

5- Règlement



PLU révisé approuvé par délibération du Conseil Municipal en
date du 22 novembre 2013

Dossier modifié suite aux observations du contrôle de légalité du Préfet
Conseil Municipal du 14 mars 2014

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES COMMUNES A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE COMMUNAL	5
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UCV	19
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UFB	35
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UG	49
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UR	57
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE	71
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UTL	77
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UAE.....	83
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU.....	91
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A	93
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N	99

DISPOSITIONS GENERALES COMMUNES A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE COMMUNAL

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123.1 et R.123-4 à R.123-10 du Code de l'urbanisme.

Champ d'application territorial

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

Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

Sont et demeurent notamment applicables au territoire couvert par le P.L.U. :

- 1 – Les articles R.111.2, R.111.4, R.111.15 et R.111.21 du code de l'urbanisme.
- 2 – Les servitudes d'utilité publique instituant une limitation administrative au droit de propriété et décrites dans les annexes du présent P.L.U.
- 3 – Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant :
 - les périmètres sensibles,
 - les zones de droit de préemption urbain (D.P.U.),
 - les zones d'aménagement différé (Z.A.D.),
 - les secteurs sauvegardés,
 - les périmètres de restauration immobilière,
 - les périmètres de résorption de l'habitat insalubre,
 - les périmètres d'agglomérations nouvelles,
 - les périmètres de déclaration d'utilité publique,
 - les projets d'intérêt général.
- 4 – La loi n°85-696 du 11 juillet 1985 relative à l'urbanisme au voisinage des aérodromes.
- 5 – Le schéma directeur de la région d'Ile-de-France (S.D.R.I.F.) approuvé le 26 avril 1994 qui a valeur de prescription au titre de l'article L.111.1.1 du Code de l'Urbanisme.
- 6 – La loi n°91.662 du 1er juillet 1991 (loi d'orientation sur la ville).
- 7 – La loi relative à la diversité de l'habitat du 21 janvier 1995.
- 8 – La loi relative à la lutte contre les exclusions du 29 juillet 1998.
- 9 – La loi relative à l'accueil et l'habitat des gens du voyage du 5 juillet 2000.
- 10 – La loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain du 13 décembre 2000.
- 11 – Les lois relatives à l'archéologie préventive du 17 janvier 2001 et du 1er août 2003.
- 12 – La loi relative à l'urbanisme et l'habitat du 2 juillet 2003.
- 13 – La loi portant engagement national pour le logement du 13 juillet 2006.
- 14 – L'ordonnance n°2005-1527 du 8 décembre 2005 relative au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme.

15 – La loi n°2010-7888 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement.

16 – Le décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011 pris pour l'application de l'ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme.

17 – L'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme.

18 – Le décret n°2012-677 du 7 mai 2012 relatif à une des dispenses de recours à un architecte.

Les périmètres visés à l'article R. 123-13 du Code de l'urbanisme

Les annexes indiquent, à titre d'information, sur un ou plusieurs documents graphiques, s'il y a lieu :

1° Les secteurs sauvegardés, délimités en application des articles L. 313-1 et suivants ;

2° Les zones d'aménagement concerté ;

3° Les zones de préemption délimitées en application de l'article L. 142-1 dans sa rédaction antérieure à la loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en œuvre de principes d'aménagement et de l'article L. 142-3 dans sa rédaction issue de la même loi ;

4° Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L. 211-1 et suivants, ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé ;

5° Les zones délimitées en application du e de l'article L. 430-1 à l'intérieur desquelles s'appliquent les dispositions relatives au permis de démolir prévues aux articles L. 430-2 et suivants (1) ;

6° Le périmètre des secteurs dans lesquels un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé en application de l'article L. 332-9 ;

7° Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L. 571-10 du code de l'environnement ;

8° Les périmètres d'intervention délimités en application de l'article L. 143-1 pour la protection et la mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains.

Les servitudes d'urbanisme

Des servitudes d'urbanisme particulières peuvent être instituées dans le cadre de l'élaboration d'un PLU. Elles sont régies par des dispositions spécifiques du code de l'urbanisme. Il s'agit :

- des espaces boisés classés,
- des emplacements réservés,
- de l'interdiction des constructions ou installations dans un périmètre délimité,
- des emplacements réservés pour des programmes de logements,
- des localisations délimitées des ouvrages publics ou d'intérêt général,
- de localiser des secteurs délimités dans lesquels un pourcentage de logements peut être affecté à des logements locatifs sociaux.

Ces servitudes, qui se superposent aux zones du PLU, peuvent engendrer des restrictions ou des interdictions d'occuper ou d'utiliser le sol, aux termes des articles L. 130-1, L.123-1 8° et L.123-2 du code de l'urbanisme. Elles sont reportées sur les documents graphiques du PLU.

Les éléments du patrimoine identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'urbanisme, situés hors secteurs AVAP

Ils font l'objet de règles particulières et constituent ce qui est désigné sous les appellations « élément bâti remarquable », « alignement d'arbres », « espace paysager remarquable ». Ils sont reportés sur les documents graphiques du Plan Local d'Urbanisme.

Les linéaires où la diversité commerciale doit être maintenue au titre de l'article L 123-1-5 7° bis du Code de l'urbanisme

Ils sont repérés sur le document graphique et font l'objet de dispositions particulières aux articles 2 des zones concernées.

Le logement social au titre de l'article L.123-1-5 16° du Code de l'Urbanisme

Dans les zones urbaines, pour tout nouveau programme de logement de 50 logements et plus, au moins 25 % des logements devront être des logements sociaux.

Un secteur de mixité sociale est repéré sur le document graphique. En application des dispositions de l'article L 123-1-5 16° du Code de l'urbanisme, 100 % des logements doivent être affectés sur ce secteur au logement social.

En application des dispositions de l'article L. 442-9 du Code de l'urbanisme

La commune de Dourdan ne comporte pas de lotissements de plus de dix ans dont les règles particulières ont été maintenues. Les dispositions de l'article L 442-9 du Code de l'Urbanisme ne concernent pas cette commune.

En application des dispositions de l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme

A Dourdan, les dispositions de l'article L. 111-1-4 s'appliquent à :

- L'A10, 2 x 100 mètres.
- La RD149, sur 2 x 75 mètres.
- La RD116, sur 2 x 75 mètres.
- La RD 836, sur 2x 75 mètres.

En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. Toutefois, des dispositions différentes peuvent être appliquées si elles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Risques inondation

Dans les secteurs indicés « i » sur le plan de zonage, au titre des articles R111-2 et R123-11b du Code de l'urbanisme, les constructions ou installations de toute nature peuvent être interdites ou soumises à des conditions spéciales afin de tenir compte du risque inondation.

Les constructeurs dont les projets seront situés dans les zones concernées par un risque d'inondations (Cf. annexes servitudes du PLU) devront prendre toutes les dispositions nécessaires leur permettant de s'assurer de la stabilité des constructions et autres occupations du sol autorisées et mettre en œuvre les prescriptions émises par les services de la DDT 91.

Risques retrait-gonflement d'argiles

La commune de Dourdan est située dans un secteur où ont été recensées des formations argileuses et marneuses.

En conséquence, les constructeurs doivent prendre toutes les dispositions nécessaires leur permettant de s'assurer de la stabilité des constructions et autres occupations du sol autorisées conformément aux éléments figurant dans les annexes du PLU.

Risques de remontées de nappes phréatiques

La commune de Dourdan est située dans un secteur où ont été recensées des remontées de nappes phréatiques (cf. annexes servitudes du PLU).

En conséquence, les constructeurs doivent prendre toutes les dispositions nécessaires leur permettant d'assurer l'étanchéité des constructions notamment en cas de création de sous-sols.

Risques liés au transport de matières dangereuses (gaz)

Deux canalisations impactent le territoire.

Dans la zone d'interdiction reportée sur le document graphique sont interdits :

- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif recevant plus de 100 personnes,
- les immeubles de grande hauteur.

Dans la zone intermédiaire reportée sur le document graphique sont interdits :

- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif de 1^{ère} à 3^{ème} catégorie,
- les immeubles de grande hauteur.

Le transporteur devra être informé de tout projet.

Une fiche sur les canalisations de transport de matières dangereuses est annexée au PLU (7.1).

Les adaptations mineures et les dérogations au Plan Local d'Urbanisme

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (Article L.123-1-9 du code de l'urbanisme).

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 hormis celle liée à une inondation, 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 (Article L.123-5 du code de l'urbanisme).

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut également, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, hormis la reconstruction liée à une inondation, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles (Article L.123-5 du code de l'urbanisme).

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, dans les conditions définies par décret en Conseil d'Etat, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme ou du

document d'urbanisme en tenant lieu pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant (Article L.123-5 du code de l'urbanisme).

Bâtiments détruits ou démolis

En application de l'article L111-3 du Code de l'Urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans est autorisée, hormis la reconstruction liée à une inondation, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Sont également autorisées, sous réserve de l'obtention des autorisations d'urbanisme nécessaires, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Participation des constructeurs

Les bénéficiaires d'autorisations de construire sont soumis aux taxes et participations prévues par le Code de l'urbanisme, à la participation au financement de l'assainissement collectif, à la participation pour Voirie et Réseaux.

Permis entraînant division

Sur l'ensemble des zones, pour toute autorisation d'occupation du sol entraînant une division de terrain (permis d'aménagement, permis de lotir, permis valant division...), les modes de calcul du R. 123-10-1 du code de l'Urbanisme ne s'appliquent pas.

Les différents articles du règlement ne s'appliquent pas au terrain d'assiette mais aux futures limites issues du découpage.

Droits à construire sur les terrains issus de division

Sur les terrains bâtis ayant fait l'objet d'une division ou d'un détachement partiel depuis moins de 10 ans avant la date d'approbation du présent règlement, et dont les droits à construire résultant de l'application du présent COS ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne pourra être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas été utilisés.

Impossibilité de réalisation de stationnement

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations de réalisation de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.

Espaces boisés classés

Le Plan Local d'Urbanisme classe comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Ce classement entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par le code forestier.

Les espaces boisés classés sont reportés sur le document graphique et sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'urbanisme.

Limite de protection des massifs boisés de plus de 100 hectares

En application du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF), toute nouvelle urbanisation à moins de 50 mètres des lisières des bois et forêts de plus de 100 hectares est interdite en dehors des sites urbains constitués. Un site urbain constitué est un espace bâti, doté d'une trame viaire et présentant une densité, un taux d'occupation des sols, une volumétrie que l'on rencontre dans les zones agglomérées.

La limite de la lisière est reportée sur les documents graphiques du PLU.

Dispositions applicables en toutes zones

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable prévue aux articles L 421-4 et R 421-12 du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir, conformément aux articles L 421-3 et R 421-26 à R 421-29 du Code de l'Urbanisme.
- Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol et figurant sur une liste arrêtée par décret en Conseil d'Etat doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager (articles L 421-2 et R 421-19 du Code de l'Urbanisme).

Division du territoire en zones et vocation des zones

Le Plan Local d'Urbanisme divise le territoire intéressé en zones urbaines et en zones naturelles ou agricoles.

Les zones urbaines (territoires équipés ou qui le seront à court terme)

Elles sont repérées sur les documents graphiques par un signe commençant par la lettre « **U** ».

Des règles particulières sont applicables à chacune de ces zones ou secteurs.

Le Plan Local d'Urbanisme comprend les zones suivantes :

- **Zone UCV (CV = centre-ville)**

Cette zone correspond au centre-ville ancien de Dourdan. Il s'agit d'une zone à caractère mixte : habitat, commerces et services, équipements publics et privés.

- **Zone UFB (FB = faubourg)**

Cette zone correspond au tissu de faubourg ancien situé à l'extérieur des remparts du centre de Dourdan.

- **Zone UG (G= gare et abords de la voie ferrée)**

Cette zone est destinée à accueillir une mixité de fonctions à savoir des équipements collectifs, des bureaux, du logement.

- **Zones UR1 à UR5 (R = résidentiel)**

Cette zone correspond aux opérations d'habitat collectif et individuel réalisées sur des parcelles et des découpages fonciers issus de procédures de lotissements. L'habitat y est, généralement, constitué de résidences d'habitat collectif (**UR1**), de pavillons de type maisons de ville (**UR2**) ou de maisons individuelles en continuité (**UR3**, **UR4** et **UR5**). Le maintien des caractéristiques des tissus actuels y est souhaité mais des extensions mesurées des constructions actuelles, notamment logements, restent possibles. Un secteur **UR4*** permet une protection renforcée des berges de l'Orge.

– **Zone UAE (AE= Activités Economique)**

Cette zone est destinée à recevoir de façon privilégiée des activités à caractère artisanal ou industriel ou des entrepôts pouvant présenter quelques nuisances qui entraînent leur isolement par rapport au tissu urbain composé de logements. Toutefois, l'habitat strictement nécessaire aux activités économiques y sera autorisé. Un secteur **UAE*** est dédié aux activités commerciales rue Raymond Laubier et dans la zone d'activités de La Belette.

– **Zone UE (E=Equipements collectifs)**

Cette zone est destinée à accueillir des équipements collectifs.

– **Zone UTL (TL= Tourisme et Loisirs)**

Cette zone est destinée à recevoir des constructions liées au tourisme et aux loisirs, notamment des équipements collectifs et/ou de l'hébergement hôtelier. Ces constructions devront respecter et mettre en valeur l'environnement et la protection des sites et des paysages, notamment la vallée de l'Orge et les forêts de Dourdan et de l'Ouye.

Les zones à urbaniser

Elles sont repérées sur le document graphique par un signe commençant par les lettres « **AU** ».

– **Zone AU (à Urbaniser)**

La zone **AU** est destinée à être ouverte à l'urbanisation. Cependant, les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate de cette zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions futures à implanter dans l'ensemble de cette zone. En conséquence, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme.

Les zones agricoles et naturelles

Elles sont repérées sur les documents graphiques par un signe commençant par les lettres « **A** » et « **N** ».

– **Zone A (Zone Agricole)**

La zone **A** est à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Un secteur **A*** permet le changement de destination en faveur des équipements collectifs, de l'artisanat, de l'hôtellerie et de la restauration.

Un secteur **Ajf** permet l'implantation de constructions légères nécessaires à l'utilisation des jardins familiaux.

– **Zone N (Zone naturelle ou paysagère protégée)**

Cette zone est composée de sites naturels ou paysages qui constituent un patrimoine important pour la commune et pour la région. Ces sites ou paysages présentent des risques importants de dégradations et doivent donc être d'abord fortement protégés de toute urbanisation. Toutefois, un certain nombre d'aménagements permettant leur valorisation et leur ouverture au public pourront être admis, sous réserve qu'ils s'inscrivent dans un projet global intégrant le long terme.

Le secteur **N** est inconstructible sauf pour des équipements collectifs qui ne remettent pas en cause l'unité naturelle paysagère ou agricole sur laquelle ils s'inscrivent.

Un secteur **N*** permet de prendre en compte les constructions existantes en zone naturelle

Un secteur **NH** permet d'accueillir en zone naturelle, de manière limitée et très encadrée des constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des sites naturels et au développement de l'activité touristique et de loisirs en lien avec la nature.

Un secteur **Ngv** permet de prendre en compte l'aire d'accueil des gens du voyage existante.

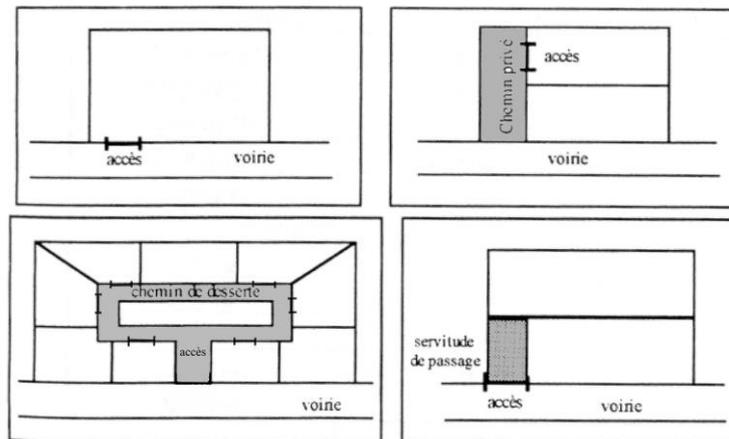
Lexique

Abri

Construction annexe à l'habitation destinée à des usages domestiques : abri de jardin, abri bois, etc...

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.



Acrotère

Il s'agit d'un couronnement situé à la périphérie d'une toiture-terrasse.

Alignement

L'alignement est la limite entre le domaine public et le domaine privé des terrains riverains d'une voie ou d'un espace public. Dans le présent règlement, la notion de domaine public recouvre tout espace du territoire communal ouvert à l'usage direct du public : voies privées si elles sont ouvertes au public, places ...

Annexe

Il s'agit d'un bâtiment situé sur le même terrain que la construction principale. Il est contigu ou non à celle-ci, et n'est affecté ni à l'habitation, ni à l'activité. (Exemple : garage, abri, remise à bois, réserve, cellier, atelier non professionnel, ...). Sa surface ne doit pas dépasser 50% de l'emprise au sol de la construction principale. On distinguera au sein des bâtiments annexes : les bâtiments dits « bâtis en dur » (matériaux de type parpaings, pierres, ...) des bâtiments de type « légers » (matériaux en bois, ...).

Attique

Partie supérieure d'un édifice occupant 70 % maximum de la surface du niveau inférieur, en retrait des façades des niveaux inférieurs sur 50 % minimum de leur linéaire

Baie :

Ouverture dans un mur (fenêtre, porte, etc.)

Bardage :

Revêtement d'un mur, réalisé en matériaux minces de charpente (bois), de couverture (tuiles, ardoises) ou métallique.

Chien-assis :

Lucarne de comble à un seul versant, dont le toit est retroussé en pente contraire à celle de la toiture générale.

Clôture :

Désigne tout type de construction (mur, muret, grille,...etc.) ou de plantation de végétaux (haie), qui délimite un terrain qui sert à enclore 2 propriétés privées ou une propriété privée et le domaine public

Coefficient d'occupation du sol :

Le C.O.S. fixe la densité maximale de construction susceptible d'être édifiée sur un même terrain. Plus précisément, il s'agit du rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher susceptibles d'être construits par mètre carré au sol. A titre d'exemple, un C.O.S. de 2 signifie que l'on peut construire deux mètres carrés de plancher pour chaque mètre carré de terrain.

Comble

Ensemble du volume constitué par la charpente et la couverture.

Construction et installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif :

Il s'agit de l'ensemble des équipements publics et privés y compris les résidence services, les foyer étudiants et foyer jeunes travailleurs ainsi que des postes et installations techniques liés aux réseaux hydraulique, électrique, ferré ou gaz. Les antennes relais de téléphonie mobile ne sont pas incluses dans cette catégorie.

Cour :

Espaces libres à l'intérieur des terrains sur lesquels les pièces d'habitation ou de travail des bâtiments qui les bordent, peuvent prendre du jour et de l'air.

Encorbellement

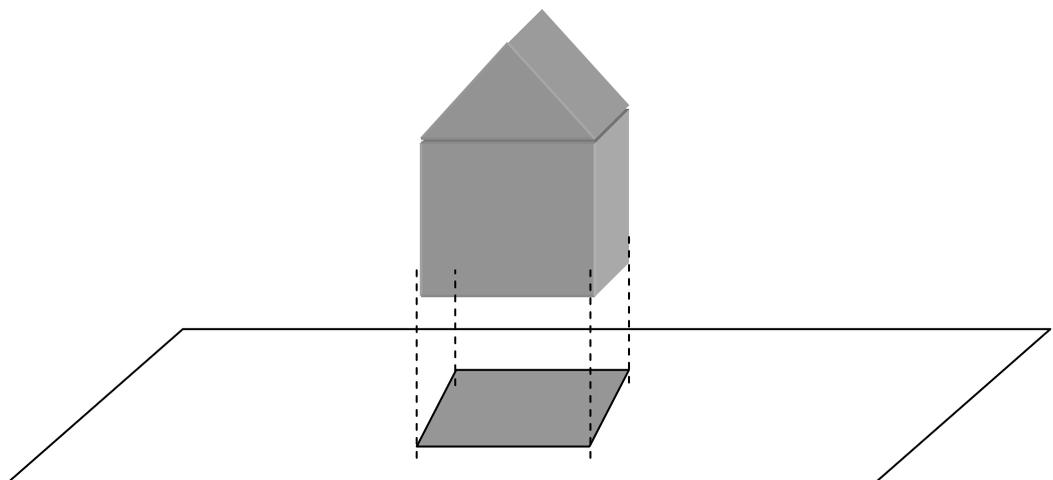
Ouvrage avec un important porte-à-faux et en surplomb par rapport au nu de la façade des étages inférieurs : balcon, étage, bow-window par exemple.

Egout du toit :

Limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

Emprise au sol :

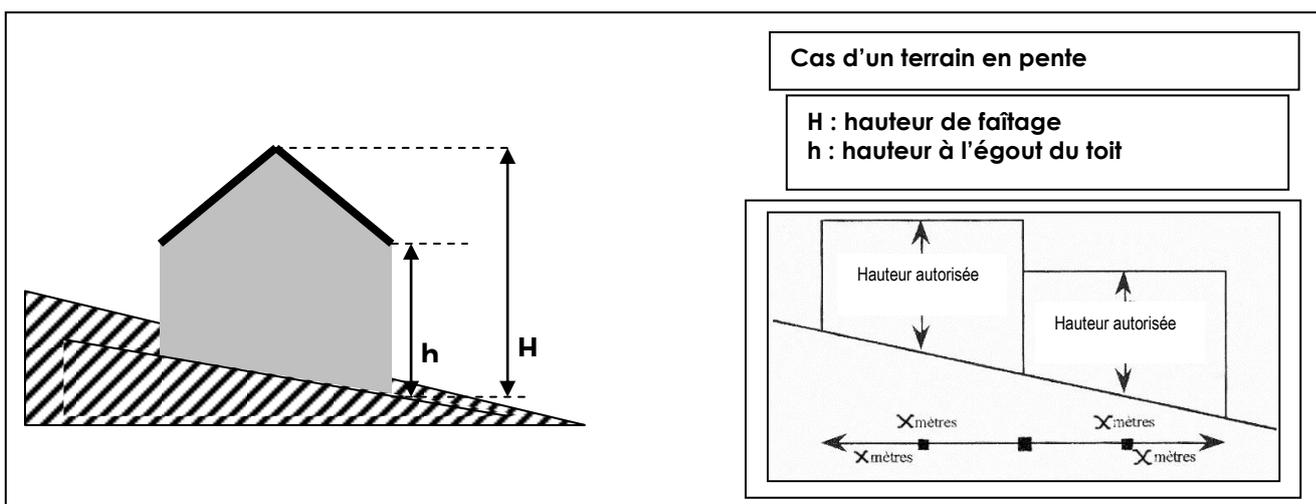
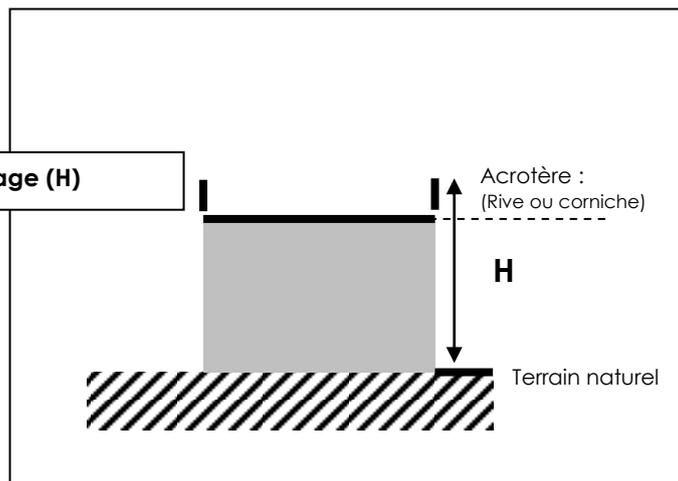
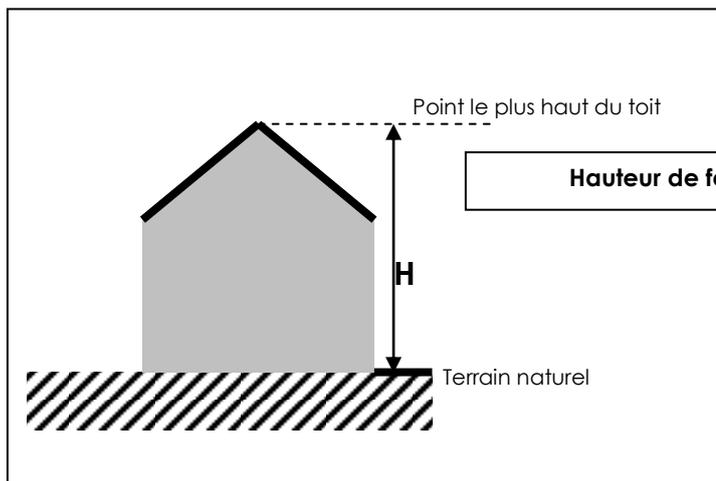
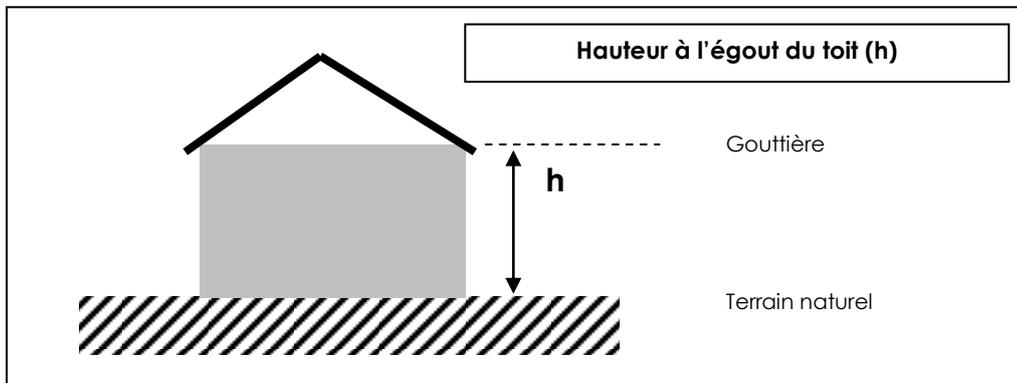
Au sens du présent règlement, l'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

**Faîtage :**

Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées. (Voir : hauteur de construction).

Hauteur de construction (art.10) :

Altitude limite que doivent respecter les constructions. La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant avant le début des travaux, dans l'axe longitudinal de la construction jusqu'au faîtage, antennes relais inclus (sommet d'ouvrages techniques cheminées et autres superstructures exclus). Le « terrain naturel » à partir duquel s'effectuent les calculs des distances et hauteurs mentionnées dans le règlement doit être mesuré sur la parcelle intéressée et non sur les parcelles voisines ou sur la voie publique.



Dans le cas d'un terrain en pente, le point bas est pris au point médian de la ligne de plus grande pente par rapport au niveau naturel du sol avant travaux.

Limite séparative :

Ligne commune, séparant deux propriétés privées.

Lucarne :

Ensemble particulier d'une toiture permettant de réaliser une ouverture verticale, créant une vue directe.

Marge de reculement

Distance qui sépare une construction des limites séparatives du terrain ou qui sépare plusieurs constructions entre elles. Pour les marges de reculement par rapport aux limites séparatives, la distance minimum est comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est la plus rapprochée. Pour les marges de reculement relatives à l'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain, la distance minimum est comptée horizontalement entre les points les plus proches qui séparent les façades.

Mitoyenneté :

Se dit d'un élément situé sur la limite séparative et qui est propriété commune des deux propriétaires. Par extension, se dit d'un élément situé en bordure de la limite séparative.

Modénature :

Traitement ornemental (proportions, forme, galbe) de certains éléments en relief ou en creux d'un bâtiment, et en particulier des moulures.

Mur pignon :

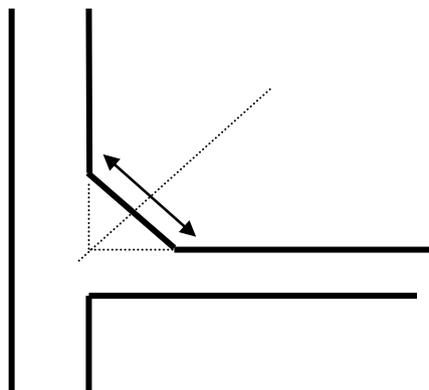
Mur extérieur réunissant les murs de façades.

Mur de soutènement :

Mur réalisé pour soutenir les terres en dessous de la clôture.

Pan coupé :

Le pan coupé est le mur perpendiculaire à la bissectrice de l'angle formé au point d'intersection de la rencontre de deux voies.

**Pan de toiture :**

Surface plane de toiture

Prospect :

C'est la distance horizontale, mesurée perpendiculairement, en chaque point d'une façade avec une autre construction en vis-à-vis, une limite de terrain ou un alignement opposé d'une voie.

Point de référence (pour l'appréciation de la hauteur des constructions)

Pour toutes les constructions, les hauteurs seront mesurées, en tout point, par rapport au niveau du terrain naturel. Le niveau du terrain naturel est le niveau du terrain pris avant toute intervention de terrassement envisagée pour l'édification de la construction.

Prospect

Le prospect (P) est la distance minimale à respecter perpendiculairement à la baie d'éclairément et en son point le plus défavorable en cas de vue directe et entre le nu de la façade et la limite séparative en cas de jour de souffrance ou sans vue.

Saillie

Elément, corps d'ouvrage, membre d'architecture qui est en avant de l'alignement ou du nu d'une façade

Sous-sol :

Le sous-sol est l'étage souterrain ou partiellement souterrain d'un bâtiment.

Surface imperméabilisée

Les surfaces imperméabilisées comprennent les surfaces bâties et les surfaces non bâties recouvertes par un matériau imperméable (voie, toiture,...).

Surface de plancher :

Elle 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 :

- o des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- o des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- o des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1.80 mètre ;
- o des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvre ;
- o des surfaces de plancher des combles non aménageables ;
- o 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 ;
- o 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 ;
- o d'une surface égale à 10% des surfaces de planchers 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.

Rampe :

Pente d'une voie d'accès automobile ou piétonnier. Partie haute d'un garde-corps dans un escalier.

Réhabilitation / Rénovation :

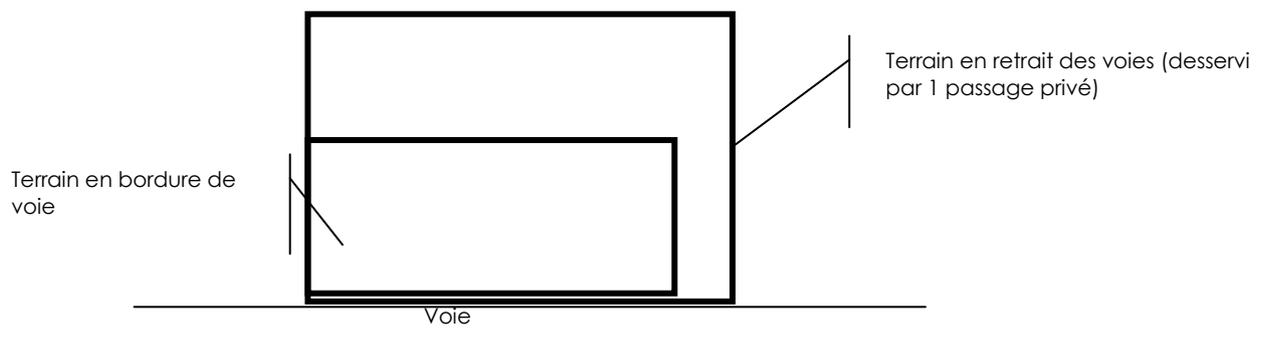
Réhabilitation : remise aux normes du bâtiment existant

Rénovation : restructuration, reconstruction dans les volumes existants.

Terrain

Un terrain est une parcelle ou un ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

Terrains situés en bordure ou en retrait des voies :



Unité foncière (ou propriété) :

Une propriété correspond à l'ensemble des parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire. Deux terrains appartenant à un même propriétaire situés de part et d'autre d'une voie publique constituent deux propriétés.

Voie

Le terme de voie s'applique aux éléments suivants :

- o les routes, rues, chemins, publics ou privés existants ouverts à la circulation automobile,
- o les routes, rues, chemins publics futurs figurants sur le document graphique et desservant plusieurs terrains,
- o les voies privées futures ayant fait l'objet d'une autorisation (lotissement, permis de construire groupé).

Seules sont prises en compte les voies desservant plusieurs terrains (les accès aux constructions situés sur un seul terrain ne sont pas considérés comme des voies).

Notion d'ouvertures créant des vues

Sont considérés comme des éléments constituant des vues au sens du présent règlement :

- les fenêtres ;
- les portes-fenêtres ;
- les lucarnes ;
- les fenêtres et châssis de toit ; dont l'allège est située à moins de 1m90 du plancher (y compris les ouvertures en toiture)
- les balcons ;
- les loggias ;
- les terrasses situées à plus de 0.60 m du terrain naturel.

Ne sont pas considérés comme constituant des vues au sens du présent règlement :

- les percements en sous-sol à condition que la hauteur de l'ouverture au point le plus haut soit inférieure à 0,80 m par rapport au terrain naturel ;
- les portes pleines ;
- les ouvertures dont l'allège est située à plus de 1m90 du plancher (y compris les ouvertures en toiture)
- les ouvertures autres que celles mentionnées ci-dessus dont les dimensions sont inférieures ou égales à 0,50m x 0,50m à condition que ces ouvertures soient isolées les unes des autres d'au moins 0,50m et que la surface totale des ouvertures de ce type n'excède pas 5% de la surface de la façade considérée ;
- les châssis fixes et verre translucide ;
- les marches et palier des escaliers extérieurs ;
- les pavés de verre ;
- les terrasses inaccessibles (absence d'ouverture de toute nature donnant sur la terrasse) ;
- les terrasses situées à 0.60 m maximum du terrain naturel ;
- la modification des ouvertures existantes créant des vues ou leur remplacement, à condition qu'il n'y ait pas d'agrandissement.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UCV

La zone UCV recouvre le centre ancien de Dourdan. Elle est affectée essentiellement à l'habitat, aux commerces, aux services et aux activités qui en sont le complément normal. Elle présente une densité assez importante.

Les dispositions réglementaires visent la préservation du caractère rural, villageois en favorisant la réhabilitation du bâti ancien. Les commerces et services doivent pouvoir se développer en complément des équipements et des logements.

Liste des rues comprises dans les secteurs identifiés aux articles 6, 7 et 10 du règlement de la zone UCV

Centre ancien

- rue de la Haute Foulerie
- rue de la Basse Foulerie (en partie)
- Place de l'Eglise
- Place du Général de Gaulle
- rue Demetz
- Place du Marché aux Herbes
- rue d'Etampes
- rue Saint Pierre
- rue de La Fontaine Saint Pierre
- avenue de Paris (en partie)
- rue du Petit Croissant
- rue Passart
- rue Beaulieu
- rue Trifouillet
- rue Saint Germain
- place de la Forge
- rue Tirard
- rue de Chartres
- place A. Briand

Rues périphériques du centre ancien

(et nouvelles rues créées dans le cadre de projets intéressant l'ensemble d'un îlot)

- rue du Moulin du Roy
- rue de l'Abreuvoir
- rue des Fossés du Château
- rue du Battoir
- rue Emile Renault
- rue Debertrand
- rue Geoffroy
- rue Raymond Laubier (en partie)
- rue des Vergers Saint Pierre
- rue Traversière
- rue de La Poterie
- rue des Boucheries
- rue de l'Abbé Fèvre
- rue Saint Esprit
- rue de la Pie

Rues à forte déclivité :

- ◆ rue Héroux
- ◆ rue de la Geôle
- ◆ rue de L'Abbé Gérard (entre la partie Haute Foulerie et Abbé Fèvre)

ARTICLE UCV 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à destination d'industrie, ou d'entrepôts,
- l'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes conformément aux dispositions des articles R.111-39 et R.111-43 du Code de l'Urbanisme.

Dans les secteurs indicés « i » sur le plan de zonage, au titre des articles R111-2 et R123-11b du Code de l'urbanisme, les constructions ou installations de toute nature peuvent être interdites ou soumises à des conditions spéciales afin de tenir compte du risque inondation.

ARTICLE UCV 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 - Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)

L'implantation d'installations classées pour la protection de l'environnement n'est autorisée que dans la mesure où :

- elles n'entraînent ni gêne ni nuisance pour les habitants,
- et que les risques et dangers pour l'environnement soient prévenus de façon satisfaisante.

Les travaux sur des installations existantes classées pour la protection de l'environnement, y compris les extensions, ne sont autorisés que dans la mesure où ils sont de nature à réduire les risques ou les nuisances.

2.2 - Secteurs où la diversité commerciale doit être maintenue, en application de l'article L.123-1-5 7°bis du code de l'urbanisme

Les dispositions suivantes s'imposent pour les locaux en rez-de-chaussée sur rue des constructions situées en vis-à-vis des linéaires commerciaux identifiés sur le document graphique :

Le changement de destination des surfaces affectées au commerce, à l'artisanat, à l'hébergement hôtelier et au bureau est interdit.

Le changement de destination est possible vers l'une de ces destinations ou entre ces destinations (exemple : bureau vers commerce).

2.3 – Les espaces paysagers remarquables, en application de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme hors secteurs AVAP

Dans les espaces paysagers remarquables repérés sur le document graphique seuls sont autorisés les abris de type abri de jardin ou remise à bois.

2.4 – Logement social

En application des dispositions de l'article L.123-1-5 16° du Code de l'urbanisme, tout programme de 50 logements et plus devra comporter au moins 25% de logements sociaux.

2.5 – Risque inondation

Dans les secteurs indicés « i » sur le plan de zonage, au titre des articles R111-2 et R123-11b du Code de l'urbanisme, les constructions ou installations de toute nature peuvent être interdites ou soumises à des conditions spéciales afin de tenir compte du risque inondation.

2.6 – Risque transport de matières dangereuses

Dans la zone d'interdiction reportée sur le document graphique sont interdits :

- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif recevant plus de 100 personnes,
- les immeubles de grande hauteur.

Dans la zone intermédiaire reportée sur le document graphique sont interdits :

- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif de 1ère à 3ème catégorie,

- les immeubles de grande hauteur.

Le transporteur devra être informé de tout projet.

Une fiche sur les canalisations de transport de matières dangereuses est annexée au PLU (7.1).

ARTICLE UCV 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 - Les accès

Toute construction est interdite sur un terrain qui ne bénéficie pas d'un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit aménagé sur un fonds voisin, soit établi en application de l'article 682 du code civil.

La création ou la modification d'un accès à une voie publique ou à une voie privée ouverte à la circulation publique est soumise à l'autorisation préalable de l'autorité ou du service gestionnaire de cette voie.

L'accès doit être conçu et dimensionné en fonction de la topographie et de la morphologie des lieux, de la nature des voies sur lesquelles débouche cet accès (intensité du trafic, visibilité, vitesse...), de la nature et de l'affectation des constructions existantes et des constructions projetées, du nombre de logements ou de la surface de plancher projetés, du trafic engendré par la nouvelle construction.

L'accès doit être aménagé de façon à permettre l'entrée et la sortie des véhicules sans manœuvre sur la voie de desserte.

Les dimensions et caractéristiques techniques des accès doivent satisfaire aux normes de desserte et de sécurité des véhicules des services publics (secours, défense incendie, collecte des déchets ménagers, etc.). Si l'accès dessert moins de 10 logements, la largeur sera de 2,50 mètres minimum s'il est à sens unique et de 3,5 mètres minimum s'il est à double sens. Si l'accès dessert plus de 10 logements, la largeur sera de 5 mètres minimum.

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

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

Les rampes doivent être conçues de façon à ce que leur cote de nivellement à l'alignement de la propriété se raccorde à la surface de nivellement du trottoir avec un léger rehaussement (3 centimètres environ), ou bien que cette cote soit supérieure de 0,15 mètre à celle de l'axe de la voie de desserte.

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

3.2 - Les voies nouvelles

Toute voie nouvelle créée doit répondre à l'importance et à la destination de la (des) construction(s) projetée(s) et garantir la sécurité de tous les usagers, en particulier des piétons et des cyclistes.

Elle doit être conçue et aménagée en tenant compte de la topographie et de la morphologie des lieux, de la nature des voies sur lesquelles elle débouche (intensité du trafic, visibilité, vitesse...), de la nature et de l'affectation des constructions existantes et des constructions projetées, du trafic engendré par la nouvelle construction. Elle doit permettre l'entrée et la sortie des véhicules sans manœuvre sur la voie de desserte.

Les voies nouvelles doivent satisfaire aux normes de desserte et de sécurité des véhicules des services publics (secours, défense incendie, collecte des déchets ménagers, etc...).

Lorsqu'une voie nouvelle se termine en impasse en limite d'une zone urbanisable, il doit être réservé la possibilité de la prolonger ultérieurement sans occasionner de démolition.

Le revêtement des voies nouvelles doit être traité en cohérence avec la voie publique dans laquelle elles débouchent.

ARTICLE UCV 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT, DE TELECOMMUNICATION

4.1 - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable et être située à moins de 400 m du réseau de défense contre l'incendie, ou prévoir une réserve d'eau suffisante pour la défense incendie. Le raccordement au réseau public de distribution d'eau potable doit être conforme au règlement du service de distribution d'eau potable ; il doit être préalablement autorisé par le service ou l'autorité gestionnaire de ce réseau.

4.2 Assainissement

4.2.1 - Eaux usées

Les eaux usées doivent, conformément aux règlements du service de l'assainissement collectif et non collectif annexés au dossier de PLU 7.2 annexes sanitaires, être strictement séparées des eaux pluviales.

Si la construction se situe sur un terrain desservi par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques doivent être collectées et évacuées, directement et sans stagnation, vers ce réseau. La canalisation de raccordement au réseau public d'assainissement doit être équipée d'un dispositif de protection contre le reflux des eaux d'égout.

Si la construction se situe sur un terrain qui n'est pas desservi par un réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent être évacuées vers un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Néanmoins, dans le cas d'un projet de construction situé en zone d'assainissement collectif sur un terrain qui n'est pas encore desservi par un réseau public d'assainissement, le projet doit prévoir un branchement d'assainissement en attente, en limite du domaine public ou de la voie de desserte, à une profondeur de 80 cm au moins sous le terrain naturel.

Sont notamment interdits les rejets dans le réseau public d'assainissement :

- d'eaux de pluie,
- d'eaux usées non domestiques (eaux industrielles, eaux résultant d'activité artisanale ou de service (pressing), de restaurant), sauf conclusion d'une convention de rejet,
- d'eaux de vidange des piscines privées.

4.2.2 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être retenues et infiltrées ou réutilisées sur le terrain d'assiette du projet.

En application du règlement d'assainissement (cf. 7.2 Annexes sanitaires du PLU), les eaux pluviales doivent être régulées sur le terrain afin de limiter le débit de leur rejet à 1,2 litre par seconde et par hectare, sauf en cas de contrainte technique particulière ou en cas d'impossibilité liée au site explicitement démontrée.

4.3 - Réseaux divers

Les réseaux divers de distribution d'énergie ou de service (eau, gaz, électricité, téléphone, etc...) doivent être souterrains. En cas d'impossibilité technique, ils peuvent être ancrés aux façades d'immeubles.

4.4 - Déchets ménagers et assimilés

Les projets de construction doivent respecter le règlement de collecte (cf. 7.2 Annexes sanitaires du PLU).

Article UCV 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

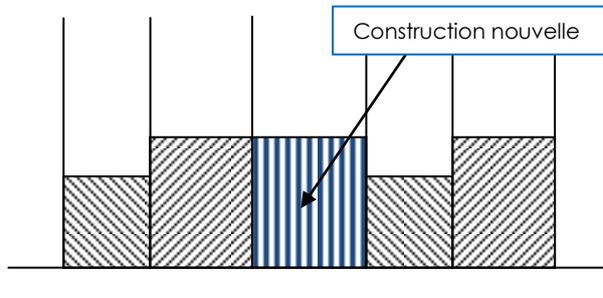
Non réglementé.

Article UCV 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions situées dans les périmètres AVAP doivent respecter les prescriptions fixées dans le règlement de l'AVAP.

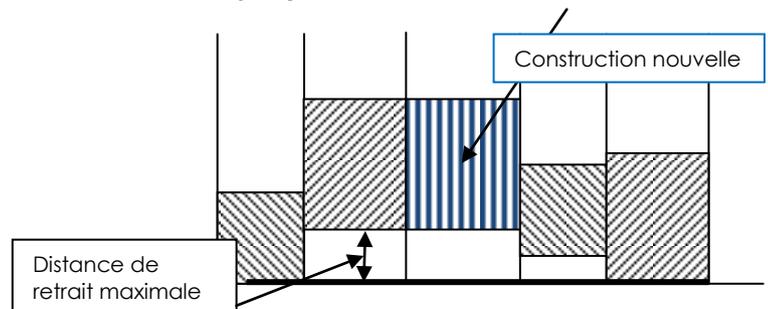
Centre ancien (Cf. la liste des rues comprises dans le secteur p.17)

Les constructions nouvelles doivent être édifiées à l'alignement



Rues périphériques du centre ancien et nouvelles rues créées dans le cadre de projets intéressant l'ensemble d'un îlot (Cf. la liste des rues comprises dans le secteur p.17)

Les constructions nouvelles peuvent être implantées à l'alignement ou retrait. Lorsque la construction est implantée en retrait, la distance maximale de retrait est égale au retrait de la construction mitoyenne qui présente la distance la plus grande. En outre, une continuité bâtie doit être assurée à l'alignement par un mur. Dans le cas d'une parcelle à l'angle de deux voies ou emprises publiques, la construction nouvelle doit être implantée à l'alignement sur au moins une rue ou emprise publique



Les remparts

Dans le cas particulier des remparts, les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement et adossées au mur d'enceinte.

Dispositions particulières

Sont autorisés dans la marge de retrait l'implantation des accès aux bâtiments : perrons, escaliers, marquises, rampes et tout dispositif permettant ou favorisant l'accessibilité des constructions aux personnes en situation de handicap.

Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait, en cas de retrait celui est de 1 mètre minimum.

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait de 6 m des berges des rus et de l'Orge.

Article UCV 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions situées dans les périmètres AVAP doivent respecter les prescriptions fixées dans le règlement de l'AVAP

7.1 Parcelles et parties de parcelles riveraines de la voie publique et située en premier rideau à partir de l'alignement (façade sur rue).

Centre ancien (Cf. la liste des rues comprises dans le secteur p.17)

Sur les parcelles riveraines des voies publiques définies dans ce secteur, les constructions nouvelles doivent être implantées sur les deux limites séparatives, dans la bande située en premier rideau.

Rues périphériques du centre ancien et les remparts (Cf. la liste des rues comprises dans le secteur p.17)

Sur les parcelles riveraines des voies publiques définies dans ces secteurs, deux types de cas se présentent :

- ◆ **Parcelles ≤13 mètres de façade sur rue :**
Dans ce cas, les constructions doivent être implantées sur les deux limites séparatives.
- ◆ **Parcelles >13 mètres de façade sur rue :**
Les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative ou en retrait.

En cas de retrait, la distance minimale est au moins égale à la hauteur de la façade avec un minimum de 8 mètres si la façade comporte des ouvertures créant une vue directe sur un fonds voisin. Si la façade ne comporte pas d'ouverture ou ne comporte pas d'ouverture créant une vue directe sur un fonds voisin, la distance minimale peut être réduite de 4 mètres sans pouvoir être inférieure à 2,50 mètres.

7.2 - Parcelles ou parties de parcelles situées en second rideau comptée à partir de l'alignement (pas de façade sur rue)

Les constructions peuvent être édifiées sur une limite séparative ou en retrait.

En cas de retrait, la distance minimale est au moins égale à la hauteur de la façade avec un minimum de 8 mètres si la façade comporte des ouvertures créant une vue directe sur un fonds voisin. Si la façade ne comporte pas d'ouverture ou ne comporte pas d'ouverture créant une vue directe sur un fonds voisin, la distance minimale peut être réduite de 4 mètres sans pouvoir être inférieure à 2,50 mètres.

7.3 - Dispositions particulières

Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée les dispositions applicables sont celles de l'article 6.

Sont autorisés dans la marge de retrait l'implantation des accès aux bâtiments : perrons, escaliers, marquises, rampes et tout dispositif permettant ou favorisant l'accessibilité des constructions aux personnes en situation de handicap.

Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif peuvent être implantées soit sur les limites séparatives, soit en retrait de 2 mètres minimum.

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait de 6 m des berges des rus et de l'Orge.

ARTICLE UCV 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions situées dans les périmètres AVAP doivent respecter les prescriptions fixées dans le règlement de l'AVAP

La distance minimale entre deux constructions non contiguës est égale à la hauteur de la façade la plus haute avec un minimum de 8 mètres si une des façades comporte des ouvertures créant une vue directe. Si aucune façade ne comporte d'ouverture ou ne comporte d'ouverture créant une vue directe, la distance minimale peut être réduite de 4 mètres sans pouvoir être inférieure à 2,50 mètres.

Cette règle ne s'applique pas :

- à l'implantation d'une construction annexe dont la surface est inférieure à 12 m² et la hauteur inférieure à 3 mètres : la distance minimale entre cette construction annexe et la construction principale ou une autre construction annexe est de 2,50 mètres,
- à la réalisation de travaux d'isolation par l'extérieur sur une construction existante,
- aux accès des bâtiments : perrons, escaliers, marquises, rampes ainsi qu'aux dispositifs permettant ou favorisant l'accessibilité des constructions aux personnes en situation de handicap,

ARTICLE UCV 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

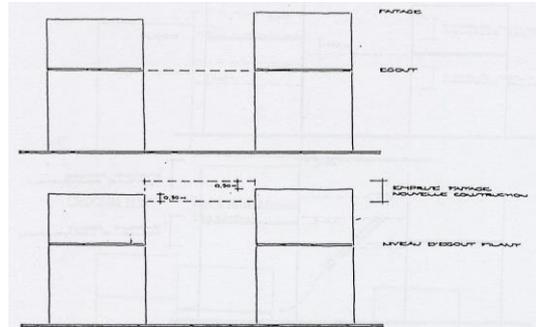
Il n'est pas fixé de règles

ARTICLE UCV 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

Sur les terrains en pente et si le terrain est de dimension importante, il est partagé en sections nivelées de 14 mètres maximum dans le sens de la pente.

Afin de préserver la cohérence du tissu urbain dense ainsi que les qualités propres aux variations des formes de couverture, les hauteurs des lignes d'égout et de faîtage des constructions surélevées, écrêtées ou nouvellement construites tiendront compte du gabarit des deux constructions contiguës.



Dans le grand parcellaire, cas de façade sur rue supérieure à 20 mètres, on pourra admettre des variations des hauteurs des lignes d'égout et de faîtage en référence aux rythmes verticaux fixés par le parcellaire plus étroit du centre historique de Dourdan, sous réserve de respecter les règles de hauteur édictées par le présent règlement.

Les constructions situées dans les périmètres AVAP doivent respecter les prescriptions fixées dans le règlement de l'AVAP

1 - Façades sur rues

En façade sur rue, la couverture ne devra abriter qu'un seul niveau de comble éclairé. La hauteur au faîtage sera donc fonction de ce critère.

La hauteur maximum au faîtage mesurée par rapport au terrain naturel est de 15 mètres.

Les hauteurs de nouveaux bâtiments ou de bâtiments restructurés seront calculées sur le gabarit des constructions contiguës.

1 - 1 Centre ancien et rues périphériques du centre ancien (Cf. la liste des rues comprises dans le secteur p.17)

a) Les deux constructions contiguës à la nouvelle construction ont des égouts à la même hauteur

On prendra pour références les faîtages avec une marge de + ou - 0,50 mètre. Les lignes de faîtage seront comprises entre ces deux extrêmes.

L'égout de la nouvelle construction est filant avec ceux des constructions contiguës.

Le faîtage de la nouvelle construction est compris entre:

- ◆ - 0,50 mètre par rapport au faîtage le plus bas ;
- ◆ + 0,50 mètre par rapport au faîtage le plus haut.
- ◆

b) Les deux constructions contiguës à la nouvelle construction ont une différence de niveau d'égout inférieure ou égale à 0,50 mètre

L'égout de la nouvelle construction sera comprise entre :

- ◆ - 0,50 mètre de l'égout le plus bas ;
- ◆ + 0,50 mètre de l'égout le plus haut.

Le faîtage de la nouvelle construction sera compris entre :

- ◆ + 0,50 mètre du faîtage le plus bas ;
- ◆ + 0,50 mètre du faîtage le plus haut.

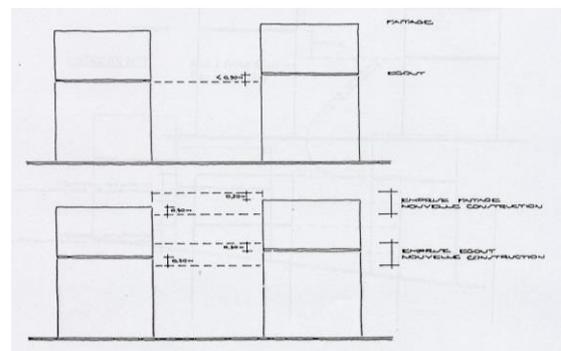
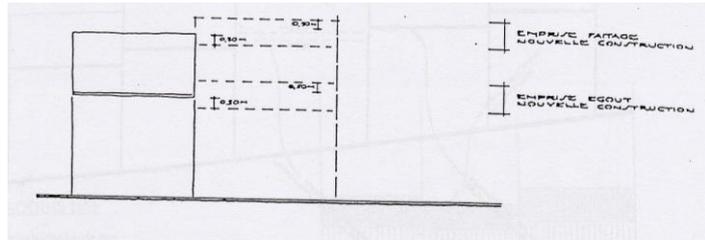
c) Les deux constructions contiguës à la nouvelle construction ont une différence de niveau d'égout comprise entre 0,50 mètre et 1,50 mètre

L'égout de la nouvelle construction sera compris entre :

- ◆ - 0,30 mètre de l'égout le plus bas ;
- ◆ + 0,30 mètre de l'égout le plus haut.

Le faîtage de la nouvelle construction sera compris entre :

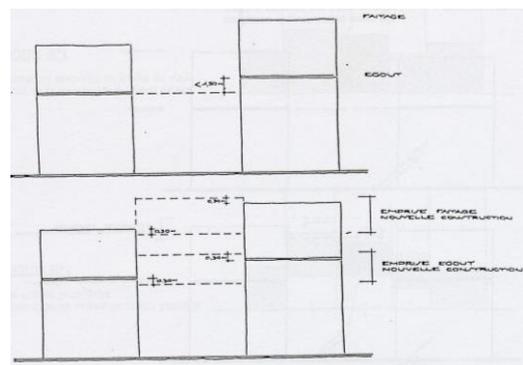
- ◆ - 0,30 mètre du faîtage au plus bas ;
- ◆ + 0,30 mètre du faîtage le plus haut.



d) Les deux constructions contiguës à la nouvelle construction ont une différence de niveau d'égout supérieure à 1,50 mètre

L'égout de la nouvelle construction sera compris entre l'égout le plus bas et l'égout le plus haut.

Le faîtage de la nouvelle construction sera compris entre le faîtage le plus bas et le faîtage le plus haut.



e) Cas où l'un des immeubles contigus serait considéré comme hors volume (c'est à dire s'écartant de la moyenne de plus d'une hauteur d'étage soit par excès soit par défaut).

La hauteur à l'égout et au faîtage de la nouvelle construction suivra la règle énoncée en d) tout en restant au plus proche de la moyenne des hauteurs des constructions constituant la rue (+ ou - 1 mètre).

f) Une seule construction est contiguë à la nouvelle construction

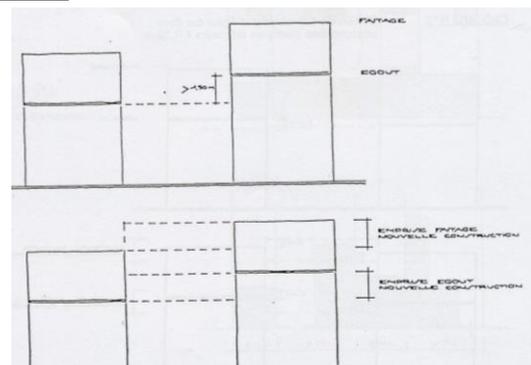
Dans ce cas, les lignes d'égout et de faîtage de référence sont celles de la construction contiguë.

L'égout de la nouvelle construction sera compris entre :

- ◆ - 0,50 mètre de l'égout de référence ;
- ◆ + 0,50 mètre de l'égout de référence.

Le faîtage de la nouvelle construction sera compris entre :

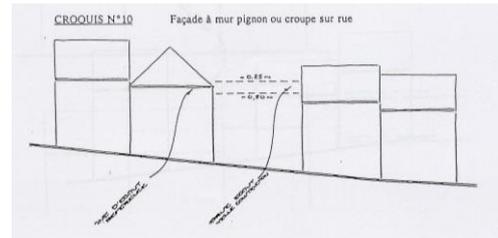
- ◆ - 0,50 mètre du faîtage de référence ;



- ◆ + 0,50 mètre du faîtage de référence.

1 - 2 Rues à forte déclivité (Cf. la liste des rues comprises dans le secteur p.17)

Le long de ces voies, la hauteur des constructions s'appréciera en fonction de l'environnement architectural. Les nouvelles constructions devront être en relation avec le vélum général des toitures de la rue.



Deux critères d'appréciation seront pris en compte :

- la hauteur des constructions contiguës et en vis-à-vis ;
- la forme de la toiture (en bâtière, à croupe).

a) Cas général.

Le niveau d'égout de référence est celui de la construction ancienne située en amont de la nouvelle construction

b) Cas particulier.

Si la construction située en amont de la nouvelle construction a un égout plus bas que celui situé en aval, c'est ce dernier qui servira de référence

c) Cas où les deux constructions contiguës présentent des façades à murs gouttereaux et toitures à un rampant (sur rue).

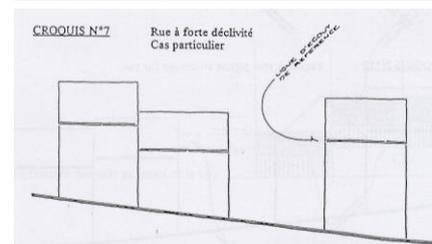
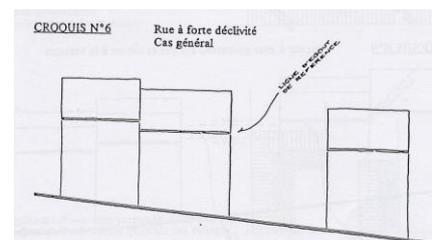
L'égout de la nouvelle construction sera inférieur à l'égout de la construction existante en amont dans une limite de - 25 centimètres à 50 centimètres

d) Cas où les deux constructions présentent des façades sur rue à mur gouttereau et des toitures à la Mansart.

L'égout de la nouvelle construction sera inférieur à l'égout de la construction existante en amont dans une limite de - 25 centimètres à 1mètre

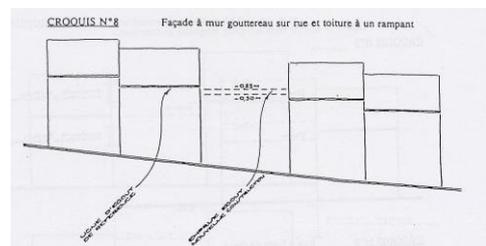
e) Cas où les constructions contiguës présentent soit des murs pignons, soit des croupes sur rue.

L'égout de la nouvelle construction variera par rapport à celui de la construction voisine existante en amont de + 25 centimètres à - 50 centimètres



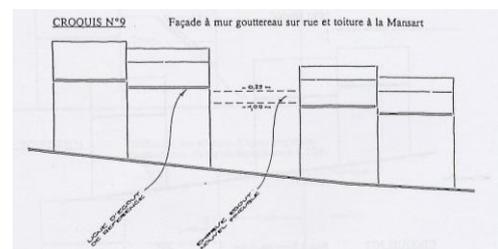
1 - 3 Largeur de façade sur rue supérieure à 14 m

Dans le cas d'une largeur de façade sur rue supérieure à 14 mètres, la construction devra faire l'objet de décrochements en hauteur en tenant compte des règles énoncées précédemment en 1.1 et 1.2. Ces décrochements seront reportés sur le traitement de façade, conformément à l'article **UCV 11** du PLU.



2 - Bâtiments en cœur d'îlot

Les hauteurs des lignes d'égout et de faîtage des bâtiments situés en cœur d'îlot seront calculées pour être inférieures ou égales aux hauteurs d'égout et de faîtage des immeubles constituant le front de rue qui leur est le plus proche et ce afin de ne pas créer d'émergence. Dans le



cas d'une construction en cœur d'îlot située entre deux fronts de rue de hauteurs différentes, la ligne d'épannelage des bâtiments construits en cœur d'îlot s'étagera du front de rue le plus haut vers celui le plus bas sur la ligne joignant les deux façades.

La hauteur maximale au faîtage mesurée par rapport au terrain naturel reste de 15 mètres.

3 - Constructions annexes

La hauteur maximale des constructions annexes ne pourra excéder 4,5 mètres au faîtage.

Les règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques de grande hauteur, nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UCV 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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, et respecter les prescriptions suivantes.

Les constructions situées dans les périmètres AVAP doivent respecter les prescriptions fixées dans le règlement de l'AVAP

1 - Volumétrie

La volumétrie des constructions doit rester simple dans un rapport de proportions cohérent avec celui des constructions environnantes sous réserve que celles-ci respectent l'échelle du tissu urbain.

2 - Façades

La composition des façades doit s'inspirer des principes de composition des constructions anciennes.

2 - 1 Découpage parcellaire et rythme des façades

Toute construction nouvelle sera édifiée en respectant la trame parcellaire d'origine médiévale du centre ancien de Dourdan. En particulier, le caractère étroit et le rythme à tendance verticale des façades devra être maintenu.

a) En cas de regroupement de quelques parcelles

La composition architecturale de l'opération devra retrouver un découpage parcellaire s'apparentant à celui d'un ancien parcellaire. A ce titre, l'on ne pourra dépasser 14 mètres de long d'un seul tenant de façade donnant sur l'espace public.

La lecture de ce nouveau découpage sera visible en façade et en toiture des nouvelles constructions : par exemple changement de matériaux et de revêtements par tranches de façades de largeurs équivalentes à des largeurs de façades anciennes accompagné d'un changement de modénature et de rythme de percements par tranches de façades, et d'un jeu sur les hauteurs des constructions, etc...

Les décrochements en hauteur devront être accompagnés d'un traitement différencié des façades.

b) Dans le cas d'un projet intéressant l'ensemble d'un îlot ou concernant le lotissement d'une partie de l'îlot.

Il pourra être dérogé à ces règles de découpage parcellaire pour permettre d'une part la pénétration et la desserte en cœur d'îlot et, d'autre part, le dégagement ou la mise en valeur de vues sur des bâtiments ou des paysages urbains majeurs sous réserve de respecter les règles générales de composition du tissu urbain d'origine médiévale de Dourdan.

2 - 2 Retraits par rapports à l'alignement

Dans le cas prévu à l'article **UCV 6** (retrait par rapport à l'alignement et dégagements de pignons latéraux), les pignons laissés visibles (ceux de la construction à édifier ou à modifier ainsi que ceux des parcelles voisines résultant du retrait) devront recevoir un traitement architectural approprié, en accord avec les façades environnantes (retour de l'enduit ou des revêtements de façade).

2 - 3 Matériaux et couleurs

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur qualité et leur mise en œuvre permette de conserver dans le temps un aspect satisfaisant.

La nature et la couleur des enduits et des revêtements de façade devra s'harmoniser avec celles des constructions voisines, dans la mesure où la qualité de celles-ci et le respect par rapport aux règles édictées dans le présent règlement leur permette de servir de référence.

2 - 4 Percements

La proportion en hauteur des percements devra être recherchée, éventuellement soulignée par la mise en place de volets à rabattement latéral.

Les percements en rez-de-chaussée devront se coordonner avec les rythmes des pleins et des vides de l'immeuble les surplombant.

En particulier, les descentes de charge devront rester visibles en façade, sous forme de piles et de trumeaux traités dans le même matériau que la partie supérieure de la façade.

Les percements jusqu'au niveau du sol (à l'exception de ceux réservés au passage) sont interdits et des allèges maçonnées (au minimum de 50 centimètres de hauteur) devront obligatoirement être maintenues.

2 - 5 Les menuiseries

Les menuiseries (portes, fenêtres, volets, etc... métalliques ou en bois) devront s'harmoniser avec celles des constructions voisines.

Les menuiseries métalliques ou en PVC devront respecter les dimensions des menuiseries traditionnelles.

Les menuiseries seront homogènes sur la totalité d'un bâtiment.

2 - 6 Les volets

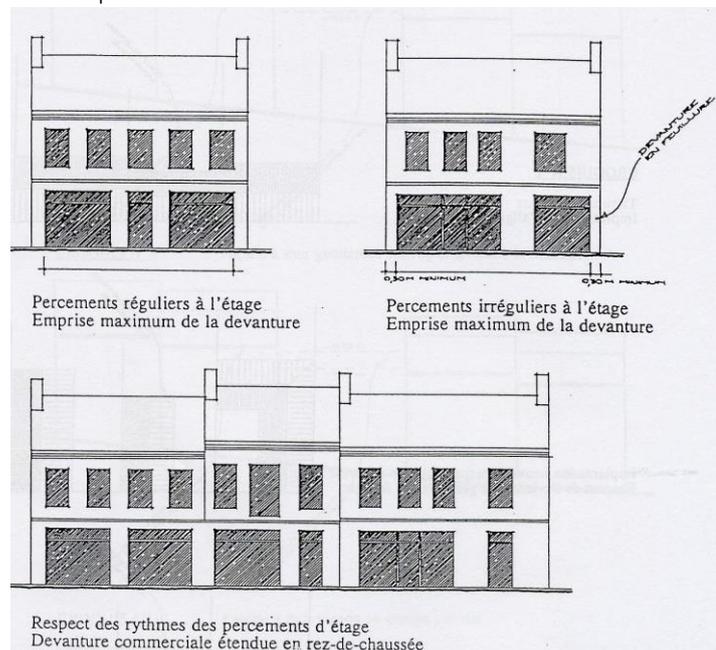
Pour l'occultation des baies, les volets, devront respecter l'aspect des constructions voisines.

Ils pourront cependant être traités différemment pour des constructions neuves à caractère contemporain affirmé.

Les volets à la Française seront privilégiés.

2 - 7 Les serrureries

Les serrureries métalliques sur les façades existantes doivent être conservées ou remises en état le cas échéant. Les ouvrages pour les garde-corps devront s'harmoniser avec ceux des constructions voisines.



2 - 8 Cas spécifique du percement des remparts

Dans le cas de constructions nouvelles adossées au rempart, boulevard des Alliés, boulevard Emile Zola, des percements nouveaux seront admis dans les murs de l'ancienne enceinte urbaine, s'ils se révèlent indispensables :

- à l'accès d'un véhicule et dans ce cas ils seront traités comme une porte cochère.

- à l'éclairage secondaire des locaux, et dans ce cas, ils seront limités en nombre et de proportions réduites.

3 - Les toitures

Elles doivent être comprises entre 37° et 45°.

Les toitures « à la Mansart » sont interdites pour les constructions neuves.

Les toitures doivent s'harmoniser avec celles des constructions voisines. Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles servent de terrasses accessibles ne dépassant pas 30 % de l'emprise au sol des bâtiments et qu'elles se situent en cœur d'îlot.

Les loggias ou terrasses aménagées dans les toitures sont interdites.

3 - 1 Les châssis de toit

Les châssis de toit sont autorisés à condition que leurs dimensions soient limitées à 0,80 mètre de largeur et 1,40 mètre de hauteur (réelle).

Ils devront être axés sur les percements existants ou à créer en façade et leur nombre ne devra pas excéder le nombre de ces axes de percements.

Ils devront être posés au nu de la couverture.

3 - 2 Les lucarnes

Les lucarnes existantes seront conservées ou restituées selon leurs dispositions d'origine.

La création de nouvelles lucarnes sera possible sous réserve d'axer celles-ci sur les percements existants ou à créer en façade et de reprendre les modèles (formes, dimensions, matériaux) et la mise en œuvre des lucarnes existantes.

Les nouvelles lucarnes seront mises en œuvre en appui sur le mur de façade ou le plus bas possible sur le versant de toiture.

4 - Les clôtures

Les clôtures devront s'harmoniser avec celles des constructions voisines.

En référence à l'article **UCV 6**, lorsqu'il y aura nécessité d'édifier un mur de clôture le long de la voie pour assurer une continuité du bâti, il devra s'harmoniser avec celui des constructions voisines et respectera une hauteur minimum de 1,80 mètres et maximum de 2,00 mètres.

Exceptionnellement, lorsque l'état antérieur le justifie dans le secteur des rues périphériques du centre ancien, il pourra être admis des dispositions différentes qui respecteront cependant le type traditionnel.

La conservation, l'entretien et la restauration des murs de clôture doit être conforme aux règles de mise en œuvre traditionnelle.

Les parties de mur altérées seront restaurées avec un matériau et une mise en œuvre identiques à ceux d'origine.

Pour les murs nouvellement édifiés, on préférera la mise en œuvre traditionnelle. Toutefois, on admettra un traitement de même couleur et de même texture que celui de la façade qu'il prolongera.

Les clôtures pleines mitoyennes ne doivent pas dépasser une hauteur de 2 mètres.

Les compteurs EDF encastrés dans les murs de clôture seront placés suffisamment en retrait afin d'être occultés par un volet peint.

5 - Devantures commerciales

La composition des devantures commerciales devra se coordonner avec les rythmes des pleins et des vides de l'immeuble les surplombant

Dans les cas où les devantures laissent voir la maçonnerie du rez-de-chaussée de l'immeuble, les descentes de charge devront rester visibles en façade sous forme de piles et de trumeaux traités dans le même matériau et dans la continuité de la façade.

Si la maçonnerie de l'immeuble n'a pas été réalisée pour être vue, la devanture sera traitée de manière à créer un rythme en harmonie avec les pleins et les vides de la façade de l'immeuble.

Dans le cas où plusieurs bâtiments sont affectés à une même activité, le traitement de la devanture se fera en respectant le rythme de chaque unité de bâtiment.

Les couleurs des devantures commerciales pourront être différenciées de celles des façades proprement dites qui les surmontent à condition de rester sobres. Les teintes vives et fluorescentes sont proscrites.

6 – Les réseaux

Dans la mesure du possible, les réseaux électriques et téléphoniques seront enterrés et les antennes relais devront être positionnées sur les constructions ne comportant pas de logements, par ailleurs, leurs hauteurs sont comptabilisées dans le calcul de la hauteur maximale des constructions (Cf. UCV 10).

ARTICLE UCV 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Dans le cas de réalisation accueillant du public, 10% des surfaces de stationnement seront réservées aux personnes à mobilité réduite avec un minimum d'une place.
- Afin d'assurer le stationnement des véhicules automobiles et des deux-roues, les constructions et installations devront disposer des places de stationnement correspondant à leurs besoins.
- Le stationnement devra être réalisé en dehors des emprises publiques.
- Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, il devra être réalisé des aires de stationnement affectées aux logements construits, dont la surface (ou le nombre) et les caractéristiques respecteront les dispositions définies ci-après. De plus, la règle applicable aux constructions non prévues ci-dessous est celle de la construction la plus directement assimilable.

1 - Surfaces de stationnement

1 - 1 Habitat

- ◆ studio : 1 place par logement.
- ◆ 2 pièces et plus : 2 places par logement.

1 - 2 Bureaux, artisanat, commerces

Bureaux : 1 place pour 50 m² de surface de plancher

Artisanat : 1 place pour 60 m² de surface de plancher

Commerces : 1 place pour 70 m² de surface de plancher

Par ailleurs, toutes les dispositions devront être prises pour réserver sur chaque propriété recevant des activités les dégagements nécessaires au stationnement et aux manœuvres (chargement/déchargement notamment) des véhicules afin que ces opérations s'effectuent à l'intérieur de la propriété.

1 - 3 Hébergement hôtelier

1 place pour 3 chambres d'hôtel.

1 - 4 Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places devra être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres créés par l'équipement.

2 - Caractéristiques dimensionnelles

2 - 1 Dimensions des places

- Longueur : 5 mètres.
- Largeur : 2,50 mètres.
- Dégagement : 5 mètres.

2 - 2 Largeur des accès

- Sens unique : 2,50 mètres.
- Double sens :
 - ◊ moins de 20 places de stationnement : 3,50 mètres.
 - ◊ plus de 20 places de stationnement : 5 mètres.

2 - 3 Rampes

Elles doivent être conçues de façon à ce que leur cote de nivellement à l'alignement de la propriété se raccorde à la surface de nivellement du trottoir avec un léger rehaussement (3 centimètres environ), ou bien que cette cote soit supérieure de 0,15 mètre à celle de l'axe de la voie de desserte.

3 - Stationnement vélos

Les espaces destinés au stationnement sécurisé des vélos prévu aux articles R. 111-14-4 et R. 111-14-5 du code de la construction et de l'habitation doivent être couverts et éclairés, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessibles facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Ils possèdent les caractéristiques minimales suivantes :

- Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m² de surface de plancher par logement pour les logements jusqu'à deux pièces et 1,5 m² de surface de plancher par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² de surface de plancher ;
- Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher.

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

ARTICLE UCV 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Obligation de planter

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les surfaces libres de toute construction ou d'aménagement viaire (stationnements, voie intérieure) doivent être plantées ou recevoir un aménagement paysager végétal.

En particulier, en cas de construction en retrait de l'alignement, l'espace situé entre la façade sur rue et la clôture doit recevoir un traitement paysager soigné.

Il doit être planté des espèces locales avec, autant que faire se peut, des souches non hybrides.

Dans le cas d'une construction liée à de l'activité, le stockage des matériaux à ciel ouvert sera masqué par des plantations à feuillage persistant.

Espaces paysagers remarquables et alignements d'arbres identifiés au titre des dispositions de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'urbanisme situés hors périmètre AVAP:

Ils doivent être préservés et mis en valeur. Tous les travaux ou aménagements exécutés doivent être conçus dans un souci de mise en valeur de cet élément qui contribue à l'identité urbaine et paysagère du quartier.

ARTICLE UCV 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règles

ARTICLE UCV 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**1- Apports solaires**

Il doit être recherché un captage solaire maximal à travers les vitrages. L'orientation sud est nettement plus favorable que les orientations est et ouest, elles-mêmes nettement plus favorables que l'orientation nord. Dans le cas de constructions avec des appartements traversants, l'orientation nord/sud est privilégiée à l'orientation est-ouest. Il doit être recherché un maximum de vitrage au sud. Des protections solaires devront être proposées pour le confort d'été. La création d'une véranda ou d'une serre est privilégiée au sud avec un maximum de vitrages proche de la verticale.

2- Protection contre les vents

Le choix de l'emplacement des murs, claustras et des plantations doit chercher à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs.

ARTICLE UCV 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions de plus de 3 logements et les constructions à usage de bureaux et d'hébergement hôtelier devront être reliés à un réseau haut débit.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UFB

La zone UFB correspond aux faubourgs traditionnels en périphérie du centre de Doudan. Elle est affectée essentiellement à l'habitat.

Les dispositions réglementaires visent la préservation du caractère villageois en favorisant la réhabilitation du bâti ancien. Les activités, commerces et services doivent pouvoir se développer en complément des équipements et des logements.

ARTICLE UFB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à destination d'industrie, ou d'entrepôts,
- l'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes conformément aux dispositions des articles R.111-39 et R.111-43 du Code de l'Urbanisme.
- Dans les secteurs indicés « i » sur le plan de zonage, au titre des articles R111-2 et R123-11b du Code de l'urbanisme, les constructions ou installations de toute nature peuvent être interdites ou soumises à des conditions spéciales afin de tenir compte du risque inondation.

ARTICLE UFB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 - Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)

L'implantation d'installations classées pour la protection de l'environnement n'est autorisée que dans la mesure où :

- elle n'entraîne ni gêne ni nuisance pour les habitants,
- et que les risques et dangers pour l'environnement soient prévenus de façon satisfaisante.

Les travaux sur des installations existantes classées pour la protection de l'environnement, y compris les extensions, ne sont autorisés que dans la mesure où ils sont de nature à réduire les risques ou les nuisances.

2.2 - Secteurs où la diversité commerciale doit être maintenue, en application de l'article L.123-1-5 7°bis du code de l'urbanisme

Les dispositions suivantes s'imposent pour les locaux en rez-de-chaussée sur rue des constructions situées en vis-à-vis des linéaires commerciaux identifiés sur le document graphique :

Le changement de destination des surfaces affectées au commerce, à l'artisanat, à l'hébergement hôtelier et au bureau est interdit.

Le changement de destination est possible vers l'une de ces destinations ou entre ces destinations (exemple : bureau vers commerce).

2.3 – Les espaces paysagers remarquables, en application de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme, hors périmètre AVAP

Dans les espaces paysagers remarquables repérés sur le document graphique seuls sont autorisés les abris de type abri de jardin ou remise à bois.

2.4 – Logement social

En application des dispositions de l'article L.123-1-5 16° du Code de l'urbanisme, tout programme de 50 logements et plus devra comporter au moins 25% de logements sociaux.

2.5 – Risque inondation

Dans les secteurs indicés « i » sur le plan de zonage, au titre des articles R111-2 et R123-11b du Code de l'urbanisme, les constructions ou installations de toute nature peuvent être interdites ou soumises à des conditions spéciales afin de tenir compte du risque inondation.

2.6 – Risque transport de matières dangereuses

Dans la zone d'interdiction reportée sur le document graphique sont interdits :

- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif recevant plus de 100 personnes,
- les immeubles de grande hauteur.

Dans la zone intermédiaire reportée sur le document graphique sont interdits :

- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif de 1^{ère} à 3^{ème} catégorie,
- les immeubles de grande hauteur.

Le transporteur devra être informé de tout projet.

Une fiche sur les canalisations de transport de matières dangereuses est annexée au PLU (7.1).

ARTICLE UFB 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 - Les accès

Toute construction est interdite sur un terrain qui ne bénéficie pas d'un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit aménagé sur un fonds voisin, soit établi en application de l'article 682 du code civil.

La création ou la modification d'un accès à une voie publique ou à une voie privée ouverte à la circulation publique est soumise à l'autorisation préalable de l'autorité ou du service gestionnaire de cette voie.

L'accès doit être conçu et dimensionné en fonction de la topographie et de la morphologie des lieux, de la nature des voies sur lesquelles débouche cet accès (intensité du trafic, visibilité, vitesse...), de la nature et de l'affectation des constructions existantes et des constructions projetées, du nombre de logements ou de la surface de plancher projetés, du trafic engendré par la nouvelle construction.

L'accès doit être aménagé de façon à permettre l'entrée et la sortie des véhicules sans manœuvre sur la voie de desserte.

Les dimensions et caractéristiques techniques des accès doivent satisfaire aux normes de desserte et de sécurité des véhicules des services publics (secours, défense incendie, collecte des déchets ménagers, etc.). Si l'accès dessert moins de 10 logements, la largeur sera de 2,50 mètres minimum s'il est à sens unique et de 3,5 mètres minimum s'il est à double sens. Si l'accès dessert plus de 10 logements, la largeur sera de 5 mètres minimum.

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

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

Les rampes doivent être conçues de façon à ce que leur cote de nivellement à l'alignement de la propriété se raccorde à la surface de nivellement du trottoir avec un léger rehaussement (3 centimètres environ), ou bien que cette cote soit supérieure de 0,15 mètre à celle de l'axe de la voie de desserte.

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

3.2 - Les voies nouvelles

Toute voie nouvelle créée doit répondre à l'importance et à la destination de la (des) construction(s) projetée(s) et garantir la sécurité de tous les usagers, en particulier des piétons et des cyclistes.

Elle doit être conçue et aménagée en tenant compte de la topographie et de la morphologie des

lieux, de la nature des voies sur lesquelles elle débouche (intensité du trafic, visibilité, vitesse...), de la nature et de l'affectation des constructions existantes et des constructions projetées, du trafic engendré par la nouvelle construction. Elle doit permettre l'entrée et la sortie des véhicules sans manœuvre sur la voie de desserte.

Les voies nouvelles doivent satisfaire aux normes de desserte et de sécurité des véhicules des services publics (secours, défense incendie, collecte des déchets ménagers, etc.).

Lorsqu'une voie nouvelle se termine en impasse en limite d'une zone urbanisable, il doit être réservé la possibilité de la prolonger ultérieurement sans occasionner de démolition.

Le revêtement des voies nouvelles doit être traité en cohérence avec la voie publique dans laquelle elles débouchent.

ARTICLE UFB 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT, DE TELECOMMUNICATION

4.1 - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable et être située à moins de 400 m du réseau de défense contre l'incendie, ou prévoir une réserve d'eau suffisante pour la défense incendie. Le raccordement au réseau public de distribution d'eau potable doit être conforme au règlement du service de distribution d'eau potable ; il doit être préalablement autorisé par le service ou l'autorité gestionnaire de ce réseau.

4.2 Assainissement

4.2.1 - Eaux usées

Les eaux usées doivent, conformément aux règlements du service de l'assainissement collectif et non collectif annexés au dossier de PLU 7.2 annexes sanitaires, être strictement séparées des eaux pluviales.

Si la construction se situe sur un terrain desservi par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques doivent être collectées et évacuées, directement et sans stagnation, vers ce réseau. La canalisation de raccordement au réseau public d'assainissement doit être équipée d'un dispositif de protection contre le reflux des eaux d'égout.

Si la construction se situe sur un terrain qui n'est pas desservi par un réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent être évacuées vers un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Néanmoins, dans le cas d'un projet de construction situé en zone d'assainissement collectif sur un terrain qui n'est pas encore desservi par un réseau public d'assainissement, le projet doit prévoir un branchement d'assainissement en attente, en limite du domaine public ou de la voie de desserte, à une profondeur de 80 cm au moins sous le terrain naturel.

Sont notamment interdits les rejets dans le réseau public d'assainissement :

- d'eaux de pluie,
- d'eaux usées non domestiques (eaux industrielles, eaux résultant d'activité artisanale ou de service (pressing), de restaurant), sauf conclusion d'une convention de rejet,
- d'eaux de vidange des piscines privées.

4.2.2 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être retenues et infiltrées ou réutilisées sur le terrain d'assiette du projet.

En application du règlement d'assainissement (cf. 7.2 Annexes sanitaires du PLU), les eaux pluviales doivent être régulées sur le terrain afin de limiter le débit de leur rejet à 1,2 litre par seconde et par hectare, sauf en cas de contrainte technique particulière ou en cas d'impossibilité liée au site explicitement démontrée.

4.3 - Réseaux divers

Les réseaux divers de distribution d'énergie ou de service (eau, gaz, électricité, téléphone, etc.) doivent être souterrains. En cas d'impossibilité technique, ils peuvent être ancrés aux façades d'immeubles.

4.4 - Déchets ménagers et assimilés

Les projets de construction doivent respecter le règlement de collecte (cf. 7.2 Annexes sanitaires du PLU).

Article UFB 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

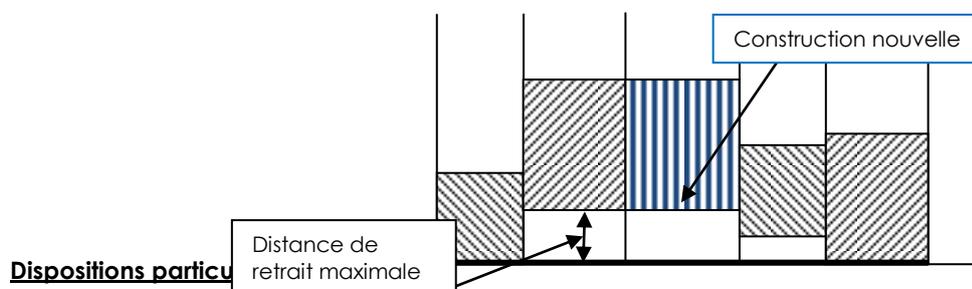
Non réglementé.

Article UFB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions situées dans les périmètres AVAP doivent respecter les prescriptions fixées dans le règlement de l'AVAP

Les constructions nouvelles peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait. Lorsque la construction est implantée en retrait, la distance maximale de retrait est égale au retrait de la construction mitoyenne qui présente la distance la plus grande. En outre, une continuité bâtie doit être assurée à l'alignement par un mur plein ou par un mur bahut doublé d'une haie végétale.

Dans le cas d'une parcelle à l'angle de deux voies ou emprises publiques, la construction nouvelle doit être implantée à l'alignement sur au moins une rue ou emprise publique



Dans le cas de parking en sous-sol, la rampe d'accès doit être en retrait de 5 mètres par rapport à l'alignement. Cette marge de retrait n'est pas applicable aux extensions des constructions existantes déjà implantés à une distance inférieure à 5 mètres.

Sont autorisés dans la marge de retrait l'implantation des accès aux bâtiments : perrons, escaliers, marquises, rampes et tout dispositif permettant ou favorisant l'accessibilité des constructions aux personnes en situation de handicap.

Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait, en cas de retrait celui est de 2 mètres minimum.

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait de 6 m des berges des rus et de l'Orge.

Article UFB 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions situées dans les périmètres AVAP doivent respecter les prescriptions fixées dans le règlement de l'AVAP

Les constructions doivent s'implanter sur au moins une limite séparative. En cas de retrait, la distance minimale est au moins égale à la hauteur de la façade avec un minimum de 8 mètres si la façade comporte des ouvertures créant une vue directe sur un fonds voisin. Si la façade ne comporte pas d'ouverture ou ne comporte pas d'ouverture créant une vue directe sur un fonds voisin, la distance minimale peut être réduite de 4 mètres sans pouvoir être inférieure à 2,50 mètres.

Dispositions particulières

Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée les dispositions applicables sont celles de l'article 6.

Sont autorisés dans la marge de retrait l'implantation des accès aux bâtiments : perrons, escaliers, marquises, rampes et tout dispositif permettant ou favorisant l'accessibilité des constructions aux personnes en situation de handicap.

Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif peuvent être implantées soit sur les limites séparatives, soit en retrait de 2 mètres minimum.

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait de 6 m des berges des rus et de l'Orge.

ARTICLE UFB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions situées dans les périmètres AVAP doivent respecter les prescriptions fixées dans le règlement de l'AVAP

La distance minimale entre deux constructions non contiguës est égale à la hauteur de la façade la plus haute avec un minimum de 8 mètres si une des façades comporte des ouvertures créant une vue directe. Si aucune façade ne comporte d'ouverture ou ne comporte d'ouverture créant une vue directe, la distance minimale peut être réduite de 4 mètres sans pouvoir être inférieure à 2,50 mètres.

Cette règle ne s'applique pas :

- à l'implantation d'une construction annexe dont la surface est inférieure à 12 m² et la hauteur inférieure à 3 mètres : la distance minimale entre cette construction annexe et la construction principale ou une autre construction annexe est de 2,50 mètres,
- à la réalisation de travaux d'isolation par l'extérieur sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement,
- aux accès des bâtiments : perrons, escaliers, marquises, rampes ainsi qu'aux dispositifs permettant ou favorisant l'accessibilité des constructions aux personnes en situation de handicap.

ARTICLE UFB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol est fixée à 60%.

ARTICLE UFB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions situées dans les périmètres AVAP doivent respecter les prescriptions fixées dans le règlement de l'AVAP

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

Sur les terrains en pente et si le terrain est de dimension importante, il est partagé en sections nivelées de 14 mètres maximum dans le sens de la pente.

En façade sur rue, la couverture ne devra abriter qu'un seul niveau de comble éclairé. La hauteur au faîtage sera donc fonction de ce critère.

La hauteur maximum au faîtage mesurée par rapport au terrain naturel est de 12 mètres.

Les hauteurs de nouveaux bâtiments ou de bâtiments restructurés seront calculées sur le gabarit des constructions contiguës.

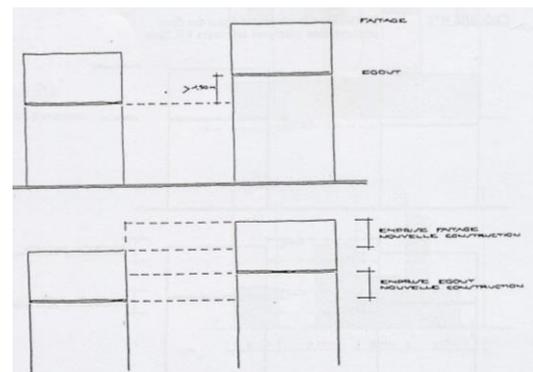
a) Les deux constructions contiguës à la nouvelle construction ont des égouts à la même hauteur

On prendra pour références les faîtages avec une marge de + ou - 0,50 mètre. Les lignes de faîtage seront comprises entre ces deux extrêmes.

L'égout de la nouvelle construction est filant avec ceux des constructions contiguës.

Le faîtage de la nouvelle construction est compris entre:

- ◆ - 0,50 mètre par rapport au faîtage le plus bas ;
- ◆ + 0,50 mètre par rapport au faîtage le plus haut.



b) Les deux constructions contiguës à la nouvelle construction ont une différence de niveau d'égout inférieure ou égale à 0,50 mètre

L'égout de la nouvelle construction sera comprise entre :

- ◆ - 0,50 mètre de l'égout le plus bas ;
- ◆ + 0,50 mètre de l'égout le plus haut.

Le faîtage de la nouvelle construction sera compris entre :

- ◆ + 0,50 mètre du faîtage le plus bas ;
- ◆ + 0,50 mètre du faîtage le plus haut.

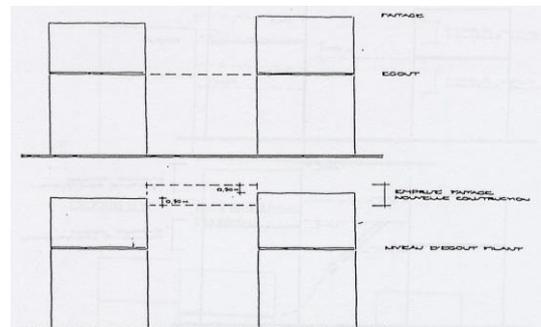
c) Les deux constructions contiguës à la nouvelle construction ont une différence de niveau d'égout comprise entre 0,50 mètre et 1,50 mètre

L'égout de la nouvelle construction sera compris entre :

- ◆ - 0,30 mètre de l'égout le plus bas ;
- ◆ + 0,30 mètre de l'égout le plus haut.

Le faîtage de la nouvelle construction sera compris entre :

- ◆ - 0,30 mètre du faîtage au plus bas ;
- ◆ + 0,30 mètre du faîtage le plus haut.



d) Les deux constructions contiguës à la nouvelle construction ont une différence de niveau d'égout supérieure à 1,50 mètre

L'égout de la nouvelle construction sera compris entre l'égout le plus bas et l'égout le plus haut.

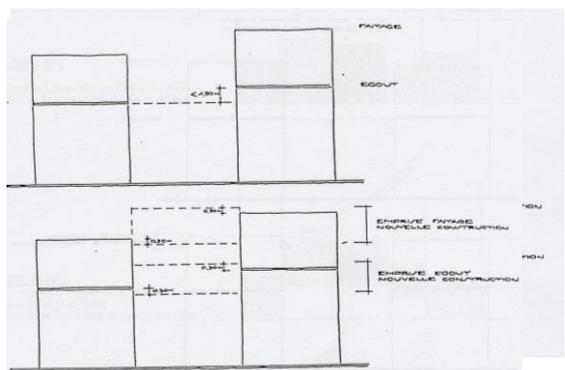
Le faîtage de la nouvelle construction sera compris entre le faîtage le plus bas et le faîtage le plus haut.

e) Cas où l'un des immeubles contigus serait considéré comme hors volume (c'est à dire s'écartant de la moyenne de plus d'une hauteur d'étage soit par excès soit par défaut).

La hauteur à l'égout et au faîtage de la nouvelle construction suivra la règle énoncée en d) tout en restant au plus proche de la moyenne des hauteurs des constructions constituant la rue.

f) Une seule construction est contiguë à la nouvelle construction

Dans ce cas, les lignes d'égout et de faîtage de référence sont celles de la construction contiguë.



L'égout de la nouvelle construction sera compris entre :

- ◆ -0,50 mètre de l'égout de référence ;
- ◆ + 0,50 mètre de l'égout de référence.

Le faîtage de la nouvelle construction sera compris entre :

- ◆ - 0,50 mètre du faîtage de référence ;
- ◆ + 0,50 mètre du faîtage de référence.

Dans le cas d'une largeur de façade sur rue supérieure à 14 mètres (+ ou - 2 mètres), la construction devra faire l'objet de décrochements en hauteur. Ces décrochements seront reportés sur le traitement de façade, conformément à l'article **UFB 11**.

2 - Bâtiments en cœur d'îlot

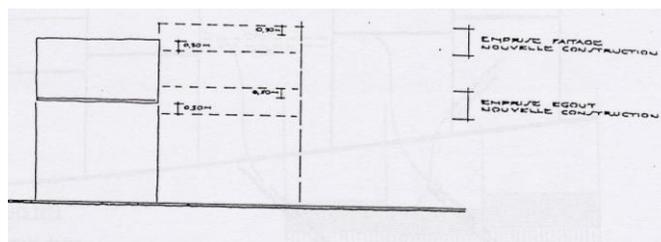
Les hauteurs de constructions en cœur d'îlot seront définies de façon à ne pas créer d'émergence par rapport aux immeubles sur rue.

2 - 1 Incidence sur un seul front de rue

Dans le cas d'incidence de la nouvelle construction en cœur d'îlot sur un seul front de rue, les hauteurs des lignes d'égout et de faîtage de celle-ci seront calculées pour être inférieures ou égales à la moyenne des hauteurs d'égout et de faîtage des constructions en front de rue.

2 - 2 Incidence sur deux fronts de rue de hauteur différente

Lorsque la nouvelle construction se situe entre deux fronts de rue de hauteur différente, la ligne d'épannelage joignant le front de rue le plus bas et le front de rue le plus haut servira de référence pour fixer la hauteur maximum du bâtiment à construire, la hauteur maximum au faîtage admise restant celle fixée au présent article.



3 - Constructions annexes

La hauteur maximale des constructions annexes, ne pourra excéder 4,5 mètres au faîtage.

Les règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques de grande hauteur, nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UFB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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, et respecter les prescriptions suivantes.

Les constructions situées dans les périmètres AVAP doivent respecter les prescriptions fixées dans le règlement de l'AVAP

1 - Volumétrie

La volumétrie des constructions doit rester simple dans un rapport de proportions cohérent avec celui des constructions environnantes sous réserve que celles-ci respectent l'échelle du tissu urbain.

2 - Façades

La composition des façades doit s'inspirer des principes de composition des constructions anciennes.

2 - 1 Découpage parcellaire et rythme des façades

Toute construction nouvelle sera édifiée en respectant les caractéristiques du tissu urbain et en particulier le rythme donné par le caractère étroit et la tendance verticale des façades découlant de la trame parcellaire ancienne.

a) En cas de regroupement de quelques parcelles ou de parcelles de plus de 14 mètres de façade sur rue.

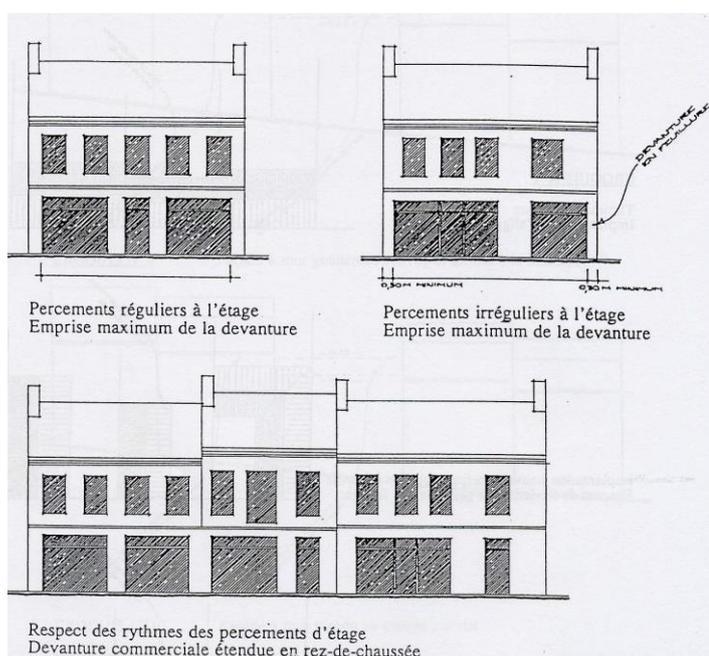
Lorsque la largeur de la parcelle est trop importante ou rendue telle (par le regroupement de plusieurs parcelles par exemple), des dispositions devront être prises dans la composition des façades pour retrouver et rendre visibles les caractéristiques énoncées ci-dessus : par exemple : changement de matériaux - nature et couleur - par tranches de façades de largeur équivalente à des largeurs de façades anciennes, changement de modénature et de rythme des percements par tranches de façades, variation des hauteurs d'étages et des constructions, couleur des matériaux, etc...

On ne pourra dépasser 14 mètres de long d'un seul tenant sur voirie dans ce même souci architectural.

Les décrochements en hauteur devront être reportés en façade par un traitement différencié de celle-ci.

b) Dans le cas d'un projet intéressant le lotissement d'une partie de l'îlot

Dans le cadre d'un projet intéressant l'ensemble d'un îlot ou concernant le lotissement d'une partie d'un îlot, il pourra être dérogé aux règles de découpage parcellaire pour permettre la pénétration et la desserte en cœur d'îlot, le dégagement ou la mise en valeur de vues sur des bâtiments et des paysages urbains majeurs sous réserve de respecter les règles générales de compositions du tissu urbain des faubourgs de Dourdan.



2 - 2 Retraits par rapports à l'alignement

Dans le cas prévu à l'article **UFB 6** (retrait par rapport à l'alignement et dégagement de pignons latéraux), les pignons laissés visibles (ceux de la construction à édifier ou modifier ainsi que ceux des parcelles voisines résultant du retrait) devront recevoir un traitement architectural approprié, en accord avec celui des façades environnantes (retour de l'enduit ou des revêtements de façade).

2 - 3 Matériaux et couleurs

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur qualité et leur mise en œuvre permettent de conserver dans le temps un aspect satisfaisant.

La nature et la couleur des enduits et revêtements de façade devront s'harmoniser avec celles des constructions environnantes dans la mesure où la qualité de celles-ci et le respect des règles édictées dans le présent règlement peuvent leur permettre de servir de référence.

2 - 4 Percements

La proportion en hauteur des percements devra être recherchée, éventuellement soulignée par la mise en place de volets à rabattement latéral.

Les percements en rez-de-chaussée devront se coordonner avec les rythmes des pleins et des vides de l'immeuble les surplombant.

En particulier, les descentes de charge devront rester visibles en façade, sous forme de piles et de trumeaux traités dans le même matériau que la partie supérieure de la façade.

Les percements jusqu'au niveau du sol (à l'exception de ceux réservés au passage) sont interdits et des allèges maçonnées (au minimum de 50 centimètres de hauteur) devront obligatoirement être maintenues.

2 - 5 Les menuiseries

Les menuiseries (portes, fenêtres, volets, etc... métalliques ou en bois) devront s'harmoniser avec celles des constructions voisines.

Les menuiseries métalliques ou en PVC devront respecter les dimensions des menuiseries traditionnelles.

Les menuiseries seront homogènes sur la totalité d'un bâtiment.

2 - 6 Les volets

Pour l'occultation des baies, les volets devront respecter l'aspect des constructions voisines.

Les volets à *la Française* seront privilégiés.

Ils pourront cependant être traités différemment pour des constructions neuves à caractère contemporain affirmé.

2 - 7 Les serrureries

Les serrureries métalliques sur les façades existantes doivent être conservées ou remises en état le cas échéant. Les ouvrages pour les garde-corps devront s'harmoniser avec ceux des constructions voisines.

3 - Les toitures

Elles doivent être comprises entre 37° et 45°.

Les toitures « à la Mansart » sont interdites pour les constructions neuves.

Les toitures doivent s'harmoniser avec celles des constructions voisines. De plus, les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles servent de terrasses accessibles ne dépassant pas 30% de l'emprise au sol des bâtiments et qu'elles se situent en cœur d'îlot.

Les loggias ou terrasses aménagées dans les toitures sont interdites.

3 - 1 Les châssis de toit

Les châssis de toit sont autorisés à condition que leurs dimensions soient limitées à 0,80 mètre de largeur et 1,40 mètre de hauteur (réelle).

Ils devront être axés sur les percements existants ou à créer en façade et leur nombre ne devra pas excéder le nombre de ces axes de percements. Ils devront être posés au nu de la couverture.

3 - 2 Les lucarnes

Les lucarnes existantes seront conservées ou restituées selon leurs dispositions d'origine.

La création de nouvelles lucarnes sera possible sous réserve d'axer celles-ci sur les percements existants ou à créer en façade et de reprendre les modèles (formes, dimensions, matériaux) et la mise en œuvre des lucarnes existantes.

Les nouvelles lucarnes seront mises en œuvre en appui sur le mur de façade ou le plus bas possible sur le versant de toiture.

4 - Les clôtures

Les clôtures devront s'harmoniser avec celles des constructions voisines.

Les clôtures en référence à l'article **UFB 6** doivent s'harmoniser avec celles des constructions voisines. Les clôtures pleines mitoyennes ne doivent pas dépasser une hauteur de 2 mètres.

Dans le cas de parcelles dont le niveau du sol naturel est différent, les clôtures pleines mitoyennes ne doivent pas dépasser une hauteur de 2 mètres à partir du niveau de sol de la parcelle la plus haute.

Les compteurs EDF seront encastrés dans les murs de clôture et placés suffisamment en retrait afin d'être occultés par un volet peint.

Les murs ou parties de murs anciens traditionnels en maçonnerie de moellons de meulière ou de grès altérés seront restaurés avec un matériau et une mise en œuvre identique à ceux d'origine.

Les percements traditionnels seront conservés, entretenus et restaurés conformément aux dispositions d'origine.

La restauration ou le remplacement des portes et des portails se fera suivant les dispositions de menuiseries traditionnellement encore en place ou d'après les menuiseries de portes ou de portails similaires.

De nouveaux percements pourront être admis s'ils se révèlent indispensables à l'accessibilité de constructions nouvelles.

Dans ce cas, ils seront réalisés à l'alignement du mur de clôture. L'encadrement de la porte ou du portail sera réalisé avec les matériaux traditionnels du mur de clôture, grès ou meulière.

Pour les constructions nouvelles, la réalisation des murs de clôture, des deux types, suivra les dispositions des murs traditionnels tant pour les proportions, que pour la disposition des percements. Ils pourront être réalisés en maçonnerie enduite et devront s'harmoniser tant pour l'aspect, les matériaux et les couleurs avec les façades qu'ils accompagnent, et avec les façades et clôtures des constructions environnantes et des constructions voisines.

5 - Devantures commerciales

La composition des devantures commerciales devra se coordonner avec les rythmes des pleins et des vides de l'immeuble les surplombant

Dans le cas où la maçonnerie du rez-de-chaussée de l'immeuble a été réalisée pour être vue, les devantures seront réalisées pour laisser apparaître les descentes de charges qui devront rester visibles en façade sous forme de piles et de tonneaux traités dans le même matériau et dans la continuité de la façade.

Si la maçonnerie de l'immeuble n'a pas été réalisée pour être vue, la devanture pourra être appliquée sur la façade et sera traité différemment.

Elle sera dans tous les cas traitée de manière à créer un rythme en harmonie avec les pleins et vides de la façade concernée.

Dans le cas où plusieurs bâtiments sont affectés à une même activité, le traitement de la devanture se fera en respectant le rythme de chaque unité de bâtiment (façade).

Les couleurs des devantures commerciales pourront être différenciées de celles des façades proprement dites qui les surmontent à condition de rester sobres. Les teintes vives et fluorescentes sont proscrites.

6 - Les réseaux

Dans la mesure du possible, les réseaux électriques et téléphoniques seront enterrés et les antennes relais devront être positionnées sur les constructions ne comportant pas de logements, par ailleurs, leurs hauteurs sont comptabilisées dans le calcul de la hauteur maximale des constructions (Cf. UFB 10)

ARTICLE UFB 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Dans le cas de réalisation accueillant du public, 10% des surfaces de stationnement seront réservées aux personnes à mobilité réduite avec un minimum d'une place.
- Afin d'assurer le stationnement des véhicules automobiles et des deux-roues, les constructions et installations devront disposer des places de stationnement correspondant à leurs besoins.
- Le stationnement devra être réalisé en dehors des emprises publiques.
- Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, il devra être réalisé des aires de stationnement affectées aux logements construits, dont la surface (ou le nombre) et les caractéristiques respecteront les dispositions définies ci-après. De plus, la règle applicable aux constructions non prévues ci-dessous est celle de la construction la plus directement assimilable.

1 - Surfaces de stationnement

1 - 1 Habitat

- ◆ studio : 1 place par logement.
- ◆ 2 pièces et plus : 2 places par logement.

Pour les opérations de plus de 10 logements : un minimum de 50% des espaces de stationnement devront être réalisés dans le volume bâti (en sous-sol ou en rez-de-chaussée)

1 place banalisée sans pouvoir être affectée à un usage privatif devra être réalisée en sus par tranche de 10 logements.

1 - 2 Bureaux, artisanat, commerces

Bureaux : 1 place pour 50 m² de surface de plancher.

Artisanat : 1 place pour 60 m² de surface de plancher.

Commerces : 1 place pour 70 m² de surface de plancher.

Par ailleurs, toutes les dispositions devront être prises pour réserver sur chaque propriété recevant des activités les dégagements nécessaires au stationnement et aux manœuvres (chargement/déchargement notamment) des véhicules afin que ces opérations s'effectuent à l'intérieur de la propriété.

1 - 3 Hébergement hôtelier

1 place pour 3 chambres d'hôtel.

1 - 4 Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places devra être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres créés par l'équipement.

2 - Caractéristiques dimensionnelles

2 - 1 Dimensions des places

- * Longueur : 5 mètres.
- * Largeur : 2,50 mètres.
- * Dégagement : 5 mètres.

2 - 2 Largeur des accès

- * Sens unique : 2,50 mètres.
- * Double sens :
 - ◇ moins de 20 places de stationnement : 3,50 mètres.
 - ◇ plus de 20 places de stationnement : 5 mètres.

2 - 3 Rampes

Elles doivent être conçues de façon à ce que leur cote de nivellement à l'alignement de la propriété se raccorde à la surface de nivellement du trottoir avec un léger rehaussement (3 centimètres environ), ou bien que cette cote soit supérieure de 0,15 mètre à celle de l'axe de la voie de desserte.

3 – Stationnement vélos

Les espaces destinés au stationnement sécurisé des vélos prévu aux articles R. 111-14-4 et R. 111-14-5 du code de la construction et de l'habitation doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Il possède les caractéristiques minimales suivantes :

- Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m² de surface de plancher par logement pour les logements jusqu'à deux pièces et 1,5 m² de surface de plancher par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² de surface de plancher ;
- Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher.

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

ARTICLE UFB 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Obligation de planter

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les surfaces libres de toute construction ou d'aménagement viaire (stationnements, voie intérieure) doivent être plantées ou recevoir un aménagement paysager végétal.

En particulier, en cas de construction en retrait de l'alignement, l'espace situé entre la façade sur rue et la clôture doit recevoir un traitement paysager soigné.

Il doit être planté des espèces locales avec, autant que faire se peut, des souches non hybrides.

Dans le cas d'une construction liée à de l'activité, le stockage des matériaux à ciel ouvert sera masqué par des plantations à feuillage persistant.

30 % des espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espace vert.

Espaces paysagers remarquables et alignements d'arbres identifiés au titre des dispositions de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'urbanisme, hors périmètre AVAP :

Ils doivent être préservés et mis en valeur. Tous les travaux ou aménagements exécutés doivent être conçus dans un souci de mise en valeur de cet élément qui contribue à l'identité urbaine et paysagère du quartier.

ARTICLE UFB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UFB 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**1- Apports solaires**

Il doit être recherché un captage solaire maximal à travers les vitrages. L'orientation sud est nettement plus favorable que les orientations est et ouest, elles-mêmes nettement plus favorables que l'orientation nord. Dans le cas de constructions avec des appartements traversants, l'orientation nord/sud est privilégiée à l'orientation est-ouest. Il doit être recherché un maximum de vitrage au sud. Des protections solaires devront être proposées pour le confort d'été. La création d'une véranda ou d'une serre est privilégiée au sud avec un maximum de vitrages proche de la verticale.

2- Protection contre les vents

Le choix de l'emplacement des murs, claustras et des plantations doit chercher à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs.

ARTICLE UFB 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions de plus de 3 logements et les constructions à usage de bureaux et d'hébergement hôtelier devront être reliés à un réseau haut débit.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UG

La zone UG correspond au secteur de la gare et des abords de la voie ferrée qui a vocation à évoluer vers plus de mixité fonctionnelle (équipements collectifs, bureaux, logements)

ARTICLE UG 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à destination d'industrie ou d'entrepôts, de commerce, d'artisanat ;
- l'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes conformément aux dispositions des articles R.111-39 et R.111-43 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE UG 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 – Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)

L'implantation d'installations classées pour la protection de l'environnement n'est autorisée que dans la mesure où :

- elle n'entraîne ni gêne ni nuisance pour les habitants,
- et que les risques et dangers pour l'environnement soient prévenus de façon satisfaisante.

Les travaux sur des installations existantes classées pour la protection de l'environnement, y compris les extensions, ne sont autorisés que dans la mesure où ils sont de nature à réduire les risques ou les nuisances.

En application des dispositions de l'article L.123-1-5 16° du Code de l'urbanisme, tout programme de 50 logements et plus devra comporter au moins 25% de logements sociaux.

2.2 – Risque transport de matières dangereuses

Dans la zone d'interdiction reportée sur le document graphique sont interdits :

- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif recevant plus de 100 personnes,
- les immeubles de grande hauteur.

Dans la zone intermédiaire reportée sur le document graphique sont interdits :

- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif de 1ère à 3ème catégorie,
- les immeubles de grande hauteur.

Le transporteur devra être informé de tout projet.

Une fiche sur les canalisations de transport de matières dangereuses est annexée au PLU (7.1).

ARTICLE UG 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 - Les accès

Toute construction est interdite sur un terrain qui ne bénéficie pas d'un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit aménagé sur un fonds voisin, soit établi en application de l'article 682 du code civil.

La création ou la modification d'un accès à une voie publique ou à une voie privée ouverte à la circulation publique est soumise à l'autorisation préalable de l'autorité ou du service gestionnaire de cette voie.

L'accès doit être conçu et dimensionné en fonction de la topographie et de la morphologie des lieux,

de la nature des voies sur lesquelles débouche cet accès (intensité du trafic, visibilité, vitesse...), de la nature et de l'affectation des constructions existantes et des constructions projetées, du nombre de logements ou de la surface de plancher projetés, du trafic engendré par la nouvelle construction.

L'accès doit être aménagé de façon à permettre l'entrée et la sortie des véhicules sans manœuvre sur la voie de desserte.

Les dimensions et caractéristiques techniques des accès doivent satisfaire aux normes de desserte et de sécurité des véhicules des services publics (secours, défense incendie, collecte des déchets ménagers, etc.). Si l'accès dessert moins de 10 logements, la largeur sera de 2,50 mètres minimum s'il est à sens unique et de 3,5 mètres minimum s'il est à double sens. Si l'accès dessert plus de 10 logements, la largeur sera de 5 mètres minimum.

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

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

Les rampes doivent être conçues de façon à ce que leur cote de nivellement à l'alignement de la propriété se raccorde à la surface de nivellement du trottoir avec un léger rehaussement (3 centimètres environ), ou bien que cette cote soit supérieure de 0,15 mètre à celle de l'axe de la voie de desserte.

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

3. 2 - Les voies nouvelles

Toute voie nouvelle créée doit répondre à l'importance et à la destination de la (des) construction(s) projetée(s) et garantir la sécurité de tous les usagers, en particulier des piétons et des cyclistes.

Elle doit être conçue et aménagée en tenant compte de la topographie et de la morphologie des lieux, de la nature des voies sur lesquelles elle débouche (intensité du trafic, visibilité, vitesse...), de la nature et de l'affectation des constructions existantes et des constructions projetées, du trafic engendré par la nouvelle construction. Elle doit permettre l'entrée et la sortie des véhicules sans manœuvre sur la voie de desserte.

Les voies nouvelles doivent satisfaire aux normes de desserte et de sécurité des véhicules des services publics (secours, défense incendie, collecte des déchets ménagers, etc.).

Lorsqu'une voie nouvelle se termine en impasse en limite d'une zone urbanisable, il doit être réservé la possibilité de la prolonger ultérieurement sans occasionner de démolition.

Le revêtement des voies nouvelles doit être traité en cohérence avec la voie publique dans laquelle elles débouchent.

ARTICLE UG 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT, DE TELECOMMUNICATION

4. 1 - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable et être située à moins de 400 m du réseau de défense contre l'incendie, ou prévoir une réserve d'eau suffisante pour la défense incendie.

Le raccordement au réseau public de distribution d'eau potable doit être conforme au règlement du service de distribution d'eau potable ; il doit être préalablement autorisé par le service ou l'autorité gestionnaire de ce réseau.

4.2 Assainissement

4.2.1 - Eaux usées

Les eaux usées doivent, conformément aux règlements du service de l'assainissement collectif et non collectif annexés au dossier de PLU 7.2 annexes sanitaires, être strictement séparées des eaux pluviales.

Si la construction se situe sur un terrain desservi par un réseau public d'assainissement, les eaux usées

domestiques doivent être collectées et évacuées, directement et sans stagnation, vers ce réseau. La canalisation de raccordement au réseau public d'assainissement doit être équipée d'un dispositif de protection contre le reflux des eaux d'égout.

Si la construction se situe sur un terrain qui n'est pas desservi par un réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent être évacuées vers un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Néanmoins, dans le cas d'un projet de construction situé en zone d'assainissement collectif sur un terrain qui n'est pas encore desservi par un réseau public d'assainissement, le projet doit prévoir un branchement d'assainissement en attente, en limite du domaine public ou de la voie de desserte, à une profondeur de 80 cm au moins sous le terrain naturel.

Sont notamment interdits les rejets dans le réseau public d'assainissement :

- d'eaux de pluie,
- d'eaux usées non domestiques (eaux industrielles, eaux résultant d'activité artisanale ou de service (pressing), de restaurant), sauf conclusion d'une convention de rejet,
- d'eaux de vidange des piscines privées.

4.2.2 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être retenues et infiltrées ou réutilisées sur le terrain d'assiette du projet.

En application du règlement d'assainissement (cf. 7.2 Annexes sanitaires du PLU), les eaux pluviales doivent être régulées sur le terrain afin de limiter le débit de leur rejet à 1,2 litre par seconde et par hectare, sauf en cas de contrainte technique particulière ou en cas d'impossibilité liée au site explicitement démontrée.

4.3 - Réseaux divers

Les réseaux divers de distribution d'énergie ou de service (eau, gaz, électricité, téléphone, etc...) doivent être souterrains. En cas d'impossibilité technique, ils peuvent être ancrés aux façades d'immeubles.

4.4 - Déchets ménagers et assimilés

Les projets de construction doivent respecter le règlement de collecte (cf. 7.2 Annexes sanitaires du PLU).

Article UG 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

Article UG 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions situées dans les périmètres AVAP doivent respecter les prescriptions fixées dans le règlement de l'AVAP

Les constructions nouvelles peuvent être implantées à l'alignement ou retrait. Lorsque la construction est implantée en retrait, la distance minimale de retrait est égale à 2 mètres.

Sont autorisés dans la marge de retrait l'implantation des accès aux bâtiments : perrons, escaliers, marquises, rampes et tout dispositif permettant ou favorisant l'accessibilité des constructions aux personnes en situation de handicap.

Article UG 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions situées dans les périmètres AVAP doivent respecter les prescriptions fixées dans le règlement de l'AVAP

Les constructions nouvelles peuvent être implantées en limite séparative ou retrait. Lorsque la construction est implantée en retrait, la distance minimale de retrait est au moins égale à la hauteur de la façade avec un minimum de 8 mètres si la façade comporte des ouvertures créant une vue directe sur un fonds voisin. Si aucune façade ne comporte d'ouverture ou ne comporte d'ouverture créant une

vue directe, la distance minimale peut être réduite de 4 mètres sans pouvoir être inférieure à 2,50 mètres.

Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée les dispositions applicables sont celles de l'article 6.

Sont autorisés dans la marge de retrait l'implantation des accès aux bâtiments : perrons, escaliers, marquises, rampes et tout dispositif permettant ou favorisant l'accessibilité des constructions aux personnes en situation de handicap.

Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif peuvent être implantées soit sur les limites séparatives, soit en retrait de 2 mètres minimum.

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

Les constructions situées dans les périmètres AVAP doivent respecter les prescriptions fixées dans le règlement de l'AVAP

La distance minimale entre deux constructions non contiguës est égale à la hauteur de la façade la plus haute avec un minimum de 8 mètres si une des façades comporte des ouvertures créant une vue directe. Si aucune façade ne comporte d'ouverture ou ne comporte d'ouverture créant une vue directe, la distance minimale peut être réduite de 4 mètres sans pouvoir être inférieure à 2,50 mètres.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux accès des bâtiments : perrons, escaliers, marquises, rampes ainsi qu'aux dispositifs permettant ou favorisant l'accessibilité des constructions aux personnes en situation de handicap,
- aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UG 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol est fixée à 60%.

ARTICLE UG 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions situées dans les périmètres AVAP doivent respecter les prescriptions fixées dans le règlement de l'AVAP

La hauteur maximale des constructions est égale à 12 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

ARTICLE UG 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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, et respecter les prescriptions suivantes.

Les constructions ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions situées dans les périmètres AVAP doivent respecter les prescriptions fixées dans le règlement de l'AVAP

Dispositions applicables aux constructions nouvelles

L'objectif général est de favoriser une architecture de qualité, qui soit innovante et qui pourra s'inspirer de l'architecture bioclimatique. La qualité pourra s'exprimer par les volumes, les proportions, le choix des matériaux et le choix des techniques de mise en œuvre. Seront évitées les architectures pauvres ou trop agressives, qui s'intégreraient mal dans le paysage.

Les façades

Les façades, en bordure des voies et espaces publics devront être animées et traitées avec soin en jouant sur des éléments de modénature et de marquage. Les façades latérales et postérieures des constructions devront être traitées avec la même attention que les façades principales.

Les toitures et terrasses

Elles doivent être comprises entre 37° et 45°
Les toitures « à la Mansart » sont interdites pour les constructions neuves.

Les toitures doivent s'harmoniser avec celles des constructions voisines.

Les réseaux

Dans la mesure du possible, les réseaux électriques et téléphoniques seront enterrés et les antennes relais devront être positionnées sur les constructions ne comportant pas de logements, par ailleurs, leurs hauteurs sont comptabilisées dans le calcul de la hauteur maximale des constructions (Cf. UG 10).

Dispositions applicables en cas d'intervention sur les constructions existantes et les extensions

Dispositions applicables pour les travaux sur le volume bâti : réhabilitation, ravalement, percement d'ouvertures

Les travaux sur le bâti existant devront conserver et mettre en valeur l'architecture d'origine si elle le mérite. Dans le cas contraire, ils devraient avoir pour effet d'améliorer l'aspect extérieur de la construction. L'architecture et la volumétrie des constructions d'origine présentant un intérêt architectural devront être respectées. La création de nouveaux percements devra s'intégrer dans la composition des façades (reprises des proportions, du rythme et des éléments de modénature).

Dispositions applicables aux extensions

L'extension d'un bâtiment doit être traitée en continuité de l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.

ARTICLE UG 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Dans le cas de réalisation accueillant du public, 10% des surfaces de stationnement seront réservées aux personnes à mobilité réduite avec un minimum d'une place.
- Afin d'assurer le stationnement des véhicules automobiles et des deux-roues, les constructions et installations devront disposer des places de stationnement correspondant à leurs besoins.
- Le stationnement devra être réalisé en dehors des emprises publiques.
- Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, il devra être réalisé des aires de stationnement affectées aux logements construits, dont la surface (ou le nombre) et les caractéristiques respecteront les dispositions définies ci-après. De plus, la règle applicable aux constructions non prévues ci-dessous est celle de la construction la plus directement assimilable.

1 - Surfaces de stationnement

1 - 1 Habitat

- ◆ studio : 1 place par logement.
- ◆ 2 pièces et plus : 2 places par logement.

Pour les opérations de plus de 10 logements : un minimum de 50% des espaces de stationnement devront être réalisés dans le volume bâti (en sous-sol ou en rez-de-chaussée).

1 place banalisée sans pouvoir être affectée à un usage privatif devra être réalisée en sus par tranche de 10 logements.

1 - 2 Bureaux, hébergement hôtelier

Bureaux : 1 place pour 50 m² de surface de plancher

Hébergement hôtelier : 1 place pour 3 chambres

1 - 3 Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places devra être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres créés par l'équipement.

2 - Caractéristiques dimensionnelles**2 - 1 Dimensions des places**

- * Longueur : 5 mètres.
- * Largeur : 2,50 mètres.
- * Dégagement : 5 mètres.

2 - 2 Largeur des accès

- * Sens unique : 2,50 mètres.
- * Double sens :
 - ◇ moins de 20 places de stationnement : 3,50 mètres.
 - ◇ plus de 20 places de stationnement : 5 mètres.

2 - 3 Rampes

Elles doivent être conçues de façon à ce que leur cote de nivellement à l'alignement de la propriété se raccorde à la surface de nivellement du trottoir avec un léger rehaussement (3 centimètres environ), ou bien que cette cote soit supérieure de 0,15 mètre à celle de l'axe de la voie de desserte.

3 - Stationnement vélos

Les espaces destinés au stationnement sécurisé des vélos prévu aux articles R. 111-14-4 et R. 111-14-5 du code de la construction et de l'habitation doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Il possède les caractéristiques minimales suivantes :

- Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m² de surface de plancher par logement pour les logements jusqu'à deux pièces et 1,5 m² de surface de plancher par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² de surface de plancher ;
- Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher.

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

ARTICLE UG 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS
Obligation de planter

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les surfaces libres de toute construction ou d'aménagement viaire (stationnements, voie intérieure) doivent être plantées ou recevoir un aménagement paysager végétal.

En particulier, en cas de construction en retrait de l'alignement, l'espace situé entre la façade sur rue et la clôture doit recevoir un traitement paysager soigné.

Il doit être planté des espèces locales avec, autant que faire se peut, des souches non hybrides.

Dans le cas d'une construction liée à de l'activité, le stockage des matériaux à ciel ouvert sera masqué par des plantations à feuillage persistant.

10 % des espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espace vert.

Espaces paysagers remarquables et alignements d'arbres identifiés au titre des dispositions de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'urbanisme hors périmètre AVAP:

Ils doivent être préservés et mis en valeur. Tous les travaux ou aménagements exécutés doivent être conçus dans un souci de mise en valeur de cet élément qui contribue à l'identité urbaine et paysagère du quartier.

ARTICLE UG 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règles

ARTICLE UG 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

1- Apports solaires

Il doit être recherché un captage solaire maximal à travers les vitrages. L'orientation sud est nettement plus favorable que les orientations est et ouest, elles-mêmes nettement plus favorables que l'orientation nord. Dans le cas de constructions avec des appartements traversants, l'orientation nord/sud est privilégiée à l'orientation est-ouest. Il doit être recherché un maximum de vitrage au sud. Des protections solaires devront être proposées pour le confort d'été. La création d'une véranda ou d'une serre est privilégiée au sud avec un maximum de vitrages proche de la verticale.

2- Protection contre les vents

Le choix de l'emplacement des murs, claustras et des plantations doit chercher à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs.

ARTICLE UG 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions de plus de 3 logements et les constructions à usage de bureaux et d'hébergement hôtelier devront être reliés à un réseau haut débit.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UR

La zone UR définit les quartiers résidentiels d'habitation qui doivent conserver dans l'avenir l'essentiel de leurs caractéristiques actuelles. Elle comporte cinq secteurs.

La zone UR1 correspond à des ensembles d'habitation collectifs, de densité assez élevée.

La zone UR2 correspond aux quartiers résidentiels constitués de maisons groupées, maisons de ville ou petits collectifs.

La zone UR 3 correspond aux quartiers constitués de maisons individuelles implantées de manière diffuse sur des parcelles de taille moyenne.

La zone UR4 correspond aux quartiers constitués de maisons individuelles implantées de manière diffuse sur des parcelles de plus grande taille. Un secteur UR4* renforce la protection des berges de l'Orge.

La zone UR5 correspond aux quartiers constitués de maisons individuelles implantées de manière diffuse sur de grandes parcelles, anciennes grandes propriétés ou à proximité des massifs boisés ou de zones agricoles.

ARTICLE UR 1 –OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination d'industrie, d'entrepôts, d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerces hormis le centre commercial de la Croix St Jacques identifié sur le document graphique comme linéaire commercial à conforter au titre de l'article L.123-1-5 7°bis du Code de l'urbanisme.
- Les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques.
- Le stockage de véhicules usagés, de ferraille et matériaux de démolition ou de récupération.
- l'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes conformément aux dispositions des articles R.111-39 et R.111-43 du Code de l'Urbanisme.

Dans les secteurs indicés « i » sur le plan de zonage, au titre des articles R111-2 et R123-11b du Code de l'urbanisme, les constructions ou installations de toute nature peuvent être interdites ou soumises à des conditions spéciales afin de tenir compte du risque inondation.

ARTICLE UR 2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 – Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)

L'implantation d'installations classées pour la protection de l'environnement n'est autorisée que dans la mesure où :

- elle n'entraîne ni gêne ni nuisance pour les habitants,
- et que les risques et dangers pour l'environnement soient prévenus de façon satisfaisante.

Les travaux sur des installations existantes classées pour la protection de l'environnement, y compris les extensions, ne sont autorisés que dans la mesure où ils sont de nature à réduire les risques ou les nuisances.

L'implantation en zone UR de locaux destinés à l'exercice d'activités artisanales est autorisée à condition qu'elle n'entraîne ni gêne ni nuisance pour les habitants, ni risque pour l'environnement.

Dans les espaces paysagers remarquables identifiés au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme hors périmètre AVAP: toute construction est interdite hormis les abris jardin ou remise à bois.

En application des dispositions de l'article L.123-1-5 16° du Code de l'urbanisme, tout programme de 50 logements et plus devra comporter au moins 25% de logements sociaux.

En secteur UR1, dans le secteur de mixité sociale repérée sur le document graphique, en application des dispositions de l'article L 123-1-5 16° du Code de l'urbanisme, 100 % des logements doivent être affectés au logement social.

2.2 – Secteurs où la diversité commerciale doit être maintenue, en application de l'article L.123-1-5 7°bis du Code de l'urbanisme

Les rez-de-chaussée des constructions en vis-à-vis des rues identifiées comme linéaires commerciaux à conforter sur le document graphique : le changement de destination des surfaces affectées au commerce est interdit.

2.3 – Les éléments bâtis remarquables identifiés sur le document graphique, en application de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme, hors secteur AVAP

Toute démolition est interdite, sauf si la réhabilitation du bâtiment existant n'est pas envisageable pour des raisons techniques ou économiques.

2.4 – Risque inondation

Dans les secteurs indicés « i » sur le plan de zonage, au titre des articles R111-2 et R123-11b du Code de l'urbanisme, les constructions ou installations de toute nature peuvent être interdites ou soumises à des conditions spéciales afin de tenir compte du risque inondation.

2.5 – Risque transport de matières dangereuses

Dans la zone d'interdiction reportée sur le document graphique sont interdits :

- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif recevant plus de 100 personnes,
- les immeubles de grande hauteur.

Dans la zone intermédiaire reportée sur le document graphique sont interdits :

- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif de 1ère à 3ème catégorie,
- les immeubles de grande hauteur.

Le transporteur devra être informé de tout projet.

Une fiche sur les canalisations de transport de matières dangereuses est annexée au PLU (7.1).

ARTICLE UR 3- CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 - Les accès

Toute construction est interdite sur un terrain qui ne bénéficie pas d'un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit aménagé sur un fonds voisin, soit établi en application de l'article 682 du code civil.

La création ou la modification d'un accès à une voie publique ou à une voie privée ouverte à la circulation publique est soumise à l'autorisation préalable de l'autorité ou du service gestionnaire de cette voie.

L'accès doit être conçu et dimensionné en fonction de la topographie et de la morphologie des lieux, de la nature des voies sur lesquelles débouche cet accès (intensité du trafic, visibilité, vitesse...), de la nature et de l'affectation des constructions existantes et des constructions projetées, du nombre de logements ou de la surface de plancher projetés, du trafic engendré par la nouvelle construction.

L'accès doit être aménagé de façon à permettre l'entrée et la sortie des véhicules sans manœuvre sur la voie de desserte.

Les dimensions et caractéristiques techniques des accès doivent satisfaire aux normes de desserte et de sécurité des véhicules des services publics (secours, défense incendie, collecte des déchets ménagers, etc.). Si l'accès dessert moins de 10 logements, la largeur sera de 2,50 mètres minimum s'il est à sens unique et de 3,5 mètres minimum s'il est à double sens. Si l'accès dessert plus de 10 logements, la largeur sera de 5 mètres minimum.

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

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

Les rampes doivent être conçues de façon à ce que leur cote de nivellement à l'alignement de la propriété se raccorde à la surface de nivellement du trottoir avec un léger rehaussement (3 centimètres environ), ou bien que cette cote soit supérieure de 0,15 mètre à celle de l'axe de la voie de desserte.

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

3. 2 - Les voies nouvelles

Toute voie nouvelle créée doit répondre à l'importance et à la destination de la (des) construction(s) projetée(s) et garantir la sécurité de tous les usagers, en particulier des piétons et des cyclistes.

Elle doit être conçue et aménagée en tenant compte de la topographie et de la morphologie des lieux, de la nature des voies sur lesquelles elle débouche (intensité du trafic, visibilité, vitesse...), de la nature et de l'affectation des constructions existantes et des constructions projetées, du trafic engendré par la nouvelle construction. Elle doit permettre l'entrée et la sortie des véhicules sans manœuvre sur la voie de desserte.

Les voies nouvelles doivent satisfaire aux normes de desserte et de sécurité des véhicules des services publics (secours, défense incendie, collecte des déchets ménagers, etc.).

Lorsqu'une voie nouvelle se termine en impasse en limite d'une zone urbanisable, il doit être réservé la possibilité de la prolonger ultérieurement sans occasionner de démolition.

Le revêtement des voies nouvelles doit être traité en cohérence avec la voie publique dans laquelle elles débouchent.

ARTICLE UR 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT, DE TELECOMMUNICATION

4. 1 - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable et soit être située à moins de 400 m du réseau de défense contre l'incendie, soit prévoir une réserve d'eau suffisante pour la défense incendie.

Le raccordement au réseau public de distribution d'eau potable doit être conforme au règlement du service de distribution d'eau potable ; il doit être préalablement autorisé par le service ou l'autorité gestionnaire de ce réseau.

4.2 Assainissement

4.2.1 - Eaux usées

Les eaux usées doivent, conformément aux règlements du service de l'assainissement collectif et non collectif annexés au dossier de PLU 7.2 annexes sanitaires, être strictement séparées des eaux pluviales.

Si la construction se situe sur un terrain desservi par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques doivent être collectées et évacuées, directement et sans stagnation, vers ce réseau. La canalisation de raccordement au réseau public d'assainissement doit être équipée d'un dispositif de protection contre le reflux des eaux d'égout.

Si la construction se situe sur un terrain qui n'est pas desservi par un réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent être évacuées vers un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Néanmoins, dans le cas d'un projet de construction situé en zone d'assainissement collectif sur un terrain qui n'est pas encore desservi par un réseau public d'assainissement, le projet doit prévoir un branchement d'assainissement en attente, en limite du domaine public ou de la voie de desserte, à une profondeur de 80 cm au moins sous le terrain naturel.

Sont notamment interdits les rejets dans le réseau public d'assainissement :

- d'eaux de pluie,
- d'eaux usées non domestiques (eaux industrielles, eaux résultant d'activité artisanale ou de service (pressing), de restaurant), sauf conclusion d'une convention de rejet,
- d'eaux de vidange des piscines privées.

4.2.2 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être retenues et infiltrées ou réutilisées sur le terrain d'assiette du projet.

En application du règlement d'assainissement (cf. 7.2 Annexes sanitaires du PLU), les eaux pluviales doivent être régulées sur le terrain afin de limiter le débit de leur rejet à 1,2 litre par seconde et par hectare, sauf en cas de contrainte technique particulière ou en cas d'impossibilité liée au site explicitement démontrée.

4.3 - Réseaux divers

Les réseaux divers de distribution d'énergie ou de service (eau, gaz, électricité, téléphone, etc.) doivent être souterrains. En cas d'impossibilité technique, ils peuvent être ancrés aux façades d'immeubles.

4.4 - Déchets ménagers et assimilés

Les projets de construction doivent respecter le règlement de collecte (cf. 7.2 Annexes sanitaires du PLU).

Article UR 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

Article UR 6- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions situées dans les périmètres AVAP doivent respecter les prescriptions fixées dans le règlement de l'AVAP

En zones UR1, UR2 et UR 3 : les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait, celui-ci est fixé à 5 mètres minimum.

En zones UR 4 et UR 5 : Dans une bande de 20 mètres comptée à partir de la voie ou de l'emprise publique, les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait, celui-ci est fixé à 5 mètres minimum. Au-delà de la bande de 20 mètres, seules sont autorisées les constructions annexes, les abris de jardins et remise à bois.

Dispositions particulières :

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait de 6 m des berges des rus et de l'Orge.

En zone UR 4*, les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait de 15 m des berges de l'Orge. Dans la marge de reculement, seules sont autorisées la reconstruction ou restauration des lavoirs.

Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait, en cas de retrait celui est de 2 mètres minimum.

En cas d'extension, si la parcelle est à l'angle d'au moins deux voies, les conditions cumulatives suivantes s'imposent :

- l'extension doit être dans le prolongement de la construction existante,
- l'extension doit respecter le retrait imposé par les règles de la zone sur au moins une limite

Pour les constructions non repérées au titre de l'article L. 123-1-5-7° (bâti remarquable) et sous réserve de compatibilité avec l'AVAP, sont autorisés dans la marge de retrait les travaux d'isolation par l'extérieur sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement, dans la limite d'une épaisseur de 25 cm du bâti existant.

Sont autorisés dans la marge de retrait :

- l'implantation des accès aux bâtiments : perrons, escaliers, marquises, rampes et tout dispositif permettant ou favorisant l'accessibilité des constructions aux personnes en situation de handicap.
- lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas la règle d'implantation ci-dessus, sa surélévation ou son extension n'est autorisée que dans le prolongement de la construction existante et dans la mesure où elle respecte les autres articles du présent règlement.

Article UR 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions situées dans les périmètres AVAP doivent respecter les prescriptions fixées dans le règlement de l'AVAP

En UR 1

- Lorsque le terrain possède une largeur inférieure à 15 mètres : les constructions nouvelles peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait.
- Lorsque le terrain possède une largeur supérieure ou égale à 15 mètres : les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait.

Lorsque la construction est implantée en retrait, la distance minimale de retrait est au moins égale à la hauteur de la façade avec un minimum de 6 mètres si la façade comporte des ouvertures créant une vue directe sur un fonds voisin. Si aucune façade ne comporte d'ouverture ou ne comporte d'ouverture créant une vue directe, la distance minimale de retrait est au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade avec un minimum de 2,50 mètres.

En UR 2

- Les constructions nouvelles peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait.

Lorsque la construction est implantée en retrait, la distance minimale de retrait est au moins égale à la hauteur de la façade avec un minimum de 6 mètres si la façade comporte des ouvertures créant une vue directe sur un fonds voisin. Si aucune façade ne comporte d'ouverture ou ne comporte d'ouverture créant une vue directe, la distance minimale de retrait est au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade avec un minimum de 2,50 mètres.

En UR 3 et UR 4 :

- Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait. La distance minimale de retrait est au moins égale à la hauteur de la façade avec un minimum de 8 mètres si la façade comporte des ouvertures créant une vue directe sur un fonds voisin. Si aucune façade ne comporte d'ouverture ou ne comporte d'ouverture créant une vue directe, la distance minimale de retrait est au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade avec un minimum de 4 mètres.

En UR 5

- Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait. La distance minimale de retrait est au moins égale à la hauteur de la façade avec un minimum de 8 mètres.

Les constructions annexes

- Les constructions annexes de moins de 20 m² de surface de plancher et d'une hauteur mesurée au faitage inférieure à 4,50 m. peuvent être implantées en limite séparative sur une longueur maximale de 10 mètres ou en retrait. En cas de retrait, celui-ci est de 1 mètre minimum.
- Dans les autres cas, les constructions annexes doivent être implantées en retrait avec un minimum de 2,50 mètres.

Dispositions particulières

En cas d'extension, si la parcelle est à l'angle d'au moins deux voies, les conditions cumulatives suivantes s'imposent :

- l'extension doit être dans le prolongement de la construction existante,
- l'extension doit respecter le retrait imposé par les règles de la zone sur au moins une limite.

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait de 6 m des berges des rus et de l'Orge.

En zone UR 4*, les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait de 15 m des berges de l'Orge.

Lorsque la limite séparative correspond à une limite de zone avec la zone UAE, les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait, celui-ci est de 5 mètres minimum.

Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée les dispositions applicables sont celles de l'article 6.

Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif peuvent être implantées soit sur les limites séparatives, soit en retrait de 2 mètres minimum.

Pour les constructions non repérées au titre de l'article L. 123-1-5-7° (bâti remarquable) et sous réserve de compatibilité avec l'AVAP, sont autorisés dans la marge de retrait les travaux d'isolation par l'extérieur sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement, dans la limite d'une épaisseur de 25 cm du bâti existant.

Sont autorisés dans la marge de retrait :

- l'implantation des accès aux bâtiments : perrons, escaliers, marquises, rampes et tout dispositif permettant ou favorisant l'accessibilité des constructions aux personnes en situation de handicap.
- lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas la règle d'implantation ci-dessus, sa surélévation ou son extension n'est autorisée que dans le prolongement de la construction existante et dans la mesure où elle respecte les autres articles du présent règlement.

ARTICLE UR 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions situées dans les périmètres AVAP doivent respecter les prescriptions fixées dans le règlement de l'AVAP

La distance minimale entre deux constructions non contiguës est égale à la hauteur de la façade la plus haute avec un minimum de 8 mètres si une des façades comporte des ouvertures créant une vue directe. Si aucune façade ne comporte d'ouverture ou ne comporte d'ouverture créant une vue directe, la distance minimale est égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute avec un minimum de 4 mètres.

La distance minimale entre une construction principale et une construction annexe est fixée à 2,50 mètres.

Cette règle ne s'applique pas :

- aux accès des bâtiments : perrons, escaliers, marquises, rampes ainsi qu'aux dispositifs permettant ou favorisant l'accessibilité des constructions aux personnes en situation de handicap,
- aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UR 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En UR 1 : l'emprise au sol est fixée à 60%.
 En UR 2 : l'emprise au sol est fixée à 50%.
 En UR 3 : l'emprise au sol est fixée à 40%.
 En UR 4 : l'emprise au sol est fixée à 30%.
 En UR 5 : l'emprise au sol est fixée à 25%.

ARTICLE UR 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions situées dans les périmètres AVAP doivent respecter les prescriptions fixées dans le règlement de l'AVAP

En UR 1

- La hauteur maximale des constructions est égale à 15 mètres au faîtage ou à l'acrotère.
- Le nombre de niveaux admissibles est R+3+C avec un seul niveau de comble aménageable.

En UR 2 et UR 3

- La hauteur maximale des constructions est égale à 9 mètres au faîtage ou à l'acrotère.
- Le nombre de niveaux admissibles est R+1+C avec un seul niveau de comble aménageable.

En UR 4 et UR5

- La hauteur maximale des constructions est égale à 10 mètres au faîtage ou à l'acrotère.
- Le nombre de niveaux admissibles est R+1+C avec un seul niveau de comble aménageable.

Les constructions annexes

La hauteur des annexes ne peut excéder 4,50 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

ARTICLE UR 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales

L'autorisation d'utilisation du sol, de clôture, de lotir ou de construire pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture et son aspect extérieur est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants
- aux sites et paysages naturels ou urbains
- à la conservation des perspectives monumentales.

Toute architecture typique étrangère à la région et toute imitation sont interdites.

Les constructions situées dans les périmètres AVAP doivent respecter les prescriptions fixées dans le règlement de l'AVAP

Les volumes et terrassements

La volumétrie des constructions doit rester simple dans un rapport de proportions cohérent avec celui des constructions environnantes sous réserve que celles-ci respectent l'échelle du tissu urbain.

Les constructions et leurs annexes doivent s'adapter au relief du terrain naturel, sans levées de terre et bouleversement intempestif du terrain.

Les toitures

Les pentes

Les toitures peuvent être à pentes ou terrasses (les toitures terrasses sont autorisées uniquement en zones UR1 et UR2). En cas de toitures terrasses, celles-ci peuvent être végétalisées.

Dans les zones UR 3, UR 4 et UR 5, pour les constructions annexes, les toitures terrasses sont autorisées uniquement s'il s'agit de toiture terrasse végétalisée)

En cas de toiture à pente. Les pentes de toiture seront comprises entre 35° et 45

Les ouvertures

Elles doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.

Les lucarnes sont autorisées, à condition que les matériaux qui les composent et leur volumétrie soient en harmonie avec le reste du bâtiment.

Les chiens-assis sont interdits.

Les châssis de toit sont autorisés. Leurs dimensions maximales seront 80/100 cm pour les façades sur rue, 120/120 cm pour les façades sur jardin.

Les matériaux

Ils devront respecter l'aspect, notamment la densité, des matériaux de couverture dominants dans l'environnement immédiat.

Dans tous les cas, l'utilisation de matériau réfléchissant est interdite, sauf les panneaux solaires.

Les édicules et ouvrages techniques installés en toiture (tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, etc.) doivent être aussi peu visibles que possible des espaces publics.

Les couvertures réalisées en tuiles seront dans des teintes rappelant les colorations des Régions Ile-de-France et Centre. Les tuiles de couleur vive ou de couleur ardoisée sont prosrites.

Les façades

Il sera recherché un traitement harmonieux de toutes les façades, y compris celles des annexes proches du bâtiment principal. A l'occasion du ravalement, et notamment pour les façades des bâtiments présentant une qualité architecturale, les modénatures ainsi que les balcons, les volets, les menuiseries d'origine, devront être conservés et restaurés ou remplacés par des éléments de forme identique.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (d'aspect parpaings, plaques de béton, carreaux de plâtre, etc.) est interdit.

Les différentes couleurs des façades (maçonnerie, menuiseries, encadrements, volets, etc.), doivent s'harmoniser entre elles, en camaïeu ou en contraste et seront dans des teintes rappelant les colorations des Régions Ile-de-France et Centre. Les couleurs vives sont prosrites.

L'accrochage d'installations techniques (climatisation, ventilation, chauffage, VMC, etc.) est interdit en façade sur voie publique.

Les caissons de volets roulants doivent être dissimulés.

En cas de regroupement de quelques parcelles ou de parcelles de plus de 14m de façade sur rue.

Lorsque la largeur de la parcellaire est trop importante ou rendue telle (par le regroupement de plusieurs parcelles par exemple), des dispositions devront être prises dans la composition des façades, par exemple : changement de matériaux - nature et couleur - par tranches de façades de largeur équivalente à des largeurs de façades anciennes, changement de modénature et de rythme des percements par tranches de façades, variation des hauteurs d'étages et des constructions, couleur des matériaux, etc... On ne pourra dépasser 14 mètres de long d'un seul tenant sur voirie dans ce même souci architectural. Les décrochements en hauteur devront être reportés en façade par un traitement différencié de celle-ci.

Les façades commerciales

Les façades commerciales doivent respecter les prescriptions ci-dessus.

Le traitement commercial des façades doit rester sobre. Il ne doit pas dépasser la hauteur du rez-de-chaussée, ni la largeur du local commercial. Les matériaux réfléchissants et les couleurs fluorescentes sont interdits.

Les caissons des rideaux métalliques doivent être dissimulés dans la construction.

Les ouvertures

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

Pour les menuiseries (fenêtres, volets, portes, portes-fenêtres, portail, ...), les teintes et matériaux seront homogènes sur l'ensemble du bâtiment.

Les éléments techniques

Les édicules, gaines et ouvrages techniques doivent être traités, en harmonie de matériau ou de couleur avec la construction et être aussi peu visibles que possible. Ils ne doivent pas être implantés sur une façade donnant sur la voie publique.

Les édicules et ouvrages techniques installés en toiture ou en pignon (machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, etc.) doivent être aussi peu visibles que possible des espaces publics.

L'accrochage d'installations techniques (climatisation, ventilation, chauffage, VMC, etc.) est interdit en façade sur voie publique.

Les coffrets de branchement aux réseaux (électricité, gaz, etc...) et les ouvrages techniques (climatisation, chauffage, ventilation, etc.) doivent être intégrés au bâti et ne pas former de saillie sur la voie publique.

Les pompes à chaleur, climatiseurs et autres appareils d'air ainsi que les antennes ne devront pas être visibles du domaine public ou d'espace privé ouvert au public. Leur localisation et leur couleur seront peu perceptibles visuellement et s'intégreront au mieux avec la partie de constructions sur laquelle ils seront fixés.

Dans la mesure du possible, les antennes relais devront être positionnées sur les constructions ne comportant pas de logements, par ailleurs, leurs hauteurs sont comptabilisées dans le calcul de la hauteur maximale des constructions (Cf. UR 10).

Les clôtures

Les clôtures sur rue

Elles peuvent être constituées :

- soit d'un muret plein en maçonnerie enduite ou en pierre apparente, de hauteur maximale 0,60 m, surmonté d'une grille métallique à barreaudage vertical de hauteur maximale 0,90 m. Ponctuellement, des poteaux en maçonnerie pourront avoir une hauteur de 1,80 m.
- Soit d'un grillage de 1,50 m de hauteur, implanté en retrait de 0,60 m par rapport à l'alignement sur ces rues. Dans ce cas, ces clôtures seront doublées par des haies vives de type charmille ou par des plantes grimpantes.

Les clôtures en limite séparative

Elles peuvent être identiques aux clôtures sur rue ou constituées d'un grillage d'une hauteur maximum de 1,80 m, doublé de haies vives, de type charmille ou de plantes grimpantes, ou constituées d'un mur plein en maçonnerie enduite ou d'un mur en pierre apparente, de hauteur maximale 1,80 m.

Dispositions particulières applicables au bâti présentant un intérêt architectural ou historique (article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme) hors périmètre AVAP

Les constructions identifiées sur le document graphique comme construction à protéger au titre de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, ont été identifiées en raison de leur intérêt architectural et historique.

La démolition de ces bâtiments est interdite, sauf impératif de sécurité ou de salubrité publique.

La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).

Les murs constitués de matériaux apparents (pierre de meulière, brique...) ou revêtus d'enduits traditionnels à la chaux doivent être préservés et réhabilités à l'identique.

Les extensions et surélévations peuvent être conçues et réalisées soit en reprenant le style de l'architecture d'origine, soit en adoptant un parti architectural contemporain de qualité.

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment identifié au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'urbanisme doivent être conçus dans un souci de mise en valeur des éléments contribuant à l'identité urbaine et architecturale spécifiques à la construction considéré.

Environnement

- si cela est compatible avec les dispositions de l'article 11 du règlement du PLU, est préconisé le recours à une architecture bio climatique, c'est-à-dire à une architecture qui favorise les économies d'énergies et l'utilisation des énergies renouvelables.
- matériaux : d'une manière générale, est préconisée l'utilisation de matériaux écologiques et issus de ressources locales et de filières durables.
- toitures terrasses : en cas de toiture terrasse, celles-ci seront de préférence végétalisées.
- eaux pluviales : est recommandée l'intégration de système de récupération et de stockage des eaux pluviales pour des usages domestiques : arrosage, lavage extérieur...
- les panneaux solaires :

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction dès la conception, que ce soit en façade ou sur toiture.

Ils seront posés de manière à ce que les éventuelles nuisances soient les moins sensibles possibles pour le voisinage.

Leur aspect extérieur et notamment leur couleur doit être choisi de manière à ce qu'ils s'intègrent le mieux possible dans le paysage.

Ils seront de préférence posés :

- ✓ sur les auvents
- ✓ sur les annexes : garages, abris de jardin, vérandas...
- ✓ sur les balcons
- ✓ sur les avancées de toitures

S'ils sont posés sur toiture inclinée

- ils devront être intégrés dans l'épaisseur du toit et ne pas être en superposition sur tuiles ou ardoises.

- ils devront s'inscrire dans le pan de la toiture sans débord.

- ils devront être posés de préférence :

- ✓ soit en ligne horizontale au faitage
- ✓ soit en ligne horizontale à l'égout
- ✓ soit dans l'alignement des percements

S'ils sont posés en façade ou pignon : ils seront positionnés verticalement et parallèlement au mur, les installations techniques doivent être invisibles.



Exemples d'implantation de panneaux solaires

ARTICLE UR 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Dans le cas de réalisation accueillant du public, 10% des surfaces de stationnement seront réservées aux personnes à mobilité réduite avec un minimum d'une place.
- Afin d'assurer le stationnement des véhicules automobiles et des deux-roues, les constructions et installations devront disposer des places de stationnement correspondant à leurs besoins.
- Le stationnement devra être réalisé en dehors des emprises publiques.
- Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, il devra être réalisé des aires de stationnement affectées aux logements construits, dont la surface (ou le nombre) et les caractéristiques respecteront les dispositions définies ci-après. De plus, la règle applicable aux constructions non prévues ci-dessous est celle de la construction la plus directement assimilable.

1 - Surfaces de stationnement

1 - 1 *Habitat*

- ◆ studio : 1 place par logement.
- ◆ 2 pièces et plus : 2 places par logement.

Pour les opérations de plus de 10 logements : un minimum de 50% des espaces de stationnement devront être réalisés dans le volume bâti (en sous-sol ou en rez-de-chaussée).

1 place banalisée sans pouvoir être affectée à un usage privatif devra être réalisée en sus par tranche de 10 logements.

1 - 2 *Artisanat et commerces*

Artisanat et commerces : 1 place pour 60 m² de surface de plancher.

Par ailleurs, toutes les dispositions devront être prises pour réserver sur chaque propriété recevant des activités les dégagements nécessaires au stationnement et aux manœuvres (chargement/déchargement notamment) des véhicules afin que ces opérations s'effectuent à l'intérieur de la propriété.

1 - 3 *Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif*

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places devra être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres créés par l'équipement.

2 - Caractéristiques dimensionnelles

2 - 1 *Dimensions des places*

- * Longueur : 5 mètres.
- * Largeur : 2,50 mètres.
- * Dégagement : 5 mètres.

2 - 2 Largeur des accès

- * Sens unique : 2,50 mètres.
- * Double sens :
 - ◇ moins de 20 places de stationnement : 3,50 mètres.
 - ◇ plus de 20 places de stationnement : 5 mètres.

2 - 3 Rampes

Elles doivent être conçues de façon à ce que leur cote de nivellement à l'alignement de la propriété se raccorde à la surface de nivellement du trottoir avec un léger rehaussement (3 centimètres environ), ou bien que cette cote soit supérieure de 0,15 mètre à celle de l'axe de la voie de desserte.

3 – Stationnement vélos

Les espaces destinés au stationnement sécurisé des vélos prévu aux articles R. 111-14-4 et R. 111-14-5 du code de la construction et de l'habitation doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

Il possède les caractéristiques minimales suivantes :

Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m² de surface de plancher par logement pour les logements jusqu'à deux pièces et 1,5 m² de surface de plancher par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² de surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

ARTICLE UR 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Obligation de planter

En zones UR1, UR2, UR3 : 30 % des espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espace vert.

En zone UR 4 : 40 % des espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espace vert.

En zone UR 5 : 60% des espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espace vert.

Les aires de stationnement doivent recevoir un traitement végétal et seront intégrées dans l'environnement urbain et végétal qui caractérise la zone. Pour les aires de plus de 100 m², elles doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m².

Il sera planté au moins un arbre de haute tige d'essence locale pour 200m² de terrain.

Les arbres de hautes tiges à racines rampantes tels que les peupliers, saules... doivent être plantés à une distance minimale de 6 m des voies publiques ou privées.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les surfaces libres de toute construction ou d'aménagement viaire (stationnements, voie intérieure) doivent être plantées ou recevoir un aménagement paysager végétal.

En particulier, en cas de construction en retrait de l'alignement, l'espace situé entre la façade sur rue et la clôture doit recevoir un traitement paysager soigné.

Il doit être planté des espèces locales avec des souches non hybrides.

Dans le cas d'une construction liée à de l'activité, le stockage des matériaux à ciel ouvert sera masqué par des plantations à feuillage persistant.

Espaces paysagers remarquables et alignements d'arbres identifiés au titre des dispositions de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'urbanisme, hors périmètre AVAP :

Ils doivent être préservés et mis en valeur. Tous les travaux ou aménagements exécutés doivent être conçus dans un souci de mise en valeur de cet élément qui contribue à l'identité urbaine et paysagère du quartier.

ARTICLE UR 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

En zone UR 1 : Il n'est pas fixé de règle.

En zone UR 2 : le COS est fixé à 0,60.

En zone UR 3 : le COS est fixé à 0,40.

En zone UR 4 : le COS est fixé à 0,35.

En zone UR 5 : le COS est fixé à 0,30.

ARTICLE UR 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**1- Apports solaires**

Il doit être recherché un captage solaire maximal à travers les vitrages. L'orientation sud est nettement plus favorable que les orientations est et ouest, elles-mêmes nettement plus favorables que l'orientation nord. Dans le cas de constructions avec des appartements traversants, l'orientation nord/sud est privilégiée à l'orientation est-ouest. Il doit être recherché un maximum de vitrage au sud. Des protections solaires devront être proposées pour le confort d'été. La création d'une véranda ou d'une serre est privilégiée au sud avec un maximum de vitrages proche de la verticale.

2- Protection contre les vents

Le choix de l'emplacement des murs, claustras et des plantations doit chercher à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs.

ARTICLE UR 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions de plus de 3 logements devront être reliées à un réseau haut débit.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE

La zone UE est réservée à l'implantation d'équipements publics, de constructions et installations d'intérêt collectif ou affectés à une mission de service public.

ARTICLE UE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

En zone UE, sont interdites les constructions à destination d'industrie, d'entrepôt, d'artisanat, de commerce, de bureaux et d'hébergement hôtelier, d'exploitation agricole ou forestière, ainsi que les constructions à destination d'habitation autres que celles visées à l'article 2.

Dans les secteurs indicés « i » sur le plan de zonage, au titre des articles R111-2 et R123-11b du Code de l'urbanisme, les constructions ou installations de toute nature peuvent être interdites ou soumises à des conditions spéciales afin de tenir compte du risque inondation.

ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

En zone UE :

- les constructions à usage d'habitation sont autorisées si elles sont liées à une construction et installation nécessaire au service public ou d'intérêt collectif exercées sur le terrain (gardiennage par exemple).
- Les campings, caravanning et habitations légères de loisirs
- l'implantation d'installations classées pour la protection de l'environnement n'est autorisée que dans la mesure où elle n'entraîne aucune gêne ou nuisance pour les riverains, et où les risques et dangers pour l'environnement sont prévenus de façon satisfaisante. Les travaux sur des installations existantes classées pour la protection de l'environnement, y compris les extensions, ne sont autorisés que dans la mesure où ils sont de nature à réduire les risques ou les nuisances.

Dans les secteurs indicés « i » sur le plan de zonage, au titre des articles R111-2 et R123-11b du Code de l'urbanisme, les constructions ou installations de toute nature peuvent être interdites ou soumises à des conditions spéciales afin de tenir compte du risque inondation.

Dans les secteurs impactés par un risque transport de matières dangereuses :

Dans la zone d'interdiction reportée sur le document graphique sont interdits :

- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif recevant plus de 100 personnes,
- les immeubles de grande hauteur.

Dans la zone intermédiaire reportée sur le document graphique sont interdits :

- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif de 1^{ère} à 3^{ème} catégorie,
- les immeubles de grande hauteur.

Le transporteur devra être informé de tout projet.

Une fiche sur les canalisations de transport de matières dangereuses est annexée au PLU (7.1).

ARTICLE UE 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès :

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès direct sur une voie publique ou privée. Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées (notamment pour l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et engins de livraison). L'aménagement de cet accès et de son débouché sur la voie de desserte ne doit pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers et la circulation générale. Ces risques seront appréciés en fonction de la position des accès, de leur nature et de l'intensité du trafic.

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

Desserte et voirie :

Les voies nouvelles devront correspondre aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages (piétons, cyclables, automobiles) et trafics qu'elles supportent. Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre à tous les véhicules notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc... de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UE 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT, DE TELECOMMUNICATION

4.1 - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable et être située à moins de 400 m du réseau de défense contre l'incendie, ou prévoir une réserve d'eau suffisante pour la défense incendie. Le raccordement au réseau public de distribution d'eau potable doit être conforme au règlement du service de distribution d'eau potable ; il doit être préalablement autorisé par le service ou l'autorité gestionnaire de ce réseau.

4.2 Assainissement

4.2.1 - Eaux usées

Les eaux usées doivent, conformément aux règlements du service de l'assainissement collectif et non collectif annexés au dossier de PLU 7.2 annexes sanitaires, être strictement séparées des eaux pluviales.

Si la construction se situe sur un terrain desservi par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques doivent être collectées et évacuées, directement et sans stagnation, vers ce réseau. La canalisation de raccordement au réseau public d'assainissement doit être équipée d'un dispositif de protection contre le reflux des eaux d'égout.

Si la construction se situe sur un terrain qui n'est pas desservi par un réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent être évacuées vers un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Néanmoins, dans le cas d'un projet de construction situé en zone d'assainissement collectif sur un terrain qui n'est pas encore desservi par un réseau public d'assainissement, le projet doit prévoir un branchement d'assainissement en attente, en limite du domaine public ou de la voie de desserte, à une profondeur de 80 cm au moins sous le terrain naturel.

Sont notamment interdits les rejets dans le réseau public d'assainissement :

- d'eaux de pluie,
- d'eaux usées non domestiques (eaux industrielles, eaux résultant d'activité artisanale ou de service (pressing), de restaurant), sauf conclusion d'une convention de rejet,
- d'eaux de vidange des piscines privées.

4.2.2 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être retenues et infiltrées ou réutilisées sur le terrain d'assiette du projet.

En application du règlement d'assainissement (cf. 7.2 Annexes sanitaires du PLU), les eaux pluviales doivent être régulées sur le terrain afin de limiter le débit de leur rejet à 1,2 litre par seconde et par hectare, sauf en cas de contrainte technique particulière ou en cas d'impossibilité liée au site explicitement démontrée.

4.3 - Réseaux divers

Les réseaux divers de distribution d'énergie ou de service (eau, gaz, électricité, téléphone, etc.) doivent être souterrains. En cas d'impossibilité technique, ils peuvent être ancrés aux façades d'immeubles.

4.4 - Déchets ménagers et assimilés

Les projets de construction doivent respecter le règlement de collecte (cf. 7.2 Annexes sanitaires du PLU).

Article UE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

Article UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions situées dans les périmètres AVAP doivent respecter les prescriptions fixées dans le règlement de l'AVAP

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait de 3 mètres au moins des voies et emprises publiques.

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait de 6 m des berges des rus et de l'Orge.

Article UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions situées dans les périmètres AVAP doivent respecter les prescriptions fixées dans le règlement de l'AVAP

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait, celui-ci est de 5 mètres minimum.

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait de 6 m des berges des rus et de l'Orge.

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

Les constructions situées dans les périmètres AVAP doivent respecter les prescriptions fixées dans le règlement de l'AVAP

La distance minimale entre deux constructions non contiguës est égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute avec un minimum de 8 mètres si une des façades comporte des ouvertures créant une vue directe. Si aucune façade ne comporte d'ouverture ou ne comporte d'ouverture créant une vue directe, la distance minimale est réduite à 4 mètres minimum.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions situées dans les périmètres AVAP doivent respecter les prescriptions fixées dans le règlement de l'AVAP

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 15 mètres au faitage ou à l'acrotère.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions situées dans les périmètres AVAP doivent respecter les prescriptions fixées dans le règlement de l'AVAP

Dispositions applicables aux constructions nouvelles

L'objectif général est de favoriser une architecture de qualité, qui soit innovante et qui pourra s'inspirer de l'architecture bioclimatique. La qualité pourra s'exprimer par les volumes, les proportions, le choix des matériaux et le choix des techniques de mise en œuvre. Seront évitées les architectures pauvres ou trop agressives, qui s'intégreraient mal dans le paysage.

Les façades

Les façades en bordure des voies et espaces publics devront être animées et traitées avec soin en jouant sur des éléments de modénature et de marquage. Les façades latérales et postérieures des constructions devront être traitées avec la même attention que les façades principales.

Les toitures et terrasses

La conception et la réalisation des toitures devront être en harmonie et en cohérence avec le reste de la construction.

Les toitures de toute nature (à pente ou non) pourront être végétalisées.

Dispositions applicables en cas d'intervention sur les constructions existantes et les extensions

Dispositions applicables pour les travaux sur le volume bâti : réhabilitation, ravalement, percement d'ouvertures

Les travaux sur le bâti existant devront conserver et mettre en valeur l'architecture d'origine si elle le mérite. Dans le cas contraire, ils devraient avoir pour effet d'améliorer l'aspect extérieur de la construction.

L'architecture et la volumétrie des constructions d'origine présentant un intérêt architectural devront être respectées. La création de nouveaux percements devra s'intégrer dans la composition des façades (reprises des proportions, du rythme et des éléments de modénature).

Dispositions applicables aux extensions

L'extension d'un bâtiment doit être traitée en continuité de l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.

ARTICLE UE 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dans le cas de réalisation accueillant du public, 10% des surfaces de stationnement seront réservées aux personnes à mobilité réduite avec un minimum d'une place.

Le stationnement doit être réalisé en dehors des emprises publiques.

1 – Surfaces de stationnement

Habitat : 2 places par logement

Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif : le nombre de places de stationnement nécessaire doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.), au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

2 - Caractéristiques dimensionnelles

2 - 1 Dimensions des places

- * Longueur : 5 mètres.
- * Largeur : 2,50 mètres.
- * Dégagement : 5 mètres.

2 - 3 Rampes

Elles doivent être conçues de façon à ce que leur cote de nivellement à l'alignement de la propriété se raccorde à la surface de nivellement du trottoir avec un léger rehaussement (3 centimètres environ), ou bien que cette cote soit supérieure de 0,15 mètre à celle de l'axe de la voie de desserte.

3 – Stationnement vélos

Les espaces destinés au stationnement sécurisé des vélos prévu aux articles R. 111-14-4 et R. 111-14-5 du code de la construction et de l'habitation doivent être couverts et éclairés, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

ARTICLE UE 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, les plantations doivent être composées de végétaux (buissons, pelouses, arbres ou arbustes) d'essences végétales locales. Les thuyas et espèces exotiques ou potentiellement invasives sont proscrits.

20 % des espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espace vert.

Espaces paysagers remarquables et alignements d'arbres identifiés au titre des dispositions de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'urbanisme, hors périmètre AVAP :

Ils doivent être préservés et mis en valeur. Tous les travaux ou aménagements exécutés doivent être conçus dans un souci de mise en valeur de cet élément qui contribue à l'identité urbaine et paysagère du quartier.

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.

ARTICLE UE 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UE 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions devront être reliées à un réseau haut débit.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UTL

La zone UTL est réservée à l'implantation de constructions et installations d'intérêt collectif ou affectés à une mission de service public ou d'hébergement hôtelier dans la mesure où ces constructions ne remettent pas en cause l'unité naturelle ou agricole dans laquelle elles s'inscrivent.

ARTICLE UTL 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Les constructions à destination d'industrie, d'entrepôt, d'artisanat, de commerce autres que celles visées à l'article 2, de bureaux et les constructions à destination d'habitation autres que celles visées à l'article 2.

Dans les secteurs indicés « i » sur le plan de zonage, au titre des articles R111-2 et R123-11b du Code de l'urbanisme, les constructions ou installations de toute nature peuvent être interdites ou soumises à des conditions spéciales afin de tenir compte du risque inondation.

ARTICLE UTL 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et installations d'intérêt collectif ou affectés à une mission de service public et l'hébergement hôtelier dans la mesure où ces constructions ne remettent pas en cause l'unité naturelle ou agricole dans laquelle elles s'inscrivent.

Les constructions à usage d'habitation sont autorisées si elles sont liées à une construction et installation nécessaire au service public ou d'intérêt collectif exercées sur le terrain ou à un hébergement hôtelier (gardiennage par exemple).

Les constructions à destination de commerce lorsque celles-ci sont liées à une construction et installation d'intérêt collectif ou affectée à une mission de service public.

Les campings, caravanings et habitations légères de loisirs.

Dans les secteurs indicés « i » sur le plan de zonage, au titre des articles R111-2 et R123-11b du Code de l'urbanisme, les constructions ou installations de toute nature peuvent être interdites ou soumises à des conditions spéciales afin de tenir compte du risque inondation.

Dans les secteurs impactés par un risque transport de matières dangereuses :

Dans la zone d'interdiction reportée sur le document graphique sont interdits :

- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif recevant plus de 100 personnes,
- les immeubles de grande hauteur.

Dans la zone intermédiaire reportée sur le document graphique sont interdits :

- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif de 1ère à 3ème catégorie,
- les immeubles de grande hauteur.

Le transporteur devra être informé de tout projet.

Une fiche sur les canalisations de transport de matières dangereuses est annexée au PLU (7.1).

ARTICLE UTL 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès :

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès direct sur une voie publique ou privée. Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées (notamment pour l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et engins de livraison). L'aménagement de cet accès et de son débouché sur la voie de desserte ne doit pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers et la circulation générale. Ces risques seront appréciés en fonction de la position des accès, de leur nature et de l'intensité du trafic.

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

Desserte et voirie :

Les voies nouvelles devront correspondre aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages (piétons, cyclables, automobiles) et trafics qu'elles supportent. Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre à tous les véhicules notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc. de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UTL 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT, DE TELECOMMUNICATION

4.1 - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable et être située à moins de 400 m du réseau de défense contre l'incendie, ou prévoir une réserve d'eau suffisante pour la défense incendie. Le raccordement au réseau public de distribution d'eau potable doit être conforme au règlement du service de distribution d'eau potable ; il doit être préalablement autorisé par le service ou l'autorité gestionnaire de ce réseau.

4.2 Assainissement

4.2.1 - Eaux usées

Les eaux usées doivent, conformément aux règlements du service de l'assainissement collectif et non collectif annexés au dossier de PLU 7.2 annexes sanitaires, être strictement séparées des eaux pluviales.

Si la construction se situe sur un terrain desservi par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques doivent être collectées et évacuées, directement et sans stagnation, vers ce réseau. La canalisation de raccordement au réseau public d'assainissement doit être équipée d'un dispositif de protection contre le reflux des eaux d'égout.

Si la construction se situe sur un terrain qui n'est pas desservi par un réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent être évacuées vers un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Néanmoins, dans le cas d'un projet de construction situé en zone d'assainissement collectif sur un terrain qui n'est pas encore desservi par un réseau public d'assainissement, le projet doit prévoir un branchement d'assainissement en attente, en limite du domaine public ou de la voie de desserte, à une profondeur de 80 cm au moins sous le terrain naturel.

Sont notamment interdits les rejets dans le réseau public d'assainissement :

- d'eaux de pluie,
- d'eaux usées non domestiques (eaux industrielles, eaux résultant d'activité artisanale ou de service (pressing), de restaurant), sauf conclusion d'une convention de rejet,
- d'eaux de vidange des piscines privées.

4.2.2 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être retenues et infiltrées ou réutilisées sur le terrain d'assiette du projet.

En application du règlement d'assainissement (cf. 7.2 Annexes sanitaires du PLU), les eaux pluviales doivent être régulées sur le terrain afin de limiter le débit de leur rejet à 1,2 litre par seconde et par hectare, sauf en cas de contrainte technique particulière ou en cas d'impossibilité liée au site explicitement démontrée.

4.3 - Réseaux divers

Les réseaux divers de distribution d'énergie ou de service (eau, gaz, électricité, téléphone, etc.) doivent être souterrains. En cas d'impossibilité technique, ils peuvent être ancrés aux façades d'immeubles.

4.4 - Déchets ménagers et assimilés

Les projets de construction doivent respecter le règlement de collecte. (cf. 7.2 Annexes sanitaires du PLU)

Article UTL 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

Article UTL 6- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions situées dans les périmètres AVAP doivent respecter les prescriptions fixées dans le règlement de l'AVAP

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait de 3 mètres au moins des voies et emprises publiques.

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait de 6 m des berges des rus et de l'Orge.

Article UTL 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions situées dans les périmètres AVAP doivent respecter les prescriptions fixées dans le règlement de l'AVAP

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait, celui-ci est de 5 mètres minimum.

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait de 6 m des berges des rus et de l'Orge.

ARTICLE UTL 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions situées dans les périmètres AVAP doivent respecter les prescriptions fixées dans le règlement de l'AVAP

La distance minimale entre deux constructions non contiguës est égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute avec un minimum de 8 mètres si une des façades comporte des ouvertures créant une vue directe. Si aucune façade ne comporte d'ouverture ou ne comporte d'ouverture créant une vue directe, la distance minimale est réduite à 4 mètres minimum.

ARTICLE UTL 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UTL 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions situées dans les périmètres AVAP doivent respecter les prescriptions fixées dans le règlement de l'AVAP

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

ARTICLE UTL 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions situées dans les périmètres AVAP doivent respecter les prescriptions fixées dans le règlement de l'AVAP

Dispositions applicables aux constructions nouvelles

L'objectif général est de favoriser une architecture de qualité, qui soit innovante et qui pourra s'inspirer de l'architecture bioclimatique. La qualité pourra s'exprimer par les volumes, les proportions, le choix des matériaux et le choix des techniques de mise en œuvre. Seront évitées les architectures pauvres ou trop agressives, qui s'intégreraient mal dans le paysage.

Les façades

Les façades, en bordure des voies et espaces publics devront être animées et traitées avec soin en jouant sur des éléments de modénature et de marquage. Les façades latérales et postérieures des constructions devront être traitées avec la même attention que les façades principales.

Les toitures et terrasses

La conception et la réalisation des toitures devront être en harmonie et en cohérence avec le reste de la construction. Les toitures de toute nature (à pente ou non) pourront être végétalisées.

Les réseaux

Dans la mesure du possible, les antennes relais devront être positionnées sur les constructions ne comportant pas de logements, par ailleurs, leurs hauteurs sont comptabilisées dans le calcul de la hauteur maximale des constructions (Cf. UTL 10).

Dispositions applicables en cas d'intervention sur les constructions existantes et les extensions

Dispositions applicables pour les travaux sur le volume bâti : réhabilitation, ravalement, percement d'ouvertures

Les travaux sur le bâti existant devront conserver et mettre en valeur l'architecture d'origine si elle le mérite. Dans le cas contraire, ils devraient avoir pour effet d'améliorer l'aspect extérieur de la construction. L'architecture et la volumétrie des constructions d'origine présentant un intérêt architectural devront être respectées. La création de nouveaux percements devra s'intégrer dans la composition des façades (reprises des proportions, du rythme et des éléments de modénature).

Dispositions applicables aux extensions

L'extension d'un bâtiment doit être traitée en continuité de l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.

ARTICLE UTL12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dans le cas de réalisation accueillant du public, 10% des surfaces de stationnement seront réservées aux personnes à mobilité réduite avec un minimum d'une place.

Le stationnement doit être réalisé en dehors des emprises publiques.

Surfaces de stationnement

Habitat : 2 places par logement.

Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif : le nombre de places de stationnement nécessaire doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.), au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

Hébergement hôtelier : 1 place de stationnement pour 3 chambres.

2 - Caractéristiques dimensionnelles

2 - 1 Dimensions des places

- * Longueur : 5 mètres.
- * Largeur : 2,50 mètres.
- * Dégagement : 5 mètres.

2 - 3 Rampes

Elles doivent être conçues de façon à ce que leur cote de nivellement à l'alignement de la propriété se raccorde à la surface de nivellement du trottoir avec un léger rehaussement (3 centimètres environ), ou bien que cette cote soit supérieure de 0,15 mètre à celle de l'axe de la voie de desserte.

3 – Stationnement vélos

Les espaces destinés au stationnement sécurisé des vélos prévu aux articles R. 111-14-4 et R. 111-14-5 du code de la construction et de l'habitation doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

ARTICLE UTL 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, les plantations doivent être composées de végétaux (buissons, pelouses, arbres ou arbustes) la plantation d'essences végétales locales ou indigènes. Les thuyas et espèces exotiques ou potentiellement invasives sont proscrits.

30 % des espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espace vert.

ARTICLE UTL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.

ARTICLE UTL 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UTL 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les hébergements hôteliers devront être reliés à un réseau haut débit.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UAE

La zone UAE concerne les zones d'activité économique : le Parc Lavoisier, Le Parc de la Belette, L'Eco-Parc de Dourdan-Nord (Vaubesnard). Un secteur UAE* est également défini pour les activités commerciales situées rue Raymond Laubier et dans la zone d'activités de La Belette.

ARTICLE UAE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'hébergement hôtelier ;
- les constructions à usage d'habitation autre que celles visées à l'article 2 ;
- les constructions à usage de commerce hormis rue d'Orsonville et en zone UAE* ;
- les campings, caravanings et habitations légères de loisirs ;
- les constructions à destination d'entrepôt et d'industrie en zone UAE*.

Dans les espaces paysagers remarquables repérés sur le document graphique au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme hors périmètre AVAP: toute construction est interdite.

Dans les secteurs indicés « i » sur le plan de zonage, au titre des articles R111-2 et R123-11b du Code de l'urbanisme, les constructions ou installations de toute nature peuvent être interdites ou soumises à des conditions spéciales afin de tenir compte du risque inondation.

ARTICLE UAE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

L'implantation d'installations classées pour la protection de l'environnement est autorisée dans la mesure où :

- o elle n'entraîne ni gêne ni nuisance pour les habitants,
- o les risques et dangers pour l'environnement sont prévenus de façon satisfaisante.

Les extensions d'installations classées pour la protection de l'environnement ne sont autorisées que dans la mesure où elles n'augmentent pas les risques ou les nuisances.

Les constructions à usage de commerces situées en zone UAE* et rue d'Orsonville.

Les constructions à usage d'habitation sont autorisées si elles sont liées à l'activité industrielle, commerciale, artisanale, de bureaux, d'entrepôts exercées sur le terrain (gardiennage par exemple).

Dans les secteurs indicés « i » sur le plan de zonage, au titre des articles R111-2 et R123-11b du Code de l'urbanisme, les constructions ou installations de toute nature peuvent être interdites ou soumises à des conditions spéciales afin de tenir compte du risque inondation.

Dans les secteurs impactés par un risque transport de matières dangereuses :

Dans la zone d'interdiction reportée sur le document graphique sont interdits :

- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif recevant plus de 100 personnes,
- les immeubles de grande hauteur.

Dans la zone intermédiaire reportée sur le document graphique sont interdits :

- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif de 1ère à 3ème catégorie,
- les immeubles de grande hauteur.

Le transporteur devra être informé de tout projet.

Une fiche sur les canalisations de transport de matières dangereuses est annexée au PLU (7.1).

ARTICLE UAE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès :

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès direct sur une voie publique ou privée. Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées (notamment pour l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et engins de livraison), sans être inférieur à 5 mètres de largeur. L'aménagement de cet accès et de son débouché sur la voie de desserte ne doit pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers et la circulation générale. Ces risques seront appréciés en fonction de la position des accès, de leur nature et de l'intensité du trafic. Ainsi, le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité publique. Notamment, dans le cas d'un terrain desservi par plusieurs voies, les constructions pourront n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne sera la moindre.

Desserte et voirie :

Les voies nouvelles devront correspondre aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages (piétons, cyclables, automobiles) et trafics qu'elles supportent. Ainsi, elles devront avoir une largeur de chaussée supérieure ou égale à 6 m et un trottoir pour piétons. Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre à tous les véhicules (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc...) de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UAE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT, DE TELECOMMUNICATION

4.1 - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable et doit être située à moins de 400 m du réseau de défense contre l'incendie, ou prévoir une réserve d'eau suffisante pour la défense incendie. Le raccordement au réseau public de distribution d'eau potable doit être conforme au règlement du service de distribution d'eau potable ; il doit être préalablement autorisé par le service ou l'autorité gestionnaire de ce réseau.

4.2 Assainissement

4.2.1 - Eaux usées

Les eaux usées doivent, conformément aux règlements du service de l'assainissement collectif et non collectif annexés au dossier de PLU 7.2 annexes sanitaires, être strictement séparées des eaux pluviales.

Si la construction se situe sur un terrain desservi par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques doivent être collectées et évacuées, directement et sans stagnation, vers ce réseau. La canalisation de raccordement au réseau public d'assainissement doit être équipée d'un dispositif de protection contre le reflux des eaux d'égout.

Si la construction se situe sur un terrain qui n'est pas desservi par un réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent être évacuées vers un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Néanmoins, dans le cas d'un projet de construction situé en zone d'assainissement collectif sur un terrain qui n'est pas encore desservi par un réseau public d'assainissement, le projet doit prévoir un branchement d'assainissement en attente, en limite du domaine public ou de la voie de desserte, à une profondeur de 80 cm au moins sous le terrain naturel.

Sont notamment interdits les rejets dans le réseau public d'assainissement :

- d'eaux de pluie,
- d'eaux usées non domestiques (eaux industrielles, eaux résultant d'activité artisanale ou de service (pressing), de restaurant), sauf conclusion d'une convention de rejet,
- d'eaux de vidange des piscines privées.

4.2.2 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être retenues et infiltrées ou réutilisées sur le terrain d'assiette du projet.

En application du règlement d'assainissement (cf. 7.2 Annexes sanitaires du PLU), les eaux pluviales doivent être régulées sur le terrain afin de limiter le débit de leur rejet à 1,2 litre par seconde et par hectare, sauf en cas de contrainte technique particulière ou en cas d'impossibilité liée au site explicitement démontrée.

4.3 - Réseaux divers

Les réseaux divers de distribution d'énergie ou de service (eau, gaz, électricité, téléphone, etc.) doivent être souterrains. En cas d'impossibilité technique, ils peuvent être ancrés aux façades d'immeubles.

4.4 - Déchets ménagers et assimilés

Les projets de construction doivent respecter le règlement de collecte (cf. 7.2 Annexes sanitaires du PLU).

Article UAE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

Article UAE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait de 5 mètres au moins des voies et emprises publiques.

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait de 10 mètres minimum par rapport au chemin de Beaurepaire.

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait de 15 mètres minimum par rapport à l'avenue Pierre Mendès France et la rue de la Gaudrée.

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait de 6 m des berges des rus et de l'Orge.

Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait, en cas de retrait celui est de 2 mètres minimum.

Article UAE 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles peuvent être implantées sur une limite séparative latérale ou en retrait. En cas de retrait, celui-ci est de 5 mètres minimum.

Lorsque la limite séparative correspond à une limite de zone avec la zone UR, les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait, celui-ci est de 5 mètres minimum.

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait de 6 m des berges des rus et de l'Orge.

Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait, en cas de retrait celui est de 2 mètres minimum.

ARTICLE UAE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance minimale entre deux constructions non contiguës est égale à la hauteur de la façade la plus haute avec un minimum de 8 mètres si une des façades comporte des ouvertures créant une vue directe. Si aucune façade ne comporte d'ouverture ou ne comporte d'ouverture créant une vue directe, la distance minimale est réduite à 4 mètres minimum.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaire au service public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UAE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale est fixée à 70 % de la superficie totale du terrain.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaire au service public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UAE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 mètres au faîtage à l'acrotère.

En secteur UAE*, celle-ci est fixée à 10 mètres au faîtage à l'acrotère

ARTICLE UAE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Dispositions applicables aux constructions nouvelles

L'objectif général est de favoriser une architecture de qualité, qui soit innovante et qui pourra s'inspirer de l'architecture bioclimatique. La qualité pourra s'exprimer par les volumes, les proportions, le choix des matériaux et le choix des techniques de mise en œuvre. Seront évitées les architectures pauvres ou trop agressives, qui s'intégreraient mal dans le paysage.

Les façades

Les façades en bordure des voies et espaces publics devront être animées et traitées avec soin en jouant sur des éléments de modénature et de marquage. Les façades latérales et postérieures des constructions devront être traitées avec la même attention que les façades principales. Les devantures commerciales ne devront pas être trop voyantes. Les couleurs de matériaux de parement et de peintures devront être mats. Les couleurs vives ou fluorescentes sont proscrites.

Les saillies d'éléments de construction sur voies :

Le rôle des saillies est de souligner et d'accompagner la composition architecturale des bâtiments existants ou à construire. La création de saillies peut être refusée si par leur aspect, leur importance ou le traitement proposés, elles sont incompatibles avec l'aspect général de la voie ; une attention particulière doit être portée au bon aspect de leur sous face.

Les toitures et terrasses

La conception et la réalisation des toitures devront être en harmonie et en cohérence avec le reste de la construction.

Les toitures de toute nature (à pente ou non) pourront être végétalisées.

Dispositions applicables en cas d'intervention sur les constructions existantes et les extensions

Dispositions applicables pour les travaux sur le volume bâti : réhabilitation, ravalement, percement d'ouvertures

Les travaux sur le bâti existant devront conserver et mettre en valeur l'architecture d'origine si elle le mérite. Dans le cas contraire, ils devraient avoir pour effet d'améliorer l'aspect extérieur de la construction.

L'architecture et la volumétrie des constructions d'origine présentant un intérêt architectural devront être respectées. La création de nouveaux percements devra s'intégrer dans la composition des façades (reprises des proportions, du rythme et des éléments de modénature).

Dispositions applicables aux extensions

L'extension d'un bâtiment doit faire l'objet d'un traitement architectural et l'utilisation de matériaux de haute qualité environnementale doit être privilégiée (parement ou bardage bois, mur végétal...).

Dispositions applicables à toute construction

Clôtures

La hauteur des clôtures, lorsqu'elles ne sont pas situées sur voie, est limitée à 2 m.

La hauteur des clôtures situées sur voie est limitée à 1,80 m

Règle applicable dans les secteurs en bordure ou dans un espace paysager remarquable au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme, hors périmètre AVAP

Elles devront être végétales et doublées d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,80 m.

Clôture végétale – prescriptions particulières :

Elles seront composées d'arbustes pour constituer des haies paysagères de forme libre.

Les essences telles que « thuya » et « cyprès » sont proscrites car elles forment des haies trop denses.

L'ensemble de ces règles ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dispositifs techniques particuliers destinés à l'utilisation des énergies renouvelables : capteur solaire, éolienne et pompe à chaleur...

On cherchera avant tout à ce que :

Ils soient posés de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique.

Ils soient posés de manière à ce que les éventuelles nuisances soient les moins sensibles possibles pour le voisinage.

Leur aspect extérieur (et notamment leur couleur) soit choisi de manière à ce qu'ils s'intègrent le mieux possible dans le paysage.

Dispositions particulières concernant les capteurs solaires

Les capteurs solaires devront être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction, que ce soit en façade ou sur toiture. Les éléments de toitures devront être traités avec soin (positionnement des capteurs, alignement, proportion...).

Sur toitures inclinées

Les capteurs devront être fixes et insérés dans l'épaisseur de la couverture. Ils devront s'inscrire dans le pan de la toiture sans débord possible.

- Sur toitures-terrasses

Ils ne devront pas être visibles de la voie publique.

- En façade

L'implantation des capteurs est autorisée en façade ou pignon à la condition suspensive qu'ils soient positionnés verticalement et parallèlement au mur et que toutes les installations techniques soient invisibles ou que ces capteurs soient intégrés dans la composition architecturale de la façade et en harmonie avec les matériaux utilisés. L'implantation de capteurs en allège de fenêtre et en garde-corps sera autorisée.

Dispositions particulières concernant les pompes à chaleur, climatiseurs ou autres appareils de traitement d'air ainsi que les antennes paraboliques

Les pompes à chaleur, climatiseurs et autres appareils devront être implantés à un endroit non visible du domaine public ou d'espace privé ouvert au public. Leur localisation et leur couleur devront être

déterminés de sorte à ce qu'ils restent peu perceptibles visuellement et s'intègrent au mieux avec la partie de construction sur laquelle ils seront fixés.

ARTICLE UAE 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dans le cas de réalisation accueillant du public, 10% des surfaces de stationnement seront réservées aux personnes à mobilité réduite avec un minimum d'une place.

Le stationnement doit être réalisé en dehors des emprises publiques.

La mise en commun des parcs de stationnement de plusieurs constructions est encouragée. Dans ce cas, les places peuvent être mutualisées et une réduction de 20% de leur nombre est admise.

1 – Surfaces de stationnement

Habitat : 2 places par logement.

Bureaux : 1 place pour 50 m² de surface de plancher.

Artisanat : 1 place pour 60 m² de surface de plancher.

Industrie : 1 place pour 100 m² de surface de plancher.

Commerces : 1 place pour 70 m² de surface de plancher.

Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif : le nombre de places de stationnement nécessaire doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc...), au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

2 - Caractéristiques dimensionnelles

2 - 1 Dimensions des places

- Longueur : 5 mètres.
- Largeur : 2,50 mètres.
- Dégagement : 5 mètres.

2 - 2 Largeur des accès

- Sens unique : 3,50 mètres.
- Double sens : 9,50 mètres.

2 - 3 Rampes

Elles doivent être conçues de façon à ce que leur cote de nivellement à l'alignement de la propriété se raccorde à la surface de nivellement du trottoir avec un léger rehaussement (3 centimètres environ), ou bien que cette cote soit supérieure de 0,15 mètre à celle de l'axe de la voie de desserte.

3 – Stationnement vélos

Les espaces destinés au stationnement sécurisé des vélos prévu aux articles R. 111-14-4 et R. 111-14-5 du code de la construction et de l'habitation doit être couverts et éclairés, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessibles facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment. Ils possèdent les caractéristiques minimales suivantes : Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

ARTICLE UAE 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, les plantations doivent être composées de végétaux (buissons, pelouses, arbres ou arbustes) d'essences végétales locales. Les thuyas et espèces exotiques ou potentiellement invasives sont proscrits.

10 % des espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espace vert.

Il sera planté au moins un arbre de haute tige pour 200 m² de terrain.

Les installations nuisantes et des dépôts de matériaux à ciel ouvert seront masqués par des plantations à feuillage persistant.

Les marges d'isolement en limite des zones agricoles A et naturelles N doivent être plantées d'une rangée d'arbres de haute tige complétée par une haie vive à feuillage persistant.

Des haies vives formant écran d'une hauteur minimale de 1,50 mètre à la plantation seront réalisées autour des installations nuisantes et des aires de stockage de matériels, matériaux, produits finis et doubleront toutes les clôtures.

Les parcs de stationnement devront être paysagers et arborés de manière qualitative avec au moins 1 arbre pour 5 places.

Espaces paysagers remarquables et alignements d'arbres identifiés au titre des dispositions de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'urbanisme, hors périmètre AVAP :

Ils doivent être préservés et mis en valeur. Tous les travaux ou aménagements exécutés doivent être conçus dans un souci de mise en valeur de cet élément qui contribue à l'identité urbaine et paysagère du quartier.

ARTICLE UAE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.

ARTICLE UAE 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UAE 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions à usage d'artisanat, d'industrie ou de bureaux devront être reliées à un réseau haut débit.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU

La zone AU est destinée à accueillir à long terme l'urbanisation future de la commune en s'inspirant des principes d'un éco-quartier, dans le respect des objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Elle concerne le secteur du Coteau de la Minière et du Puits des Champs. Cette zone est fermée à l'urbanisation en l'attente de la définition d'un projet d'aménagement d'ensemble.

ARTICLE AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Toute construction est interdite.

ARTICLE AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AU 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AU 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT, DE TELECOMMUNICATION

Il n'est pas fixé de règle.

Article AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

Article AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait. En cas de retrait, celui-ci est de 5 mètres minimum.

Article AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait, celui-ci est de 5 mètres minimum.

Si la limite séparative correspond à une limite de zone avec la zone agricole A ou naturelle N, le retrait est porté à 10 mètres.

ARTICLE AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AU 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AU 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.

ARTICLE AU 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AU 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

La zone A est à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Un secteur A* permet le changement de destination en faveur des équipements collectifs, de l'artisanat, de l'hébergement hôtelier.

Un secteur Ajf permet l'implantation de constructions légères nécessaires à l'utilisation des jardins familiaux.

ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Toute construction est interdite, hormis les constructions autorisées sous conditions fixées à l'article **A 2**. Dans les secteurs indicés « i » sur le plan de zonage, au titre des articles R111-2 et R123-11b du Code de l'urbanisme, les constructions ou installations de toute nature peuvent être interdites ou soumises à des conditions spéciales afin de tenir compte du risque inondation.

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

Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)

L'implantation d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation n'est autorisée que dans la mesure où :

- elle n'entraîne ni gêne ni nuisance pour les habitants,
- les risques et dangers pour l'environnement sont prévenus de façon satisfaisante.

Les travaux sur des installations existantes classées pour la protection de l'environnement, y compris les extensions, ne sont autorisés que dans la mesure où ils sont de nature à réduire les risques ou les nuisances.

Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif lorsqu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteintes à l'économie générale de l'exploitation agricole, à la sauvegarde de espaces naturels et des paysages.

Constructions en lien à une exploitation agricole

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect, et dans le respect de l'économie générale et des impératifs de l'exploitation, ces constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des vues ou des perspectives monumentales.

Les constructions à usage agricole directement liées à l'exploitation agricole à condition que l'activité agricole soit exercée sur une surface au moins égale à la surface minimum d'installation (SMI) fixée par arrêté préfectoral pour le département de l'Essonne.

Dans un rayon de 50 mètres des installations de l'exploitation agricole sont autorisées les constructions et installations nécessaires ou liées au fonctionnement d'une activité agricole:

- les constructions à usage d'habitation, directement liées à l'exploitation agricole à condition que l'activité agricole soit exercée sur une surface au moins égale à deux fois la surface minimum d'installation (SMI) fixée par arrêté préfectoral pour le département de l'Essonne.

Dans le secteur A * : les bâtiments agricoles repérés sur le document graphique peuvent faire l'objet d'un changement de destination en vue d'une destination suivante : hébergement hôtelier, activité artisanale, constructions et installations nécessaire au service public ou d'intérêt collectifs dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole.

Dans le secteur Ajf, les abris de jardin et les remises à bois.

Dans les espaces paysagers remarquables et les alignements d'arbres identifiés sur le document graphique en application de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme, hors périmètre AVAP :

- Toute construction est interdite.

Risque inondation

- Dans les secteurs indicés « i » sur le plan de zonage, au titre des articles R111-2 et R123-11b du Code de l'urbanisme, les constructions ou installations de toute nature peuvent être interdites ou soumises à des conditions spéciales afin de tenir compte du risque inondation.

Risque transport de matières dangereuses

Dans la zone d'interdiction reportée sur le document graphique sont interdits :

- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif recevant plus de 100 personnes,
- les immeubles de grande hauteur.

Dans la zone intermédiaire reportée sur le document graphique sont interdits :

- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif de 1ère à 3ème catégorie,
- les immeubles de grande hauteur.

Le transporteur devra être informé de tout projet.

Une fiche sur les canalisations de transport de matières dangereuses est annexée au PLU (7.1).

ARTICLE A 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie en bon état de viabilité et dont les caractéristiques doivent correspondre aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie.

Cette desserte est faite soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin (servitude de passage établie par acte authentique en application de l'article 682 du Code Civil).

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

Ces voies doivent notamment permettre une desserte automobile à moins de 50 mètres de toute occupation du sol autorisée.

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée.

En secteur Ajf : Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT, DE TELECOMMUNICATION

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable et être située à moins de 400 m du réseau de défense contre l'incendie, ou prévoir une réserve d'eau suffisante pour la défense incendie. Le raccordement au réseau public de distribution d'eau potable doit être conforme au règlement du service de distribution d'eau potable ; il doit être préalablement autorisé par le service ou l'autorité gestionnaire de ce réseau.

4.2 Assainissement**4.2.1 - Eaux usées**

Les eaux usées doivent, conformément aux règlements du service de l'assainissement collectif et non collectif annexés au dossier de PLU 7.2 annexes sanitaires, être strictement séparées des eaux pluviales.

Si la construction se situe sur un terrain desservi par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques doivent être collectées et évacuées, directement et sans stagnation, vers ce réseau. La canalisation de raccordement au réseau public d'assainissement doit être équipée d'un dispositif de protection contre le reflux des eaux d'égout.

Si la construction se situe sur un terrain qui n'est pas desservi par un réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent être évacuées vers un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Néanmoins, dans le cas d'un projet de construction situé en zone d'assainissement collectif sur un terrain qui n'est pas encore desservi par un réseau public d'assainissement, le projet doit prévoir un branchement d'assainissement en attente, en limite du domaine public ou de la voie de desserte, à une profondeur de 80 cm au moins sous le terrain naturel.

Sont notamment interdits les rejets dans le réseau public d'assainissement :

- d'eaux de pluie,
- d'eaux usées non domestiques (eaux industrielles, eaux résultant d'activité artisanale ou de service (pressing), de restaurant), sauf conclusion d'une convention de rejet,
- d'eaux de vidange des piscines privées.

4.2.2 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être retenues et infiltrées ou réutilisées sur le terrain d'assiette du projet.

En application du règlement d'assainissement (cf. 7.2 Annexes sanitaires du PLU), les eaux pluviales doivent être régulées sur le terrain afin de limiter le débit de leur rejet à 1,2 litre par seconde et par hectare, sauf en cas de contrainte technique particulière ou en cas d'impossibilité liée au site explicitement démontrée.

4.3 - Réseaux divers

Les réseaux divers de distribution d'énergie ou de service (eau, gaz, électricité, téléphone, etc.) doivent être souterrains. En cas d'impossibilité technique, ils peuvent être ancrés aux façades d'immeubles.

4.4 - Déchets ménagers et assimilés

Les projets de construction doivent respecter le règlement de collecte (cf. 7.2 Annexes sanitaires du PLU).

Article A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

Article A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait. En cas de retrait, celui-ci est de 2 mètres minimum.

Article A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, celui-ci est de 2 mètres minimum.

Si la limite séparative correspond à une limite de zone avec un espace boisé classé, une zone naturelle N ou aux abords des rus et berges de l'Orge, le retrait est porté à 10 mètres.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol est fixée à 30 %.

L'emprise au sol des serres agricoles est fixée à 70%.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'habitation est fixée à 9 mètres au faîtage soit R+1+un niveau de combles.

Dans les autres cas, la hauteur maximale est fixée à 12 mètres au faîtage.

En zone Ajf : la hauteur maximale est fixée à 3 mètres au faîtage.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales :

L'autorisation de construire pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions, par leur situation, leurs dimensions, leur architecture et leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants
- aux sites et paysages naturels ou urbains
- à la conservation des perspectives monumentales ou paysagères

L'implantation de bâtiments agricoles isolés ou de grande hauteur (silo, réservoirs...) doit être choisie de façon à permettre la meilleure intégration possible au site naturel (fond de vallée, bordure de bois ou de haies plutôt qu'au milieu des champs).

Les terrains non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.

Aspect architectural

Toute architecture étrangère à la région et toute imitation sont interdites.

Les constructions nouvelles et aménagements doivent présenter :

- une simplicité des volumes.
- une unité et une qualité des matériaux utilisés.
- Les différents murs d'une construction ou d'un ensemble de constructions aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings...) est interdit.
- Les imitations de matériaux telles que faux-bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites.
- Les couleurs de matériaux de parement et de peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- Les teintes vives sont proscrites.

Les clôtures

Elles seront conçues de façon à ne pas gêner l'écoulement des eaux. Les clôtures végétales ou piquets bois seront préconisées. Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'intégrer convenablement avec les constructions avoisinantes. Elles devront constituer des ensembles homogènes.

Cas particulier des jardins familiaux (zone Ajf) :

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules et du matériel agricole doit être assuré en dehors des voies publiques. Les besoins seront définis en fonction de la destination et de l'importance de la construction.

ARTICLE A 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**Espaces paysagers remarquables et alignements d'arbres identifiés au titre des dispositions de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'urbanisme, hors périmètre AVAP :**

Ils doivent être préservés et mis en valeur. Tous les travaux ou aménagements exécutés doivent être conçus dans un souci de mise en valeur de cet élément qui contribue à l'identité urbaine et paysagère du quartier.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.

ARTICLE A 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

La zone N couvre les forêts de Dourdan et de l'Ouye et les espaces naturels qui doivent être préservés en raison de leur richesse écologique, ou en raison de la qualité des sites et des paysages naturels.

Cette zone est destinée à demeurer dans son état naturel et à ne pas recevoir de nouvelle construction.

Dans cette zone sont néanmoins disséminées quelques constructions d'usages variés, ainsi des secteurs de taille et de capacité limitée ont été délimités:

- en secteur N* sont implantées des constructions à usage d'habitation,
- en secteur Ntl sont implantés des constructions à usage d'habitation, des constructions à usage d'hébergement hôtelier ou des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif orientées sur le tourisme et le loisir,
- le secteur Ngv correspond à l'aire d'accueil des gens du voyage.

ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Toute construction est interdite, hormis les constructions autorisées sous conditions fixées à l'article N 2.

Dans les secteurs indicés « i » sur le plan de zonage, au titre des articles R111-2 et R123-11b du Code de l'urbanisme, les constructions ou installations de toute nature peuvent être interdites ou soumises à des conditions spéciales afin de tenir compte du risque inondation.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif lorsqu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteintes à l'économie générale de l'exploitation agricole, à la sauvegarde de espaces naturels et des paysages.

Dans le secteur Ntl : les constructions à usage d'habitation peuvent faire l'objet d'un changement de destination en vue d'une destination suivante : hébergement hôtelier, constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif liées au tourisme et aux loisirs dès lors que ce changement de destination ne compromet pas le caractère naturel du site. Les caravanes, les aires de camping et les habitations légères de loisirs dès lors qu'elles ne compromettent pas le caractère naturel du site

Dans le secteur N* : L'aménagement et l'extension limitée des habitations isolées existantes dans la limite de 10% de la surface de plancher existante.

Dans le secteur Ngv : les caravanes, les aires de camping et les habitations légères de loisirs, les constructions et installations nécessaires à l'aire d'accueil des gens du voyage

Dans les espaces paysagers remarquables et les alignements d'arbres identifiés sur le document graphique en application de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme, hors périmètre AVAP

Toute construction est interdite.

Risque inondation

Dans les secteurs indicés « i » sur le plan de zonage, au titre des articles R111-2 et R123-11b du Code de l'urbanisme, les constructions ou installations de toute nature peuvent être interdites ou soumises à des conditions spéciales afin de tenir compte du risque inondation.

Risque transport de matières dangereuses

Dans la zone d'interdiction reportée sur le document graphique sont interdits :

- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif recevant plus de 100 personnes,

- les immeubles de grande hauteur.

Dans la zone intermédiaire reportée sur le document graphique sont interdits :

- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif de 1^{ère} à 3^{ème} catégorie,
- les immeubles de grande hauteur.

Le transporteur devra être informé de tout projet.

Une fiche sur les canalisations de transport de matières dangereuses est annexée au PLU (7.1).

ARTICLE N 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie en bon état de viabilité et dont les caractéristiques doivent correspondre aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie.

Cette desserte est faite soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin (servitude de passage établie par acte authentique en application de l'article 682 du Code Civil).

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

Ces voies doivent notamment permettre une desserte automobile à moins de 50 mètres de toute occupation du sol autorisée.

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée.

ARTICLE N 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT, DE TELECOMMUNICATION

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable et être située à moins de 400 m du réseau de défense contre l'incendie, ou prévoir une réserve d'eau suffisante pour la défense incendie. Le raccordement au réseau public de distribution d'eau potable doit être conforme au règlement du service de distribution d'eau potable ; il doit être préalablement autorisé par le service ou l'autorité gestionnaire de ce réseau.

4.2 Assainissement

4.2.1 - Eaux usées

Les eaux usées doivent, conformément aux règlements du service de l'assainissement collectif et non collectif annexés au dossier de PLU 7.2 annexes sanitaires, être strictement séparées des eaux pluviales.

Si la construction se situe sur un terrain desservi par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques doivent être collectées et évacuées, directement et sans stagnation, vers ce réseau. La canalisation de raccordement au réseau public d'assainissement doit être équipée d'un dispositif de protection contre le reflux des eaux d'égout.

Si la construction se situe sur un terrain qui n'est pas desservi par un réseau public d'assainissement, les eaux usées doivent être évacuées vers un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Néanmoins, dans le cas d'un projet de construction situé en zone d'assainissement collectif sur un terrain qui n'est pas encore desservi par un réseau public d'assainissement, le projet doit prévoir un branchement d'assainissement en attente, en limite du domaine public ou de la voie de desserte, à une profondeur de 80 cm au moins sous le terrain naturel.

Sont notamment interdits les rejets dans le réseau public d'assainissement :

- d'eaux de pluie,
- d'eaux usées non domestiques (eaux industrielles, eaux résultant d'activité artisanale ou de service (pressing), de restaurant), sauf conclusion d'une convention de rejet,

- d'eaux de vidange des piscines privées.

4.2.2 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être retenues et infiltrées ou réutilisées sur le terrain d'assiette du projet.

En application du règlement d'assainissement (cf. 7.2 Annexes sanitaires du PLU), les eaux pluviales doivent être régulées sur le terrain afin de limiter le débit de leur rejet à 1,2 litre par seconde et par hectare, sauf en cas de contrainte technique particulière ou en cas d'impossibilité liée au site explicitement démontrée.

4.3 - Réseaux divers

Les réseaux divers de distribution d'énergie ou de service (eau, gaz, électricité, téléphone, etc.) doivent être souterrains. En cas d'impossibilité technique, ils peuvent être ancrés aux façades d'immeubles.

4.4 - Déchets ménagers et assimilés

Les projets de construction doivent respecter le règlement de collecte (cf. 7.2 Annexes sanitaires du PLU).

Article N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

Article N 6- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait, celui-ci est fixé à 6 mètres minimum.

Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait. En cas de retrait, celui-ci est de 2 mètres minimum.

Pour les constructions non repérées au titre de l'article L. 123-1-5-7° (bâti remarquable) et sous réserve de compatibilité avec l'AVAP, sont autorisés dans la marge de retrait les travaux d'isolation par l'extérieur sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement, dans la limite d'une épaisseur de 25 cm du bâti existant.

Article N 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait, celui-ci est fixé à 8 mètres minimum.

En zones N* et Ntl : si la limite séparative correspond à une limite de zone avec un espace boisé classé, une zone naturelle N ou aux abords des rus et berges de l'Orge, le retrait est porté à 10 mètres.

Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, celui-ci est de 2 mètres minimum.

Pour les constructions non repérées au titre de l'article L. 123-1-5-7° (bâti remarquable) et sous réserve de compatibilité avec l'AVAP, sont autorisés dans la marge de retrait les travaux d'isolation par l'extérieur sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement, dans la limite d'une épaisseur de 25 cm du bâti existant.

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

Les constructions doivent être implantées les unes par rapport aux autres à une distance minimale de 8 mètres. Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En zone N : il n'est pas fixé de règle.

En zone N* : l'emprise au sol des constructions existantes augmentée de 10 %.

En zone Ntl et Ngv : l'emprise au sol est fixée à 5 %.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En zone N : il n'est pas fixé de règles.

En zone N* et Ntl : La hauteur maximale est fixée à 10 mètres au faîtage.

En zone Ngv : la hauteur maximale est fixée à 3 mètres au faîtage.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales :

L'autorisation de construire pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions, par leur situation, leurs dimensions, leur architecture et leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants
- aux sites et paysages naturels ou urbains
- à la conservation des perspectives monumentales ou paysagères

Aspect architectural

Toute architecture étrangère à la région et toute imitation sont interdites.

Les constructions nouvelles et aménagements doivent présenter :

- une simplicité des volumes.
- une unité et une qualité des matériaux utilisés.
- Les différents murs d'une construction ou d'un ensemble de constructions aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings...) est interdit.
- Les imitations de matériaux telles que faux-bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites.
- Les couleurs de matériaux de parement et de peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- Les teintes vives sont proscrites.

Les clôtures

Elles seront conçues de façon à ne pas gêner l'écoulement des eaux. Les clôtures végétales ou piquets bois seront préconisées. Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'intégrer convenablement avec les constructions avoisinantes. Elles devront constituer des ensembles homogènes.

ARTICLE N 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Les besoins seront définis en fonction de la destination et de l'importance de la construction.

ARTICLE N 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Espaces paysagers remarquables et alignements d'arbres identifiés au titre des dispositions de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'urbanisme, hors périmètre AVAP :

Ils doivent être préservés et mis en valeur. Tous les travaux ou aménagements exécutés doivent être conçus dans un souci de mise en valeur de cet élément qui contribue à l'identité urbaine et paysagère du quartier.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.

ARTICLE N 15- OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N 16- OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.