usages principaux et activités autorisées

L'ensemble des destinations et sous-destinations du sol définies par le Code de l'Urbanisme est autorisé, à l'exception de celles spécifiquement interdites au paragraphe « *Interdiction de construire* ».

1.1.2. Usages principaux et activités autorisées sous conditions

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'Hébergement hôtelier et touristique et de Bureau, non génératrices de nuisance ;
- les constructions à usage de Commerce et d'activités de service non susceptibles de générer des nuisances acoustiques, olfactives ;
- les constructions à usage d'Industrie et d'Entrepôt, qui, par leur destination ou leur nature, leur importance ou leur aspect, sont compatibles avec la salubrité, la sécurité ou l'environnement de la zone ;
- la création, l'extension et la modification des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, soumises à autorisation ou enregistrement ou à déclaration préfectorale, qui ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité, et qui n'engendrent pas une gêne excédant les inconvénients normaux du voisinage ;
- l'agrandissement ou la transformation des Industries et Entrepôts dont la création serait interdite si son importance et les travaux envisagés ont pour effet d'aggraver la gêne ou le danger qui résulte de la présence de ces établissements ou dépôts.

Dispositions particulières :

1 – Dans les secteurs concernés par un risque retrait-gonflement des sols, il importe au constructeur de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol.

2 – Une consultation de GRTGaz, Direction des opérations – Département Maintenance Données Techniques et Travaux Tiers – 2 rue Pierre Timbaud 92238 GENNEVILLIERS CEDEX est à effectuer dès lors qu'un projet de construction se situe à proximité d'un des ouvrages référencés et ce dès le stade d'avant-projet sommaire.

1.1.3. Interdiction de construire

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et installations à destination d'Exploitation agricole et Forestière;
- l'ouverture ou l'exploitation de toute carrière ;
- les affouillements et les exhaussements non nécessaires à une construction ;
- les dépôts d'épaves, de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, ordures ménagères, de véhicules désaffectés, dès lors que la superficie occupée sur une même parcelle atteint 5 m² ;

En zone UH, à l'exception des secteurs UHd et UHf

- Les caravanes isolées et les campings de toutes natures.

1.2. CHAPITRE UH2 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

1.2.1. Pourcentage de logements affectés à des catégories de logements définies par le PLU dans les programmes de logements

1 – Au titre de l'article L. 151-15 du Code de l'Urbanisme, une servitude de mixité sociale est instituée sur les secteurs délimités sur le plan de zonage. Cette servitude impose aux programmes de logements collectifs ou individuels qu'un pourcentage des logements soit affecté à des catégories de logements locatifs sociaux éligibles au titre de la loi SRU.

Dans le secteur de mixité sociale – 100% indiqué au document graphique du présent règlement, les opérations d'un total de 5 logements et plus, qu'ils soient collectifs ou individuels, sont autorisées sous réserve qu'au moins 100% des logements réalisés soient affectés au logement locatif social. Le nombre de logements sera arrondi à l'unité supérieure.

2 – La servitude s'applique aux constructions neuves et aux divisions de constructions existantes. Dans ce dernier cas, les logements existants avant la division sont à prendre en compte dans le calcul du nombre de logements devant être affectés au logement locatif social au même titre que les nouveaux logements créés à l'issue de la division. Ainsi, les travaux d'adaptation, de réfection, de réhabilitation ou d'extension limitée des constructions existantes et ne créant pas de nouveaux logements ne sont pas concernés par ce dispositif.

3 – La mise en œuvre de la servitude peut se traduire soit par la réalisation d'un programme mixte de logements, soit par la cession de la partie du terrain sur laquelle sera réalisé le programme de logements locatifs conventionnés au profit d'un des organismes mentionnés à l'article L411-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.

1.2.2. Proportion de logements d'une taille minimale dans les programmes de logements

En zone UHv

Pour toute opération visant à créer 2 logements et plus, y compris le logement d'origine, 100% des logements de l'opération doivent avoir chacun une surface de plancher au moins égale à 70m².

1.2.3. Préservation de la diversité commerciale

Non règlementé.

2. SOUS-SECTION UH2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1. CHAPITRE UH1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1. Emprise au sol

I - Dispositions générales

1 – L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions de toute nature sur une même unité foncière (c'est-à-dire la projection au sol des constructions, à l'exception notamment des parties enterrées non apparentes) est limitée à 35% de la superficie de l'unité foncière.

En secteur UHd et UHf

L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 30%.

2 – L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions à destination des Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale et Équipements sportifs n'est pas règlementée.

II - Dispositions particulières

1 – L'emprise au sol pourra être adaptée aux besoins de la réalisation d'une opération de construction d'habitat adapté pour les gens du voyage sédentarisés.

2 – Pour les bâtiments annexes affectés au stationnement des véhicules, leur emprise ne peut excéder 30 m² par logement. Pour les abris de jardin, leur emprise est limitée à 10 m².

En zone UH, à l'exception du secteur UHv

3 – Pour les unités foncières d'une superficie inférieure à 300 m², l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 25% de la superficie totale du terrain. Cette emprise au sol ne peut être inférieure à 65m².

2.1.1. Majoration de volume constructible

I – Extension des constructions existantes

Un dépassement du coefficient d'emprise au sol est admis, dans la limite de 20% de la surface de plancher maximum et dans le cas où les travaux d'extension visent à prendre en compte la mise aux normes d'une construction liée à des aspects règlementaires, sécuritaires, sanitaires ou à la réduction de nuisances de toute nature.

II – Travaux d'isolation thermique des constructions existantes

1 – Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés. En ce cas, l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, n'est pas considérée comme constitutive d'emprise au sol dans la limite de 50 centimètres d'épaisseur supplémentaire.

2 – Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades pourront toutefois être interdits lorsqu'ils aboutissent à un débordement de la façade sur l'espace public venant contraindre la circulation sur les trottoirs pour tous les usagers.

3 – Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont interdits pour les éléments ou ensembles bâtis protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.

2.1.2. Hauteur maximale des constructions

I - Dispositions générales

1 - La hauteur des constructions est mesurée en tout point du sol existant avant les travaux.

Zone UH

2 – La hauteur maximale des façades ne peut excéder 7 mètres. Pour les toitures terrasses, cette hauteur maximale peut être augmentée d'un mètre.

Le gabarit de couronnement est défini par un plan incliné à 45° maximum.

La hauteur plafond (hauteur maximale de la construction) est fixée à 10 mètres.

En secteur UHc :

La hauteur maximale des façades ne peut excéder 11 mètres. Pour les toitures terrasses, cette hauteur maximale peut être augmentée d'un mètre.

Le gabarit de couronnement est défini par un plan incliné à 45° maximum.

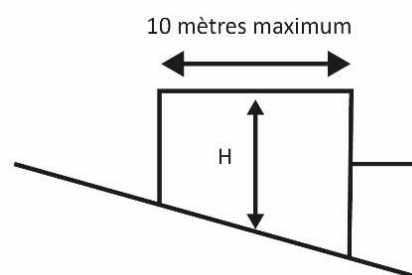
La hauteur plafond (hauteur maximale de la construction) est fixée à 13 mètres.

3 – La hauteur totale des bâtiments annexes ne peut excéder 4 mètres au faîtage. Lorsque le bâtiment annexe est implanté en limite séparative, qu'il ne s'adosse pas à une construction mitoyenne et que le point le plus haut est contigu à cette limite, sa hauteur ne peut excéder 3 mètres au faîtage.

4 – La hauteur maximale des constructions à destination des Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale et Équipements sportifs n'est pas règlementée.

II - Dispositions particulières

Lorsque le terrain est en pente, les cotes sont prises au milieu de sections d'une longueur maximale de 10 mètres qui sont tracées à l'aplomb du bâtiment.



2.1.3. Implantation des constructions par rapport à l'alignement sur la voirie

I – Champs d'application

1 – Les dispositions du présent article s'appliquent aux emprises publiques et aux voies ouvertes à la circulation automobile existante ou créées à l'occasion du projet considéré, que celles-ci soient de statut public ou privé.

2 – Elles ne s'appliquent pas aux voies publiques piétonnes d'une largeur inférieure à 5 mètres, dans ce cas l'implantation est fixée par l'article 2.1.5 « implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ».

II – Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées :

- à 7 mètres au moins de l'alignement :
 - o dès lors que la voie a une emprise inférieure à 8,5 mètres ;
 - o ou pour la rue de Savigny et l'avenue Aristide Briand ;
- à 5 mètres au moins de l'alignement actuel ou projeté dès lors que l'emprise de la voie est égale ou supérieure à 8,5 mètres ;
- à l'alignement sur les parcelles, indiqué par une bande de constructibilité sur le plan graphique réglementaire.

En secteur UHd

Tout bâtiment neuf d'habitation doit être implanté à l'intérieur de la bande de constructibilité indiquée au document graphique du présent règlement.

En secteur UHv

Les constructions doivent s'implanter en retrait de 3 mètres minimum. Cependant en cas de retrait d'une construction mitoyenne existante inférieure à 5 mètres, le bâtiment pourra s'implanter avec le même retrait.

III – Dispositions particulières

Dans les cas suivants, des dispositions particulières sont applicables :

- Afin de préserver l'homogénéité d'un front bâti caractérisé par la régularité de l'alignement ou l'existence de retraits apportant un rythme à l'alignement ;
- Pour les constructions à destination de Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.
- Pour les constructions existantes dont l'implantation n'est pas conforme aux règles exposées ci-dessus, des travaux d'amélioration, d'extension et de surélévation à l'aplomb de l'existant qui ne seraient pas conformes aux règles du présent article pourront être autorisés dès lors qu'ils sont justifiés par des raisons techniques ou architecturales et/ou réalisés en harmonie avec l'implantation de la construction existante et en prenant en compte son environnement et le site avoisinant.

2.1.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

I – Champs d'application

1 – Les règles d'implantation des constructions sont différentes selon qu'elles se situent :

- dans la bande des 25 mètres ;
- au-delà de la bande des 25 mètres, telle qu'elle est définie ci-après.

2 – La bande de 25 mètres de profondeur est mesurée perpendiculairement à tout point de l'alignement actuel ou projeté de la (ou des) voie(s) ou de l'emprise publique.

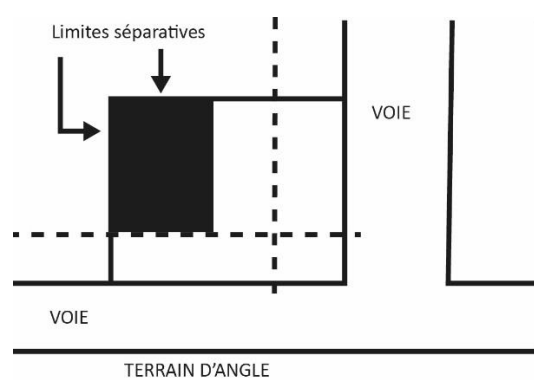
II – Dispositions générales

- *Implantation des constructions dans la bande de 25 mètres*

1 – Pour les terrains présentant une longueur de façade inférieure à 13 mètres, l'implantation des constructions est autorisée jusqu'aux deux limites séparatives latérales.

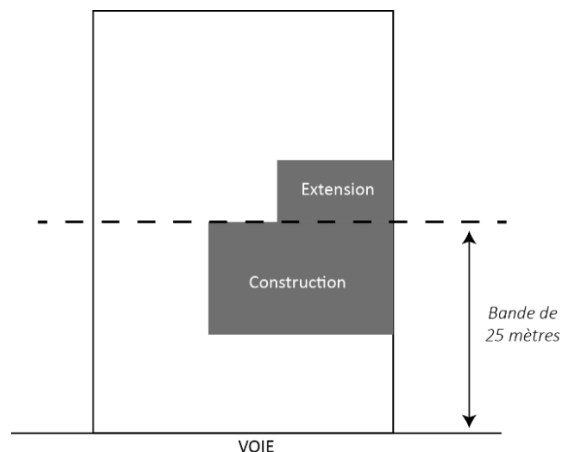
Dans les autres cas, l'implantation des constructions est autorisée soit en retrait des limites séparatives, soit sur l'une d'entre elles. En outre, dès lors qu'une construction est implantée sur une limite séparative, la longueur de la façade ou du pignon sur cette limite doit avoir un linéaire inférieur ou égal à 15 mètres. En cas de retrait de la construction, cette dernière doit être implantée selon les dispositions définies ci-dessous.

2 – Pour les terrains d'angle, les constructions pourront s'implanter sur les deux limites séparatives joignant l'alignement.



- *Implantation des constructions au-delà de la bande de 25 mètres ou le long des voies piétonnes, cyclables*

1 – L'implantation des constructions n'est autorisée qu'en retrait des limites séparatives. Les extensions d'une hauteur inférieure ou égale à 3 mètre par rapport au niveau du plancher du rez-de-chaussée, dans le prolongement des murs d'une construction existante pourront être accordées.



2 – Les bâtiments annexes peuvent être implantés en limite séparative sur un linéaire au plus égal à 6 mètres.

III – Calculs des retraits

1 – En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale :

- À la hauteur de la façade ou du pignon concerné mesurée au point le plus bas du terrain, avec un minimum de 8 mètres si la façade concernée comporte des baies assurant l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail ($L > H > 8$ mètres) ;
- À la moitié de la hauteur définie ci-dessus avec un minimum de 2,5 mètres si la façade ou le pignon concerné ne comporte pas de baies assurant l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail ($L > H/2 > 2,5$ mètres).

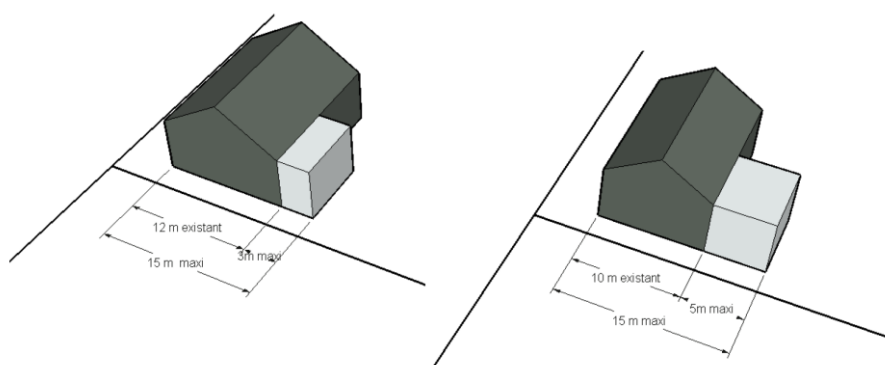
2 – Pour l'application de cette règle, la hauteur des murs pignons est mesurée à la hauteur de la façade.

3 – En limite de zonage d'une zone agricole, l'implantation des constructions n'est autorisée qu'en retrait de la limite du zonage. La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite de zonage doit être au minimum de 8 mètres.

IV – Dispositions particulières

Les règles des dispositions générales et de calculs des retraits pourront être modifiées :

- Afin de préserver l'homogénéité d'un front bâti ;
- Pour les constructions à destination de Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.
- Pour les constructions existantes dont l'implantation n'est pas conforme aux règles exposées ci-dessus : des travaux d'extension et de surélévation dans le prolongement de murs existants qui ne seraient pas conformes aux règles du présent article peuvent être admis dès lors qu'ils sont justifiés par des raisons techniques ou architecturales et/ou réalisés en harmonie avec l'implantation de la construction existante et en prenant en compte son environnement et le site avoisinant ;
- Dans le cas d'une extension, le prolongement de murs existants ne peut excéder 5 mètres. La longueur totale de la façade résultante de cet agrandissement et non conforme aux règles de retrait, ne peut excéder 15 mètres.



2.1.5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Un recul au moins égal à 4 mètres est exigé entre deux constructions à usage d'habitation ne comportant pas de baies éclairant des pièces principales en vis-à-vis. Dans le cas contraire, le recul minimum est de 8 mètres.

En secteur UHv

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière n'est pas règlementée pour les opérations de construction de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

2.2. CHAPITRE UH2 : PROTECTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

2.2.1. Règles alternatives en vue d'une meilleure insertion environnementale et paysagère

Non règlementé.

2.2.2. Aspect extérieur des constructions

I – Aspect général

1 – Les constructions, bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de leur aspect extérieur.

2 – Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatible l'harmonie du paysage.

3 – Dans le cas d'extension d'une construction existante, l'intégration au volume principal sera recherchée et l'unité architecturale préservée.

II – Toiture

- *Forme et couverture*

1 – Les combles et les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les toitures doivent s'intégrer de façon harmonieuse dans le contexte architectural, urbain et paysager environnant.

2 – Les toitures en tuiles doivent être conçues pour conserver l'aspect des toitures traditionnelles avec des pentes comprises entre 30 et 45°.

3 – Les toitures présentant un aspect différent des toitures traditionnelles (toitures rondes, toits terrasses...) pourront être autorisées dans le cadre d'une expression architecturale contemporaine à condition qu'elles ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

4 – Les matériaux de couverture seront adaptés en fonction des pentes des toitures.

5 – Les toitures comprenant des combles « à la mansard » peuvent être autorisés selon le contexte architectural et urbain de la construction projetée.

6 – Les pentes de toitures des constructions annexes ainsi que celles des verrières et des vérandas peuvent présenter des pentes plus faibles que les constructions principales.

7 – Les couvertures en matériaux brillants ou présentant l'aspect de la tôle ondulée, du papier goudronné, du fibrociment (...) sont interdites.

8 – L'intégration de surfaces destinées à la captation d'énergie renouvelable est autorisée en toiture sous réserve qu'elles fassent partie de l'expression architecturale.

- *Ouvertures en toiture*

1 – Les ouvertures en saillies pourront être autorisées à condition qu'un soin particulier soit apporté à leur intégration dans le pan de toiture concerné. Elles seront implantées en retrait de 60 cm minimum du bord de la toiture.

2 – Dans le cas d'une ouverture en saillie comportant plusieurs baies, cette dernière devra être centrée.

3 – Les lucarnes doivent être couvertes dans le même matériau que la couverture principale.

III - Façades

- *Aspect et couleurs*

1 – Les matériaux et les couleurs employés pour toutes les constructions devront s'harmoniser entre eux et avec le paysage bâti ou naturel environnant.

2 – Les matériaux ne présentant pas un aspect de finition suffisant (parpaings, briques creuses...) doivent être enduits.

3 – Les enduits écrasés sont interdits.

4 – L'intégration de surfaces destinées à la captation d'énergie renouvelable est autorisée en façade sous réserve qu'elles fassent partie de l'expression architecturale.

5 – Les pignons doivent avoir le même aspect que les façades principales

6 – Les murs pignons aveugles sont interdits en façade sur rue et sur les accès au terrain.

7 – Les encadrements des baies peuvent être marqués par un bandeau périphérique, mais en aucun cas par traitement partiel du linteau ou de l'appui de la baie.

8 – Les appareillages de matériaux dessinés ou peints pourront être interdits.

9 – L'implantation d'antennes (télévision, parabolique, radio) sur les façades côté emprises publiques doit être conçue de manière à assurer leur intégration dans le paysage urbain. Elles doivent être de préférence implantées en toiture.

10 – Les cuves de stockage, climatiseurs, bouches d'aération, ventouses de chaudières et stockages divers (matériaux...) doivent être intégrés au bâtiment et ne pas porter atteinte au paysage urbain environnant. Des prescriptions pourront être imposées pour améliorer leur insertion dans le site urbain et dans le bâtiment (teinte adaptée, nouvelle implantation...). Les coffrets techniques (électricité, gaz...) seront intégrés dans la façade de la construction ou dans la clôture.

- *Baies et menuiseries extérieures*

1 – Les portes-fenêtres sont autorisées uniquement pour permettre l'accès de plain-pied au niveau du terrain naturel, des balcons, des loggias ou des terrasses accessibles.

IV - Clôtures

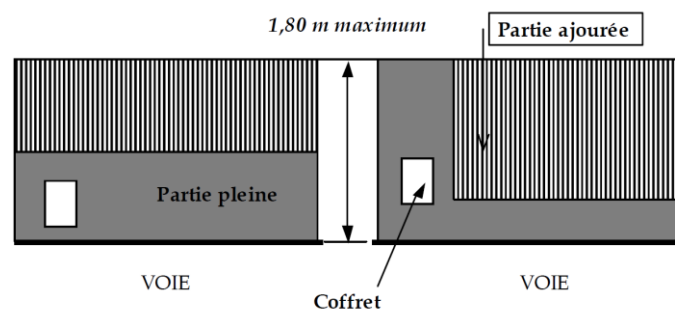
1 – Toutes les clôtures doivent être conçues de manière à participer harmonieusement au paysage urbain. Si la construction est enduite, la partie pleine de la clôture devra avoir le même aspect.

2 – Les clôtures sur voies ne peuvent excéder une hauteur de 1,80 mètres à partir du sol naturel apparent existant avant travaux ou du niveau du trottoir.

3 – Les clôtures en limites séparatives ne peuvent excéder une hauteur de 2 mètres à partir du sol naturel apparent existant avant travaux ou du niveau du trottoir.

4 – Les prescriptions de hauteur des clôtures sur voie ou en limites séparatives pourront être dépassées pour des motifs liés à des réglementations spécifiques (sport, sécurité des établissements ou des activités).

5 – Les clôtures sur voie et emprise publique doivent être ajourées au moins sur la moitié de leur hauteur et sur toute leur longueur, non comprises les parties ouvrantes des portes et portails. Seules sont admises les parties pleines sur toute la hauteur de la clôture qui correspondent à une nécessité technique tels que piliers de portail, stockage de containers de tri sélectif ou coffrets concessionnaires.



6 – En limite séparative, les types de clôtures admis sont :

- Les grilles, grillages ou clôtures ajourées avec mur bahut ou non (hauteur maximale autorisée pour le mur bahut : moitié de la hauteur totale de la clôture)
- Les clôtures bois
- Les haies vives seules
- Les murs clôtures pleins en matériaux enduits (ton pierre)

7 – La hauteur des clôtures en limite séparative est fixée à 2 mètres maximum.

8 – L'édification des clôtures aux intersections des voies publiques est assujettie à la réalisation d'un pan-coupé. La longueur des côtés égaux des pans coupés dans le prolongement de l'alignement des voies concernées est égale à 5 mètres. Selon la visibilité du carrefour, cette longueur pourra être amenée à 4 mètres. Les parties végétales des clôtures sont proscrites aux intersections des voies publiques.

9 – La rue de l'Église est identifiée au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme est indiquée en tant que « élément paysager remarquable » au document graphique du règlement Les clôtures sur rue doivent être constituées d'un mur d'une hauteur supérieure ou égale à 1,70 mètre à partir du sol naturel apparent existant avant travaux ou du niveau du trottoir, enduit en chaux grattée ou en pierres jointoyées (joints largement « beurrés »).

10 – Les clôtures seront aménagées afin de permettre le passage de la petite faune.

V – Antennes de téléphonie mobile

Les antennes de téléphonie mobile devront être intégrées au volume bâti afin qu'elles soient incorporées aux éléments architecturaux des constructions. Elles devront s'implanter en retrait des façades afin de ne pas être visibles depuis l'espace public.

2.2.3. Détermination des caractéristiques architecturales, éléments de paysage, sites et secteurs à protéger

I – Dispositions générales

Tout aménagement, et en particulier la création de clôture, doit se faire dans le respect de l'environnement paysager et du caractère végétal du secteur.

II – Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan réglementaire, sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et suivants du Code de l'urbanisme qui disposent notamment que :

- tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit ;
- toute coupe ou abattage d'arbres est soumise à autorisation (Articles L113-2 et suivants du code de l'Urbanisme) ;
- toute demande d'autorisation de défrichement est irrecevable.

III – Éléments architecturaux et paysagers protégés au document graphique réglementaire

1 – Les éléments architecturaux ou ensembles architecturaux protégés au titre de l'article L151-19 sont repérés au document graphique réglementaire en tant que « élément architectural remarquable », figurés par une étoile de couleur noir et sont listés dans l'annexe du règlement.

2 – Les éléments paysagers ou ensembles paysagers protégés au titre de l'article L151-19 sont repérés au document graphique réglementaire en tant que « élément paysager remarquable » et sont listés dans l'annexe du règlement.

3 – La démolition des constructions ou parties de constructions à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme est autorisée, dans les seuls cas suivants :

- Démolitions partielles concernant certains éléments anachroniques ayant été rapportés à la construction principale d'origine ;
- Démolition(s) partielle(s) ou totale rendue(s) nécessaire(s) de construction menaçant ruine en application du Code de la construction et de l'habitation, ou d'immeuble insalubre en application du Code de la santé publique.

4 – Les extensions des constructions ou parties de constructions à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme sont autorisées à condition :

- qu'elles ne dénaturent pas ces constructions ou parties de constructions,
- qu'elles ne portent pas atteinte à leur valeur patrimoniale.

IV- Alignement d'arbres

Au sein des alignements d'arbres à protéger et à créer, identifiés au titre au titre des articles L.151-23 et L.151-19 du Code de l'urbanisme, le principe de plantations en alignement doit être préservé : les arbres peuvent être déplacés, remplacés ou abattus, à condition que leur suppression ne remette pas en cause l'existence d'un principe d'alignement.

2.2.4. Performances énergétiques

1 – Toute construction devra être conforme à la réglementation thermique en vigueur.

2 – Pour toute nouvelle construction, hors maison individuelle non groupée, il est demandé le respect des exigences suivantes :

- Le recours aux énergies renouvelables (solaires, géothermie...) doit être privilégié. On s'attachera à atteindre un minimum de 30% d'énergies renouvelables pour la production d'eau chaude sanitaire ou de chauffage.
- Il doit être visé un niveau de performances énergétiques au-delà de la réglementation en vigueur soit - 10 %. Par exemple RT 2012 Cep -10% et Bbio -10%
- La quantité de bois mise en œuvre sera au minimum supérieure à 10dm³/m² de surface de plancher (logement et équipements publics). Le bois devra provenir de sites de production durablement gérés.

3 – Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques ou similaires pourront être disposés ou en toiture de bâtiments selon les dispositions suivantes :

- Les capteurs solaires seront disposés prioritairement sur des bâtiments annexes existants ou à créer, isolés ou accolés à la construction principale ;
- La pose de panneaux solaires sur le versant de toiture de la construction principale sera possible sous réserve de s'insérer dans la composition architecturale de la façade et de leur encastrement dans la

toiture (exemple : création d'un bandeau horizontal, le long et sur tout le linéaire de l'égout de toit, de panneaux disposés verticalement ou bien installés comme mode de couverture sur la totalité de la surface de la toiture) ;

- En cas de toitures terrasses, les panneaux solaires sont autorisés à condition de ne pas être visible depuis l'espace publics. L'acrotère pourra contribuer à leur intégration architecturale.

4 – Les éoliennes domestiques sont autorisées, à condition qu'elles s'inscrivent en adéquation avec les proportions et volumes des bâtiments et veillent à s'intégrer au contexte paysager du site et des vues. Les dispositifs de production d'énergie éolienne individuels ne doivent pas dépasser la hauteur maximale au faîtage de la construction de plus d'un mètre.

2.3. CHAPITRE UH3 : TRAITEMENT DES ESPACES NON-BATIS

2.3.1. Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Rappel : Le coefficient de biodiversité est un pourcentage qui permet de déterminer la surface occupée par les espaces végétalisés sur la parcelle (appelée surface écoaménageable). Il se calcule de la manière suivante :

$$CBS = \text{surface écoaménageable} / \text{surface de la parcelle}$$

Cette surface écoaménageable est calculée à partir des différents types de surfaces végétalisées qui composent la parcelle (espace de pleine terre, espaces verts sur dalle et toiture terrasse, mur végétalisé, etc.). La surface totale est calculée selon la formule suivante :

$$\text{Surface écoaménageable} = (\text{surface de type A} \times \text{coef. A}) + (\text{surface de type B} \times \text{coef. B}) \\ + \dots + (\text{surface de type N} \times \text{coef. N})$$

En zone UH hors secteur UHv

1 – En application du dispositif dérogatoire prévu à l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent règlement sont appréciées au regard de chaque lot issu d'un lotissement ou de chaque terrain d'assiette issu de la division en propriété ou en jouissance. Ces règles s'appliquent également en cas de division primaire prévue par l'article R.442-1 a du Code de l'Urbanisme.

De même, pour assurer l'effet utile du présent règlement, l'autorité administrative compétente pourra s'opposer aux divisions foncières qui ont pour effet ou pour objet de rendre une parcelle ou construction existante non-conforme aux règles prescrites par le PLU en vigueur au jour de la division.

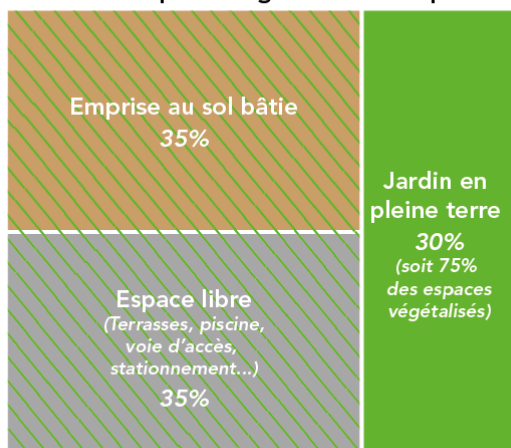
Par ailleurs, lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions applicables dans la zone où elle se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de la construction avec ces dispositions, ou qui sont sans effet à cet égard.

2 – Un coefficient de biodiversité de 0,4 est appliqué sur le terrain avec une végétalisation au minimum de 30% de la superficie du terrain sous la forme d'espaces verts de pleine terre.

En secteurs UHd et UHf

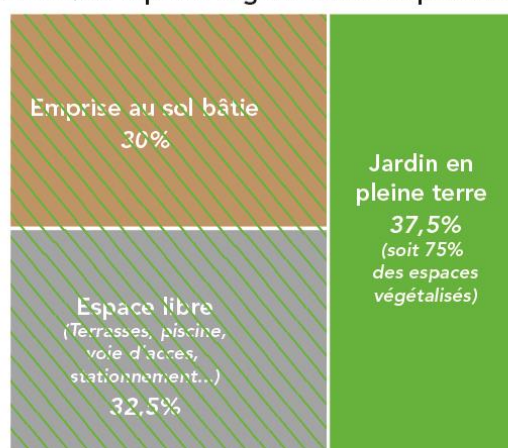
Un coefficient de biodiversité de 0,5 est appliqué sur le terrain avec une végétalisation au minimum de 37,5% de la superficie du terrain sous la forme d'espaces verts de pleine terre.

**Zone UH : Coefficient de biotope de 0,4
soit 40% d'espaces végétalisés sur la parcelle**



Espace végétalisé pondéré
à hauteur de 10% de la surface
de la parcelle à localiser

**Zone UHd et UHf : Coefficient de biotope de 0,5
soit 50% d'espaces végétalisés sur la parcelle**

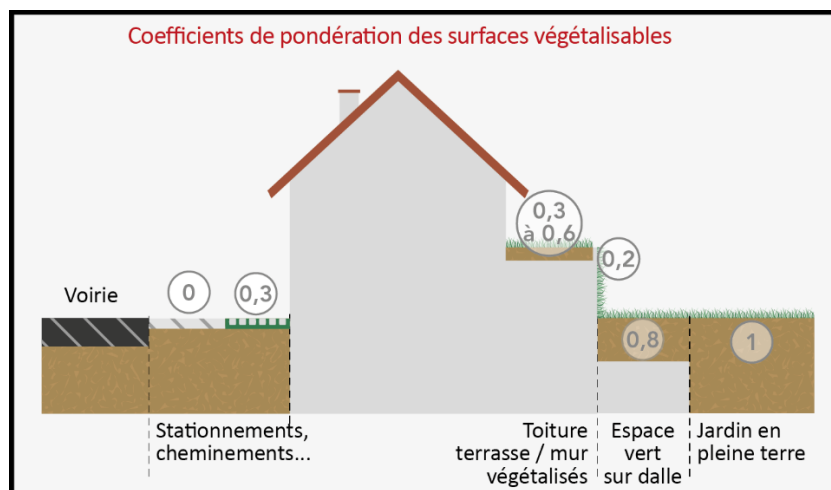


Espace végétalisé pondéré
à hauteur de 12,5% de la surface
de la parcelle à localiser

Les surfaces végétalisées seront pondérées en fonction de leur apport pour la biodiversité et la perméabilité. Les surfaces des différents supports extérieurs faisant l'objet d'un traitement végétal pourront être cumulées.

La pondération s'appliquant pour ces surfaces est la suivante :

Surface végétalisable	Coefficient de pondération
Espaces verts de pleine terre plantés	1
Surface semi-perméable végétalisée (pavés joints ouverts...)	0,30
Espaces verts sur dalle et toitures terrasses végétalisées, d'une épaisseur de terre minimum de 0,8 m	0,80
Toitures terrasses végétalisées de manière semi-intensive (entre 15 et 30 cm d'épaisseur de substrat)	0,60
Toitures terrasses végétalisées de manière extensive (entre 8 et 15 cm d'épaisseur de substrat) sur constructions existantes	0,30
Murs ou façades végétalisés	0,20



2 – Les espaces verts sur dalle devront recevoir une épaisseur de terre végétale qui devra être au moins égale à 0,80 mètre. En fonction de l'épaisseur mise en œuvre, la végétation devra être adaptée :

- 0,80 mètre pour les aires plantées de vivaces et d'arbustes (hauteur maximale de 3 mètres à l'âge adulte pour les arbustes) ;
- 1 mètre minimum pour les arbres de petit développement (hauteur entre 6 et 10 mètres à l'âge adulte) ;
- 1,5 mètre minimum pour les arbres de moyen développement (hauteur entre 10 et 25 mètres à l'âge adulte).

Les arbres de grand développement (hauteur de plus de 25 mètres à l'âge adulte) ne pourront être plantés dans les espaces verts sur dalle.

3 – Pour les constructions neuves, l'épaisseur requise de substrat de culture sur les toitures végétalisées est d'au moins 0,15m (hors drainage) avec un cortège de plantes variées (tapis de plantes succulentes ou sédums uniquement sont exclus).

4 – Les différents coefficients s'appliquent à des emprises sans aucun surplomb (par des éléments d'architecture, balcons ou autre).

Les surfaces circulées faisant l'objet d'un traitement paysager de type dalles engazonnées ou pavés à joints ouverts ne sont pas comptabilisés comme espaces verts de pleine terre.

2.3.2. Obligations en matière d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

1 – Principes généraux

1 – Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

2 – Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aire de stationnement...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'il ne soit pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'il soit conçu comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements paysagers végétalisés ;
- de la problématique de la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est visée au paragraphe 3.2.2. « Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics », s'agissant de la composition et du traitement des espaces libres.

3 – Les projets de construction doivent être étudiés dans le sens d'une conservation optimale des plantations existantes, en particulier les arbres de haute tige et les haies sur limite parcellaire. En cas d'impossibilité de maintien, ces derniers seront remplacés par des arbres dont le développement, à terme, sera équivalent.

4 – Les espaces libres en bordure de voies doivent être végétalisés pour leur partie non réservée aux accès et au stationnement privatif des véhicules.

5 – Lorsque ces espaces sont végétalisés et réalisés sur dalle, tous les moyens techniques pour la pérennité des plantations doivent être mis en œuvre.

6 – Ces dispositions pourront être adaptées aux besoins de la réalisation d'une opération de construction d'habitat adaptée pour les gens du voyage sédentarisés.

7 – Pour les terrains situés à proximité du rû du Bief, il est rappelé que les propriétaires riverains d'un cours d'eau non domanial ont obligation de l'entretenir et de laisser le libre accès aux agents en charge de sa surveillance et de son entretien sur une largeur de 6 mètres.

8 – Le choix des essences s'inspirera de la palette végétale annexée au présent règlement.

II – Plantations

1 – La plantation d'arbres en pleine terre, dans des conditions leur permettant un bon développement à maturité (gestion du retrait vis-à-vis de la façade), sera obligatoire. Seront plantés :

- En-dessous de 200 m² de pleine terre : 1 arbres de moyen développement ou 2 de petit développement ;
- De 200 m² à 500 m² de pleine terre : un minimum de 3 arbres de moyen développement.
- Au-delà de 500 m² : un minimum de 6 arbres avec au moins un arbre de grand développement. Ce nombre sera augmenté d'une unité par tranche de 100 m² supplémentaire.

2 – Les dispositions pourront ne pas s'appliquer en cas d'impossibilité liée à la forme particulière du terrain (exiguïté) ou de la proximité immédiate de bâtiments environnants incompatibles avec la plantation et la croissance d'un arbre. Auquel cas, les arbres seront remplacés par des arbustes ou buissons.

III – Plantation des aires de stationnement

1 – Les aires de stationnement extérieures doivent être traitées avec un aménagement paysager comprenant des plantations comportant au minimum un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement. Ces arbres pourront être regroupés en bosquets.

2 – Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements de stationnements en sous-sol.

2.3.3. Continuités écologiques

1 – Toute construction est interdite dans une bande de 6 mètres de largeur prise de part et d'autre de l'axe du ru du Bief. Cette dernière est matérialisé sur le plan de zonage.

2 – Les constructions légères telles que les kiosques, abris de stockage du matériel de jardinage et les cabanes à outils sont autorisées à conditions de ne pas dépasser 10m² d'emprise au sol et 3 mètres de hauteur.

2.4. CHAPITRE UH4 : STATIONNEMENT**2.4.1. Obligations minimales pour les véhicules motorisés****I – Dispositions générales**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte.

II – Normes de stationnement

1 – Les normes de stationnement s'appliquent aux constructions neuves, à la création de logements, au changement de destination et à l'extension de locaux commerciaux ou d'activités.

2 – La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle qui s'applique aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

3 – Le nombre de place de stationnement sera arrondi à l'unité supérieure.

4 – Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations les normes afférentes à chacune d'elles seront appliquées au prorata.

5 – En cas de division de terrains bâtis, les dispositions du présent article sont applicables au terrain faisant l'objet de la division comme à celui ou ceux issus de la division.

III – Caractéristiques techniques des places de stationnement

1 – Les places de stationnement doivent être réalisées dans le respect des règlements et normes en vigueur.

2 – Les places de stationnement pour véhicules légers doivent être facilement accessibles et respecter les caractéristiques suivantes :

Zone UH

- Longueur : 5 mètres minimum ;
- Largeur : 2,5 mètres minimum ;

Cette surface correspond à une place effective, et n'intègre pas tous les espaces nécessaires aux manœuvres et à la circulation des véhicules. Au droit des places de stationnement extérieures comme souterraines, ces espaces de circulation doivent être d'une largeur supérieure ou égale à 5 mètres.

3 – Les emplacements pour les deux-roues non motorisés, doivent être compatibles avec la législation en vigueur.

4 – Pour les opérations de construction neuve de plus de deux logements disposant d'un parc de stationnement clos et couvert, ce parc doit être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables conformément à la législation en vigueur.

5 – La surface aménagée en aire aérienne de stationnement, y compris les dégagements, doit être au plus égale à 30% de la superficie totale de l'unité foncière.

6 – Au maximum 10% des places réalisées pour répondre aux normes de stationnement pourront être réalisées en place de stationnement commandées.

7 – Les places de stationnements en surface devront être réalisées prioritairement en revêtement perméable et réduites à deux bandes de roulement dans la mesure du possible.

8 – Les établissements d'activités devront réserver sur leur terrain les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention sans encombrer la voie publique.

IV – Normes de stationnement pour les constructions et installations nouvelles

- *Pour les constructions destinées à l'Habitation*

Il est exigé :

- Pour les constructions à usage de Logement en accession : 2,2 places de stationnement par logement ;
- Conformément à l'article L.135-35 du Code de l'Urbanisme, il ne peut être exigé pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement ;
- Pour les constructions à usage d'Hébergement : 1 place pour 2 chambres.

- *Pour les constructions à usage de Bureaux*

Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 55 m² de surface de plancher. Cette norme s'entend pour l'ensemble des véhicules motorisés individuels.

- *Pour les constructions à usage d'Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire*

Il est exigé :

- Pour les construction à usage d'Industrie : 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher.
- Pour les construction à usage d'Entrepôt : 1 place de stationnement par tranche de 400 m² de surface de plancher.

Cette norme s'entend pour l'ensemble des véhicules motorisés individuels : elle inclut notamment le stationnement des deux-roues motorisés.

- *Pour les constructions destinées aux Commerces et activités de services*

Il est exigé :

- 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher.
- Pour les construction à usage de « Restauration », 1 place par tranche de 10 m² de salle de restaurant.
- Pour les construction à usage d'« Hébergement hôtelier et touristique », il sera aménagé 1 place de stationnement par chambre pour les 30 premières chambres, 0,5 places par chambre au-delà de 30

chambres. Une aire de stationnement doit être aménagée pour le stationnement d'un autocar par tranche complète de 40 chambres. Une aire doit être aménagée pour permettre les livraisons.

IV - Rampes

Les rampes d'accès aux garages en sous-sol devront comporter un palier d'une longueur de 4 mètres dont la pente sera limitée à 5 % au raccord du domaine public.

V – Impossibilité de réaliser les places de stationnements sur le terrain de l'opération

En application de l'article L151-33 du Code de l'urbanisme, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut se dégager de ses obligations s'il opte pour une des deux solutions suivantes, dans un rayon de 200 mètres du terrain :

- soit en acquérant sur un autre terrain ou dans un parc privé existant ou en cours de réalisation les emplacements de stationnement qui lui font défaut ;
- soit en obtenant une concession à long terme (minimum 10 ans) dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

2.4.2. Obligations minimales pour les vélos

1 – Les dispositifs pour les places de stationnement pour les vélos est déterminé par les articles R.111-14-4 et R.111-14-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

2 – Les normes de stationnement pour les vélos sont les suivantes :

- *Pour les constructions destinées à l'Habitation collective*
 - pour les logements jusqu'à 2 pièces principales, 0,75m² par logement, avec une superficie minimale de 3m² ;
 - pour les autres logements, 1,5 m² par logements, avec une superficie minimale de 3m².
- *Pour les constructions destinées aux Bureaux*
 - 1,5m² pour 100m² de surface de plancher
- *Pour les constructions destinées aux activités, commerces de plus de 500m² de surface de plancher, industries et équipements publics*
 - 1 place pour 10 employés
 - 1,5m² pour 100m² de surface de plancher
- *Pour les établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités)*
 - 1 place pour 12 élèves en école primaire et collège
 - 1 place pour 8 élèves en lycée et université

3 – Quoiqu'il en soit, le nombre d'emplacements doit être déterminé en fonction des besoins estimés, compte tenu notamment de la destination de la construction et de sa situation géographique. Cet examen peut aboutir à n'exiger aucun emplacement de stationnement. Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, cet examen doit également prendre en compte la possibilité de réaliser le stationnement des deux roues sur l'espace public.

3. SOUS-SECTION UH3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMES RESERVES

3.1. CHAPITRE UH1 : TRACE ET CARACTERISTIQUES DES VOIES DE CIRCULATION A CONSERVER, A MODIFIER OU A CREER

Non règlementé.

3.2. CHAPITRE UH2 : CONDITIONS DE DESERTE PAR LES VOIES ET RESEAUX

3.2.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1 - Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise un titre justifiant d'une servitude de passage suffisante.

2 - Chaque terrain doit être directement desservi par une voie publique ou privée pour être constructible.

I - Accès

1 – L'accès doit être aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

3 – La localisation des accès des véhicules doit être choisie, de façon à ne pas compromettre les plantations, espaces verts publics, les alignements d'arbres, les dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de voirie.

4 – Le nombre d'entrée charretière depuis la voie publique sur un terrain est limité à un accès sauf pour les programmes de maisons de ville ou un accès par habitation pourra être autorisé. Pour les terrains situés à l'angle de deux voies ou riverains de deux voies, une entrée charretière sur chacune des deux voies pourra être autorisée.

5 – Toute construction doit avoir un accès adapté à sa nature d'une largeur minimale de 3,5 mètres. En cas de servitude de passage, créée postérieurement au 1^{er} juin 2000, sa largeur doit être de 3,5 mètres minimum sur toute sa longueur.

II - Voirie

1 – Les travaux de voirie (tels que les voies charretières, les stationnements, etc.) doivent être conformes au règlement communal et/ou intercommunal de voirie et faire l'objet d'une demande de déclaration de travaux spécifique.

2 – Les caractéristiques des voies doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions projetées et doivent notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

3 – Les nouvelles voies d'accès doivent avoir au moins 8 mètres d'emprise avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des véhicules. Toutefois, lorsque cette nouvelle voie n'excède pas 50 mètres, cette largeur peut être ramenée à 5 mètres si elle dessert au plus 5 logements et à 3,5 mètres si elle n'en dessert qu'un seul.

4 – En cas de voirie en impasse, elles seront aménagées pour permettre le demi-tour des véhicules.

3.2.2. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

I - Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Il doit être effectué selon les règles sanitaires en vigueur. En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense contre l'incendie selon les règles en vigueur.

II - Assainissement

1 – À l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Ce réseau de type séparatif doit disposer d'un regard de branchement en limite de propriété obligatoirement visitable.

2 – Les caractéristiques des réseaux doivent être conformes au règlement en vigueur du Syndicat Intercommunal d'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette (cf. annexe E du dossier de PLU).

- *Eaux usées*

3 – Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle. Toutefois, en l'absence de réseau collectif, un assainissement individuel muni d'un dispositif d'épuration approprié est autorisé à condition qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et conçu pour être raccordé sur le réseau collectif dès sa réalisation.

- *Eaux pluviales*

4 – Quantitativement, afin de limiter les apports et le débit de fuite vers le réseau public des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées, des techniques alternatives au rejet au réseau doivent être privilégiées (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants, ...). Le débit de fuite au réseau d'assainissement communal est limité, celui-ci, à l'approbation du PLU, est fixé à 1,2 litre par seconde par hectare, pour une pluie de 50 mm de l'occurrence 20 ans.

5 – Qualitativement, les aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol. Ces aménagements (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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

7 – Les surfaces imperméabilisées de plus de 10 places de stationnement de véhicules légers, ou 5 places de stationnement de poids lourds à ciel ouvert, doivent être équipées d'un ouvrage de décantation (lamellaire, ou autre) ou de filtration (filtre planté, filtre à sable, etc.), disposé en aval des bassins ou autres volumes de rétention pour dépolluer les eaux de ruissellement. Les activités potentiellement dangereuses (manipulation, stockage ou distribution de carburant) doivent disposer d'un séparateur à hydrocarbures de classe 1 muni d'une alarme et d'un obturateur automatique pour prévenir le risque de déversement d'hydrocarbures dans le milieu naturel. Quels que soient les ouvrages de gestion des eaux pluviales utilisés, la qualité de l'eau rejetée dans le milieu naturel doit respecter les valeurs définissant le bon état des masses d'eau. Ces règles ne s'appliquent dans le cas d'une réglementation plus contraignante dans le règlement d'assainissement.

8 – Les vidanges des piscines individuelles doivent être infiltrées dans le terrain ou rejetées dans le réseaux d'eaux pluviales en respectant les conditions du règlement. Seules les eaux de lavages des filtres devront être rejetées dans le réseaux des eaux usées.

III – Réseaux de distribution d'énergie

1 – Les réseaux divers tels que les lignes de distribution d'énergie doivent être installés en souterrain en terrain privé. Les coffrets de branchement doivent être intégrés aux clôtures sur rue ou en façade si celle-ci est implantée à l'alignement.

2 – Toute modification importante des réseaux existants, tant privés que publics, doit être conçue de manière à aboutir à leur raccordement au réseau en souterrain.

3 – L'ensemble de ces ouvrages doit être conforme aux documents officiels en vigueur à la date du dépôt du permis de construire.

4 – Dans le cas où le projet de construction nécessiterait un transformateur, ce dernier devra être intégré au volume de la construction principale.

3.2.3. Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communication électroniques

1 – Les réseaux divers tels que les lignes de télécommunication doivent être installés en souterrain en terrain privé. Les coffrets de branchement doivent être intégrés aux clôtures sur rue ou en façade si celle-ci est implantée à l'alignement.

2 – Toute modification importante des réseaux existants, tant privés que publics, doit être conçue de manière à aboutir à leur raccordement au réseau en souterrain.

3 – L'ensemble de ces ouvrages doit être conforme aux documents officiels en vigueur à la date du dépôt du permis de construire.

3.3. CHAPITRE UH3 : EMBLEMES RESERVES, SERVITUDES ET PERIMETRES D'ATTENTE D'UN PROJET D'AMENAGEMENT GLOBAL

3.3.1. Emplacements réservés

Les emplacements réservés sont figurés sur le document graphique par une trame spécifique. Les constructions sont interdites sur les emplacements réservés, à l'exception du cas prévu par l'article L423-1 du Code de l'Urbanisme, et à l'exception de la destination pour laquelle ils ont été délimités et des projets connexes à cette destination qui lui seraient compatibles.

3.3.2. Servitudes d'Utilité Publique

Dans les secteurs soumis à des servitudes et périmètres particuliers listés en annexe du PLU (cf. annexe A. du dossier de PLU), les demandes d'occupation et d'utilisation du sol peuvent être soumises à des prescriptions particulières, conformément aux dispositions en vigueur.

3.3.3. Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global

En application de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme, les Périmètres d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global sont définis au document graphique réglementaire. Pour une durée de cinq ans, à compter de la date d'instauration desdits périmètres, les constructions de toute nature sont interdites à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, dans la limite de 10 m² de surface de plancher par terrain, et les travaux ayant pour objet l'extension, la surélévation, le changement de destination ou la réfection des constructions existantes.

ZONE UI

INDICATIONS NON-OPPOSABLES

La zone UI est destinée à recevoir des activités économiques (industrielles, artisanales, commerciales...). Une partie de la zone UI à l'Ouest de la commune est concernée par l'aléa retrait gonflement. Elle comprend deux secteurs :

- le secteur UIa correspond aux terrains pouvant recevoir des équipements collectifs ;
- le secteur UIb correspond aux terrains pouvant accueillir des commerces

1. SOUS-SECTION UI1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

1.1. CHAPITRE UI1 : AFFECTATION DES SOLS

1.1.1. Usages principaux et activités autorisées

L'ensemble des destinations et sous-destinations du sol définies par le Code de l'Urbanisme est autorisé, à l'exception de celles spécifiquement interdites au paragraphe « *Interdiction de construire* » et sous réserve d'être compatibles avec la présence d'habitation avoisinante ou permettant de diminuer les nuisances existantes.

1.1.2. Usages principaux et activités autorisées sous conditions

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à destination de Commerce et activités de service de moins de 300 m² ainsi que ceux intégrés dans une construction à vocation d'activité ;
- les constructions à usage d'Habitation et leurs annexes, sous réserve qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des installations ;
- les travaux d'extension ou d'aménagement réalisés sur des constructions existantes à usage d'Habitation ;

Dispositions particulières :

- Dans les secteurs concernés par un risque retrait-gonflement des sols, il importe au constructeur de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol.

1.1.3. Interdiction de construire

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à destination d'Habitation à l'exception de celles autorisées dans le paragraphe « usages principaux et activités autorisées » ;
- la création ou l'extension d'installations agricoles ;
- l'ouverture ou l'exploitation de toute carrière ;
- le stationnement des caravanes et toute forme de camping caravaning et notamment l'accueil de caravanes sur un terrain nu ;
- les affouillements et les exhaussements non nécessaires à une construction ;
- les dépôts d'épaves, de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, ordures ménagères, de véhicules désaffectés, dès lors que la superficie occupée sur une même parcelle atteint 5 m² ;
- le stockage et les dépôts de matériaux à l'air libre ;

Dans la zone UI excepté en secteur UIa

- les constructions à destination d'Équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- les constructions à destination d'Hébergement.

Dans la zone UI excepté en secteur UIb

- les constructions à destination de Commerce et activités de service sauf dispositions particulières autorisées dans le paragraphe 1.1.1 « Usages principaux et activités autorisées ».

1.2. CHAPITRE UI2 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE**1.2.1. Pourcentage de logements affectés à des catégories de logements définies par le PLU dans les programmes de logements**

Non règlementé.

1.2.2. Proportion de logements d'une taille minimale dans les programmes de logements

Non règlementé.

1.2.3. Préservation de la diversité commerciale

Non règlementé.

2. SOUS-SECTION UI2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**2.1. CHAPITRE UI1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS****2.1.1. Emprise au sol**

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions de toute nature sur une même unité foncière (c'est-à-dire la projection au sol des constructions, à l'exception notamment des parties enterrées non apparentes) est limitée à 60% de la superficie de l'unité foncière.

2.1.2. Majoration de volume constructible***I – Extension des constructions existantes***

Un dépassement du coefficient d'emprise au sol est admis, dans la limite de 20% de la surface de plancher maximum et dans le cas où les travaux d'extension visent à prendre en compte la mise aux normes d'une construction liée à des aspects règlementaires, sécuritaires, sanitaires ou à la réduction de nuisances de toute nature.

II – Travaux d'isolation thermique des constructions existantes

1 – Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés. En ce cas, l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, n'est pas considérée comme constitutive d'emprise au sol dans la limite de 50 centimètres d'épaisseur supplémentaire.

2 – Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades pourront toutefois être interdits lorsqu'ils aboutissent à un débordement de la façade sur l'espace public venant contraindre la circulation sur les trottoirs pour tous les usagers.

3 – Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont interdits pour les éléments ou ensembles bâtis protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.

2.1.3. Hauteur maximale des constructions

1 – La hauteur plafond des constructions mesurée en tout point du sol naturel apparent existant avant les travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction objet d'un permis jusqu'au sommet du toit, du faîtage ou de l'acrotère ne peut excéder 15 mètres.

2 – Des dispositions différentes pourront être admises conformément aux réglementations propres des activités autorisées dans la zone (réglementations techniques...).

3 – Des dispositions de hauteurs différentes de celles définies ci-dessus pourront également être autorisées pour les cheminées, antennes, poteaux, candélabres, ouvrages techniques et autres superstructures nécessaires au fonctionnement d'un bâtiment.

2.1.4. Implantation des constructions par rapport à l'alignement sur la voirie

I – Champs d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport aux emprises publiques et aux voies ouvertes à la circulation automobile existante ou créées à l'occasion du projet considéré, que celles-ci soient de statut public ou privé.

II – Dispositions générales

1 – Sauf indication contraire portée au plan, les constructions, à l'exception des équipements techniques liés à la sécurité, à un service public ou à leur concessionnaire ainsi que les équipements nécessaires aux télécommunications, doivent s'implanter à une distance au moins égale à 10 mètres, comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de l'alignement des voies existantes ou projetées à l'exception des voies mentionnées ci-après.

2 – Pour les voies suivantes, le retrait minimal est mesuré perpendiculairement et horizontalement de tout point de la façade de la construction à l'axe de la voie :

- 16 mètres de l'axe de la rue Lavoisier ;
- 18 mètres de l'axe de la rue de Savigny et de l'avenue Aristide Briand.

3 – Les locaux à usage de bureaux, de services ou de halls d'exposition peuvent être implantés à 5 mètres de l'alignement à condition que leur emprise au sol ne dépasse pas 30% de la surface frappée de reculement.

III - Dispositions particulières

Dans les cas suivants, des dispositions particulières sont applicables :

- Afin de préserver l'homogénéité d'un front bâti caractérisé par la régularité de l'alignement ou l'existence de retraits apportant un rythme à l'alignement ;
- Pour permettre l'amélioration ou l'extension des constructions existantes qui ne sont pas implantées conformément aux dispositions du présent article.

2.1.5. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

I – Champs d'application

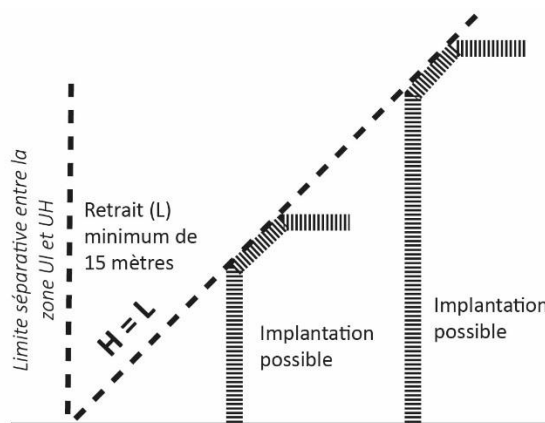
1 – Les dispositions suivantes ne sont pas applicables aux équipements techniques liés à la sécurité, à un service public ou à leur concessionnaire, à la distribution d'énergie tels que transformateurs et aux équipements liés aux télécommunications.

2 – En cas de retrait, la distance est comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative.

II – Dispositions générales

1 – Les constructions s'implanteront à 5 mètres minimum des limites séparatives.

2 – Toutefois, lorsqu'une limite séparative correspond en tout ou partie à une limite de zonage d'une zone UH et ses secteurs, le retrait compté horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égal à la différence d'altitude entre ces deux points ($H = L$) avec un minimum de 15 mètres.



III – Dispositions particulières

Ces règles générales pourront être modifiées :

- Afin de préserver l'homogénéité d'un front bâti ;
- Pour permettre l'amélioration ou l'extension des constructions existantes qui ne sont pas implantées conformément aux dispositions du présent article.

2.1.6. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1 – La construction de plusieurs bâtiments sur une même unité foncière est autorisée à condition que la distance horizontale comptée entre tout point des bâtiments soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé avec un minimum de 6 mètres. Ne sont pas comptés dans le calcul du retrait les éléments de modénature, les débords de toiture ni les parties enterrées des constructions.

2 – Les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public ou à leur concessionnaire, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs et aux télécommunications ne sont pas assujettis à cette règle.

2.2. CHAPITRE UI2 : PROTECTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

2.2.1. Règles alternatives en vue d'une meilleure insertion environnementale et paysagère

Non règlementé.

2.2.2. Aspect extérieur des constructions

I – Aspect général

1 – Les constructions, bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de leur aspect extérieur.

2 – Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatible l'harmonie du paysage.

3 – En outre, les constructions doivent être conçues pour participer à la création d'un front bâti homogène intégré dans des espaces verts.

II - Toitures

• *Forme et couverture*

1 – Les toitures des constructions peuvent être en terrasse ou à pentes.

2 – Les couvertures en matériaux brillants ou présentant l'aspect du papier goudronné, du fibrociment (...) sont interdites.

• *Ouverture en toiture*

Les ouvertures dans un pan de toiture sont autorisées dès lors que leur dimension est proportionnée au bâtiment et à sa toiture.

III - Façades

1 – Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions doivent être choisis afin que l'aspect extérieur des constructions s'harmonise avec les espaces végétalisés des marges de reculement.

2 – Les appareillages de matériaux dessinés ou peints pourront être interdits.

3 – Les matériaux ne présentant pas un aspect de finition suffisant (parpaings, briques creuses...) doivent être enduits.

4 – L'implantation d'antennes (télévision, paraboliques, radio...) sur les façades côté emprises publiques doit être prévue afin d'assurer leur intégration dans le paysage urbain. Elles doivent être de préférence implantées en toiture.

5 – Les cuves de stockage, climatiseurs, bouches d'aération, ventouses de chaudières et stockages divers (matériaux...) doivent être intégrés au bâtiment et ne pas porter atteinte au paysage urbain environnant. Des prescriptions pourront être imposées pour améliorer leur insertion dans le site urbain et dans le bâtiment (teinte adaptée, nouvelle implantation...). Les coffrets techniques (électricité, gaz...) seront intégrés dans la façade de la construction ou dans la clôture.

IV - Clôtures

1 – La conception des clôtures et les accès doivent être traités de façon à créer le long des voies des séquences végétales et minérales harmonieuses.

2 – La hauteur maximale fixée pour les clôtures sur voie est de 1,80 mètres comptée à partir du sol naturel apparent existant avant travaux ou du niveau du trottoir.

3 – Les clôtures bordant les voies ne peuvent comporter de parties pleines sur plus du tiers de leur longueur ou de leur hauteur. Les parties pleines seront réalisées en pierre ou en matériaux enduits (ton pierre). Les parties ajourées doivent être traitées en serrurerie de couleur sombre.

4 – En limite séparative les types de clôtures admis sont :

- Les grilles, grillages avec mur bahut ou non (hauteur maximale autorisée pour le mur bahut : moitié de la hauteur totale de la clôture).
- Les haies vives seules.
- Les murs clôtures pleins réalisés en pierre ou en matériau enduits (ton pierre).

5 – La hauteur des clôture en limite séparative sera de 2 mètres maximum.

6 – Les clôtures seront aménagées afin de permettre le passage de la petite faune.

V – Antennes de téléphonie mobile

Les antennes de téléphonie mobile devront être intégrées au volume bâti afin qu'elles soient incorporées aux éléments architecturaux des constructions. Elles devront s'implanter en retrait des façades afin de ne pas être visibles depuis l'espace public.

2.2.3. Détermination des caractéristiques architecturales, éléments de paysage, sites et secteurs à protéger

I – Dispositions générales

Tout aménagement, et en particulier la création de clôture, doit se faire dans le respect de l'environnement paysager et du caractère végétal du secteur.

II – Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan réglementaire, sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et suivants du Code de l'urbanisme qui disposent notamment que :

- tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit ;
- toute coupe ou abattage d'arbres est soumise à autorisation (Articles L113-2 et suivants du code de l'Urbanisme) ;
- toute demande d'autorisation de défrichement est irrecevable.

III – Éléments architecturaux et paysagers protégés au document graphique réglementaire

1 – Les éléments architecturaux ou ensembles architecturaux protégés au titre de l'article L151-19 sont repérés au document graphique réglementaire en tant que « élément architectural remarquable », figurés par une étoile de couleur noir et sont listés dans l'annexe du règlement.

2 – Les éléments paysagers ou ensembles paysagers protégés au titre de l'article L151-19 sont repérés au document graphique réglementaire en tant que « élément paysager remarquable » et sont listés dans l'annexe du règlement.

3 – La démolition des constructions ou parties de constructions à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme est autorisée, dans les seuls cas suivants :

- Démolitions partielles concernant certains éléments anachroniques ayant été rapportés à la construction principale d'origine ;
- Démolition(s) partielle(s) ou totale rendue(s) nécessaire(s) de construction menaçant ruine en application du Code de la construction et de l'habitation, ou d'immeuble insalubre en application du Code de la santé publique.

4 – Les extensions des constructions ou parties de constructions à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme sont autorisées à condition :

- qu'elles ne dénaturent pas ces constructions ou parties de constructions,
- qu'elles ne portent pas atteinte à leur valeur patrimoniale.

2.2.4. Performances énergétiques

1 – Toute construction devra être conforme à la réglementation thermique en vigueur.

2 – Pour toute nouvelle construction, hors maison individuelle non groupée, il est demandé le respect des exigences suivantes :

- Le recours aux énergies renouvelables (solaires, géothermie...) doit être privilégié. On s'attachera à atteindre un minimum de 30% d'énergies renouvelables pour la production d'eau chaude sanitaire ou de chauffage.
- Il doit être visé un niveau de performances énergétiques au-delà de la réglementation en vigueur soit - 10 %. Par exemple RT 2012 Cep -10% et Bbio -10%
- La quantité de bois mise en œuvre sera au minimum supérieure à 10dm³/m² de surface de plancher (logement et équipements publics). Le bois devra provenir de sites de production durablement gérés.

3 – Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques ou similaires pourront être disposés ou en toiture de bâtiments selon les dispositions suivantes :

- Les capteurs solaires seront disposés prioritairement sur des bâtiments annexes existants ou à créer, isolés ou accolés à la construction principale ;
- La pose de panneaux solaires sur le versant de toiture de la construction principale sera possible sous réserve de s'insérer dans la composition architecturale de la façade et de leur encastrement dans la toiture (exemple : création d'un bandeau horizontal, le long et sur tout le linéaire de l'égout de toit, de panneaux disposés verticalement ou bien installés comme mode de couverture sur la totalité de la surface de la toiture) ;
- En cas de toitures terrasses, les panneaux solaires sont autorisés à condition de ne pas être visible depuis l'espace publics. L'acrotère pourra contribuer à leur intégration architecturale.

4 – Les éoliennes domestiques sont autorisées, à condition qu'elles s'inscrivent en adéquation avec les proportions et volumes des bâtiments et veillent à s'intégrer au contexte paysager du site et des vues. Les dispositifs de production d'énergie éolienne individuels ne doivent pas dépasser la hauteur maximale au faîtage de la construction de plus d'un mètre.

2.3. CHAPITRE UI3 : TRAITEMENT DES ESPACES NON-BATIS

2.3.1. Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Rappel : Le coefficient de biodiversité est un pourcentage qui permet de déterminer la surface occupée par les espaces végétalisés sur la parcelle (appelée surface écoaménageable). Il se calcule de la manière suivante :

$$CBS = \text{surface écoaménageable} / \text{surface de la parcelle}$$

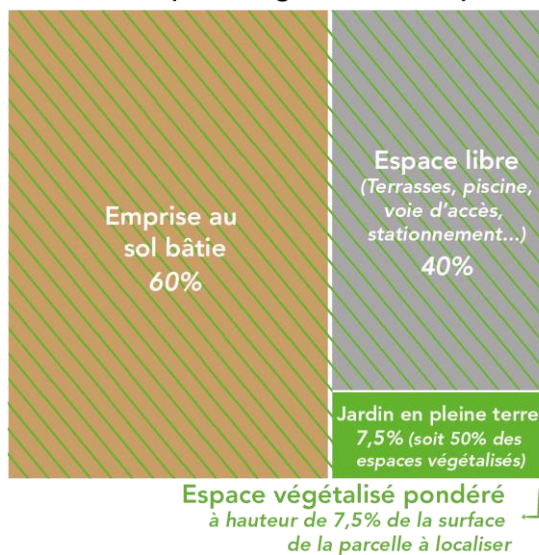
Cette surface écoaménageable est calculée à partir des différents types de surfaces végétalisées qui composent la parcelle (espace de pleine terre, espaces verts sur dalle et toiture terrasse, mur végétalisé, etc.). La surface totale est calculée selon la formule suivante :

$$\text{Surface écoaménageable} = (\text{surface de type A} \times \text{coef. A}) + (\text{surface de type B} \times \text{coef. B}) \\ + \dots + (\text{surface de type N} \times \text{coef. N})$$

1 – Un coefficient de biodiversité de 0,15 est appliqué avec une végétalisation au minimum de 7,5% de la superficie du terrain sous la forme d'espaces verts de pleine terre.

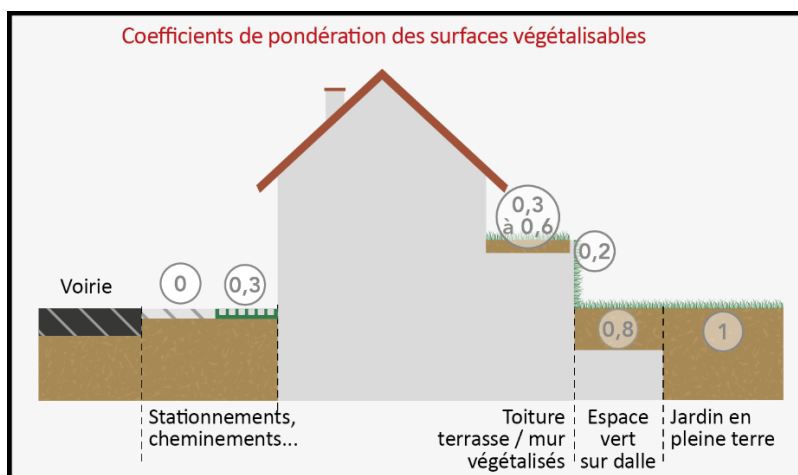
Les surfaces végétalisées seront pondérées en fonction de leur apport pour la biodiversité et la perméabilité. Les surfaces des différents supports extérieurs faisant l'objet d'un traitement végétal pourront être cumulées.

**Zone UI : Coefficient de biotope de 0,15
soit 15% d'espaces végétalisés sur la parcelle**



La pondération s’appliquant pour ces surfaces est la suivante :

Surface végétalisable	Coefficient de pondération
Espaces verts de pleine terre plantés	1
Surface semi-perméable végétalisée (pavés joints ouverts...)	0,30
Espaces verts sur dalle et toitures terrasses végétalisées, d’une épaisseur de terre minimum de 0,8 m	0,80
Toitures terrasses végétalisées de manière semi-intensive (entre 15 et 30 cm d’épaisseur de substrat)	0,60
Toitures terrasses végétalisées de manière extensive (entre 8 et 15 cm d’épaisseur de substrat) sur constructions existantes	0,30
Murs ou façades végétalisés	0,20



2 – Les espaces verts sur dalle devront recevoir une épaisseur de terre végétale qui devra être au moins égale à 0,80 mètre. En fonction de l’épaisseur mise en œuvre, la végétation devra être adaptée :

- 0,80 mètre pour les aires plantées de vivaces et d'arbustes (hauteur maximale de 3 mètres à l'âge adulte pour les arbustes) ;
- 1 mètre minimum pour les arbres de petit développement (hauteur entre 6 et 10 mètres à l'âge adulte) ;
- 1,5 mètre minimum pour les arbres de moyen développement (hauteur entre 10 et 25 mètres à l'âge adulte).

Les arbres de grand développement (hauteur de plus de 25 mètres à l'âge adulte) ne pourront être plantés dans les espaces verts sur dalle.

3 – Pour les constructions neuves, l'épaisseur requise de substrat de culture sur les toitures végétalisées est d'au moins 0,15 mètres (hors drainage) avec un cortège de plantes variées (tapis de plantes succulentes ou sédums uniquement sont exclus).

4 – Pour les constructions existantes, la typologie de toitures végétalisées mise en œuvre, sera adaptée aux caractéristiques de la toiture du bâtiment existant. Si les caractéristiques le permettent, on favorisera les toitures semi-intensives.

Les différents coefficients s'appliquent à des emprises sans aucun surplomb (par des éléments d'architecture, balcons ou autre).

Les surfaces circulées faisant l'objet d'un traitement paysager de type dalles engazonnées ou pavés à joints ouverts ne sont pas comptabilisés comme espaces verts de pleine terre.

2.3.2. Obligations en matière d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

I – Principes généraux

1 – Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

2 – Les projets de construction doivent être étudiés dans le sens d'une conservation optimale des plantations existantes, en particulier les arbres de haute tige et les haies sur limite parcellaire. En cas d'impossibilité de maintien, ces derniers seront remplacés par des arbres dont le développement, à terme, sera équivalent.

3 – Un rideau continu d'arbres de haute tige formant écran est exigé le long des limites séparatives correspondant à une limite de zonage d'une autre zone urbaine ou naturelle.

4 – Les installations nuisantes doivent être masquées par des plantations à feuillage persistant.

5 – Pour les terrains situés à proximité du rû du Bief, il est rappelé que les propriétaires riverains d'un cours d'eau non domanial ont obligation de l'entretenir et de laisser le libre accès aux agents en charge de sa surveillance et de son entretien sur une largeur de 6 mètres.

6 – Le choix des essences s'inspirera de la palette végétale annexée au présent règlement.

II – Plantations

1 – La plantation d'arbres en pleine terre, dans des conditions leur permettant un bon développement à maturité (gestion du retrait vis-à-vis de la façade), sera obligatoire. Seront plantés :

- En-dessous de 200 m² de pleine terre : 1 arbres de moyen développement ou 2 de petit développement ;
- De 200 m² à 500 m² de pleine terre : un minimum de 3 arbres de moyen développement.
- Au-delà de 500 m² : un minimum de 6 arbres avec au moins un arbre de grand développement. Ce nombre sera augmenté d'une unité par tranche de 100 m² supplémentaire.

2 – Les dispositions pourront ne pas s'appliquer en cas d'impossibilité liée à la forme particulière du terrain (exiguïté) ou de la proximité immédiate de bâtiments environnants incompatibles avec la plantation et la croissance d'un arbre. Auquel cas, les arbres seront remplacés par des arbustes ou buissons.

3 – Lorsque ces espaces sont végétalisés et réalisés sur dalle, tous les moyens techniques pour la pérennité des plantations doivent être mis en œuvre.

III – Plantation des aires de stationnement

1 – Les aires de stationnement extérieures doivent être traitées avec un aménagement paysager comprenant des plantations comportant au minimum un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement. Ces arbres pourront être regroupés en bosquets.

2 – Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements de stationnements en sous-sol.

2.3.3. Continuités écologiques

1 – Toute construction est interdite dans une bande de 6 mètres de largeur prise de part et d'autre de l'axe du ru du Bief. Ce dernier est matérialisé sur le plan de zonage.

2 – Les constructions légères telles que les kiosques, abris de stockage du matériel de jardinage et les cabanes à outils sont autorisées à conditions de ne pas dépasser 10m² d'emprise au sol et 3 mètres de hauteur.

2.4. CHAPITRE UI4 : STATIONNEMENT

2.4.1. Obligations minimales pour les véhicules motorisés

I – Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte.

II – Normes de stationnement

1 – Les normes de stationnement s'appliquent aux constructions neuves, à la création de logements, au changement de destination et à l'extension de locaux commerciaux ou d'activités.

2 – La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle qui s'applique aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

3 – Le nombre de place de stationnement sera arrondi à l'unité supérieure.

4 – Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations les normes afférentes à chacune d'elles seront appliquées au prorata.

5 – En cas de division de terrains bâtis, les dispositions du présent article sont applicables au terrain faisant l'objet de la division comme à celui ou ceux issus de la division.

III – Caractéristiques techniques des places de stationnement

1 – Les places de stationnement doivent être réalisées dans le respect des règlements et normes en vigueur.

2 – Les places de stationnement pour véhicules légers doivent être facilement accessibles et respecter les caractéristiques suivantes :

- Longueur : 5 mètres minimum ;
- Largeur : 2,5 mètres minimum ;

Cette surface correspond à une place effective, et n'intègre pas tous les espaces nécessaires aux manœuvres et à la circulation des véhicules. Au droit des places de stationnement extérieures comme souterraines, ces espaces de circulation doivent être d'une largeur supérieure ou égale à 5 mètres.

3 – Les emplacements pour les deux-roues non motorisés, doivent être compatibles avec la législation en vigueur.

4 – Pour les opérations de construction neuve de plus de deux logements disposant d'un parc de stationnement clos et couvert, ce parc doit être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables conformément à la législation en vigueur.

5 – La surface aménagée en aire aérienne de stationnement, y compris les dégagements, doit être au plus égale à 30% de la superficie totale de l'unité foncière.

6 – Au maximum 10% des places réalisées pour répondre aux normes de stationnement pourront être réalisées en place de stationnement commandées.

7 – Les places de stationnements en surface devront être réalisées prioritairement en revêtement perméable et réduites à deux bandes de roulement dans la mesure du possible.

8 – Les établissements d'activités devront réserver sur leur terrain les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention sans encombrer la voie publique.

IV – Normes de stationnement pour les constructions et installations nouvelles

- *Pour les constructions destinées à l'Habitation*

Il est exigé :

- Pour les constructions à usage de Logement en accession : 2,2 places de stationnement par logement ;
- Conformément à l'article L.135-35 du Code de l'Urbanisme, il ne peut être exigé pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement ;
- Pour les constructions à usage d'Hébergement : 1 place pour 2 chambres.

- *Pour les constructions à usage de Bureaux*

Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 55 m² de surface de plancher. Cette norme s'entend pour l'ensemble des véhicules motorisés individuels.

- *Pour les constructions à usage d'Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire*

Il est exigé :

- Pour les construction à usage d'Industrie : 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher.
- Pour les construction à usage d'Entrepôt : 1 place de stationnement par tranche de 400 m² de surface de plancher.

Cette norme s'entend pour l'ensemble des véhicules motorisés individuels : elle inclut notamment le stationnement des deux-roues motorisés.

- *Pour les constructions destinées aux Commerces et activités de services*

Il est exigé :

- 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher.
- Pour les construction à usage de « Restauration », 1 place par tranche de 10 m² de salle de restaurant.
- Pour les construction à usage d'« Hébergement hôtelier et touristique », il sera aménagé 1 place de stationnement par chambre pour les 30 premières chambres, 0,5 places par chambre au-delà de 30 chambres. Une aire de stationnement doit être aménagée pour le stationnement d'un autocar par tranche complète de 40 chambres. Une aire doit être aménagée pour permettre les livraisons.

IV - Rampes

Les rampes d'accès aux garages en sous-sol devront comporter un palier d'une longueur de 4 mètres dont la pente sera limitée à 5 % au raccord du domaine public.

V – Impossibilité de réaliser les places de stationnements sur le terrain de l'opération

En application de l'article L151-33 du Code de l'urbanisme, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le

constructeur peut se dégager de ses obligations s'il opte pour une des deux solutions suivantes, dans un rayon de 200 mètres du terrain :

- soit en acquérant sur un autre terrain ou dans un parc privé existant ou en cours de réalisation les emplacements de stationnement qui lui font défaut ;
- soit en obtenant une concession à long terme (minimum 10 ans) dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

2.4.2. Obligations minimales pour les vélos

1 – Les dispositifs pour les places de stationnement pour les vélos est déterminé par les articles R.111-14-4 et R.111-14-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

2 – Les normes de stationnement pour les vélos sont les suivantes :

- *Pour les constructions destinées à l'Habitation collective*
 - pour les logements jusqu'à 2 pièces principales, 0,75m² par logement, avec une superficie minimale de 3m² ;
 - pour les autres logements, 1,5 m² par logements, avec une superficie minimale de 3m².
- *Pour les constructions destinées aux Bureaux*
 - 1,5m² pour 100m² de surface de plancher
- *Pour les constructions destinées aux activités, commerces de plus de 500m² de surface de plancher, industries et équipements publics*
 - 1 place pour 10 employés
 - 1,5m² pour 100m² de surface de plancher
- *Pour les établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités)*
 - 1 place pour 12 élèves en école primaire et collège
 - 1 place pour 8 élèves en lycée et université

3 – Quoiqu'il en soit, le nombre d'emplacements doit être déterminé en fonction des besoins estimés, compte tenu notamment de la destination de la construction et de sa situation géographique. Cet examen peut aboutir à n'exiger aucun emplacement de stationnement. Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, cet examen doit également prendre en compte la possibilité de réaliser le stationnement des deux roues sur l'espace public.

3. SOUS-SECTION UI3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMES RESERVES

3.1. CHAPITRE UI1 : TRACE ET CARACTERISTIQUES DES VOIES DE CIRCULATION A CONSERVER, A MODIFIER OU A CREER

Non règlementé.

3.2. CHAPITRE UI2 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES ET RESEAUX

3.2.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise un titre justifiant d'une servitude de passage suffisante.

I - Accès

- 1 – L'accès doit être aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 2 – Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 3 – La localisation des accès des véhicules doit être choisie, de façon à ne pas compromettre les plantations, espaces verts publics, les alignements d'arbres, les dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de voirie.
- 4 – Toute construction doit avoir un accès adapté à sa nature d'une largeur minimale de 3,5 mètres jusqu'à son raccordement sur une voie publique ou privée en bon état de viabilité.

II - Voirie

- 1 – Les travaux de voirie (tels que les voies charretières, les stationnements, etc.) doivent être conformes au règlement communal et/ou intercommunal de voirie et faire l'objet d'une demande de déclaration de travaux spécifique.
- 2 – Les caractéristiques des voies doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions projetées et doivent notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.
- 3 – La création des voies privées communes ouvertes à la circulation automobile publique est soumise aux conditions suivantes :
 - avoir au minimum une largeur de chaussée de 10 mètres y compris les accotements destinés au stationnement latéral et des rayons en plan de 20 mètres sur axe ;
 - avoir un trottoir pour piétons de part et d'autre de la chaussée ;
 - permettre le demi-tour des véhicules poids-lourds en cas d'impasse.

3.2.2. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

I - Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Il doit être effectué selon les règles sanitaires en vigueur. En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense contre l'incendie selon les règles en vigueur.

II - Assainissement

- 1 – À l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Ce réseau de type séparatif doit disposer d'un regard de branchement en limite de propriété obligatoirement visitable.
- 2 – Les caractéristiques des réseaux doivent être conformes au règlement en vigueur du Syndicat Intercommunal d'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette (cf. annexe E du dossier de PLU).
 - *Eaux usées*
- 3 – Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.
- 4 – L'évacuation des liquides industriels résiduaires est soumise aux dispositions du règlement du Syndicat Intercommunal de l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette.

5 – Un regard de visite situé sur le domaine public en limite séparative doit être réalisé avant branchement au collecteur.

- *Eaux pluviales*

1 – Quantitativement, afin de limiter les apports et le débit de fuite vers le réseau public des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées, des techniques alternatives au rejet au réseau doivent être privilégiées (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants, ...). Le débit de fuite au réseau d'assainissement communal est limité, celui-ci, à l'approbation du PLU, est fixé à 1,2 litre par seconde par hectare, pour une pluie de 50 mm de l'occurrence 20 ans.

2 – Qualitativement, les aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol. Ces aménagements (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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

4 – Un regard de visite situé sur le domaine public en limite séparative doit être réalisé avant branchement au collecteur.

5 – Les surfaces imperméabilisées de plus de 10 places de stationnement de véhicules légers, ou 5 places de stationnement de poids lourds à ciel ouvert, doivent être équipées d'un ouvrage de décantation (lamellaire, ou autre) ou de filtration (filtre planté, filtre à sable, etc.), disposé en aval des bassins ou autres volumes de rétention pour dépolluer les eaux de ruissellement. Les activités potentiellement dangereuses (manipulation, stockage ou distribution de carburant) doivent disposer d'un séparateur à hydrocarbures de classe 1 muni d'une alarme et d'un obturateur automatique pour prévenir le risque de déversement d'hydrocarbures dans le milieu naturel. Quels que soient les ouvrages de gestion des eaux pluviales utilisés, la qualité de l'eau rejetée dans le milieu naturel doit respecter les valeurs définissant le bon état des masses d'eau. Ces règles ne s'appliquent dans le cas d'une réglementation plus contraignante dans le règlement d'assainissement.

III – Collecte des déchets

Tout projet de construction ou de réhabilitation devra prévoir un local destiné aux déchets adapté à la nature de l'activité. Ce local devra être dimensionné en conséquence.

IV – Réseaux de distribution d'énergie

1 – Les réseaux divers tels que les lignes de distribution d'énergie doivent être installés en souterrain en terrain privé. Les coffrets de branchement doivent être intégrés aux clôtures sur rue ou en façade.

2 – Toute modification importante des réseaux existants, tant privés que publics, doit être conçue de manière à aboutir à leur raccordement au réseau en souterrain.

3 – L'ensemble de ces ouvrages doit être conforme aux documents officiels en vigueur à la date du dépôt du permis de construire.

3.2.3. Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communication électroniques

1 – Les réseaux divers tels que les lignes de télécommunication doivent être installés en souterrain en terrain privé. Les coffrets de branchement doivent être intégrés aux clôtures sur rue ou en façade.

2 – Toute modification importante des réseaux existants, tant privés que publics, doit être conçue de manière à aboutir à leur raccordement au réseau en souterrain.

3 – L'ensemble de ces ouvrages doit être conforme aux documents officiels en vigueur à la date du dépôt du permis de construire.

3.3. CHAPITRE UI3 : EMBLEMES RESERVES, SERVITUDES ET PERIMETRES D'ATTENTE D'UN PROJET D'AMENAGEMENT GLOBAL

3.3.1. Emplacements réservés

Les emplacements réservés sont figurés sur le document graphique par une trame spécifique. Les constructions sont interdites sur les emplacements réservés, à l'exception du cas prévu par l'article L423-1 du Code de l'Urbanisme, et à l'exception de la destination pour laquelle ils ont été délimités et des projets connexes à cette destination qui lui seraient compatibles.

3.3.2. Servitudes d'Utilité Publique

Dans les secteurs soumis à des servitudes et périmètres particuliers délimités en annexe du PLU listés en annexe du PLU (cf. annexe A. du dossier de PLU), les demandes d'occupation et d'utilisation du sol peuvent être soumises à des prescriptions particulières, conformément aux dispositions en vigueur.

3.3.3. Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global

En application de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme, les Périmètres d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global sont définis au document graphique réglementaire. Pour une durée de cinq ans, à compter de la date d'instauration desdits périmètres, les constructions de toute nature sont interdites à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, dans la limite de 10 m² de surface de plancher par terrain, et les travaux ayant pour objet l'extension, la surélévation, le changement de destination ou la réfection des constructions existantes.

ZONE UL

INDICATIONS NON-OPPOSABLES

La zone UL est destinée à recevoir principalement des constructions, des aménagements de loisirs, de tourisme, d'enseignement, de santé ou autres équipements publics ou privés. Une partie de la zone UL à l'Ouest de la commune est concernée par l'aléa retrait gonflement. Elle comprend un secteur ULv correspondant à une aire d'accueil des gens du voyage.

1. SOUS-SECTION UL1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

1.1. CHAPITRE UL1 : AFFECTATION DES SOLS

1.1.1. Usages principaux et activités autorisées sous conditions

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à destination d'Équipements d'intérêt collectif et services publics et à destination d'Hébergement sous réserve de leur bonne intégration dans l'environnement paysager et urbain ;
- les constructions à usage d'Habitation destinées aux personnes dont la présence est indispensable au fonctionnement ou au gardiennage des installations ;
- les salles d'art et de spectacles à condition que celles-ci soient situées à plus de 200 mètres de toute zone à destination d'Habitation ;
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, notamment les constructions techniques s'il sont conçus spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains ;

Dans le secteur ULv

- Le stationnement des caravanes et toute forme de camping caravanning, notamment l'accueil de caravanes sur un terrain nu ;
- les constructions à destination d'Autres équipements recevant du public type aire d'accueil des gens du voyage.

1.1.2. Interdiction de construire

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions, ouvrages ou travaux à destination de Commerce et activités de service ;
- les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires ;
- les constructions à usage d'Habitation à l'exception de celles autorisées au paragraphe « usages principaux et activités autorisées » ;
- la création ou l'extension de construction à destination d'Exploitation agricole et forestière ;
- l'ouverture et l'exploitation de toute carrière ;
- les affouillements et les exhaussements de terrain non nécessaires à une construction ;

Dans la zone UL excepté dans le secteur ULv

- le stationnement des caravanes et toute forme de camping caravanning, notamment l'accueil de caravanes sur un terrain nu.

1.2. CHAPITRE UL2 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

1.2.1. Pourcentage de logements affectés à des catégories de logements définies par le PLU dans les programmes de logements

Non règlementé.

1.2.2. Proportion de logements d'une taille minimale dans les programmes de logements

Non règlementé.

1.2.3. Préservation de la diversité commerciale

Non règlementé.

2. SOUS-SECTION UL2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1. CHAPITRE UL1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1. Emprise au sol

Non règlementé.

2.1.2. Majoration de volume constructible

Non règlementé.

2.1.3. Hauteur maximale des constructions

1 – La hauteur plafond des constructions mesurée en tous points du bâtiment par rapport au niveau naturel du sol ne peut excéder 12 mètres.

2 – Des dispositions de hauteurs différentes de celles définies ci-dessus pourront également être autorisées pour les cheminées de chauffage ou de ventilation, les antennes de télécommunication, les poteaux, les candélabres et les ouvrages techniques.

2.1.4. Implantation des constructions par rapport à l'alignement sur la voirie

I – Champs d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport aux emprises publiques et aux voies ouvertes à la circulation automobile existantes ou créées à l'occasion du projet considéré que celles-ci soient de statut public ou privé.

II – Dispositions générales

1 – Les constructions doivent s'implanter:

- A 4 mètres au moins de l'alignement des voies existantes ou créées ;
- Au-delà de la marge de recul lorsque cette dernière figure aux documents graphiques.

2 – Pour les voies suivantes, le retrait minimal est mesuré perpendiculairement et horizontalement de tout point de la façade de la construction à l'axe de la voie : 12 mètres de l'axe de la rue de Savigny et de l'avenue Aristide Briand.

3 – Toutefois, une implantation différente est admise pour faciliter une meilleure intégration des constructions dans le site ou leur milieu environnant, pour tenir compte de la configuration du terrain ou pour permettre l'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant.

4 – Une implantation différente pourra également être admise pour les constructions à destination de Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

5 – Une marge de recul sera imposée pour assurer la préservation des plantations, talus et boisements existants.

2.1.5. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives.

2.1.6. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Un recul au moins égal à 4 mètres est exigé entre deux constructions.

2.2. CHAPITRE UL2 : PROTECTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

2.2.1. Règles alternatives en vue d'une meilleure insertion environnementale et paysagère

Non règlementé.

2.2.2. Aspect extérieur des constructions

1 – Les constructions, bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de leur aspect extérieur.

2 – Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatible l'harmonie du paysage.

2.2.3. Détermination des caractéristiques architecturales, éléments de paysage, sites et secteurs à protéger

I – Dispositions générales

Tout aménagement, et en particulier la création de clôture, doit se faire dans le respect de l'environnement paysager et du caractère végétal du secteur.

II – Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan réglementaire, sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et suivants du Code de l'urbanisme qui disposent notamment que :

- tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit ;
- toute coupe ou abattage d'arbres est soumise à autorisation (Articles L113-2 et suivants du code de l'Urbanisme) ;
- toute demande d'autorisation de défrichement est irrecevable.

III – Éléments architecturaux et paysagers protégés au document graphique réglementaire

1 – Les éléments architecturaux ou ensembles architecturaux protégés au titre de l'article L151-19 sont repérés au document graphique réglementaire en tant que « élément architectural remarquable », figurés par une étoile de couleur noir et sont listés dans l'annexe du règlement.

2 – Les éléments paysagers ou ensembles paysagers protégés au titre de l'article L151-19 sont repérés au document graphique réglementaire en tant que « élément paysager remarquable » et sont listés dans l'annexe du règlement.

3 – La démolition des constructions ou parties de constructions à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme est autorisée, dans les seuls cas suivants :

- Démolitions partielles concernant certains éléments anachroniques ayant été rapportés à la construction principale d'origine ;
- Démolition(s) partielle(s) ou totale rendue(s) nécessaire(s) de construction menaçant ruine en application du Code de la construction et de l'habitation, ou d'immeuble insalubre en application du Code de la santé publique.

4 – Les extensions des constructions ou parties de constructions à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme sont autorisées à condition :

- qu'elles ne dénaturent pas ces constructions ou parties de constructions,
- qu'elles ne portent pas atteinte à leur valeur patrimoniale.

IV- Alignement d'arbres

Au sein des alignements d'arbres à protéger et à créer, identifiés au titre des articles L.151-23 et L.151-19 du Code de l'urbanisme, le principe de plantations en alignement doit être préservé : les arbres peuvent être déplacés, remplacés ou abattus, à condition que leur suppression ne remette pas en cause l'existence d'un principe d'alignement.

2.2.4. Performances énergétiques

1 – Toute construction devra être conforme à la réglementation thermique en vigueur.

2 – Pour toute nouvelle construction, hors maison individuelle non groupée, il est demandé le respect des exigences suivantes :

- Le recours aux énergies renouvelables (solaires, géothermie...) doit être privilégié. On s'attachera à atteindre un minimum de 30% d'énergies renouvelables pour la production d'eau chaude sanitaire ou de chauffage.
- Il doit être visé un niveau de performances énergétiques au-delà de la réglementation en vigueur soit - 10 %. Par exemple RT 2012 Cep -10% et Bbio -10%
- La quantité de bois mise en œuvre sera au minimum supérieure à 10dm³/m² de surface de plancher (logement et équipements publics). Le bois devra provenir de sites de production durablement gérés.

3 – Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques ou similaires pourront être disposés ou en toiture de bâtiments selon les dispositions suivantes :

- Les capteurs solaires seront disposés prioritairement sur des bâtiments annexes existants ou à créer, isolés ou accolés à la construction principale ;
- La pose de panneaux solaires sur le versant de toiture de la construction principale sera possible sous réserve de s'insérer dans la composition architecturale de la façade et de leur encastrement dans la toiture (exemple : création d'un bandeau horizontal, le long et sur tout le linéaire de l'égout de toit, de panneaux disposés verticalement ou bien installés comme mode de couverture sur la totalité de la surface de la toiture) ;
- En cas de toitures terrasses, les panneaux solaires sont autorisés à condition de ne pas être visible depuis l'espace publics. L'acrotère pourra contribuer à leur intégration architecturale.

4 – Les éoliennes domestiques sont autorisées, à condition qu'elles s'inscrivent en adéquation avec les proportions et volumes des bâtiments et veillent à s'intégrer au contexte paysager du site et des vues. Les dispositifs de

production d'énergie éolienne individuels ne doivent pas dépasser la hauteur maximale au faîtage de la construction de plus d'un mètre.

2.3. CHAPITRE UL3 : TRAITEMENT DES ESPACES NON-BATIS

2.3.1. Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Non règlementé.

2.3.2. Obligations en matière d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

- 1 – Les arbres de haute tige et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.
- 2 – Les surfaces libres de construction (terrasses non comprises) doivent être traitées en espaces verts et plantations.
- 3 – Les aires de stationnement extérieures doivent être traitées en aménagement paysager comprenant des plantations.
- 4 – Le choix des essences s'inspirera de la palette végétale annexée au présent règlement.

2.3.3. Continuités écologiques

Non règlementé.

2.4. CHAPITRE UL4 : STATIONNEMENT

2.4.1. Obligations minimales pour les véhicules motorisés

I – Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte.

II – Normes de stationnement

- 1 – Les normes de stationnement s'appliquent aux constructions neuves, à la création de logements, au changement de destination et à l'extension de locaux commerciaux ou d'activités.
- 2 – La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle qui s'applique aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.
- 3 – Le nombre de place de stationnement sera arrondi à l'unité supérieure.
- 4 – Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations les normes afférentes à chacune d'elles seront appliquées au prorata.
- 5 – En cas de division de terrains bâtis, les dispositions du présent article sont applicables au terrain faisant l'objet de la division comme à celui ou ceux issus de la division.

III – Caractéristiques techniques des places de stationnement

- 1 – Les places de stationnement doivent être réalisées dans le respect des règlements et normes en vigueur.

2 – Les places de stationnement pour véhicules légers doivent être facilement accessibles et respecter les caractéristiques suivantes :

- Longueur : 5 mètres minimum ;
- Largeur : 2,5 mètres minimum ;

Cette surface correspond à une place effective, et n'intègre pas tous les espaces nécessaires aux manœuvres et à la circulation des véhicules. Au droit des places de stationnement extérieures comme souterraines, ces espaces de circulation doivent être d'une largeur supérieure ou égale à 5 mètres.

3 – Les emplacements pour les deux-roues non motorisés, doivent être compatibles avec la législation en vigueur.

4 – Pour les opérations de construction neuve de plus de deux logements disposant d'un parc de stationnement clos et couvert, ce parc doit être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables conformément à la législation en vigueur.

5 – La surface aménagée en aire aérienne de stationnement, y compris les dégagements, doit être au plus égale à 30% de la superficie totale de l'unité foncière.

6 – Au maximum 10% des places réalisées pour répondre aux normes de stationnement pourront être réalisées en place de stationnement commandées.

7 – Les places de stationnements en surface devront être réalisées prioritairement en revêtement perméable et réduites à deux bandes de roulement dans la mesure du possible.

8 – Les établissements d'activités devront réserver sur leur terrain les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention sans encombrer la voie publique.

IV – Normes de stationnement pour les constructions et installations nouvelles

- *Pour les constructions destinées à l'Habitation*

Il est exigé :

- Pour les constructions à usage de Logement en accession : 2,2 places de stationnement par logement ;
- Conformément à l'article L.135-35 du Code de l'Urbanisme, il ne peut être exigé pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement ;
- Pour les constructions à usage d'Hébergement : 1 place pour 2 chambres.

- *Pour les constructions à usage de Bureaux*

Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 55 m² de surface de plancher. Cette norme s'entend pour l'ensemble des véhicules motorisés individuels.

- *Pour les constructions à usage d'Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire*

Il est exigé :

- Pour les construction à usage d'Industrie : 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher.
- Pour les construction à usage d'Entrepôt : 1 place de stationnement par tranche de 400 m² de surface de plancher.

Cette norme s'entend pour l'ensemble des véhicules motorisés individuels : elle inclut notamment le stationnement des deux-roues motorisés.

- *Pour les constructions destinées aux Commerces et activités de services*

Il est exigé :

- 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher.
- Pour les construction à usage de « Restauration », 1 place par tranche de 10 m² de salle de restaurant.
- Pour les construction à usage d'« Hébergement hôtelier et touristique », il sera aménagé 1 place de stationnement par chambre pour les 30 premières chambres, 0,5 places par chambre au-delà de 30

chambres. Une aire de stationnement doit être aménagée pour le stationnement d'un autocar par tranche complète de 40 chambres. Une aire doit être aménagée pour permettre les livraisons.

IV - Rampes

Les rampes d'accès aux garages en sous-sol devront comporter un palier d'une longueur de 4 mètres dont la pente sera limitée à 5 % au raccord du domaine public.

V – Impossibilité de réaliser les places de stationnements sur le terrain de l'opération

En application de l'article L151-33 du Code de l'urbanisme, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut se dégager de ses obligations s'il opte pour une des deux solutions suivantes, dans un rayon de 200 mètres du terrain :

- soit en acquérant sur un autre terrain ou dans un parc privé existant ou en cours de réalisation les emplacements de stationnement qui lui font défaut ;
- soit en obtenant une concession à long terme (minimum 10 ans) dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

2.4.2. Obligations minimales pour les vélos

1 – Les dispositifs pour les places de stationnement pour les vélos est déterminé par les articles R.111-14-4 et R.111-14-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

2 – Les normes de stationnement pour les vélos sont les suivantes :

- *Pour les constructions destinées à l'Habitation collective*
 - pour les logements jusqu'à 2 pièces principales, 0,75m² par logement, avec une superficie minimale de 3m² ;
 - pour les autres logements, 1,5 m² par logements, avec une superficie minimale de 3m².
- *Pour les constructions destinées aux Bureaux*
 - 1,5m² pour 100m² de surface de plancher
- *Pour les constructions destinées aux activités, commerces de plus de 500m² de surface de plancher, industries et équipements publics*
 - 1 place pour 10 employés
 - 1,5m² pour 100m² de surface de plancher
- *Pour les établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités)*
 - 1 place pour 12 élèves en école primaire et collège
 - 1 place pour 8 élèves en lycée et université

3 – Quoiqu'il en soit, le nombre d'emplacements doit être déterminé en fonction des besoins estimés, compte tenu notamment de la destination de la construction et de sa situation géographique. Cet examen peut aboutir à n'exiger aucun emplacement de stationnement. Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, cet examen doit également prendre en compte la possibilité de réaliser le stationnement des deux roues sur l'espace public.

3. SOUS-SECTION UL3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMES RESERVES

3.1. CHAPITRE UL1 : TRACE ET CARACTERISTIQUES DES VOIES DE CIRCULATION A CONSERVER, A MODIFIER OU A CREER

Non règlementé.

3.2. CHAPITRE UL2 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES ET RESEAUX

3.2.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise un titre justifiant d'une servitude de passage suffisante.

3.2.2. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

I - Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Il doit être effectué selon les règles sanitaires en vigueur. En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense contre l'incendie selon les règles en vigueur.

II - Assainissement

1 – À l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Ce réseau de type séparatif doit disposer d'un regard de branchement en limite de propriété obligatoirement visitable.

2 – Les caractéristiques des réseaux doivent être conformes au règlement en vigueur du Syndicat Intercommunal d'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette (cf. annexe E du dossier de PLU).

- *Eaux usées*

3 – Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.

4 – En l'absence d'un réseau public d'assainissement mais dont la réalisation est prévue, toute opération devra être desservie par un système autonome d'assainissement interne muni d'un dispositif d'épuration approprié, raccordable au futur réseau d'assainissement et conforme aux réglementations en vigueur

- *Eaux pluviales*

5 – Quantitativement, afin de limiter les apports et le débit de fuite vers le réseau public des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées, des techniques alternatives au rejet au réseau doivent être privilégiées (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants, ...). Le débit de fuite au réseau d'assainissement communal est limité, celui-ci, à l'approbation du PLU, est fixé à 1,2 litre par seconde par hectare, pour une pluie de 50 mm de l'occurrence 20 ans.

6 – Qualitativement, les aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol. Ces aménagements (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

7 – Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit être équipée d'un dispositif de traitement

des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

8 – Les surfaces imperméabilisées de plus de 10 places de stationnement de véhicules légers, ou 5 places de stationnement de poids lourds à ciel ouvert, doivent être équipées d'un ouvrage de décantation (lamellaire, ou autre) ou de filtration (filtre planté, filtre à sable, etc.), disposé en aval des bassins ou autres volumes de rétention pour dépolluer les eaux de ruissellement. Les activités potentiellement dangereuses (manipulation, stockage ou distribution de carburant) doivent disposer d'un séparateur à hydrocarbures de classe 1 muni d'une alarme et d'un obturateur automatique pour prévenir le risque de déversement d'hydrocarbures dans le milieu naturel. Quels que soient les ouvrages de gestion des eaux pluviales utilisés, la qualité de l'eau rejetée dans le milieu naturel doit respecter les valeurs définissant le bon état des masses d'eau. Ces règles ne s'appliquent dans le cas d'une réglementation plus contraignante dans le règlement d'assainissement.

III – Collecte des déchets

Tout projet de construction ou de réhabilitation de bâtiment devra prévoir un local destiné aux containers de tri sélectif des déchets ainsi qu'à ceux destinés à recevoir les ordures ménagères en attente de collecte. Ce local devra être dimensionné en conséquence.

IV – Réseaux de distribution d'énergie

1 – Les réseaux divers tels que les lignes de distribution d'énergie doivent être installés en souterrain en terrain privé. Les coffrets de branchement doivent être intégrés aux clôtures sur rue ou en façade.

2 – Toute modification importante des réseaux existants, tant privés que publics, doit être conçue de manière à aboutir à leur raccordement au réseau en souterrain.

3 – L'ensemble de ces ouvrages doit être conforme aux documents officiels en vigueur à la date du dépôt du permis de construire.

4 – Dans le cas où le projet de construction nécessiterait un transformateur, ce dernier devra être intégré au volume de la construction principale.

3.2.1. Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communication électroniques

1 – Les réseaux divers tels que les lignes de télécommunication doivent être installés en souterrain en terrain privé. Les coffrets de branchement doivent être intégrés aux clôtures sur rue ou en façade.

2 – Toute modification importante des réseaux existants, tant privés que publics, doit être conçue de manière à aboutir à leur raccordement au réseau en souterrain.

3 – L'ensemble de ces ouvrages doit être conforme aux documents officiels en vigueur à la date du dépôt du permis de construire.

3.3. CHAPITRE UL3 : EMPLACEMENTS RESERVES, SERVITUDES ET PERIMETRES D'ATTENTE D'UN PROJET D'AMENAGEMENT GLOBAL

3.3.1. Emplacements réservés

Les emplacements réservés sont figurés sur le document graphique par une trame spécifique. Les constructions sont interdites sur les emplacements réservés, à l'exception du cas prévu par l'article L423-1 du Code de l'Urbanisme, et à l'exception de la destination pour laquelle ils ont été délimités et des projets connexes à cette destination qui lui seraient compatibles.

3.3.2. Servitudes d'Utilité Publique

Dans les secteurs soumis à des servitudes et périmètres particuliers listés en annexe du PLU (cf. annexe A. du dossier de PLU), les demandes d'occupation et d'utilisation du sol peuvent être soumises à des prescriptions particulières, conformément aux dispositions en vigueur.

3.3.3. Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global

En application de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme, les Périmètres d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global sont définis au document graphique réglementaire. Pour une durée de cinq ans, à compter de la date d'instauration desdits périmètres, les constructions de toute nature sont interdites à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, dans la limite de 10 m² de surface de plancher par terrain, et les travaux ayant pour objet l'extension, la surélévation, le changement de destination ou la réfection des constructions existantes.

ZONE UZ

INDICATIONS NON-OPPOSABLES

La zone UZ correspond à la plate-forme aéroportuaire de Paris-Orly. Les emprises aéroportuaires sont destinées à accueillir prioritairement des activités et équipements spécifiques liés à l'exploitation et au bon fonctionnement des aéroports. Elles peuvent accueillir des activités (notamment immobilier d'entreprises et services) dès lors que cela ne contrevient pas au bon fonctionnement de l'activité aéronautique et s'inscrit dans la cohérence de la planification spatiale locale. Elle autorise également les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

1. SOUS-SECTION UZ1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

1.1. CHAPITRE UZ1 : AFFECTATION DES SOLS

1.1.1. Usages principaux et activités autorisées

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les opérations compatibles avec la vocation de la plate-forme aéroportuaire ;
- les constructions destinées à l'Habitation des personnes dont la présence est nécessaire et liée à l'activité de cette zone.

1.1.2. Interdiction de construire

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- l'ensemble des destinations et sous-destinations des constructions à l'exception de celles autorisées au paragraphe « usages principaux et activités autorisées » ;
- les activités générant des nuisances sonores (exemple : essais moteurs et entretiens d'avions)
- le stationnement des caravanes servant à la vente de denrées ;
- les dépôts d'épaves, de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, ordures ménagères, de véhicules désaffectés dès lors que la superficie occupée sur une même parcelle atteint 5 m².

1.2. CHAPITRE UZ2 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

1.2.1. Pourcentage de logements affectés à des catégories de logements définies par le PLU dans les programmes de logements

Non règlementé.

1.2.2. Proportion de logements d'une taille minimale dans les programmes de logements

Non règlementé.

1.2.3. Préservation de la diversité commerciale

Non règlementé.

2. SOUS-SECTION UZ2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1. CHAPITRE UZ1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1. Emprise au sol

Non règlementé.

2.1.2. Majoration de volume constructible

Non règlementé.

2.1.3. Hauteur maximale des constructions

La hauteur des bâtiments au sommet du toit, au faîtage ou à l'acrotère sera limitée à 15 mètres.

2.1.4. Implantation des constructions par rapport à l'alignement sur la voirie

I - Champs d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport aux emprises publiques et aux voies ouvertes à la circulation automobile existantes ou créées à l'occasion du projet considéré que celles-ci soient de statut public ou privé.

II - Exceptions

Les ouvrages et installations techniques nécessaires aux concessionnaires de réseaux, les installations liées à la couverture des espaces de stationnement des vélos ainsi que les constructions liées à la réalisation ou au fonctionnement des équipements d'infrastructures ne sont pas assujettis au premier alinéa du paragraphe ci-dessus.

2.1.5. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1 – Les constructions seront implantées de manière à assurer le libre accès des moyens de lutte contre l'incendie avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

2 – Toutefois, lorsqu'une limite séparative correspond en tout ou partie à une limite de zonage d'une zone A ou N, le retrait compté horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite sera de 25 mètres minimum.

3 – Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris peuvent être implantés en limites séparatives ou respecter un retrait de 1 mètre au minimum, y compris en limite de zonage d'une zone A et N.

2.1.6. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

2.2. CHAPITRE UZ2 : PROTECTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

2.2.1. Règles alternatives en vue d'une meilleure insertion environnementale et paysagère

Non règlementé.

2.2.2. Aspect extérieur des constructions

I – Dispositions générales

1 – Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinant et du site. Elles devront notamment tenir compte de leur perceptibilité à la fois proche et lointaine.

2 – L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

3 – Les parkings en étage et leurs façades doivent participer de façon qualitative à la composition architecturale de la construction. Ainsi, les véhicules situés dans ces espaces de stationnement ne devront pas être visibles de la voie. Par ailleurs, les rampes devront être intégrées à la construction.

4 – L'éclairage devra participer à la composition de l'espace et mettre en valeur, selon les besoins du projet, les volumes, les éléments d'architecture ou de végétation.

5 – Les projets sont soumis à l'avis du responsable du gestionnaire de la plateforme.

II – Dispositions particulières

1 – Toutes les dispositions techniques devront être mises en œuvre pour minimiser l'impact visuel des antennes de radio téléphonie.

2 – Les antennes individuelles et collectives de réception, les appareils techniques (exemple : les ventilations), devront être situés sur les toitures et ne pas être visibles de la voie.

3 – Les bouches d'aération et les autres dispositifs techniques nécessaires au bon fonctionnement des immeubles devront soit participer à la composition architecturale du bâtiment, soit être masqués par des acrotères ou par d'autres éléments de façade afin de ne pas être perceptibles depuis les espaces publics.

2.2.3. Détermination des caractéristiques architecturales, éléments de paysage, sites et secteurs à protéger

Non règlementé.

2.2.4. Performances énergétiques

Non règlementé.

2.3. CHAPITRE UZ3 : TRAITEMENT DES ESPACES NON-BATIS

2.3.1. Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Non règlementé.

2.3.2. Obligations en matière d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

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

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

3 – Les plantes à racines traçantes (telles que les peupliers, les acacias ou les robiniers) sont interdites à moins de 50 mètres des constructions, des aménagements de voiries et des différents réseaux.

4 – Les plantes susceptibles d’attirer les oiseaux sont interdites.

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

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

6 – Le choix des essences s’inspirera de la palette végétale annexée au présent règlement.

2.3.3. Continuités écologiques

Non règlementé.

2.4. CHAPITRE UZ4 : STATIONNEMENT

2.4.1. Obligations minimales pour les véhicules motorisés

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

Celles-ci peuvent être réalisées soit :

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

L’aménagement de stationnement pour cycles est obligatoire. Au-delà de 6 emplacements, des aménagements destinés à protéger les cycles de la pluie doivent être mis en place.

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

2.4.2. Obligations minimales pour les vélos

1 – Les dispositifs pour les places de stationnement pour les vélos est déterminé par les articles R.111-14-4 et R.111-14-5 du Code de la Construction et de l’Habitation.

2 – Les normes de stationnement pour les vélos sont les suivantes :

- *Pour les constructions destinées à l’Habitation collective*
 - pour les logements jusqu’à 2 pièces principales, 0,75m² par logement, avec une superficie minimale de 3m² ;
 - pour les autres logements, 1,5 m² par logements, avec une superficie minimale de 3m².
- *Pour les constructions destinées aux Bureaux*
 - 1,5m² pour 100m² de surface de plancher
- *Pour les constructions destinées aux activités, commerces de plus de 500m² de surface de plancher, industries et équipements publics*
 - 1 place pour 10 employés
 - 1,5m² pour 100m² de surface de plancher
- *Pour les établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités)*
 - 1 place pour 12 élèves en école primaire et collège
 - 1 place pour 8 élèves en lycée et université
- *Pour les constructions du site de projet de SMR*
 - 1 place pour 10 employés

3 – Quoiqu'il en soit, le nombre d'emplacements doit être déterminé en fonction des besoins estimés, compte tenu notamment de la destination de la construction et de sa situation géographique. Cet examen peut aboutir à n'exiger aucun emplacement de stationnement. Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, cet examen doit également prendre en compte la possibilité de réaliser le stationnement des deux roues sur l'espace public.

3. SOUS-SECTION UZ3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMENS RESERVES

3.1. CHAPITRE UZ1 : TRACE ET CARACTERISTIQUES DES VOIES DE CIRCULATION A CONSERVER, A MODIFIER OU A CREER

Non règlementé.

3.2. CHAPITRE UZ2 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES ET RESEAUX

3.2.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

I - Règles générales

- 1 – Toute construction doit être desservie par une voie ouverte à la circulation en état de viabilité et dont les caractéristiques correspondent à sa destination.
- 2 – Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent permettre l'approche et le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie.
- 3 – Les espaces nécessaires aux manœuvres et au stationnement des véhicules destinés au fonctionnement des constructions doivent être aménagés sur les emprises de projets.

II- Accès

- 1 – Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.
- 2 – Toute construction doit avoir un accès adapté à sa nature et une largeur minimale de 3,5 mètres jusqu'à son raccordement sur une voie publique ou privée en bon état de viabilité. En cas de servitude de passage, créée postérieurement au 1^{er} juin 2000, sa largeur doit être de 3,5 mètres minimum sur toute sa longueur.
- 3 – Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 4 – La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers. Leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la sûreté d'usage.
- 5 – L'autorisation du gestionnaire de plate-forme aéroportuaire doit être obtenue.
- 6 – L'emprise (chaussée et accotements) minimum des voiries nouvelles raccordées aux voiries départementales est fixée à 10 mètres.

3.2.2. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

I - Alimentation en eau potable

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

II - Assainissement

1 – L'assainissement sera de type séparatif.

- *Eaux usées*

2 – Le branchement sur un réseau d'assainissement public ou de la plate-forme est obligatoire pour toute construction nouvelle. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

3 – Les réseaux d'eaux usées devront être équipés si nécessaire de dispositifs empêchant le reflux des eaux (clapets anti-retour).

4 – L'évacuation des liquides industriels résiduaires dans le réseau est subordonné à un pré-traitement (l'évacuation des liquides industriels résiduaires est soumise aux dispositions des articles R.118-8 et R. 111-12 du Code de l'Urbanisme).

- *Eaux pluviales*

5 – Quantitativement, afin de limiter les apports et le débit de fuite vers le réseau public des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées, des techniques alternatives au rejet au réseau doivent être privilégiées (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants, ...). Le débit de fuite au réseau d'assainissement communal est limité, celui-ci, à l'approbation du PLU, est fixé à 1,2 litre par seconde par hectare, pour une pluie de 50 mm de l'occurrence 20 ans.

6 – Qualitativement, les aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol. Ces aménagements (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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

8 – Les surfaces imperméabilisées de plus de 10 places de stationnement de véhicules légers, ou 5 places de stationnement de poids lourds à ciel ouvert, doivent être équipées d'un ouvrage de décantation (lamellaire, ou autre) ou de filtration (filtre planté, filtre à sable, etc.), disposé en aval des bassins ou autres volumes de rétention pour dépolluer les eaux de ruissellement. Les activités potentiellement dangereuses (manipulation, stockage ou distribution de carburant) doivent disposer d'un séparateur à hydrocarbures de classe 1 muni d'une alarme et d'un obturateur automatique pour prévenir le risque de déversement d'hydrocarbures dans le milieu naturel. Quels que soient les ouvrages de gestion des eaux pluviales utilisés, la qualité de l'eau rejetée dans le milieu naturel doit respecter les valeurs définissant le bon état des masses d'eau. Ces règles ne s'appliquent dans le cas d'une réglementation plus contraignante dans le règlement d'assainissement.

III – Réseaux de distribution d'énergie

1 – Les réseaux divers tels que les lignes de distribution d'énergie doivent être installés en souterrain en terrain privé. Les coffrets de branchement doivent être intégrés aux clôtures ou aux bâtis.

2 – Toute modification importante des réseaux existants, tant privés que publics, doit être conçue de manière à aboutir à leur raccordement au réseau en souterrain.

3.2.3. Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communication électroniques

1 – Les réseaux divers tels que les lignes de télécommunication doivent être installés en souterrain en terrain privé. Les coffrets de branchement doivent être intégrés aux clôtures ou aux bâtis.

2 – Toute modification importante des réseaux existants, tant privés que publics, doit être conçue de manière à aboutir à leur raccordement au réseau en souterrain.

3.3. CHAPITRE UZ3 : EMPLACEMENTS RESERVES, SERVITUDES ET PERIMETRES D'ATTENTE D'UN PROJET D'AMENAGEMENT GLOBAL

3.3.1. Emplacements réservés

Les emplacements réservés sont figurés sur le document graphique par une trame spécifique. Les constructions sont interdites sur les emplacements réservés, à l'exception du cas prévu par l'article L423-1 du Code de l'Urbanisme, et à l'exception de la destination pour laquelle ils ont été délimités et des projets connexes à cette destination qui lui seraient compatibles.

3.3.2. Servitudes d'Utilité Publique

Dans les secteurs soumis à des servitudes et périmètres particuliers listés en annexe du PLU (cf. annexe A. du dossier de PLU), les demandes d'occupation et d'utilisation du sol peuvent être soumises à des prescriptions particulières, conformément aux dispositions en vigueur.

3.3.3. Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global

En application de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme, les Périmètres d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global sont définis au document graphique réglementaire. Pour une durée de cinq ans, à compter de la date d'instauration desdits périmètres, les constructions de toute nature sont interdites à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, dans la limite de 10 m² de surface de plancher par terrain, et les travaux ayant pour objet l'extension, la surélévation, le changement de destination ou la réfection des constructions existantes.

TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

ZONE A

INDICATIONS NON-OPPOSABLES

La zone A est à vocation agricole et protégée de toute urbanisation incompatible avec sa destination. Elle autorise également les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

1. SOUS-SECTION A1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

1.1. CHAPITRE A1 : AFFECTATION DES SOLS

1.1.1. Usages principaux et activités autorisées

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et installations strictement liées et nécessaires aux Exploitations Agricoles, sous réserve de mesures spéciales d'aménagement, d'exploitation ou d'isolement et de ne pas porter préjudice à l'agriculture ;
- les constructions à usage de Logement dès lors qu'elles sont nécessaires au fonctionnement ou au gardiennage des activités agricoles ;
- les aménagements et constructions légères telles que les kiosques, abris de stockage du matériel de jardinage et les cabanes à outils relatifs aux activités de loisirs et sous réserve de présenter un lien avec l'exploitation agricole ou le jardinage (exemple : aménagement de jardins familiaux) ;
- les ouvrages techniques d'intérêt collectif (téléphone hors téléphonie mobile, réseaux d'énergie), les équipements nécessaires aux télécommunications, les ouvrages liés à la sécurité, ainsi que les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris (et notamment, les ICPE - centrale à béton) dès lors que des dispositions sont prévues pour leur insertion dans leur environnement.

1.1.2. Interdiction de construire

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions, extensions et annexes de constructions à destination d'Habitation ;
- les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'Équipement d'intérêt collectif et services publics, de Commerce et activités de services, d'Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires (à l'exception des constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris) ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement au sens de la Loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 modifiée ;
- l'ouverture ou l'exploitation de toute carrière ;
- le stationnement des caravanes et toute forme de camping caravanning et notamment l'accueil de caravanes sur un terrain nu ;
- les dépôts d'épaves, de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, ordures ménagères, de véhicules désaffectés dès lors que la superficie occupée sur une même parcelle atteint 5 m².

1.2. CHAPITRE A2 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

1.2.1. Pourcentage de logements affectés à des catégories de logements définies par le PLU dans les programmes de logements

Non règlementé.

1.2.2. Proportion de logements d'une taille minimale dans les programmes de logements

Non règlementé.

1.2.3. Préservation de la diversité commerciale

Non règlementé.

2. SOUS-SECTION A2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1. CHAPITRE A1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1. Emprise au sol

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions de toute nature sur une même unité foncière (c'est-à-dire la projection au sol des constructions, à l'exception notamment des parties enterrées non apparentes) est limitée à 15% de la superficie de l'unité foncière.

2.1.2. Majoration de volume constructible

I – Extension des constructions existantes

Un dépassement du coefficient d'emprise au sol est admis, dans la limite de 20% de la surface de plancher maximum et dans le cas où les travaux d'extension visent à prendre en compte la mise aux normes d'une construction liée à des aspects règlementaires, sécuritaires, sanitaires ou à la réduction de nuisances de toute nature.

II – Travaux d'isolation thermique des constructions existantes

1 – Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés. En ce cas, l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, n'est pas considérée comme constitutive d'emprise au sol dans la limite de 50 centimètres d'épaisseur supplémentaire.

2 – Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades pourront toutefois être interdits lorsqu'ils aboutissent à un débordement de la façade sur l'espace public venant contraindre la circulation sur les trottoirs pour tous les usagers.

3 – Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont interdits pour les éléments ou ensembles bâtis protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.

2.1.3. Hauteur maximale des constructions

La hauteur plafond des constructions mesurée en tout point du sol existant avant les travaux est limitée à 12 mètres.

2.1.4. Implantation des constructions par rapport à l'alignement sur la voirie

1 – Sauf indication contraire portée au plan les constructions doivent être implantées à 12 mètres au moins des limites d'emprises publiques.

2 – Cette disposition peut ne pas être appliquée pour des travaux d'amélioration ou d'extension de constructions existantes.

3 – Une implantation différente pourra également être admise pour les constructions à destination de Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

4 – Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris peuvent être implantées à l’alignement ou respecter un retrait de 1 mètre au minimum.

2.1.5. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1 – Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. La distance séparant un bâtiment des limites séparatives doit être au moins égale à 8 mètres.

2 – Cette disposition peut ne pas être appliquée pour des travaux d’amélioration ou d’extension de constructions existantes.

3 – Une implantation différente pourra également être admise pour les constructions à destination de Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

4 – Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris peuvent être implantées en limites séparatives ou respecter un retrait de 1 mètre au minimum.

2.1.6. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Un recul au moins égal à 4 mètres pourra être exigé entre deux constructions à usage d’habitation ne comportant pas de baies éclairant des pièces principales en vis-à-vis. Dans le cas contraire, le recul minimum est de 8 mètres.

2.2. CHAPITRE A2 : PROTECTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

2.2.1. Règles alternatives en vue d’une meilleure insertion environnementale et paysagère

Non règlementé.

2.2.2. Aspect extérieur des constructions

1 – Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l’intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages.

2 – Les antennes de téléphonie mobile devront être intégrées au volume bâti afin qu’elles soient incorporées aux éléments architecturaux des constructions. Elles devront s’implanter en retrait des façades afin de ne pas être visibles depuis l’espace public.

3 – Les clôtures seront aménagées afin de permettre le passage de la petite faune.

2.2.3. Détermination des caractéristiques architecturales, éléments de paysage, sites et secteurs à protéger

I – Dispositions générales

Tout aménagement, et en particulier la création de clôture, doit se faire dans le respect de l’environnement paysager et du caractère végétal du secteur.

II – Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan réglementaire, sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et suivants du Code de l’urbanisme qui disposent notamment que :

- tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit ;
- toute coupe ou abattage d'arbres est soumise à autorisation (Articles L113-2 et suivants du code de l'Urbanisme) ;
- toute demande d'autorisation de défrichement est irrecevable.

III – Éléments architecturaux et paysagers protégés au document graphique réglementaire

1 – Les éléments architecturaux ou ensembles architecturaux protégés au titre de l'article L151-19 sont repérés au document graphique réglementaire en tant que « élément architectural remarquable », figurés par une étoile de couleur noir et sont listés dans l'annexe du règlement.

2 – Les éléments paysagers ou ensembles paysagers protégés au titre de l'article L151-19 sont repérés au document graphique réglementaire en tant que « élément paysager remarquable » et sont listés dans l'annexe du règlement.

3 – La démolition des constructions ou parties de constructions à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme est autorisée, dans les seuls cas suivants :

- Démolitions partielles concernant certains éléments anachroniques ayant été rapportés à la construction principale d'origine ;
- Démolition(s) partielle(s) ou totale rendue(s) nécessaire(s) de construction menaçant ruine en application du Code de la construction et de l'habitation, ou d'immeuble insalubre en application du Code de la santé publique.

4 – Les extensions des constructions ou parties de constructions à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme sont autorisées à condition :

- qu'elles ne dénaturent pas ces constructions ou parties de constructions,
- qu'elles ne portent pas atteinte à leur valeur patrimoniale.

IV- Alignement d'arbres

Au sein des alignements d'arbres à protéger et à créer, identifiés au titre des articles L.151-23 et L.151-19 du Code de l'urbanisme, le principe de plantations en alignement doit être préservé : les arbres peuvent être déplacés, remplacés ou abattus, à condition que leur suppression ne remette pas en cause l'existence d'un principe d'alignement.

2.2.4. Performances énergétiques

Non règlementé.

2.3. CHAPITRE A3 : TRAITEMENT DES ESPACES NON-BATIS

2.3.1. Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Rappel : Le coefficient de biodiversité est un pourcentage qui permet de déterminer la surface occupée par les espaces végétalisés sur la parcelle (appelée surface écoaménageable). Il se calcule de la manière suivante :

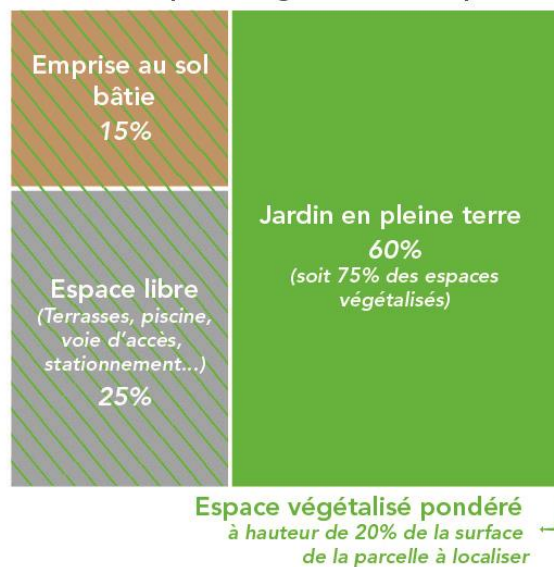
$$CBS = \text{surface écoaménageable} / \text{surface de la parcelle}$$

Cette surface écoaménageable est calculée à partir des différents types de surfaces végétalisées qui composent la parcelle (espace de pleine terre, espaces verts sur dalle et toiture terrasse, mur végétalisé, etc.). La surface totale est calculée selon la formule suivante :

$$\text{Surface écoaménageable} = (\text{surface de type A} \times \text{coef. A}) + (\text{surface de type B} \times \text{coef. B}) \\ + \dots + (\text{surface de type N} \times \text{coef. N})$$

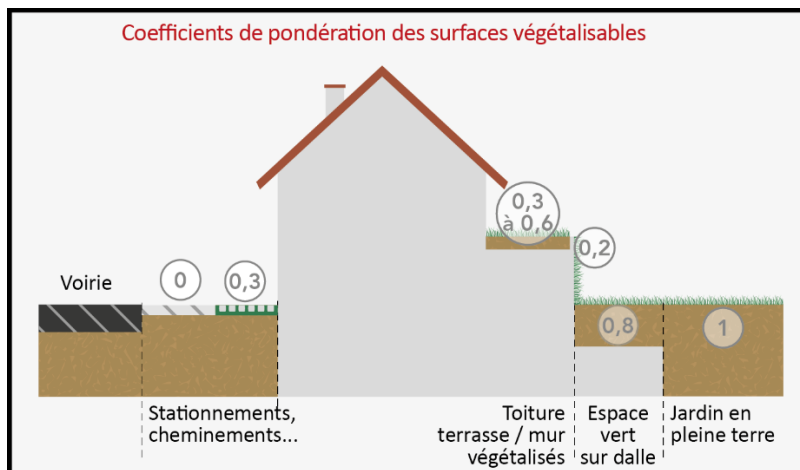
1 – Un coefficient de biodiversité de 0,8 est appliqué sur le terrain avec une végétalisation au minimum de 60% de la superficie du terrain sous la forme d'espaces verts de pleine terre. Les surfaces végétalisées seront pondérées en fonction de leur apport pour la biodiversité et la perméabilité. Les surfaces des différents supports extérieurs faisant l'objet d'un traitement végétal pourront être cumulées.

**Zone A : Coefficient de biotope de 0,8
soit 80% d'espaces végétalisés sur la parcelle**



La pondération s'appliquant pour ces surfaces est la suivante :

Surface végétalisable	Coefficient de pondération
Espaces verts de pleine terre plantés	1
Surface semi-perméable végétalisée (pavés joints ouverts...)	0,30
Espaces verts sur dalle et toitures terrasses végétalisées, d'une épaisseur de terre minimum de 0,8 m	0,80
Toitures terrasses végétalisées de manière semi-intensive (entre 15 et 30 cm d'épaisseur de substrat)	0,60
Toitures terrasses végétalisées de manière extensive (entre 8 et 15 cm d'épaisseur de substrat) sur constructions existantes	0,30
Murs ou façades végétalisés	0,20



2 – Les espaces verts sur dalle devront recevoir une épaisseur de terre végétale qui devra être au moins égale à 0,80 mètre. En fonction de l'épaisseur mise en œuvre, la végétation devra être adaptée :

- 0,80 mètre pour les aires plantées de vivaces et d'arbustes (hauteur maximale de 3 mètres à l'âge adulte pour les arbustes) ;
- 1 mètre minimum pour les arbres de petit développement (hauteur entre 6 et 10 mètres à l'âge adulte) ;
- 1,5 mètre minimum pour les arbres de moyen développement (hauteur entre 10 et 25 mètres à l'âge adulte).

Les arbres de grand développement (hauteur de plus de 25 mètres à l'âge adulte) ne pourront être plantés dans les espaces verts sur dalle.

3 – Pour les constructions neuves, l'épaisseur requise de substrat de culture sur les toitures végétalisées est d'au moins 0,15 mètres (hors drainage) avec un cortège de plantes variées (tapis de plantes succulentes ou sédums uniquement sont exclus).

4 – Pour les constructions existantes, la typologie de toitures végétalisées mise en œuvre, sera adaptée aux caractéristiques de la toiture du bâtiment existant. Si les caractéristiques le permettent, on favorisera les toitures semi-intensives.

Les différents coefficients s'appliquent à des emprises sans aucun surplomb (par des éléments d'architecture, balcons ou autre).

Les surfaces circulées faisant l'objet d'un traitement paysager de type dalles engazonnées ou pavés à joints ouverts ne sont pas comptabilisés comme espaces verts de pleine terre.

Dispositions particulières :

Le coefficient de biodiversité ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport du Grand Paris.

2.3.2. Obligations en matière d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

1 – Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

2 – Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- des essences végétales qui doivent être locales, en excluant les haies de thuyas ou autre rideau végétal qui limitent la vue vers le paysage ;
- de la topographie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements paysagers végétalisés.

6 – Le choix des essences s’inspirera de la palette végétale annexée au présent règlement.

2.3.3. Continuités écologiques

Non règlementé.

2.4. CHAPITRE A4 : STATIONNEMENT

2.4.1. Obligations minimales pour les véhicules motorisés

I – Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte.

II – Normes de stationnement

1 – Les normes de stationnement s’appliquent aux constructions neuves, à la création de logements, au changement de destination et à l’extension de locaux commerciaux ou d’activités.

2 – La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle qui s’applique aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

3 – Le nombre de place de stationnement sera arrondi à l’unité supérieure.

4 – Lorsqu’une construction comporte plusieurs affectations les normes afférentes à chacune d’elles seront appliquées au prorata.

5 – En cas de division de terrains bâtis, les dispositions du présent article sont applicables au terrain faisant l’objet de la division comme à celui ou ceux issus de la division.

III – Caractéristiques techniques des places de stationnement

1 – Les places de stationnement doivent être réalisées dans le respect des règlements et normes en vigueur.

2 – Les places de stationnement pour véhicules légers doivent être facilement accessibles et respecter les caractéristiques suivantes :

- Longueur : 5 mètres minimum ;
- Largeur : 2,5 mètres minimum ;

Cette surface correspond à une place effective, et n’intègre pas tous les espaces nécessaires aux manœuvres et à la circulation des véhicules. Au droit des places de stationnement extérieures comme souterraines, ces espaces de circulation doivent être d’une largeur supérieure ou égale à 5 mètres.

3 – Les emplacements pour les deux-roues non motorisés, doivent être compatibles avec la législation en vigueur.

4 – Les établissements d’activités devront réserver sur leur terrain les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention sans encombrer la voie publique.

IV – Normes pour les constructions neuves à usage d’habitation pour les agriculteurs exploitants

Afin d’assurer, en dehors des voies et emprises publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé au minimum 2,2 places de stationnement par Logement en accession.

V – Impossibilité de réaliser les places de stationnements sur le terrain de l’opération

En application de l’article L151-33 du Code de l’urbanisme, en cas d’impossibilité architecturale ou technique d’aménager sur le terrain de l’opération le nombre d’emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut se dégager de ses obligations s’il opte pour une des deux solutions suivantes, dans un rayon de 200 mètres du terrain :

- soit en acquérant sur un autre terrain ou dans un parc privé existant ou en cours de réalisation les emplacements de stationnement qui lui font défaut ;
- soit en obtenant une concession à long terme (minimum 10 ans) dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

2.4.2. Obligations minimales pour les vélos

Non règlementé.

3. SOUS-SECTION A3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

3.1. CHAPITRE A1 : TRACE ET CARACTERISTIQUES DES VOIES DE CIRCULATION A CONSERVER, A MODIFIER OU A CREER

Toute voie nouvelle, quelle que soit sa fonction (circulation douce ou automobile) doit être conçue dans son tracé, son emprise, son revêtement de façon à optimiser son intégration au site naturel.

3.2. CHAPITRE A2 : CONDITIONS DE DESERTE PAR LES VOIES ET RESEAUX

3.2.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise un titre justifiant d'une servitude de passage suffisante.

I – Voirie

Les caractéristiques des voies doivent :

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

II – Accès

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

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

3.2.2. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

I - Alimentation en eau potable

Toute construction nouvelle doit être alimentée en eau potable sous pression. Cette alimentation peut être assurée par un captage, un forage ou un puits particulier à condition que l'eau soit distribuée par des canalisations.

II - Assainissement

1 – À l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des normes édictées dans le règlement d'assainissement.

- *Eaux usées*

2 – Toute construction, installation nouvelle ou existante doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement.

3 – En cas d'absence de réseau d'assainissement, les constructions ne peuvent être autorisées qu'à la condition de la mise en place d'un dispositif de traitement individuel et de manière à pouvoir être raccordées sur le réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

4 – Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux usées domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes ou les eaux industrielles prétraitées et conformes aux normes de rejet.

- *Eaux pluviales*

5 – Afin de supprimer tout apport vers le réseau public, les eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées doivent être stockées, réemployées, infiltrées dans les sols par la mise en place de techniques alternatives au rejet au réseau (noues, bassins de rétention, fossés drainants...).

8 – Les vidanges des piscines individuelles doivent être infiltrées dans le terrain ou rejetées dans le réseaux d'eaux pluviales en respectant les conditions du règlement. Seules les eaux de lavages des filtres devront être rejetées dans le réseaux des eaux usées.

III – Collecte des déchets

Pour les constructions à destination d'activité agricole, un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doit être aménagé.

IV – Réseaux de distribution d'énergie

Les lignes de télécommunications et de distribution d'énergie (électricité et gaz) doivent être installées en souterrain et les coffrets de branchements doivent être intégrés aux clôtures en limite de propriété.

3.2.3. Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communication électroniques

Non règlementé.

3.3. CHAPITRE A3 : EMPLACEMENTS RESERVES, SERVITUDES ET PERIMETRES D'ATTENTE D'UN PROJET D'AMENAGEMENT GLOBAL

3.3.1. Emplacements réservés

Les emplacements réservés sont figurés sur le document graphique par une trame spécifique. Les constructions sont interdites sur les emplacements réservés, à l'exception du cas prévu par l'article L423-1 du Code de l'Urbanisme, et à l'exception de la destination pour laquelle ils ont été délimités et des projets connexes à cette destination qui lui seraient compatibles.

3.3.2. Servitudes d'Utilité Publique

Dans les secteurs soumis à des servitudes et périmètres particuliers listés en annexe du PLU (cf. annexe A. du dossier de PLU), les demandes d'occupation et d'utilisation du sol peuvent être soumises à des prescriptions particulières, conformément aux dispositions en vigueur.

3.3.3. Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global

En application de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme, les Périmètres d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global sont définis au document graphique réglementaire. Pour une durée de cinq ans, à compter de la date d'instauration desdits périmètres, les constructions de toute nature sont interdites à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, dans la limite de 10 m² de surface de plancher par terrain, et les travaux ayant pour objet l'extension, la surélévation, le changement de destination ou la réfection des constructions existantes.

ZONE N

INDICATIONS NON-OPPOSABLES

La zone N est protégée en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages. Elle comprend un secteur Ns correspondant aux terrains pouvant recevoir des équipements sportifs.

1. SOUS-SECTION N1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

1.1. CHAPITRE N1 : AFFECTATION DES SOLS

1.1.1. Usages principaux et activités autorisées

- 1 – Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :
- les aménagements et constructions légères telles que les kiosques, abris de stockage du matériel de jardinage et les cabanes à outils relatifs aux activités de loisirs et sous réserve de présenter un lien avec l'exploitation agricole ou le jardinage (exemple : aménagement de jardins familiaux) ;
 - les aménagements de voirie et d'équipements d'infrastructure ;
 - les ouvrages techniques d'intérêt collectif (téléphone hors téléphonie mobile, réseaux d'énergie) ainsi que les équipements nécessaires aux télécommunications et les ouvrages liés à la sécurité dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion dans leur environnement ;

Dans le secteur Ns :

- les Équipements sportifs non générateur de nuisances (sonores, olfactives, ...) et sous réserve de leur bonne intégration dans l'environnement paysager et urbain

2 – Les occupations et utilisations du sol sont autorisées si elles sont compatibles avec la protection de la nature, des sites et paysages et sous réserve d'être subordonnées à des mesures spéciales d'aménagement, d'exploitation ou d'isolement.

1.1.2. Interdiction de construire

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions, extensions et annexes de constructions à destination d'Habitation ;
- les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'Équipement d'intérêt collectif et services publics, de Commerce et activités de services, d'Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement au sens de la Loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 modifiée ;
- l'ouverture ou l'exploitation de toute carrière ;
- le stationnement des caravanes et toute forme de camping caravaning et notamment l'accueil de caravanes sur un terrain nu ;
- les dépôts d'épaves, de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, ordures ménagères, de véhicules désaffectés dès lors que la superficie occupée sur une même parcelle atteint 5 m².

1.2. CHAPITRE N2 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

1.2.1. Pourcentage de logements affectés à des catégories de logements définies par le PLU dans les programmes de logements

Non règlementé.

1.2.2. Proportion de logements d'une taille minimale dans les programmes de logements

Non règlementé.

1.2.3. Préservation de la diversité commerciale

Non règlementé.

2. SOUS-SECTION N2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1. CHAPITRE N1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1. Emprise au sol

En zone N, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne peut excéder 10% d'emprise au sol dans la limite de 50 m² de surface de plancher.

En zone Ns, l'emprise au sol maximale autorisée est fixée à :

- Parcelle d'une taille inférieure ou égale à 500 m² : maximum 30%.
- Parcelle d'une taille supérieure à 500 m² : 30 % d'emprise sur les 500 premiers mètres carrés de terrain, et 10% maximum d'emprise s'appliquant sur la superficie restante (soit taille totale de l'unité foncière* - 500 m²).

2.1.2. Majoration de volume constructible

I – Extension des constructions existantes

Un dépassement du coefficient d'emprise au sol est admis, dans la limite de 20% de la surface de plancher maximum et dans le cas où les travaux d'extension visent à prendre en compte la mise aux normes d'une construction liée à des aspects règlementaires, sécuritaires, sanitaires ou à la réduction de nuisances de toute nature.

II – Travaux d'isolation thermique des constructions existantes

1 – Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés. En ce cas, l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, n'est pas considérée comme constitutive d'emprise au sol dans la limite de 50 centimètres d'épaisseur supplémentaire.

2 – Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades pourront toutefois être interdits lorsqu'ils aboutissent à un débordement de la façade sur l'espace public venant contraindre la circulation sur les trottoirs pour tous les usagers.

2.1.3. Hauteur maximale des constructions

1 – La hauteur plafond des constructions, mesurée en tous points du sol naturel est limitée à 10 mètres.

2 – La hauteur plafond des bâtiments annexes, mesurée en tous points du sol naturel jusqu'au faîtage, est limitée à 3 mètres.

2.1.4. Implantation des constructions par rapport à l'alignement sur la voirie

1 – Les constructions doivent être implantées à 12 mètres au moins des limites de l'emprise publique. Cette disposition peut ne pas être appliquée pour des travaux d'extension de constructions existantes.

2 – Une implantation différente pourra également être admise pour les constructions à destination de Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

2.1.5. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1 – La largeur des marges de reculement séparant un bâtiment des limites de la propriété sur laquelle il est édifié doit être au moins égale à 8 mètres.

2 – Cette disposition peut ne pas être appliquée pour des travaux d'amélioration ou d'extension de constructions existantes.

3 – Les bâtiments annexes tels que garages, abris de jardin, peuvent être implantés en limite séparative sur un linéaire inférieur à 6 mètres.

4 – Une implantation différente pourra également être admise pour les constructions à destination de Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

2.1.6. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'implantation de deux bâtiments sur une même unité foncière est interdite. Toutefois cette disposition n'est pas applicable aux bâtiments annexes.

2.2. CHAPITRE N2 : PROTECTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

2.2.1. Règles alternatives en vue d'une meilleure insertion environnementale et paysagère

Non règlementé.

2.2.2. Aspect extérieur des constructions

1 – Par leur aspect extérieur les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage. L'intégration des constructions au paysage, par leur volumétrie et leur aspect extérieur, doit être particulièrement respectée dans cette zone naturelle.

2 – Les antennes de téléphonie mobile devront être intégrées au volume bâti afin qu'elles soient incorporées aux éléments architecturaux des constructions. Elles devront s'implanter en retrait des façades afin de ne pas être visibles depuis l'espace public.

3 – Les clôtures seront aménagées afin de permettre le passage de la petite faune.

2.2.3. Détermination des caractéristiques architecturales, éléments de paysage, sites et secteurs à protéger

I – Dispositions générales

Tout aménagement, et en particulier la création de clôture, doit se faire dans le respect de l'environnement paysager et du caractère végétal du secteur.

II – Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan réglementaire, sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et suivants du Code de l'urbanisme qui disposent notamment que :

- tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit ;
- toute coupe ou abattage d'arbres est soumise à autorisation (Articles L113-2 et suivants du code de l'Urbanisme) ;

- toute demande d'autorisation de défrichement est irrecevable.

III – Éléments architecturaux et paysagers protégés au document graphique réglementaire

1 – Les éléments architecturaux ou ensembles architecturaux protégés au titre de l'article L151-19 sont repérés au document graphique réglementaire en tant que « élément architectural remarquable », figurés par une étoile de couleur noir et sont listés dans l'annexe du règlement.

2 – Les éléments paysagers ou ensembles paysagers protégés au titre de l'article L151-19 sont repérés au document graphique réglementaire en tant que « élément paysager remarquable » et sont listés dans l'annexe du règlement.

3 – La démolition des constructions ou parties de constructions à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme est autorisée, dans les seuls cas suivants :

- Démolitions partielles concernant certains éléments anachroniques ayant été rapportés à la construction principale d'origine ;
- Démolition(s) partielle(s) ou totale rendue(s) nécessaire(s) de construction menaçant ruine en application du Code de la construction et de l'habitation, ou d'immeuble insalubre en application du Code de la santé publique.

4 – Les extensions des constructions ou parties de constructions à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme sont autorisées à condition :

- qu'elles ne dénaturent pas ces constructions ou parties de constructions,
- qu'elles ne portent pas atteinte à leur valeur patrimoniale.

IV- Alignement d'arbres

Au sein des alignements d'arbres à protéger et à créer, identifiés au titre des articles L.151-23 et L.151-19 du Code de l'urbanisme, le principe de plantations en alignement doit être préservé : les arbres peuvent être déplacés, remplacés ou abattus, à condition que leur suppression ne remette pas en cause l'existence d'un principe d'alignement.

2.2.4. Performances énergétiques

Non règlementé.

2.3. CHAPITRE N3 : TRAITEMENT DES ESPACES NON-BATIS

2.3.1. Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Rappel : Le coefficient de biodiversité est un pourcentage qui permet de déterminer la surface occupée par les espaces végétalisés sur la parcelle (appelée surface écoaménageable). Il se calcule de la manière suivante :

$$CBS = \text{surface écoaménageable} / \text{surface de la parcelle}$$

Cette surface écoaménageable est calculée à partir des différents types de surfaces végétalisées qui composent la parcelle (espace de pleine terre, espaces verts sur dalle et toiture terrasse, mur végétalisé, etc.). La surface totale est calculée selon la formule suivante :

$$\text{Surface écoaménageable} = (\text{surface de type A} \times \text{coef. A}) + (\text{surface de type B} \times \text{coef. B}) \\ + \dots + (\text{surface de type N} \times \text{coef. N})$$

1 – Un coefficient de biodiversité de 0,9 est appliqué sur le terrain avec une végétalisation au minimum de 81% de la superficie du terrain sous la forme d'espaces verts de pleine terre.

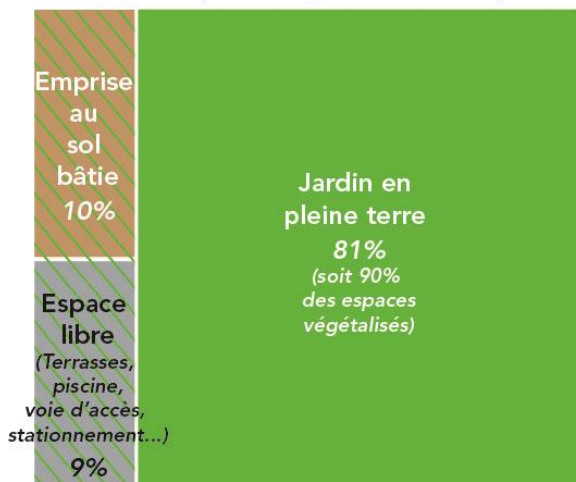
En secteur Ns

Zone N

Un coefficient de biodiversité de 0,7 est appliqué sur la superficie du terrain avec une végétalisation au minimum de 52,5% de la superficie du terrain sous la forme d'espaces verts de pleine terre.

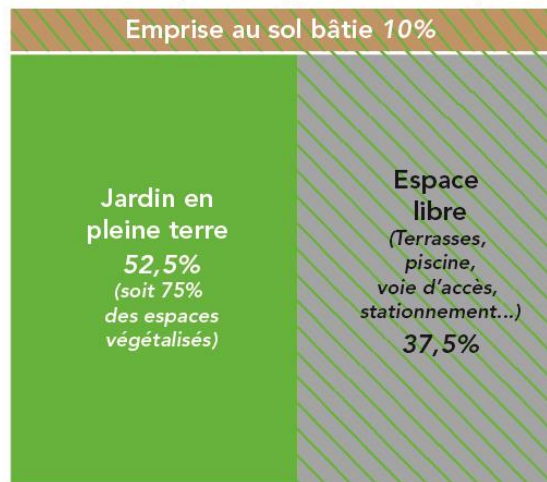
Les surfaces végétalisées seront pondérées en fonction de leur apport pour la biodiversité et la perméabilité. Les surfaces des différents supports extérieurs faisant l'objet d'un traitement végétal pourront être cumulées.

**Zone N : Coefficient de biotope de 0,9
soit 90% d'espaces végétalisés sur la parcelle**



Espace végétalisé pondéré
à hauteur de 9% de la surface
de la parcelle à localiser

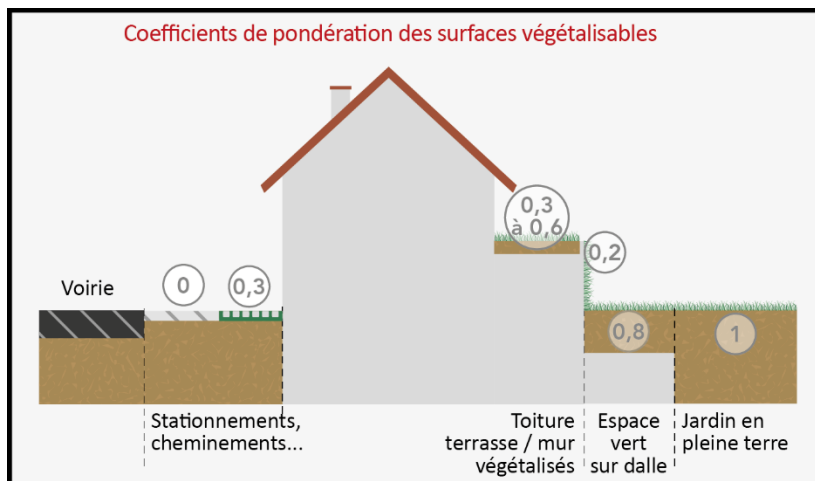
**Zone Ns : Coefficient de biotope de 0,7
soit 70% d'espaces végétalisés sur la parcelle**



Espace végétalisé pondéré
à hauteur de 17,5% de la surface
de la parcelle à localiser

La pondération s'appliquant pour ces surfaces est la suivante :

Surface végétalisable	Coefficient de pondération
Espaces verts de pleine terre plantés	1
Surface semi-perméable végétalisée (pavés joints ouverts...)	0,30
Espaces verts sur dalle et toitures terrasses végétalisées, d'une épaisseur de terre minimum de 0,8 m	0,80
Toitures terrasses végétalisées de manière semi-intensive (entre 15 et 30 cm d'épaisseur de substrat)	0,60
Toitures terrasses végétalisées de manière extensive (entre 8 et 15 cm d'épaisseur de substrat) sur constructions existantes	0,30
Murs ou façades végétalisés	0,20



2 – Les espaces verts sur dalle devront recevoir une épaisseur de terre végétale qui devra être au moins égale à 0,80 mètre. En fonction de l'épaisseur mise en œuvre, la végétation devra être adaptée :

- 0,80 mètre pour les aires plantées de vivaces et d'arbustes (hauteur maximale de 3 mètres à l'âge adulte pour les arbustes) ;
- 1 mètre minimum pour les arbres de petit développement (hauteur entre 6 et 10 mètres à l'âge adulte) ;
- 1,5 mètre minimum pour les arbres de moyen développement (hauteur entre 10 et 25 mètres à l'âge adulte).

Les arbres de grand développement (hauteur de plus de 25 mètres à l'âge adulte) ne pourront être plantés dans les espaces verts sur dalle.

3 – Pour les constructions neuves, l'épaisseur requise de substrat de culture sur les toitures végétalisées est d'au moins 0,15 mètres (hors drainage) avec un cortège de plantes variées (tapis de plantes succulentes ou sédums uniquement sont exclus).

4 – Pour les constructions existantes, la typologie de toitures végétalisées mise en œuvre, sera adaptée aux caractéristiques de la toiture du bâtiment existant. Si les caractéristiques le permettent, on favorisera les toitures semi-intensives.

Les différents coefficients s'appliquent à des emprises sans aucun surplomb (par des éléments d'architecture, balcons ou autre).

Les surfaces circulées faisant l'objet d'un traitement paysager de type dalles engazonnées ou pavés à joints ouverts ne sont pas comptabilisés comme espaces verts de pleine terre.

2.3.2. Obligations en matière d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

1 – Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

2 – Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- des essences végétales qui doivent être locales, en excluant les haies de thuyas ou autre rideau végétal qui limitent la vue vers le paysage ;
- de la topographie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements paysagers végétalisés.

3 – Les projets de construction doivent être étudiés dans le sens d'une conservation optimale des plantations existantes, en particulier les arbres de haute tige et les haies sur limite parcellaire. En cas d'impossibilité de maintien, ces derniers seront remplacés par des arbres dont le développement, à terme, sera équivalent.

Zone N

4 – Les surfaces libres de construction doivent être traitées en espaces verts et plantations.

5 – Le choix des essences s’inspirera de la palette végétale annexée au présent règlement.

2.3.3. Continuités écologiques

Non règlementé.

2.4. CHAPITRE N4 : STATIONNEMENT

2.4.1. Obligations minimales pour les véhicules motorisés

Non règlementé.

2.4.2. Obligations minimales pour les vélos

Non règlementé.

3. SOUS-SECTION N3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMES RESERVES

3.1. CHAPITRE N1 : TRACE ET CARACTERISTIQUES DES VOIES DE CIRCULATION A CONSERVER, A MODIFIER OU A CREER

1 – Toute voie nouvelle, quelle que soit sa fonction (circulation douce ou automobile) doit être conçue dans son tracé, son emprise, son revêtement de façon à optimiser son intégration au site naturel. Les revêtements seront perméables et naturels.

2 – La création de nouvelles voies ou accès affectés aux piétons et cycles doit prendre en compte le maillage des chemins piétons existant et la proximité d’équipements publics.

3.2. CHAPITRE N2 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES ET RESEAUX

3.2.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d’accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise un titre justifiant d'une servitude de passage suffisante.

I – Voirie

Les caractéristiques des voies doivent :

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

II – Accès

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

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

3.2.2. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

I - Alimentation en eau potable

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

II - Assainissement

1 – À l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des normes édictées dans le règlement d'assainissement.

- *Eaux usées*

2 – Toute construction, installation nouvelle ou existante doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement.

3 – En cas d'absence de réseau d'assainissement, les constructions ne peuvent être autorisées qu'à la condition de la mise en place d'un dispositif de traitement individuel et de manière à pouvoir être raccordées sur le réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

4 – Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux usées domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes ou les eaux industrielles prétraitées et conformes aux normes de rejet.

- *Eaux pluviales*

5 – Afin de supprimer tout apport vers le réseau public, les eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées doivent être stockées, réemployées, infiltrées dans les sols par la mise en place de techniques alternatives au rejet au réseau (noues, bassins de rétention, fossés drainants...).

III – Réseaux de distribution d'énergie

1 – Les réseaux divers tels que les lignes de distribution d'énergie doivent être installés en souterrain en terrain privé.

2 – En terrain privé, ces ouvrages doivent être réalisés en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique.

3 – Les coffrets de branchements doivent être intégrés aux clôtures en limite de propriété.

4 – L'ensemble de ces ouvrages doit être conforme aux documents officiels en vigueur à la date du dépôt du permis de construire.

3.2.1. Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communication électroniques

1 – Les réseaux divers tels que les lignes de télécommunication doivent être installés en souterrain en terrain privé.

2 – En terrain privé, ces ouvrages doivent être réalisés en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique.

3 – L'ensemble de ces ouvrages doit être conforme aux documents officiels en vigueur à la date du dépôt du permis de construire.

3.3. CHAPITRE N3 : EMPLACEMENTS RESERVES, SERVITUDES ET PERIMETRES D'ATTENTE D'UN PROJET D'AMENAGEMENT GLOBAL

3.3.1. Emplacements réservés

Les emplacements réservés sont figurés sur le document graphique par une trame spécifique. Les constructions sont interdites sur les emplacements réservés, à l'exception du cas prévu par l'article L423-1 du Code de l'Urbanisme, et à l'exception de la destination pour laquelle ils ont été délimités et des projets connexes à cette destination qui lui seraient compatibles.

3.3.2. Servitudes d'Utilité Publique

Dans les secteurs soumis à des servitudes et périmètres particuliers listés en annexe du PLU (cf. annexe A. du dossier de PLU), les demandes d'occupation et d'utilisation du sol peuvent être soumises à des prescriptions particulières, conformément aux dispositions en vigueur.

3.3.3. Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global

En application de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme, les Périmètres d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global sont définis au document graphique réglementaire. Pour une durée de cinq ans, à compter de la date d'instauration desdits périmètres, les constructions de toute nature sont interdites à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, dans la limite de 10 m² de surface de plancher par terrain, et les travaux ayant pour objet l'extension, la surélévation, le changement de destination ou la réfection des constructions existantes.

Plan Local d'Urbanisme

Commune de MORANGIS

EPT Grand-Orly Seine Bièvre

Département de l'ESSONNE



Ville de Morangis

12 avenue de la République

91420 MORANGIS



4. / Documents règlementaires

4.3. / Annexe du règlement

Arrêté en Conseil Territorial le :

26 mars 2019

Mise à l'Enquête publique :

du 10 juillet au 10 août

Approuvé en Conseil Territorial le :

8 octobre 2019

GLOSSAIRE	3
LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES	13
LISTE DES ELEMENTS ARCHITECTURAUX REMARQUABLES.....	15
LISTE DES ELEMENTS PAYSAGERS REMARQUABLES	15
PALETTE VEGETALE	16
1. RECOMMANDATIONS EN MATIERE DE VEGETALISATION DES ESPACES PUBLICS ET PRIVATIFS	16
2. SPECIFICITE DES PLANTATIONS EN ALIGNEMENT	16
3. CHOIX DES ESSENCES	16

GLOSSAIRE

Arbre

Type d'arbre	Taille de l'arbre à l'âge adulte	Force minimale de l'arbre à la plantation
Arbre de petit développement	6 à 10 mètres	Cépées : hauteur 150/200 cm depuis le sol
Arbre de moyen développement	10 à 25 mètres	
Arbre de grand développement	Plus de 25 mètres	Tiges : 14/16 cm de circonférence du tronc mesurée à 1 mètre du sol

Accès

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond donc selon le cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou à l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.

Acrotère

Socle disposé à chacune des extrémités et au sommet d'un fronton ou d'un pignon.

Muret en partie sommitale de la façade, situé au-dessus de la toiture terrasse et comportant le relevé d'étanchéité.

Alignement

Limite entre une propriété privée et une voie publique ou privée ouverte à la circulation. Elle correspond généralement à la ligne d'implantation des clôtures sur rue.

Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Attique

Étage placé au sommet d'une construction et de proportions moindres que l'étage inférieur.

Baie

Perçement dans la construction qui autorise des vues. Sont assimilées à des baies pour ce qui concerne les règles de prospect, les nez de balcons, les terrasses qui émergent de plus de 0,60 m de haut par rapport au terrain naturel.

Bande de constructibilité

La bande détermine, en bordure de voie ou en retrait, une zone où les constructions doivent être préférentiellement édifiées afin d'assurer la continuité bâtie.

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Cépée

Forme d'arbre à plusieurs troncs partant d'une même souche au ras du sol.

Changement de destination

Il y a changement de destination lorsqu'un bâtiment existant ou une partie de bâtiment existant passe d'une catégorie ou sous-catégorie de destinations définies à l'article R151-28 du Code de l'urbanisme à une autre de ces destinations ou sous-destinations.

Voir définition « Destination d'une construction ».

Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

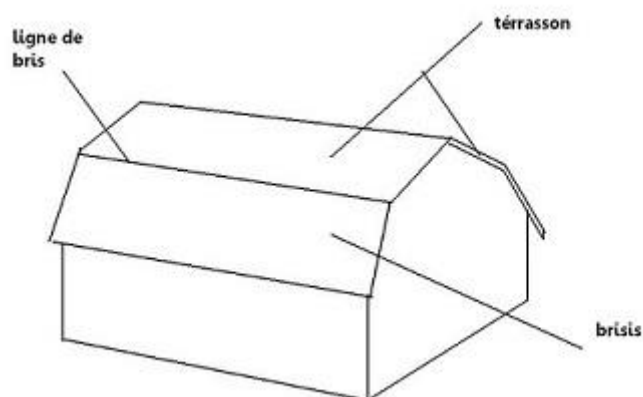
Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Combles

Constitue un niveau sous combles, le niveau supérieur d'une construction aménagé dans l'espace charpente du bâtiment, dont la surface de plancher ne peut excéder 70 % de la surface de l'étage courant le plus important.

Combles « à la Mansart »

Toiture à comble brisé dont la partie supérieure à faible pente (le terrasson) est brisée par une pente plus forte aux abords de la façade (le brisis). L'intégralité du toit, terrasson et brisis, sont recouvert généralement du même matériau de couverture, mais plusieurs matériaux peuvent cohabiter entre le terrasson (invisible depuis le sol) et le brisis (apparent).



Cour commune

Servitude de ne pas bâtir ou de ne pas dépasser une certaine hauteur afin d'assurer des conditions minimales d'hygiène et de salubrité (aération, éclairage) aux constructions édifiées sur des surfaces restreintes.

Destination des constructions

La destination est l'utilisation d'un immeuble en vue de laquelle il a été construit ou acquis (habitation, bureaux, commerce...).

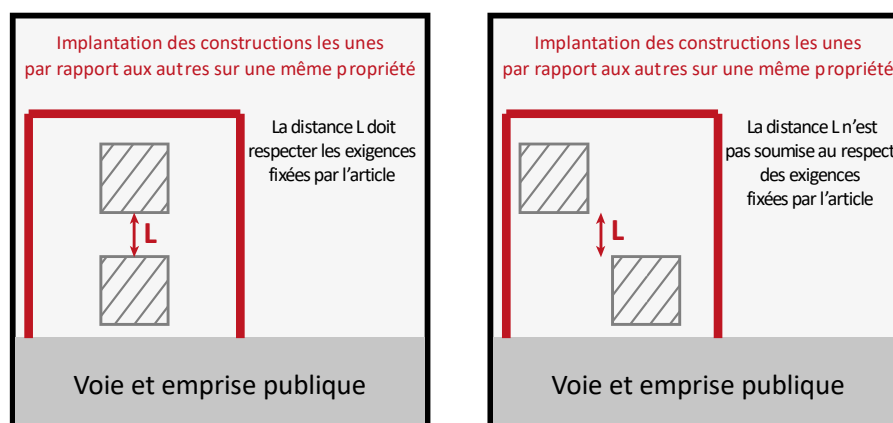
Le tableau ci-dessous expose la liste des destinations possibles définie par l'article R151-27 du Code de l'urbanisme ainsi que les sous-destinations possibles est définie par l'article R151-28 du Code de l'urbanisme.

DESTINATIONS (R151-27 code de l'urbanisme)	SOUS-DESTINATIONS (R151-28 code de l'urbanisme)	DEFINITIONS
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale
	Exploitation forestière	Constructions et entrepôts
Habitation	Logement	Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages (comprenant notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs).
	Hébergement	Constructions destinées à l'hébergement principalement à vocation sociale, logeant un public spécifique avec des prestations de service
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services
	Restauration	Constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale
	Commerce de gros	Constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens
	Hébergement hôtelier et touristique	Constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial
	Cinéma	Construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public (comprenant notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public)
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle (comprenant notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie)
	Établissement d'enseignement de	Équipements d'intérêts collectifs destinées à l'enseignement

	santé et d'action sociale	ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
	Salles d'art et de spectacles	Constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif
	Équipements sportifs	Équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive
	Autres équipements recevant du public	Équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics »
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie (comprenant notamment les activités de transformation, de production, de construction ou de réparation)
	Entrepôt	Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique
	Bureau	Constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaire et tertiaires
	Centre de congrès et d'exposition	Constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant

Distance entre deux constructions

Il s'agit de la distance mesurée perpendiculairement de tout point de la façade de la construction au point le plus proche de la façade de la construction en vis-à-vis. Les éléments de modénature, les débords de toiture, les éléments architecturaux et les parties enterrées de la construction ne sont pas pris en compte.



Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont celles qui proviennent des précipitations atmosphériques. Peuvent également être assimilées à des eaux pluviales celles provenant des eaux d'arrosage et de lavage des voies publiques et privées, des jardins, des cours d'immeubles notamment.

Egout du toit

Limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie. La gouttière du toit constitue son égout.

Emprise de voirie

L'emprise de voirie correspond à la chaussée et ses accessoires (emplacements de stationnement, trottoirs et espaces verts compris).

Emprise publique

L'emprise publique correspond à tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques mais qui donnent accès directement aux terrains riverains.

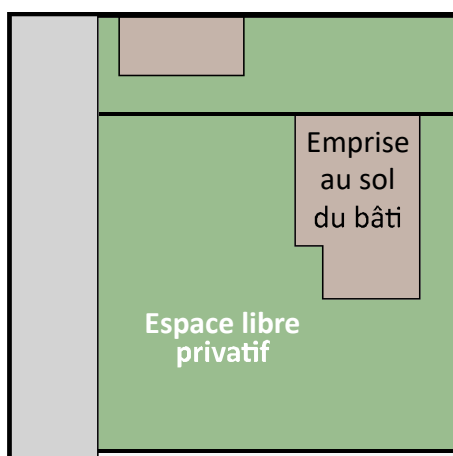
La ligne de référence pour apprécier la distance d'implantation des constructions par rapport à l'emprise publique est la limite entre le fond public et le fond privé.

Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, exception faite des débords de toiture, des balcons, oriels, et des parties de construction dont la hauteur ne dépasse pas 0.60 m au-dessus du sol naturel avant travaux.

Espace libre

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions. Ces espaces nécessitent un traitement paysager composé d'aménagements végétaux et/ou minéraux.



Espace végétalisé

Désigne un espace laissé libre de toute construction en surface et naturelle (planté ou engazonné). Le PLU impose un minimum d'espaces végétalisés exprimé en pourcentage de la surface de l'unité foncière.

Espace végétalisé de pleine terre

Est considéré comme un espace végétalisé en pleine terre toute surface non réservée au stationnement et à ses circulations permettant une infiltration naturelle des eaux pluviales. Le jardin en pleine terre n'est ni bâti, ni occupé par une installation maçonnée en surface et/ou en sous-sol, ni recouvert d'un revêtement imperméable.

Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Faîtage

Intersection horizontale de deux pans de toiture, par conséquent la partie la plus élevée d'un toit.

Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

Gabarit enveloppe

Ensemble des lignes qui forme l'enveloppe dans laquelle doivent s'inscrire les constructions. Ces lignes sont tracées dans le plan perpendiculaire, soit à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue, soit à la limite de terrain.

Gabarit de couronnement

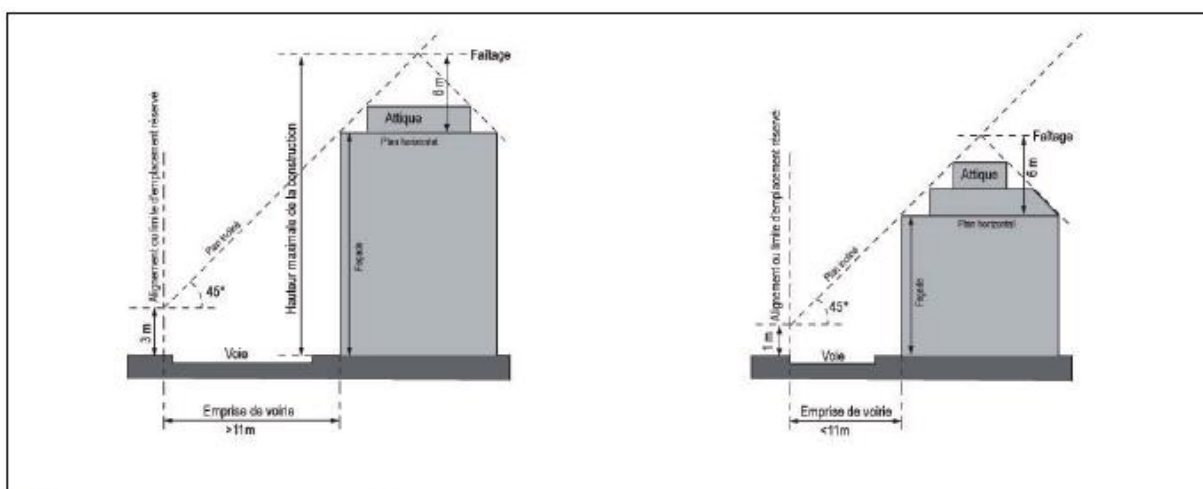
Le gabarit de couronnement est défini par un plan incliné, dont les points d'attache se situent au sommet du plan vertical de la hauteur maximale de la façade sur voie et plan horizontal correspondant à la hauteur de plafond.

Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur sauf disposition contraire figuré dans le règlement des zones du PLU.

Hauteur plafond : La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au faîtage ou acrotère de terrasse. N'est pas comptée dans la hauteur maximale autorisée, la hauteur hors gabarit des constructions ou éléments de constructions sur terrasses, à condition qu'ils ne dépassent pas une hauteur maximum de 2,50 m, qu'ils soient implantés en retrait des façades d'une distance d'au moins 3,00 m et qu'ils abritent uniquement la machinerie des ascenseurs, la sortie des escaliers, la chaufferie et le conditionnement d'air, les gaines de ventilation, les souches de cheminées ou des éléments techniques destinés aux communications.

Hauteur de façade : La hauteur d'un élément de façade est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus haut de cet élément (acrotère de terrasse, égout du toit).



Schémas en coupe perpendiculaire à la voie

Installation classée

Les installations classées relèvent des articles L 511-1 et suivants du code de l'environnement (anciennement loi du 19 juillet 1976). Elles sont soumises à autorisation, déclaration ou enregistrement selon une nomenclature approuvée par décret. Elles se caractérisent par les dangers et inconvénients qu'elles peuvent présenter, justifiant leur interdiction ou l'encadrement de leur implantation au sein des différentes zones du PLU.

Kiosque

Abri ouvert de plan centré, formé d'un toit porté par de légers supports (ex. kiosque à musique).

Largeur du terrain

La largeur de terrain prise en compte pour déterminer les possibilités d'implantation des constructions vis-à-vis des limites séparatives est la largeur du terrain mesurée dans la partie où peut être implantée une construction respectant la marge de recul définie par le paragraphe 2.1.4 « Implantation des constructions par rapport à l'alignement sur la voirie » du présent règlement.

La largeur de terrain se mesure en général parallèlement à la voie qui dessert le terrain. En cas de configuration particulière de ce dernier ne permettant pas d'implanter la façade de la construction parallèlement à la voie de desserte, on la mesure dans le prolongement de la façade principale de la construction existante ou projetée.

Dans le cas où le terrain est desservi par deux voies dont une seule est conforme au paragraphe 3.2.1 « Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public » du présent règlement, seule la façade donnant sur la voie conforme sera retenue.

La largeur de terrain se mesurera dans le sens le plus favorable lorsque le terrain est à l'angle de deux voies ou lorsqu'il ne dispose pas d'une façade sur rue.

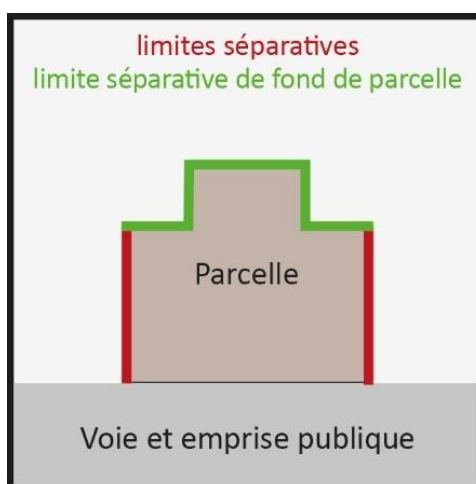
Limites d'emprise

Le terme « limite d'emprise » désigne selon le cas :

- la limite entre le domaine public et la propriété privée, déterminée ou non par un plan général d'alignement (voie publique), ou l'emprise d'une future voie, place ou espace public ;
- la limite d'emprise de la voie (voie privée) ;
- la limite d'un emplacement réservé ou d'une localisation figurant au document graphique pour la création d'une voie, d'une place ou d'un élargissement.

Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

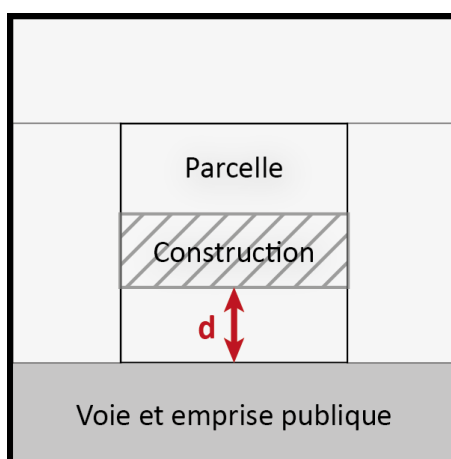


Lucarne

Une lucarne est une baie verticale placée en saillie sur la pente d'une toiture, pour donner du jour, de l'aération et/ou l'accès au comble. La lucarne est composée d'une façade verticale, de deux côtés (appelés « joues » ou « jouées ») et d'une couverture. La lucarne est un ouvrage de charpente qui dépend de la toiture, même si sa façade peut être en maçonnerie.

Marge de recul

Distance fixe, mesurée à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue, dans laquelle aucune construction ne peut être implantée.



Mur aveugle

Mur ne comportant aucune ouverture, ni baie, ni jour. Sont assimilés aux murs aveugles :

- des façades ou des toitures percées de baies dont la hauteur d'allège se situe au moins à 1,90m au-dessus du plancher fini ;
- des façades comportant au rez-de-chaussée des portes d'accès opaques donnant sur des dégagements ou comportant des issues ou escaliers de secours ;
- les murs et toitures comportant des ouvertures traitées en châssis fixes avec parois translucides, des jours de souffrance.

Ouvrage technique

Élément technique nécessaire au fonctionnement de l'immeubles tels que par exemple : la machinerie des ascenseurs, la sortie des escaliers, la chaufferie et le conditionnement d'air, les gaines de ventilation, les souches de cheminées ou des éléments techniques destinés aux communications.

Pièces principales ou secondaires

Les pièces principales sont celles affectées au séjour, au repas, au sommeil, au jeu, à la cuisine ou au travail ;

Les pièces secondaires, sont celles ne constituant des pièces principales, telles que celles affectées aux salles d'eau, sanitaires, dégagements, etc...

Pignon

Façade ou partie de façade dont le sommet s'inscrit dans les pentes de la toiture à une ou deux pentes.

Retrait

Le retrait est la distance (L) comptée perpendiculairement et horizontalement de tout point de la construction, jusqu'à la limite séparative.

Ne sont pas comptés dans le calcul du retrait les éléments de modénature, les marquises, les débords de toiture ni les parties enterrées des constructions.

Saillie

Ouvrage ou partie d'ouvrage aillant pour objet de créer un dépassement de la ligne verticale d'un bâtiment.

Solin

Dispositif permettant de traiter l'étanchéité en plusieurs points du toit, notamment les rencontres entre pan de couverture et paroi verticale.

Stationnement

Les dimensions d'une place de stationnement doivent, au minimum, respecter une largeur de 2,5m et une longueur de 5m.

Surface de plancher

La Surface de Plancher est une unité de calcul des surfaces de constructions qui sert à la délivrance des autorisations d'urbanisme. La surface de plancher de la construction 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 :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Terrain

Un terrain est composé d'une ou plusieurs parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

Terrain naturel - Plan de référence

Le terrain naturel est celui qui existe avant tout projet de construction.

Tige

Forme d'arbre à tronc unique et droit dont les premières branches sont à au moins 1m du sol.

Toiture semi-intensive

Toitures terrasses végétalisées avec un substrat entre 15 et 30 cm d'épaisseur.

Toiture terrasse

Couverture d'une construction ou d'une partie de construction (close ou non) constituant par ces caractéristiques une plancher (horizontalité, résistance à la charge...), qu'elle soit ou non accessible.

Voies ou emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

Voie de desserte

La voie de desserte est celle donnant accès au terrain sur lequel est projetée la construction.

Voie ouverte à la circulation générale

Voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et non protégée par un dispositif de contrôle ou de limitation d'accès ou de signalisation interdisant l'accès à la circulation.

Voirie

La voirie constitue la desserte de l'unité foncière sur laquelle est implantée la construction. Il s'agit de voies ouvertes à la circulation générale de statut public ou privé existantes ou créées à l'occasion du projet considéré.

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

L'article L151-41 du Code de l'Urbanisme dispose que la commune peut fixer, dans son PLU, des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, ainsi qu'aux espaces verts. Ces emplacements réservés sont repérables sur le document graphique et le numéro qui est affecté à chacun d'eux renvoie à la liste suivante.

L'inscription d'un emplacement réservé rend inconstructible le terrain concerné pour toute autre utilisation que celle prévue dans la liste. En contrepartie, le propriétaire d'un terrain réservé peut mettre la collectivité bénéficiaire de la réserve en demeure d'acquérir son bien en application de l'article L230-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Emplacement réservé					
N°	Références cadastrales	Emplacement	Objet du périmètre	Superficie (m ²)	Bénéficiaire
1	OF 575	Avenue de Champagne	Réalisation d'une liaison piétonne depuis la place de la Résistance Française	274 m ²	Commune
2	OK 635	Avenue Blaise Pascal	Extension de la Maison de la Petite Enfance	1 225 m ²	Commune
3	OG 30, 59, 60, 66, 67, 73, 74, 82, 83, 168, 193	Rue Gustave Eiffel, rue du Dr Albert Schweitzer	Voie de désenclavement des parcelles agricoles	3 856 m ²	Commune
4	OG 220, 240	rue du Dr Jean Charcot, rue de Savigny	Voie de désenclavement	915 m ²	Commune
5	OB 25, 26	/	Réalisation du réseau de transport public du Grand Paris (ouvrage technique annexe)	1 953 m ²	Société du Grand Paris
6	OC 277, 282, 283, 349, 352, 353, 358, 359, 360, 369, 372, 375, 386, 475, 460 OE 117, 119, 120, 121, 342, 440, 441 OF 674, 676, 973	Avenue Charles de Gaulle	Aménagement de trottoirs	3 367 m ²	Commune
7	OM 580	Rue du Général Leclerc	Voirie de désenclavement	363 m ²	Commune
8	OE 403	Rue Nicéphore Niépce, rue de Savigny	Voie de désenclavement	797 m ²	Commune
9	OI 462, 911	Rue Emile Zola, rue de Sully	Aménagement d'un espace vert	8 147 m ²	Commune
10	OI 469, 470, 471, 472, 473, 502	Rue Emile Zola, rue de Sully	Aménagement d'un espace vert	5 139 m ²	Commune
11	OI 479, 480, 551, 552, 553, 554, 555	voie de Corbeil	Projet d'Opération d'Habitat Adapté des gens du voyage sédentarisés	5 049 m ²	Commune

12	OH 402, 403, 404, 407	Chemin de Charaintru, voie de Corbeil	Aménagement de la voirie	386 m ²	Commune
13	OA87 OB25, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52	/	Projet de contournement Sud d'Orly / déviation de Paray-Vieille-Poste	60 940 m ²	Département

En application de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme, les Périmètres d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global sont définis au document graphique réglementaire. Pour une durée de cinq ans, à compter de la date d'instauration desdits périmètres, les constructions de toute nature sont interdites à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, dans la limite de 10 m² de surface de plancher par terrain, et les travaux ayant pour objet l'extension, la surélévation, le changement de destination ou la réfection des constructions existantes.

Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global

N°	Références cadastrales	Emplacement	Objet du périmètre	Superficie (m ²)	Bénéficiaire
1	OK 104, 105, 630, 631, 632, 633, 634, 635 657, 658, 659, 660, 661, 663, 673, 672, 763, 789, 815, 862, 863 OG 181	Avenue Blaise Pascal, rue de Savigny, rue Lavoisier, avenue Descartes	Requalification de la ZI des Sables – Phase 1	66 563 m ²	Commune
2	OK 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 645, 646, 648, 687, 785	Avenue Descartes, rue de Savigny, rue Lavoisier	Requalification de la ZI des Sables – Phase 2	32 571 m ²	Commune

Au titre de l'article L. 151-15 du Code de l'Urbanisme, une servitude de mixité sociale est instituée sur les secteurs délimités sur le plan de zonage. Cette servitude impose aux programmes de logements collectifs ou individuels qu'un pourcentage des logements soit affecté à des catégories de logements locatifs sociaux éligibles au titre de la loi SRU.

Secteurs de mixité sociale

N°	Références cadastrales	Emplacement	Taux de logement locatif social	Superficie (m ²)	Bénéficiaire
1	OF 668, 753, 754 OE 115, 117, 118, 119	Avenue Charles de Gaulle	100%	13 497 m ²	Commune
2	OE 121, 254, 255, 341, 437, 438, 439, 440, 441	Avenue Charles de Gaulle, Avenue de Champagne	50%	4 824 m ²	Commune

LISTE DES ELEMENTS ARCHITECTURAUX REMARQUABLES

Les éléments architecturaux ou ensembles architecturaux protégés au titre de l'article L151-19 sont repérés au document graphique réglementaire.

Nom	Références cadastrales	Emplacement
Bâtiment de la mairie	OM 328	Avenue de la République
Salle des fêtes	OM 328	Avenue de la République
Espace Saint-Michel	OM 535	Rue de Wissous, rue du Général Leclerc
Eglise	OD 34, 36, 113	Rue de L'Eglise, Place Lucien Boileau
École Louis Moreau	OE 92	Avenue Charles de Gaulle

LISTE DES ELEMENTS PAYSAGERS REMARQUABLES

Les éléments paysagers ou ensembles paysagers protégés au titre de l'article L151-19 sont repérés au document graphique réglementaire.

Nom	Références cadastrales	Emplacement
Rue de l'Eglise	OD 6, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 109, 112, 115, 117, 130, 136, 170,	Rue de l'Eglise (côté pair)

PALETTE VEGETALE

1. RECOMMANDATIONS EN MATIERE DE VEGETALISATION DES ESPACES PUBLICS ET PRIVATIFS

Les espaces végétalisés doivent faire l'objet d'une conception utilisant la palette des trois strates végétales (arborée, arbustive et herbacée) de façon diversifiée et équilibrée. Le choix des essences est lié au caractère de l'espace, à sa vocation et aux données techniques liées à l'écologie du milieu, en privilégiant les espèces locales et en prohibant les espèces exogènes envahissantes. Il conviendra également d'évaluer et de considérer la richesse écologique des milieux initialement présents.

Les conifères ne doivent être utilisés avec parcimonie et implantés préférentiellement au nord des parcelles. On ne dépassera pas 1 conifère pour 5 arbres plantés.

Afin de favoriser la biodiversité, l'attractivité paysagère et écologique des cœurs d'îlots et jardins, les haies monospécifiques en limite de propriété seront proscrites particulièrement celles de *thuyas*, de *Prunus laurocerasus* pour lesquels des problèmes sanitaires sont observés.

2. SPECIFICITE DES PLANTATIONS EN ALIGNEMENT

La végétalisation des voies participe à la trame verte de la ville mais influe également sur l'effet îlots de chaleur et participe à l'amélioration le cadre de vie.

C'est pourquoi, il est important de conforter les alignements existants mais également de renforcer cette végétalisation au sein de la ville.

Ce renfort peut se faire à travers la plantation d'alignement d'arbres et/ou par une végétalisation de type arbustives ou herbacées ; ces dernières étant bien souvent négligées alors qu'elles jouent également un rôle important pour la biodiversité notamment.

Il sera important de considérer les diverses contraintes pouvant s'imposer (réseaux, largeur de voie, partage des usages, distance aux façades), pour cibler les essences à retenir.

3. CHOIX DES ESSENCES

Le choix devant se faire en tenant compte du développement et du port des arbres ou arbustes au stade adulte.

On favorisera les arbres de plus de 20m et de plus grande valeur (chêne, frêne commun) dans les parcs et grandes propriétés où les contraintes de développement sont plus réduites.

Les arbres suivants seront à exclure de tout aménagement sur espace public et privé en raison de leur caractère opportuniste et/ou leur importante capacité de dissémination, de colonisation par drageonnement (développement de nouvel axe depuis les bourgeons situés sur les racines...) :

- Ailanthé
- Erable négundo
- Peuplier d'Italie

Pour les plantations en alignement sur voirie ou dans les zones de stationnement, on évitera :

- Les arbres fruitiers et particulièrement de type Prunus, aux vues de leur faible résistance aux opérations de taille,
- Les arbres au développement racinaire surfacique : Peupliers, bouleaux, saules...

3.1. ARBUSTES DE HAIES

Indigènes en Ile de France

- Carpinus betulus (charme)
- Ligustrum vulgare (troène commun)
- Euonymus europaea (fusain d'Europe)
- Cornus mas - (cornouiller)
- Acer campestre (érable champêtre)
- Cornus sanguinea (cornouiller sanguin)
- Corylus avellana- (noisetier)
- Ribes rubrum (groseiller rouge)
- Ribes uva-crispa
- Viburnum lantana (Viorne lantane)
- Viburnum opulus (Viorne aubier)

Sur secteur bords du Ru du Bief

- Rhamnus frangula
- Salix capreae
- Salix cinerea

Espèces à fort intérêt pour la faune, pouvant être également plantées mais épineuses

- Crataegus monogyna (aubépine)
- Prunus spinosa (prunellier)
- Rosa canina
- Pyracantha sp

Arbustes allogènes pouvant accompagner la haie

- Choisya ternata (Oranger du Mexique)
- Forsythia
- Lilas
- Philadelphus coronaria
- Spiraea (Spirée)
- Symphoricarpos
- Viburnum tinus (Viorne tin)

3.2. ARBRES

Arbres à privilégier à proximité du Ru du Bief

- Aulne glutineux (Aulne)
- Corylus avellana (Noisetiers)
- Fraxinus excelsior (Frênes)
- Pinus sylvestris (Pin sylvestre)
- Populus tremula (peuplier tremble)
- Salix viminalis (Saule des vanniers)
- Sureau
- Ulmus minor (orme)

Arbres pour le reste de la ville

Espèces Indigène

- Frêne d'Europe
- Chêne commun et fastigié
- Charme commun et fastigié
- Pin sylvestre
- Chêne sessile ou pédonculé
- Merisier
- Bouleau commun
- Erable champêtre
- Sorbus sp

Espèces Allochtones

- Arbre aux quarante écus
- Aulne incana ou spaethii
- Cèdre
- Charme houblon
- Chêne cerris
- Chêne de Hongrie
- Chêne rouvre
- Erable saccharinum
- Erable sycomore type
- Frêne d'Amérique
- Frêne fleur
- Marronnier blanc et rouge
- Marronnier rouge
- Micocoulier
- Noyer
- Pins
- Savonnier
- Tilleul (hormis cordata)
- Zelkova

FICHE D'INFORMATION SUR LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE D'EFFETS POUR LA MAITRISE DE L'URBANISATION

Servitudes d'utilité publique d'effets

En application du Code de l'Environnement, chapitre V du Titre V et du Livre V, un arrêté préfectoral public (SUP) d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation associées aux ouvrages de transport de gaz naturel haute pression.

En application des dispositions de l'article R.555-30 du code de l'environnement, les règles de servitude sont les suivantes :

Zone SUP n°1 : La délivrance d'un permis de construire relatif à un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes et/ou à un immeuble de grande hauteur, est subordonnée à la fourniture d'une analyse de compatibilité.

Ainsi, cette analyse de compatibilité, mentionnée à l'article R. 431-16 du code de l'urbanisme, doit faire état de la compatibilité du projet de construction ou d'extension de l'ERP ou de l'IGH concerné, avec l'étude de dangers fournie par le gestionnaire de la canalisation (*CERFA N° 15016*01 : Formulaire de demande des éléments utiles de l'étude de dangers d'une canalisation de transport en vue d'analyser la compatibilité d'un projet d'établissement recevant du public (ERP) ou d'un projet d'immeuble de grande hauteur (IGH) avec cette canalisation*).

La procédure d'analyse de la compatibilité de la construction ou de l'extension de l'ERP ou de l'IGH avec la canalisation est conduite en amont du dépôt de la demande du permis de construire. Il appartient en effet au demandeur d'obtenir les avis requis au titre de cette procédure. L'analyse de compatibilité jointe à la demande de permis de construire doit ainsi être accompagnée de l'avis favorable du transporteur. Cet avis peut être favorable sous réserve de réalisation de mesures de protection de la canalisation à la charge du pétitionnaire.

En cas d'avis défavorable du transporteur, l'avis favorable du préfet rendu au vu de l'expertise mentionnée au III de l'article R555-31 du code de l'environnement sera requis.

L'analyse de compatibilité est établie conformément aux dispositions de l'arrêté ministériel du 5 mars 2014.

L'article R.555-31 du code de l'environnement précise que : « Lorsque l'analyse de compatibilité prévoit des mesures particulières de protection de la canalisation, le maire ne peut autoriser l'ouverture de l'établissement recevant du public ou l'occupation de l'immeuble de grande hauteur qu'après réception d'un certificat de vérification de leur mise en place effective fourni par le transporteur concerné »

Zone SUP n°2 : Est interdite l'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 300 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur.

Zone SUP n°3 : Est interdite l'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur.

En application des dispositions de l'article R.555-30-1 du Code de l'environnement, **le maire doit informer GRTgaz de toute demande** de permis de construire, de certificat d'urbanisme opérationnel ou de permis d'aménager concernant un projet situé dans la zone SUP1.

GRTgaz conseille d'étendre cette pratique à tout projet de travaux relevant d'une simple déclaration préalable dès lors qu'il prévoit une extension de construction ou des terrassements en direction d'un ouvrage GRTgaz, afin de détecter une éventuelle incompatibilité avant l'envoi par le responsable de projet des DT-DICT imposées par le code de l'environnement (Livre V – Titre V – Chapitre IV).

Prise en compte dans les documents d'urbanisme et dans les orientations de développement

En application des articles L.151-43 et L.152-7 ainsi que l'article R.151-51 du Code de l'Urbanisme, ces servitudes d'utilité publique doivent être mentionnées sur la liste des servitudes des documents d'urbanisme et des éléments graphiques associés. La zone SUP 1 doit également apparaître dans les documents graphiques du règlement des zones U, AU, A et N en application de l'article R.151-34 du code de l'urbanisme.

GRTgaz s'efforce de faire le maximum pour garantir la sécurité de ses ouvrages en choisissant des tracés limitant l'impact potentiel de la canalisation sur son environnement.

GRTgaz ne souhaite pas voir augmenter la densité de population dans les SUP de ses ouvrages, et préconise de s'éloigner autant que possible des ouvrages de transport de gaz.

En complément de l'effet direct de ces servitudes d'utilité publique d'effets sur les ERP et IGH, il conviendra de veiller à toute évolution en matière d'urbanisme afin de limiter l'exposition des riverains aux risques résiduels occasionnés par les canalisations.

En effet, l'article L.101-2 du code de l'urbanisme précise que « l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre [...] l'équilibre entre [...] la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ».

Aussi, l'attention doit être attirée sur les risques potentiels que présentent les ouvrages et inciter à la vigilance en matière de maîtrise de l'urbanisation dans ces zones. Les projets de rénovation, de développement urbain et autres orientations d'aménagements doivent être cohérents avec cette préoccupation et si possible privilégier des zones non impactées par nos ouvrages.

Ainsi, il convient d'éviter la création de zone à urbaniser dans les SUP des ouvrages GRTgaz et la densification des zones déjà ouvertes à l'urbanisation.

Cette préoccupation globale doit être intégrée dans la réflexion de l'évolution du territoire et retranscrite dans les documents d'urbanisme, notamment dans le rapport de présentation, le règlement et le PADD.

Implantation d'Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) à proximité de nos ouvrages

Dans le cadre de l'instruction d'un permis de construire pour une ICPE, le Maître d'ouvrage de l'ICPE doit tenir compte, notamment dans l'Etude de Dangers, de l'existence des ouvrages de transport de gaz et prévoir toutes dispositions afin qu'un incident ou un accident au sein de l'ICPE n'ait pas d'impact sur les ouvrages GRTgaz.

FICHE DE RAPPEL DE LA REGLEMENTATION ANTI- ENDOMMAGEMENT

Les collectivités territoriales sont un acteur clé de la prévention de l'endommagement des réseaux lors de travaux et peuvent être concernées à plusieurs titres, notamment :

- exploitant de réseaux en propre ;
- maître d'ouvrage lorsque vous avez des projets de travaux ;
- exécutant de travaux lorsque vos services techniques entreprennent eux-mêmes la réalisation de travaux.

Pour plus d'information sur cette réglementation, merci de consulter le site internet du guichet unique des réseaux : www.reseaux-et-canalisation.gouv.fr

Il est également à noter que chaque mairie doit fournir un accès internet au guichet unique des réseaux, ou tenir à disposition de ses administrés qui n'auraient pas de connexion internet, une liste exhaustive et les coordonnées des exploitants d'ouvrages implantés sur son territoire (service offert par le guichet unique sur demande de la mairie).

Plus particulièrement, le Code de l'Environnement – Livre V – Titre V – Chapitre IV impose à tout responsable d'un projet de travaux, sur le domaine public comme dans les propriétés privées, de consulter le Guichet Unique des réseaux (téléservice www.reseaux-et-canalisation.gouv.fr) afin de prendre connaissance des noms et adresses des exploitants de réseaux présents à proximité de son projet, puis de leur adresser une Déclaration de projet de Travaux (DT).

Les exécutants de travaux doivent également consulter le Guichet Unique des réseaux et adresser aux exploitants s'étant déclarés concernés par le projet une Déclaration d'Intention de Commencement de Travaux (DICT).

Conformément à l'article R.554-26 du Code de l'Environnement, **lorsque le nom de GRTgaz est indiqué** en réponse à la consultation du Guichet Unique des réseaux, **les travaux ne peuvent être entrepris tant que GRTgaz n'a pas répondu à la DICT.**

Réflexe en cas d'accident sur une canalisation GRTgaz

En cas d'accident sur une canalisation, voici les effets possibles :

- Projections de terre, pierres et autres éléments présents dans le sol,
- Bruit intense,
- Déflagration (onde de surpression avec dégâts significatifs associés de type bris de vitre),
- En cas d'inflammation, intense chaleur émise par le rayonnement de la flamme.

En cas d'accident sur une canalisation de transport de gaz haute pression, nous vous rappelons les règles de conduite à tenir,

sans fuite apparente :

- Même si seul le revêtement semble touché, ne remblayez pas. La canalisation est fragilisée et peut se détériorer rapidement en fonction des conditions d'exploitation.
- Prévenez GRTgaz, au numéro du Centre de Surveillance Régional.

N°Vert 0 800 00 11 12
NUMÉRO D'ALERTE

- Attendez l'arrivée des techniciens de GRTgaz qui se déplaceront pour expertiser les dégâts et prendre les premières mesures.

avec une fuite apparente :

- Ne tentez pas de stopper la fuite
- En cas d'inflammation, ne tentez pas d'éteindre la flamme
- Interrompez les travaux, coupez les moteurs des engins et interdisez toute flamme, étincelle ou point chaud aux alentours de la fuite,
- Eloignez toute personne du lieu de la fuite,
- Téléphonnez immédiatement aux pompiers, gendarmerie, police,
- Puis téléphonez au n° d'urgence vert précisé sur votre compte rendu de chantier, 24h/24 et 7 jours/7, ou au numéro du Centre de Surveillance Régional
- Attendez à distance la venue des secours et des techniciens de GRTgaz.

FICHE D'INFORMATION SUR LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE D'IMPLANTATION et DE PASSAGE

Des conventions de servitudes amiables sont signées à la pose des ouvrages avec les propriétaires des parcelles traversées.

Dans le cas général, est associée aux ouvrages, une bande de servitude, libre passage (non constructible et non plantable) pouvant aller jusqu'à 20 mètres de largeur totale.

Dans cette bande de terrain (zone *non aedificandi* et *non sylvandi*) aussi appelée « bande étroite » ou « bande de servitudes fortes », GRTgaz est autorisé à enfouir dans le sol les canalisations avec les accessoires techniques nécessaires à leur exploitation ou leur protection, à construire en limite de parcelle cadastrale les bornes de délimitation et les ouvrages de moins d'un mètre carré de surface nécessaires à leur fonctionnement et à procéder aux enlèvements de toutes plantations, aux abattages, essartages et élagages des arbres et arbustes nécessités pour l'exécution des travaux de pose, de surveillance et de maintenance des canalisations et de leurs accessoires ;

Dans cette bande, les constructions, la modification du profil du terrain, les plantations d'arbres ou arbustes potentiellement de plus de 2,7 mètres de hauteur et toutes pratiques culturales dépassant plus de 0,6 mètres de profondeur sont interdites. De même, la pose de branchements en parallèle de nos ouvrages dans la bande de servitude est interdite.

Dans une bande appelée également « bande large » ou « bande de servitudes faibles », dans laquelle est incluse la bande étroite, GRTgaz est autorisé à accéder en tout temps au dit terrain notamment pour l'exécution des travaux nécessaires à la construction, l'exploitation, la maintenance et l'amélioration continue de la sécurité des canalisations. Cette bande peut aller jusqu'à 40 mètres.

En application des articles L.151-43 et L.152-7 ainsi que l'article R.151-51 du Code de l'Urbanisme, ces servitudes d'utilité publique doivent être mentionnées sur la liste des servitudes des documents d'urbanisme et des éléments graphiques associés.

Nous rappelons également que :

- pour les secteurs du PLU relatifs aux Espaces Boisés Classés (existants ou à venir), il est impératif d'exclure de ceux-ci la bande de servitudes fortes.
- selon le Décret n°67-886 du 07/10/1967 et la jurisprudence : "...il est à noter que même lorsqu'elles résultent de conventions amiables, sur tout ou partie de leur tracé, les servitudes sont considérées comme étant d'utilité publique si la canalisation a été déclarée d'intérêt général ou d'utilité publique... Elles doivent donc systématiquement être annexées aux PLU, sans qu'il soit nécessaire de recourir aux formalités légales d'institution des servitudes."

Tableau de synthèse des distances SUP

Distances SUP1 (en mètre) canalisation enterrée vent 5m/s																											
PMS (bar)																											
DN	4	6	10	11	16	20	25	30	35	40	45	50	55	60	67,7	75	80	85	94	96	100	110	120	150	229	DN	
80			6		6	7	10	10	10	10	15	15	15	15	15	20	20	20	20		25						80
100			7		9	10	10	15	15	15	15	20	20	20	25	25	25	25	30		30	35					100
125			10		15	15	15	20	20	25	25	30	30	30	30	35	40	40	45		45	50		60			125
150			15		20	20	25	25	30	30	35	40	40	45	45	50	55	55	55		60	65		80			150
200			15		20	20	25	30	35	35	40	40	45	50	55	60	60	60	70		70	75		90			200
250			20		30	35	40	45	50	50	55	60	65	70	75	80	85	85	90		95	100		120			250
300			30		40	45	50	60	65	70	75	80	85	90	95	105	110	110	120		125	130		155			300
350					55	65	75	80	85	95	95	100	105	110	120	130	135	145	145		150	160		190			350
400			65		70	80	90	95	105	105	115	120	125	135	145	155	160	165	175		180	190		230			400
450			55				95	105	115	125	135	140	150	155	165	180	185	190	205		210	225					450
500			45				110	120	130	145	155	165	170	180	195	205	210	220	235		245	255		270			500
550							125	140	150	160	175	185	195	205	220	235	240	250	265		275	290					550
600							140		165	180	195	205	215	230	245	260	270	280	295		305	325					600
650										205	215	230	240	255	270	290	300	310	330		340						650
700							175			225	240	255	265	280	300	320	330	340	365		375						700
750										245	260	275	290	305	330	350	360	375	395		410						750
800										265	285	300	315	335	355	380	390	405	430		445						800
900										310	330	350	370	390	415	440	455	470	500		510	520		650			900
1000										355	380	400	425	445	475	505	520	540	570		590	625		745			1000
1050										375	400	425	450	470	505	535	555	575	610		630						1050
1100										400	425	450	475	500	535	565	590	610	645		670	705		840			1100
1200										445	475	505	535	560	600	635	655	680	720		730	745					1200

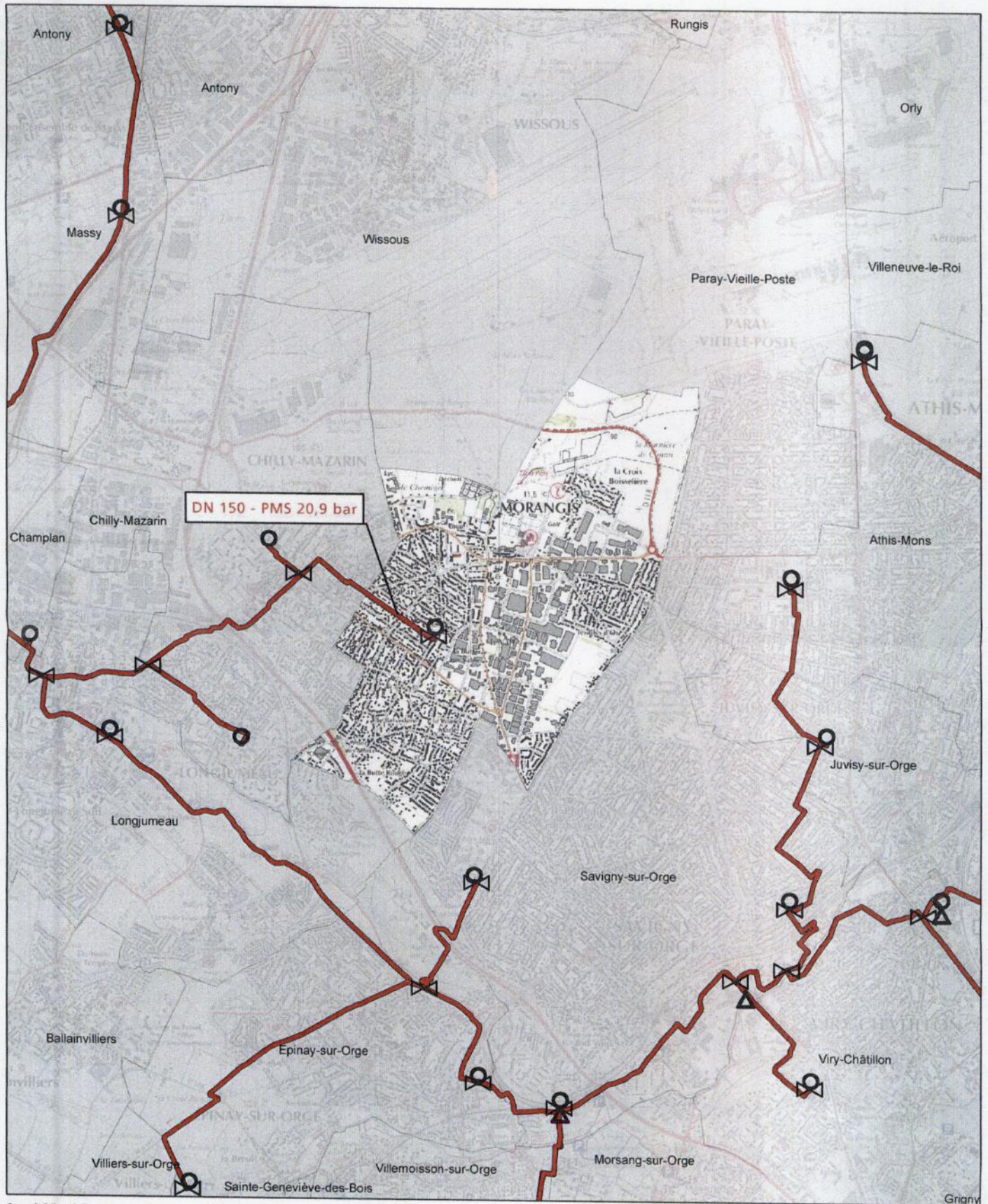
Distance SUP2 et SUP3 - canalisation enterrée = 5m quelque soit la pression, le DN et la vitesse du vent

PLAN LOCAL D'URBANISME

Date d'édition : 27/05/2019

Commune : MORANGIS






Code INSEE : 91432



0 0,25 0,5 1 1,5 2 Km

Fond de plan - SCAN25 © IGN



- | | |
|---|---|
|  Canalisation de gaz haute pression en service |  Poste de coupure ou de sectionnement |
|  Canalisation de gaz haute pression projetées |  Poste de livraison client ou de distribution publique |
| |  Poste de prédétente |

	GRTgaz
	Direction des Opérations
	Pôle Exploitation Val de Seine
	Département Ouest
	2 rue Pierre Timbaud 92238 GENNEVILLIERS

DN	Lieudit	Lg D	Lg G	Ouvrage(s)
150	PLACE JULES FERRY			POSTE DE DETENTE



PRÉFET DU VAL-DE-MARNE

DIRECTION DÉPARTEMENTALE
DES TERRITOIRES DE L'ESSONNE

SECRETARIAT GÉNÉRAL
BUREAU DES AFFAIRES JURIDIQUES
ET DES AFFAIRES FONCIÈRES

Affaire suivie par :
Murielle MOUILA
Tél. : 01.60.76.33.27
Mél : murielle.mouila@essonne.gouv.fr
CLG 2019-00388

Créteil, le **12 DEC. 2019**

Le Préfet du Val-de-Marne

à

LETTRE RECOMMANDÉE AVEC ACCUSÉ DE RÉCEPTION

Monsieur le Président de l'Établissement Public
Territorial « Grand Orly-Seine-Bièvres »
Bâtiment Askia
11 avenue Henri Farman
BP 748
94398 Orly aéroport Cedex

Objet : approbation révision du Plan Local d'Urbanisme – Contrôle de légalité
PJ : fiches GRT-Gaz

Au titre du contrôle de légalité, vous m'avez adressé, le 15 octobre 2019, le dossier d'accompagnement de la délibération en date du 8 octobre 2019, par laquelle le conseil de l'établissement public territorial (EPT) Grand-Orly Seine Bièvres a approuvé la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Morangis.

À la lecture du document approuvé, je relève la prise en compte de mon avis du 16 juillet 2019 s'agissant de nombreux points. Toutefois, le dossier approuvé appelle de ma part les observations suivantes concernant quelques incohérences ou imprécisions qui subsistent dans le PLU approuvé. Une nouvelle délibération de l'EPT sera nécessaire pour prendre en compte ces remarques.

À titre principal, l'article L.151-12 du code de l'urbanisme prévoit que « *dans les zones naturelles [...], le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone* ». Aussi, l'avis susvisé mentionnait-il la nécessité de revoir la limitation de l'emprise au sol des constructions en zone N. Or, le PLU approuvé ne prévoit toujours pas un règlement adapté à la vocation de cette zone pour ce qui concerne la préservation d'une constructibilité qui pourrait, à terme, porter atteinte au caractère naturel du secteur (par exemple, une extension de 10 % de l'unité foncière est excessive pour une construction à vocation d'habitation en zone naturelle compte tenu de la superficie des parcelles).

Par ailleurs, l'article L.151-11 du code de l'urbanisme mentionne que « *dans les zones [...], le règlement peut : 1° Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages* ». En conséquence, ainsi que le soulignait l'avis du 16 juillet 2019, les parkings n'ont pas à être autorisés en zone N du PLU. Après approbation, la construction de parkings est cependant toujours permise en zone N, de surcroît sans qu'aucune condition ne soit fixée pour s'assurer de l'absence d'atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. De plus, il conviendrait de réglementer en m² plutôt qu'en pourcentage.

Ces points constituent, en l'état, une illégalité dans la démarche d'approbation de votre PLU.

En outre, j'attire votre attention sur le fait que les points soulevés ci-après méritent d'être précisés pour la cohérence du document et afin d'éviter toute fragilité juridique du PLU :

- Au titre de l'article L. 151-43 du code de l'urbanisme, « *le PLU doit comporter en annexe les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et figurant sur une liste dressée par décret en Conseil d'État* ». Or, le document approuvé n'intègre toujours pas la fiche technique de GRT-gaz, jointe à mon avis précité, ainsi que les préconisations communiquées. Ainsi, je renouvelle ma demande d'ajouter, en annexe 5.G, la fiche jointe à ce courrier ainsi que de compléter le règlement des zones concernées pour y insérer la recommandation énoncée dans mon avis relative à la consultation du concessionnaire dès le stade d'avant-projet sommaire.
- Il était attendu, notamment en pièce 1.3 du rapport de présentation (page 13), la démonstration de la résorption du déficit des logements sociaux. La rectification opérée sur ce document après approbation ne démontre pas l'atteinte du pourcentage de 80 % annoncé au PADD et nécessaire à la satisfaction de l'article 55 de la loi solidarité renouvellement urbain (SRU). Aussi, je réitère ma requête d'afficher au rapport de présentation la programmation nécessaire aux besoins de nos concitoyens en matière de logements.
- Pour des raisons de conformité au schéma régional de cohérence écologique (SRCE) d'Île-de-France, je vous demandais d'ajouter au règlement écrit des zones A et N, l'obligation d'aménager sous les clôtures un passage pour les petites faunes. La traduction de cette observation est toujours attendue, d'autant que la perméabilité des clôtures est prévue s'agissant des zones U.
- Le règlement autorise dans certaines zones un dépassement « *mesuré du coefficient d'emprise au sol [...] dans le cas où les travaux d'extension visent à prendre en compte la mise aux normes d'une construction liée à des aspects réglementaires, sécuritaires, sanitaires ou à la réduction de nuisances* ». Selon l'article L.151-28 du code de l'urbanisme, de tels dépassements des droits à construire doivent être limités quantitativement et ne peuvent conduire à un dépassement de plus de 20 % de la surface de plancher. C'est pourquoi, l'avis susvisé mentionnait la nécessité de revoir la limitation du droit à construire des extensions. Une prise en compte de cette remarque au PLU approuvé est toujours nécessaire.
- Ainsi que le mentionne l'avis du 16 juillet 2019, l'objet de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme est bien de préserver, conserver et restaurer le patrimoine identifié en respectant ses caractéristiques et son architecture. Cependant, l'article 2.7 (page 7 du règlement) continue d'autoriser toute destruction partielle ou totale d'un bâti identifié comme devant être protégé. Aussi, je réitère ma demande de revoir la rédaction de cet article.
- En termes d'aménagement commercial, conformément à l'article L.151-6 du code de l'urbanisme et en l'absence de SCoT, les OAP d'un PLU élaboré par un EPCI doivent comprendre des orientations relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées à l'article L.141-16 et déterminer les conditions d'implantation des équipements commerciaux qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable, conformément à l'article L.141-17. Or, les OAP n'intègrent toujours pas les conditions d'implantation des équipements commerciaux. Aussi, je renouvelle ma requête de faire figurer aux OAP les orientations relatives à l'équipement commercial et artisanal.
- S'agissant des documents graphiques, l'affichage du périmètre des OAP conformément aux dispositions de l'article R.151-6 du code de l'urbanisme n'a toujours pas été effectué.
- Pour finir pour une meilleure information du public et pour faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme, le PLU gagnerait à définir dans le glossaire le terme « *kiosque* ».

En conséquence, je vous demande de bien vouloir procéder aux nécessaires adaptations du PLU, dans un délai de deux mois suivant la réception du présent courrier qui constitue un recours gracieux.

Je vous rappelle également que le document d'urbanisme approuvé devra être publié au standard CNIG sur le portail national de l'urbanisme, afin d'être mis à disposition du public.

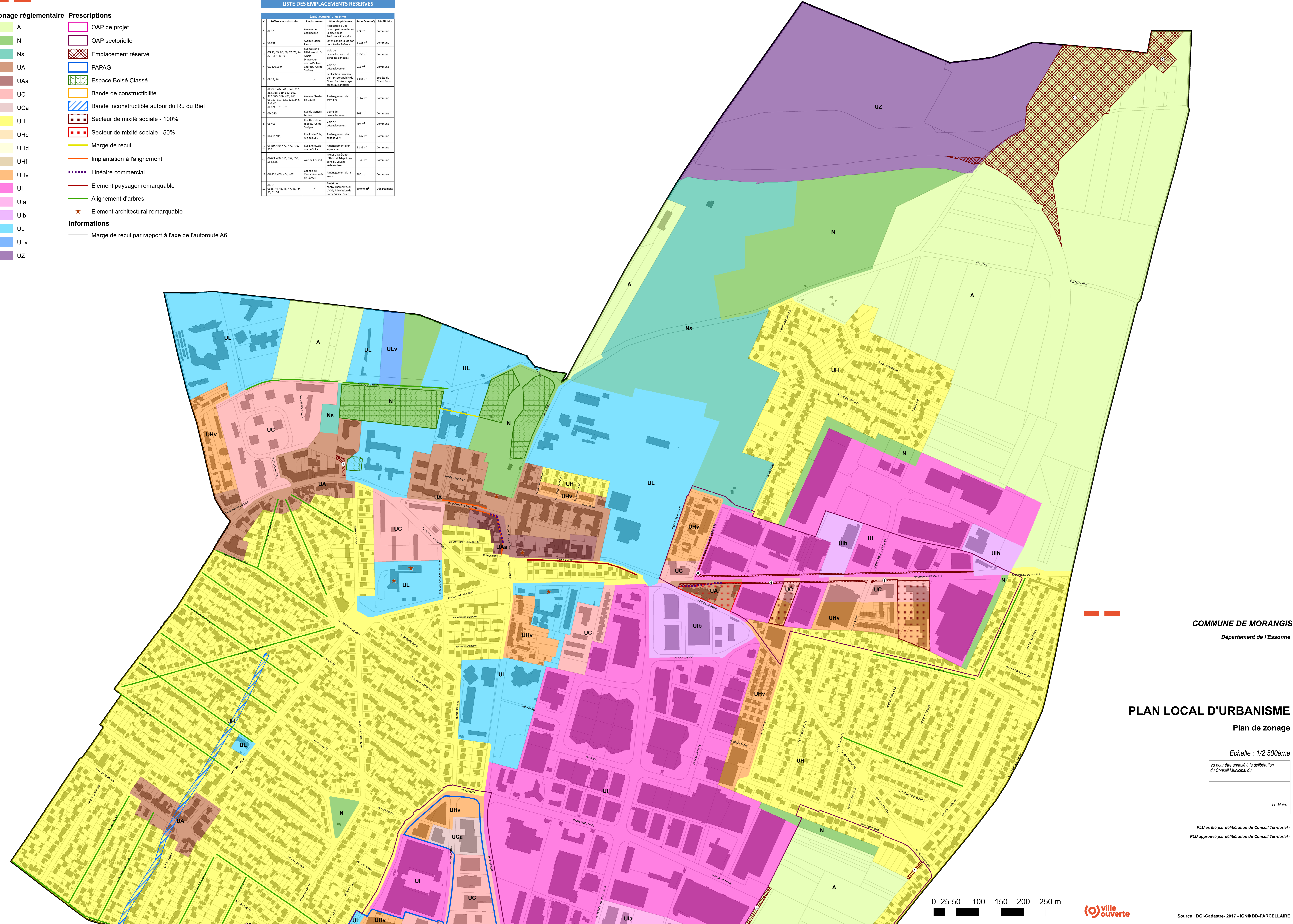
Les services de la direction départementale des territoires de l'Essonne restent à votre disposition pour toute précision que vous souhaiteriez.

Le Préfet du Val-de-Marne


Raymond LE DEUN

- Zonage réglementaire**
- A
 - N
 - Ns
 - UA
 - UAa
 - UC
 - UCa
 - UH
 - UHc
 - UHd
 - Uhf
 - Uhv
 - UI
 - Uia
 - Uib
 - UL
 - ULv
 - UZ
- Prescriptions**
- OAP de projet
 - OAP sectorielle
 - Emplacement réservé
 - PAPAG
 - Espace Boisé Classé
 - Bande de constructibilité
 - Bande inconstructible autour du Ru du Bief
 - Secteur de mixité sociale - 100%
 - Secteur de mixité sociale - 50%
 - Marge de recul
 - Implantation à l'alignement
 - Linéaire commercial
 - Element paysager remarquable
 - Alignement d'arbres
 - Element architectural remarquable
- Informations**
- Marge de recul par rapport à l'axe de l'autoroute A6

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES				
N°	Références cadastrales	Emplacement	Superficie (m²)	Bénéficiaire
1	DF 575	Parcelle n° 1001 de l'avenue de Champagne	274 m²	Commune
2	DE 035	Avenue Blaise Pascal	1 223 m²	Commune
3	DE 30, 35, 40, 45, 50, 55, 60, 65, 70, 75, 80, 85, 90, 95, 100	Rue Quatre Etoiles, rue du Dr Robert Schuman	1 856 m²	Commune
4	DE 200, 240	Rue du Dr Jean Charcot, rue de Serigny	915 m²	Commune
5	DE 20, 25	/	1 963 m²	Société du Grand Paris
6	DE 277, 282, 285, 286, 302, 303, 304, 305, 306, 308, 309, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500	Avenue Charles de Gaulle	3 387 m²	Commune
7	DM 580	Rue du Général Leclerc	303 m²	Commune
8	DE 403	Rue Nicéphore Niépce, rue de Serigny	797 m²	Commune
9	DE 402, 511	Rue Emile Zola, rue de Sully	8 247 m²	Commune
10	DE 400, 470, 471, 472, 473, 500	Rue Emile Zola, rue de Sully	5 139 m²	Commune
11	DE 476, 480, 551, 552, 553, 554, 555	voie de Corbell	5 049 m²	Commune
12	DM 462, 463, 464, 465, 467	Chemin de Charlatiers, voie de Corbell	386 m²	Commune
13	DAP 1803, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 180, 181, 182	/	60 940 m²	Département



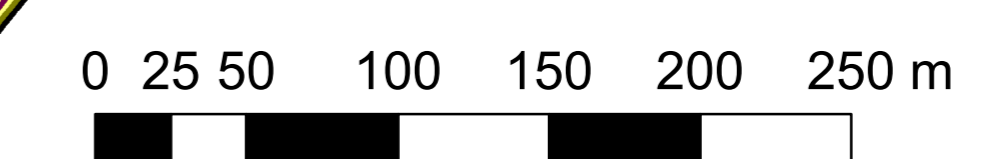
COMMUNE DE MORANGIS
Département de l'Essonne

PLAN LOCAL D'URBANISME
Plan de zonage

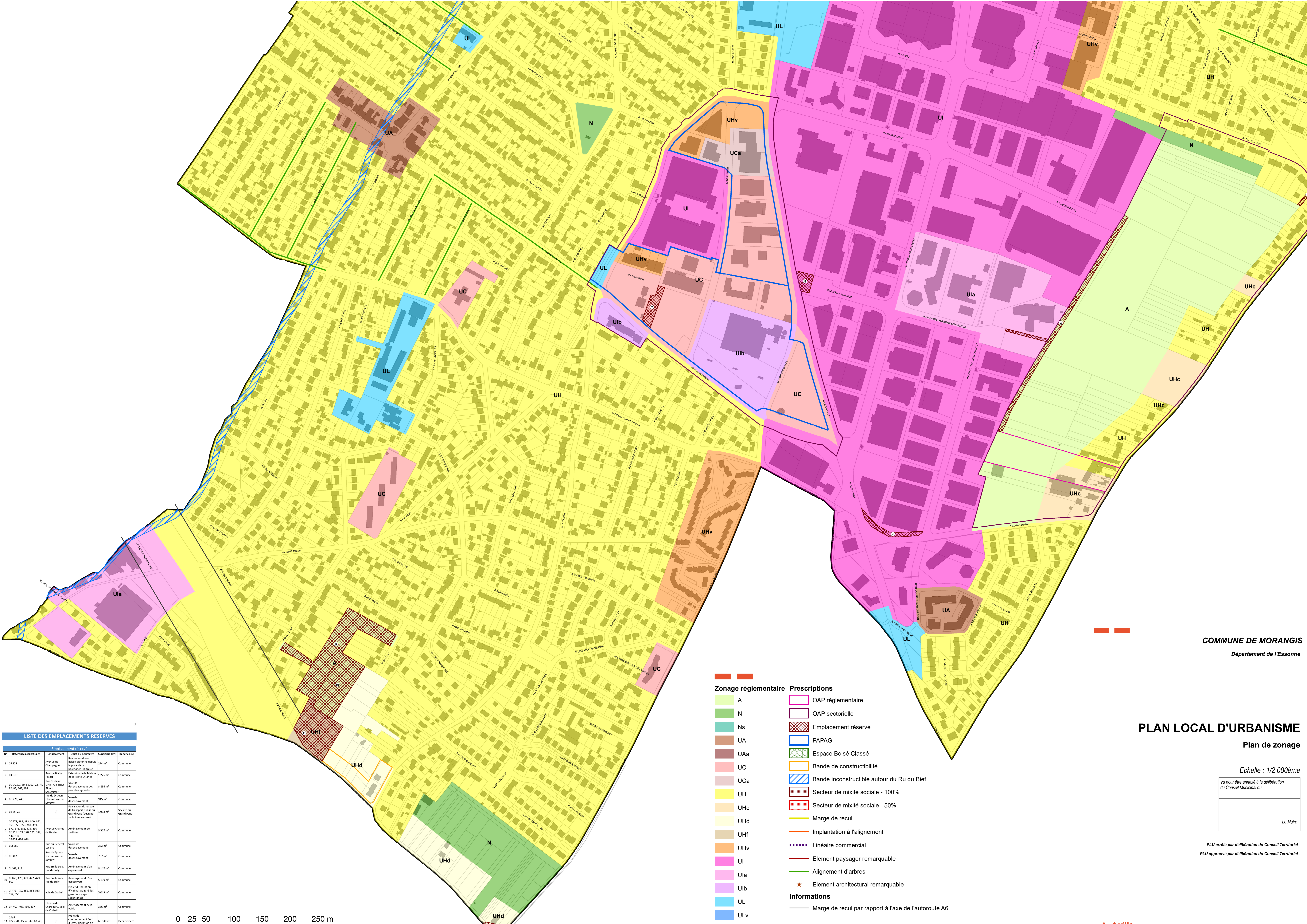
Echelle : 1/2 500ème

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du
Le Maire

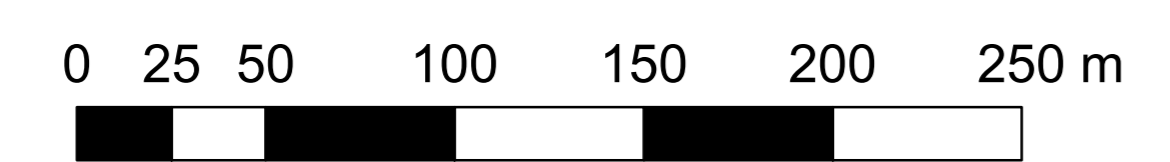
PLU arrêté par délibération du Conseil Territorial -
PLU approuvé par délibération du Conseil Territorial -



Source : DGI-Cadastre - 2017 - IGN® BD-PARCELLAIRE



LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES					
N°	Références cadastrales	Emplacement	Objet du permis	Superficie (m²)	Bénéficiaire
1	0F 575	Avenue de Champagne	Realisation d'une maison individuelle depuis la place de la Résistance Evry	234 m²	Commune
2	0K 635	Avenue Blaise Pascal	Extension de la Maison de la Poste Evry	1 223 m²	Commune
3	0G 30, 59, 65, 66, 67, 72, 74, 82, 83, 168, 193	Rue Guillaumes Elie, rue de St Albert	Voie de désamorcement des parcelles agricoles	3 054 m²	Commune
4	0G 200, 240	rue du Dr Jean Chavanc, rue de Seignie	Voie de désamorcement	953 m²	Commune
5	0B 25, 26	/	Realisation de locaux de transport public de Grand Paris (usage technique access)	1 963 m²	Société du Grand Paris
6	0C 273, 283, 289, 309, 352, 353, 354, 356, 362, 365, 372, 376, 386, 478, 480, 0E 137, 139, 125, 121, 142, 0G 642, 661, 0F 674, 676, 679	Avenue Charles de Gaulle	Aménagement de trottoirs	3 367 m²	Commune
7	0M 580	Rue du Général Leclerc	Voie de désamorcement	363 m²	Commune
8	0F 403	Rue Napoléon Bonaparte, rue de Seignie	Voie de désamorcement	797 m²	Commune
9	0F 662, 913	Rue Emile Zola, rue de Sully	Aménagement d'un espace vert	8 247 m²	Commune
10	0F 668, 470, 471, 472, 473, 502	Rue Emile Zola, rue de Sully	Aménagement d'un espace vert	5 139 m²	Commune
11	0F 479, 480, 503, 502, 503, 504, 505	Voie de Corbiel	Projet d'équipement d'éclairage public des parcelles de voirie	1 049 m²	Commune
12	0H 402, 403, 404, 407	Chemin de Champagne, voie de Corbiel	Aménagement de la voirie	186 m²	Commune
13	0A 87, 0B 24, 44, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52	/	Projet de renouvellement Sud d'Evry / Acquisition de zones boisées	62 940 m²	Département



- Zonage réglementaire**
- A
 - N
 - Ns
 - UA
 - UAa
 - UC
 - UCa
 - UH
 - UHc
 - UHd
 - UHf
 - UHv
 - UI
 - Ula
 - Ulb
 - UL
 - ULv
 - UZ
- Prescriptions**
- OAP réglementaire
 - OAP sectorielle
 - Emplacement réservé
 - PAPAG
 - Espace Boisé Classé
 - Bande de constructibilité
 - Bande inconstructible autour du Ru du Bief
 - Secteur de mixité sociale - 100%
 - Secteur de mixité sociale - 50%
 - Marge de recul
 - Implantation à l'alignement
 - Linéaire commercial
 - Element paysager remarquable
 - Alignement d'arbres
 - Element architectural remarquable
 - Marge de recul par rapport à l'axe de l'autoroute A6
- Informations**
- Marge de recul par rapport à l'axe de l'autoroute A6

COMMUNE DE MORANGIS
Département de l'Essonne

PLAN LOCAL D'URBANISME
Plan de zonage

Echelle : 1/2 000ème

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal du

Le Maire

PLU arrêté par délibération du Conseil Territorial -
PLU approuvé par délibération du Conseil Territorial -

PLAN LOCAL D'URBANISME

Plan de zonage

Echelle : 1/4 000ème

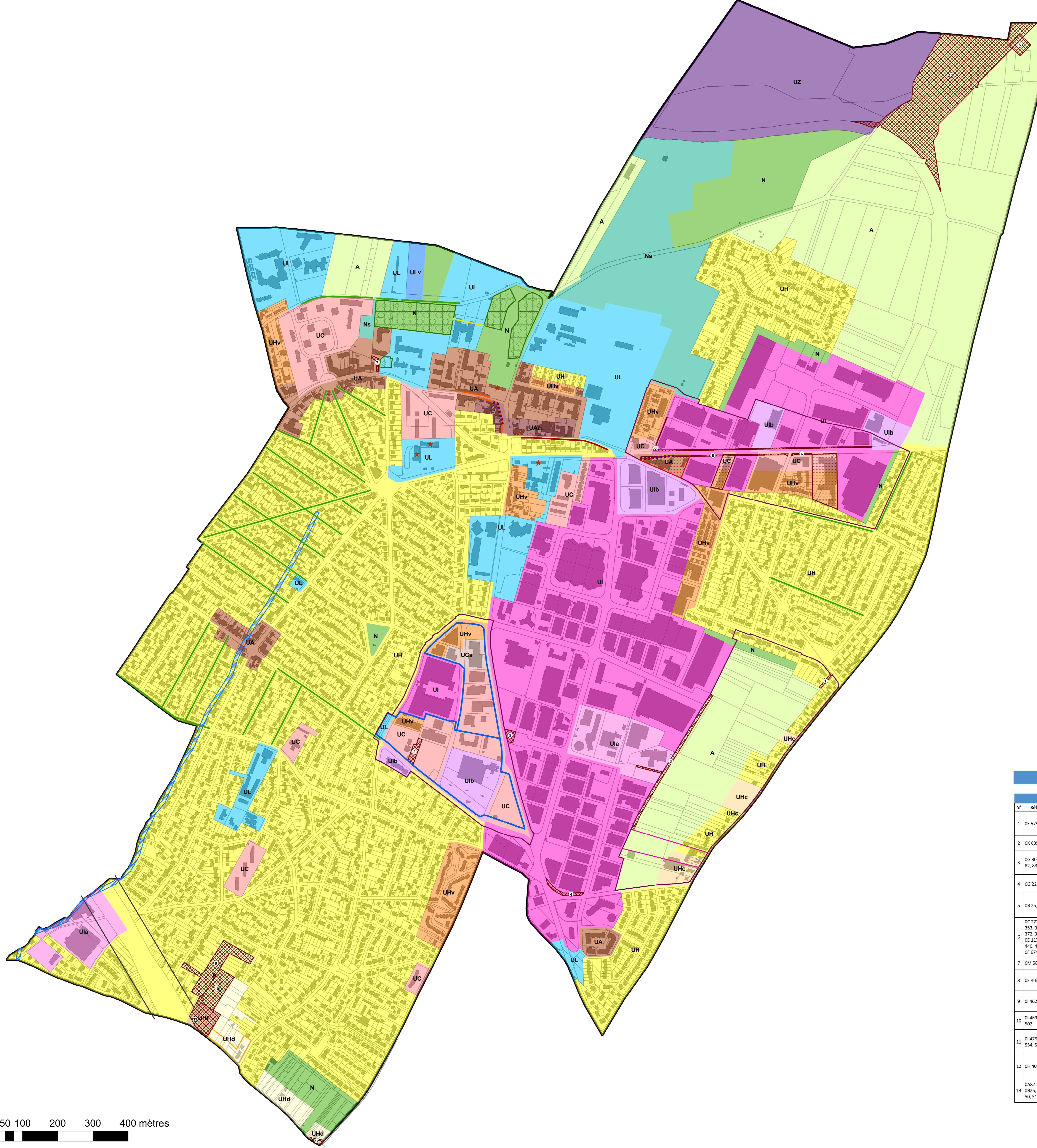
Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du

Le Maire

PLU arrêté par délibération du Conseil Territorial -
PLU approuvé par délibération du Conseil Territorial -



Source : DGI-Cadastre - 2017 - IGN® BD-PARCELLAIRE



Zonage réglementaire

- A
- N
- Ns
- UA
- UAa
- UC
- UCa
- UH
- UHc
- UHd
- UHf
- UHv
- UI
- UIa
- UIb
- UL
- ULv
- UZ

Prescriptions

- OAP réglementaire
- OAP sectorielle
- Emplacement réservé
- PAPAG
- Espace Boisé Classé
- Bande de constructibilité
- Bande inconstructible autour du Ru du Bief
- Secteur de mixité sociale - 100%
- Secteur de mixité sociale - 50%
- Marge de recul
- Implantation à l'alignement
- Linéaire commercial
- Element paysager remarquable
- Alignement d'arbres
- Element architectural remarquable

Informations

- Marge de recul par rapport à l'axe de l'autoroute A6

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

N°	Références cadastrales	Emplacement réservé			Bénéficiaire
		Emplacement	Objet du périmètre	Superficie (m²)	
1	OF 575	Avenue de Champagne	Réalisation d'une liaison piétonne depuis la place de la Résistance Française	274 m²	Commune
2	OK 635	Avenue Blaise Pascal	Extension de la Maison de la Petite Enfance	1 225 m²	Commune
3	OG 30, 59, 60, 66, 67, 73, 74, 82, 83, 168, 199	Rue Gustave Eiffel, rue du Dr Albert Schweitzer	Voie de désenclavement des parcelles agricoles	3 856 m²	Commune
4	OG 220, 240	rue du Dr Jean Charcot, rue de Savigny	Voie de désenclavement	915 m²	Commune
5	OB 25, 26	/	Réalisation du réseau de transport public du Grand Paris (ouvrage technique annexe)	1 953 m²	Société du Grand Paris
6	OC 277, 283, 288, 349, 352, 353, 358, 359, 360, 369, 372, 375, 386, 475, 460, OE 117, 119, 120, 121, 342, 460, 463, OF 674, 676, 973	Avenue Charles de Gaulle	Aménagement de trottoirs	3 367 m²	Commune
7	OM 580	Rue du Général Leclerc	Voie de désenclavement	363 m²	Commune
8	OE 403	Rue Népoleon Népole, rue de Savigny	Voie de désenclavement	797 m²	Commune
9	OI 462, 913	Rue Emile Zola, rue de Sully	Aménagement d'un espace vert	8 147 m²	Commune
10	OE 469, 470, 471, 472, 473, 502	Rue Emile Zola, rue de Sully	Aménagement d'un espace vert	5 139 m²	Commune
11	OI 479, 480, 551, 552, 553, 554, 555	voie de Corbeil	Projet d'Opération d'Habitat Adapté des gens du voyage sédentarisés	5 049 m²	Commune
12	OH 402, 403, 404, 407	Chemin de Charantrou, voie de Corbeil	Aménagement de la voirie	386 m²	Commune
13	O487, OB25, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52	/	Projet de contournement Sud d'Orly / déviation de Faray-Viellevie-Poste	60 940 m²	Département

