Plan Local d'Urbanisme de MASSY

Pièce 6 : Règlement – pièce écrite

PLU révisé le 15 septembre 2016 et modifié le 20 décembre 2018

Modification simplifiée n°4

Vu pour être annexé à la délibération du 19 mai 2022 approuvant la modification simplifiée

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES 5

Disposition 1 : Champ d'appplication territorial du plan 6

Disposition 2 : Division du territoire en zones 6

Disposition 3 : Adaptations mineures 7

Disposition 4 : Application des règles au regard de l'article R123-10-1 du Code de l'urbanisme 7

Disposition 5 : Reconstruction des bâtiments détruits ou démolis 7

Disposition 6 : Refus en cas d'atteinte à la sécurité et à la salubrité publiques 7

Disposition 7 : Autres règles d'urbanisme s'appliquant à la commune 8

Disposition 8 : Destination des constructions 11

Disposition 9 : Glossaire 11

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A CHAQUE ZONE 18

Chapitre 1 - Dispositions applicables aux zones urbaines 19
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA 20
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC 32
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE 44
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UN 66
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UR 76
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE US 89
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 UPA 95
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 UPB 104
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2 UPA 112
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2UPB 121
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2UPC 131
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 3UP 140
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 4 UPA 156
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 4 UPB 165
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 5 UP 174
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 6 UPA 185
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 6UPB 193
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 6UPC 202
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 6UPE 221
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 6UPF 230
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 7UP 239
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 8UP 247
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 9 UP 256

Chapitre 2 Dispositions applicables aux zones à urbaniser 266
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 0 AU 267

Chapitre 3 Dispositions applicables à la zone naturelle 269
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N 270

TITRE III - DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES A CERTAINS SECTEURS DE LA COMMUNE 276

Chapitre 1 Dispositions applicables à l'élément de patrimoine bâti à protéger 277

PREAMBULE

Suite à l'ordonnance du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre Ier du Code de l'urbanisme, dont les dispositions sont entrées en vigueur le 1er janvier 2016, les références aux articles de la partie législatives du présent document ne sont plus d'actualité. Le tableau de correspondance ci-dessous les reprend et indique la numérotation en vigueur depuis le 1er janvier 2016.

Numérotation partie législative en vigueur avant le 1er janvier 2016	Numérotation partie législative en vigueur au 1er janvier 2016
L.130-1	L.130-1
L.123-1-5 V	L.151-41
L.123-1-5 III 2°	L.151-19 L.151-23
L.123-2 c)	L.151-42 (pour les périmètres de ZAC) L.151-38 (pour les périmètres hors ZAC)
L.111-3	L.111-15 L.111-23
L.147-5	L.112-10 L.112-11
L.123-1-13	L.151-36
L.123-1-12	L.151-33
L.147-1	L.147-1
L.111-6	L.111-6
L.111-7	L.111-7

TITRE I - Dispositions générales

Disposition 1 : Champ d'appplication territorial du plan

Le PLU s'applique à l'ensemble du territoire de la ville de Massy.

Disposition 2 : Division du territoire en zones

Le PLU divise le territoire :
- en zones **U**rbaines, zones **U**,
- en zones **A U**rbaniser, zones **AU**,
- en zones **N**aturelles et forestières, zones **N**.

Les zones urbaines sont repérées sur le document graphique par un sigle commençant par la lettre **U ou par un chiffre suivi d'un sigle commençant par la lettre U**, leurs règlements spécifiques sont regroupés au chapitre 1 du titre II du présent document et comprennent :
- La zone UA avec les secteurs UAa, UAb, UAc, UAe et UAf,
- La zone UC avec les secteurs UC, UCb et UCr,
- La zone UE avec les secteurs UE, UEc, UEf, UEg et UEL,
- La zone UF,
- La zone UN,
- La zone UR avec les secteurs UR, URa, URc et URo,
- La zone US,
- Les zones 1UPA, avec les secteurs UPAa, UPAb et UPAc, et 1UPB
- Les zones 2UPA, 2UPB et 2UPC,
- La zone 3 UP avec les secteurs 3UP, 3UPb, 3UPc et 3UPL,
- Les zones 4UPA et 4UPB,
- La zone 5UP,
- Les zones 6UPA, 6UPB, 6UPC, 6UPD, 6UPE et 6UPF,
- La zone 7UP,
- La zone 8UP avec les secteurs 8UP, 8UPa et 8UPb,
- La zone 9UP.

Les zones à urbaniser (zones à caractère naturel destinées à être urbanisées) sont repérées sur les documents graphiques par un chiffre suivi d'un sigle commençant par la lettre **AU**. Elles sont regroupées au chapitre 2 du titre II du présent document. Elles comprennent la zone 0 AU.

La zone naturelle est repérée sur les documents graphiques par la lettre **N**, avec le secteur NL. Son règlement spécifique figure au chapitre 3 du titre II du présent document.

Les documents graphiques comportent également :
- des espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer conformément aux articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux *espaces verts* ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques au titre de l'article L. 123-1-5.5 du Code de l'Urbanisme,
  des éléments de paysage, sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques, au titre de l'articel L 151-23 du Code de l'Urbanisme,Sont identifiés les Espaces verts Paysagers à protéger,
- des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, conserver, mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme,
- des secteurs où l'existence de risques naturels, tels qu'inondations (…) justifient que soient

interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols au titre de l'article R123-11-b du Code de l'Urbanisme,
- la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics au titre de l'article L. 123-2 c° du Code de l'Urbanisme,
- la localisation d'installations d'intérêt général au titre de l'article L151-41 5°§2 du Code de l'Urbanisme,
- des périmètres d'attente de projet d'aménagement global au titre de l'article L151-41 5° du Code de l'Urbanisme,
- le périmètre de la ZPPAUP,
- des dispositions réglementaires.

Disposition 3 : Adaptations mineures

Les règles et servitudes édictées par le présent plan local d'urbanisme 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.

Disposition 4 : Application des règles au regard de l'article R123-10-1 du Code de l'urbanisme (nouvel article R 151-21)

L'article R.123-10-1 du Code de l'urbanisme dispose que « *dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.* »
Le présent règlement du PLU s'oppose à ce principe dans l'ensemble des zones, uniquement pour les articles 6, 7, et 8 des règlements de zone.

Disposition 5 : Reconstruction des bâtiments détruits ou démolis

L'article L111-3 du Code de l'Urbanisme dispose que « *la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.*
Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, 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. »

Disposition 6 : Refus en cas d'atteinte à la sécurité et à la salubrité publiques

Les constructions et installations de toute nature peuvent être refusées ou soumise à des prescriptions spéciales si les travaux projetés sont de nature à porter atteinte à la sécurité ou à la salubrité publiques (article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme). Le refus ou les prescriptions

résultent de l'analyse de la situation, des caractéristiques, de l'importance ou de l'implantation du projet.

Disposition 7 : Bonus de constructibilité

En application de l'article L151-18 3° du Code de l'urbanisme un dépassement des règles de gabarit peut être appliqué pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive. L'article R 111-21 du Code de la Construction et de l'Habitation définit ces types de constructions.
Les constructions répondant aux critères peuvent bénéficier d'un dépassement de 10% sur l'emprise au sol et de 10% sur la hauteur sans dépasser 30% sur l'ensemble du gabarit.

Disposition 8 : Dérogation pour isolation thermique de l'article L 152-5 du Code de l'Urbanisme

En application de l'article L152-5 du Code de l'urbanisme, il est possible de déroger aux règles du présent règlement relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions pour autoriser la mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes; d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes; de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

Disposition 9 : Autres règles d'urbanisme s'appliquant à la commune

1. *Les autres réglementations affectant l'usage des sols*

Ces réglementations sont portées en annexes du dossier du plan local d'urbanisme conformément aux articles R 123-13 et R 123-14 du code de l'urbanisme, leurs dispositions se superposent avec celles résultant du règlement d'urbanisme :

- Les servitudes d'Utilité Publique,
- Le classement sonore des infrastructures,
- Le plan d'exposition au bruit de l'aérodrome d'Orly,
- Les secteurs archéologiques,
- La liste des plans d'*alignement*,
- Les zones de publicité restreinte et de publicité élargie,
- Les zones d'aménagement concerté,
- La liste de lotissements dont les règles ont été maintenues au titre de l'article L. 123-2-1 2°,
- Les périmètres de droit de préemption urbain et de ZAD,
- Les servitudes d'utilité publique dont la zone de protection du patrimoine architectural urbain et paysager (ZPPAUP).

2. *Secteurs de risques naturels*

Dans les secteurs de risques naturels liés aux inondations indiqués au document graphique :
Quatre principes réglementaires sont définis :

- un rappel des principes de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme relatif à la sécurité et à la salubrité publique, en vertu duquel les constructions et installations de toute nature peuvent être refusées ou soumises à des prescriptions spéciales ;
- la possibilité d'autoriser des *sous-sols* à condition qu'ils soient réservés au stationnement (pas de caves ni de boxes) et qu'un système d'alarme en cas de crue soit mis en place ;
- l'obligation de surélever la cote du premier plancher des constructions, de 0,5 m ou 1m par rapport au terrain naturel selon les secteurs, pris au point de référence le plus haut au droit des constructions ;
- l'interdiction des clôtures pleines.

- l'interdiction d'imperméabiliser les versants des berges en zone naturelle: une bande végétalisée de 2 m par rapport à la limite de l'eau devant être préservée à l'exception des éventuels aménagements ponctuels à destination du public, dans la lignée de la disposition 16 du SAGE.

3. *Les périmètres soumis au plan d'exposition au bruit de l'aéroport d'Orly*

Conformément à l'article L147-5 du code de l'urbanisme dans les secteurs soumis au Plan d'Exposition au Bruit, l'extension de l'urbanisation et la création ou l'extension d'équipements publics sont interdites lorsqu'elles conduisent à exposer immédiatement ou à terme de nouvelles populations aux nuisances de bruit. A cet effet :
1° Les constructions à usage d'habitation sont interdites dans ces zones à l'exception :

- de celles qui sont nécessaires à l'activité aéronautique ou liées à celle-ci ;
- dans les zones B et C et dans les secteurs déjà urbanisés situés en zone A, des logements de fonction nécessaires aux activités industrielles ou commerciales admises dans la zone et des constructions directement liées ou nécessaires à l'activité agricole ;
- en zone C, des constructions individuelles non groupées situées dans des secteurs déjà urbanisés et desservis par des équipements publics dès lors qu'elles n'entraînent qu'un faible accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances et des opérations de reconstruction rendues nécessaires par une opération de démolition en zone A ou B dès lors qu'elles n'entraînent pas d'accroissement de la population exposée aux nuisances, que les normes d'isolation phonique fixées par l'autorité administrative sont respectées et que le coût d'isolation est à la charge exclusive du constructeur.

2° La rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension mesurée ou la reconstruction des constructions existantes peuvent être admises lorsqu'elles n'entraînent pas un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances ;

3° Dans les zones A et B, les équipements publics ou collectifs ne sont admis que lorsqu'ils sont nécessaires à l'activité aéronautique ou indispensables aux populations existantes ;
Conformément à l'article L 147-6, toutes les constructions qui seront autorisées dans les zones de bruit conformément aux dispositions de l'article L147-5 feront l'objet de mesures d'isolation acoustique, dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires en matière d'urbanisme, de constructions et d'habitation. Le certificat d'urbanisme doit signaler l'existence de la zone de bruit et l'obligation de respecter les règles d'isolation acoustique.

4. *Recommandations et principes de précaution liés à la situation environnementale des terrains dans le quartier Massy-Atlantis (zones 1UPA, 1UPB, 3UP, 4UPA, 4UPB et UC)*

Comme exposé dans le rapport de présentation (volume 1 – état initial de l'environnement), les diagnostics réalisés sur plusieurs sites du quartier Massy-Atlantis ont mis en évidence :

- d'une part, sur un certain nombre d'anciens sites industriels, une pollution des sols hétérogène, caractérisée, selon les cas, par la présence de métaux lourds, de COHV (Composés OrganoHalogénés Volatils) ou encore d'hydrocarbures, liée aux anciennes activités exercées ou au recours à des remblais provenant de sites affectés par des pollutions,
- d'autre part, la présence généralisée de polluants de type solvants aromatiques chlorés dans les eaux souterraines des sites investigués.

Les pollutions connues ou potentielles sur ce secteur justifient ainsi que des recommandations particulières soient formulées, recommandations caractérisées par le principe de précaution du fait de l'absence de connaissance exhaustive de l'état réel des pollutions.

1- De façon générale, l'objectif reste de poursuivre les études et sondages pour aboutir à une caractérisation totale du secteur. Compte tenu de l'hétérogénéité des différentes pollutions et du fait que la situation environnementale de tous les terrains du secteur n'est pas

caractérisée au même niveau, la réalisation d'investigations de sols et d'études des eaux souterraines pourra en effet s'avérer nécessaire. De façon générale les pétitionnaires, afin de s'exonérer des contraintes qui pourraient leur être imposées pourront apporter les éléments d'analyse autorisant cette exonération.
En fonction des résultats des diagnostics, une évaluation des risques résiduels pourra être exigée pour vérifier l'adéquation entre l'état des terrains à l'issue des travaux de dépollution et l'usage prévu.

2- Si la présence de substances est mise en évidence dans les sols, un plan de gestion des terres polluées devrait être mis en œuvre sur le site, afin de déterminer si les terres, selon leurs caractéristiques, pourront être réutilisées sur site (avec ou sans traitement préalable) ou devront être éliminées hors site dans des filières appropriées.

3- Le risque sanitaire associé à la présence de COHV dans les eaux souterraines est lié à un éventuel transfert de vapeurs en provenance de la nappe superficielle et, le cas échéant, de la nappe des Marnes de Pantin. La réalisation des constructions risque aussi d'entraîner une remobilisation des polluants dans les eaux souterraines et la mise en contact de la nappe superficielle et de la nappe des Marnes de Pantin. Ainsi, afin d'éviter les risques pour les occupants des bâtiments, de remobilisation des polluants dans la nappe et de mise en contact de ces deux nappes, une épaisseur résiduelle d'argiles vertes d'environ deux mètres devrait toujours être maintenue sous la base des *sous-sols* pour chacun des projets. De ce fait, le nombre de niveaux souterrains autorisés ne pourra être supérieur à un que si, dans les zones où l'épaisseur des argiles n'est pas connue, des investigations complémentaires, éventuellement réalisées par le pétitionnaire, démontrent que ce nombre de niveaux est possible.

4- Par ailleurs, et du fait de l'ensemble des contraintes environnementales, les constructions pourront être autorisées sous réserve du respect de prescriptions spéciales prises en application de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme :
   - Il pourra être imposé que les canalisations d'eau potable soient implantées en dehors des zones polluées par des composés organiques. S'il n'est pas possible de prévoir une telle implantation, des dispositions particulières (telles que le recours à des canalisations en fonte) devraient être mises en place, sauf étude particulière établissant l'absence de nécessité de la mise en place de dispositions particulières.
   - Un cuvelage des *sous-sols*, nécessaire pour limiter le transfert de vapeur via le dégazage des sols, pourra être imposé. L'utilisation de matériaux sensibles aux solvants pour l'imperméabilisation de surface sur le cuvelage pourra être interdite.
   - Des drains périphériques, nécessaires pour que la présence des constructions ne perturbe pas le bon écoulement des eaux souterraines, pourront être imposés.
   - Les normes réglementaires de ventilation des *sous-sols* pourront être renforcées pour limiter les risques sanitaires liés à l'inhalation de vapeurs polluées.

5- Des recommandations pourront également être formulées pendant la phase des travaux de construction des immeubles :
   - Un coordinateur SPS devrait intervenir sur les chantiers de construction des immeubles, conformément à la réglementation en vigueur. Il formulera toutes recommandations adéquates en rapport avec la situation environnementale des terrains ;
   - Une attention particulière devrait être portée à la traçabilité de la gestion des terres polluées (dossier de récolement, localisation des terres réutilisées en remblais sur plan et sur site avec un grillage avertisseur) et aux conditions de pompage et de rejet des eaux d'exhaure (avec ou sans traitement des eaux préalable) ;
   - Il faudrait également veiller à la limitation de l'envol des poussières (humidification des terres de surface, évacuation des terres avec des camions bâchés, protection des stockages temporaires des terres par un géotextile ou par végétalisation, ...).

6- Enfin, à l'achèvement des travaux, il serait nécessaire :
   - de laisser en place les piézomètres existants (ou de les reboucher et de les remplacer s'ils ont été détruits par les travaux de construction) et de laisser l'accès desdits piézomètres aux organismes compétents,

- d'effectuer un suivi de l'état du cuvelage conformément aux bonnes pratiques (la face interne du cuvelage devra rester accessible pour le contrôle périodique de l'éventuelle fissuration et sa réparation).

L'ensemble de ces recommandations et principes de précaution doit permettre d'assurer le changement d'affectation du quartier Massy-Atlantis tout en évitant des risques sanitaires pour les occupants des immeubles de bureaux, d'habitation et les usagers des équipements publics et autres espaces publics, à un coût acceptable pour les porteurs de projets.

En complément de ces recommandations, pour accompagner de façon pérenne le redéveloppement du quartier Massy-Atlantis, le Préfet a institué par arrêté du 8 février 2010 des servitudes d'utilité publique sur ce secteur dit « des Champs Ronds », interdisant l'usage des eaux souterraines et reprenant les principes ci-dessus.

5. *Constructibilité interdite le long des grands axes routiers*

Conformément à l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme, en dehors des espaces urbanisées des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'A10 et dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD188, de l'axe de la RN20 et de l'axe de la RD210.
Conformément à l'article L.111-7, ces interdictions ne s'appliquent pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux bâtiments d'exploitation agricole et aux réseaux d'intérêt public.

Disposition 10 : Destination des constructions

Le Code de l'Urbanisme détermine la liste des destinations qui peuvent faire l'objet de règles différentes au travers des différents articles du règlement du PLU :

1. habitation,
2. hébergement hôtelier,
3. bureaux,
4. commerce,
5. artisanat,
6. industrie,
7. exploitation agricole ou forestière,
8. entrepôt,
9. services publics ou d'intérêt collectif.

Disposition 11 : Glossaire

Les termes définis ci-dessous sont inscrits *en italique* dans le règlement des zones

Agrandissement limité (art. 2, 6, 7 et 8)

L'agrandissement d'une construction pourra être considéré comme limité lorsqu'il satisfait les trois règles cumulatives suivantes à la date de la demande :

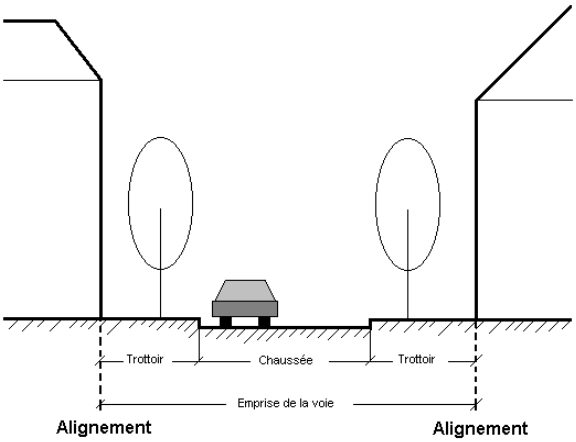
- la Surface de plancher créée est inférieure à 20% de la Surface de plancher existante ;
- l'*emprise au sol* nouvelle est inférieure à 20% de l'*emprise au sol* des bâtiments existants ;
- l'agrandissement envisagé est directement lié à la destination de la construction existante.

Agrandissement restreint à une fois

La possibilité d'agrandir une construction dans la limite d'une seule fois signifie que le bâtiment concerné ne doit pas avoir fait l'objet d'une précédente autorisation et réalisation pour une extension et ce, depuis la date d'approbation du PLU le 16 décembre 2004 jusqu'à la demande en question.

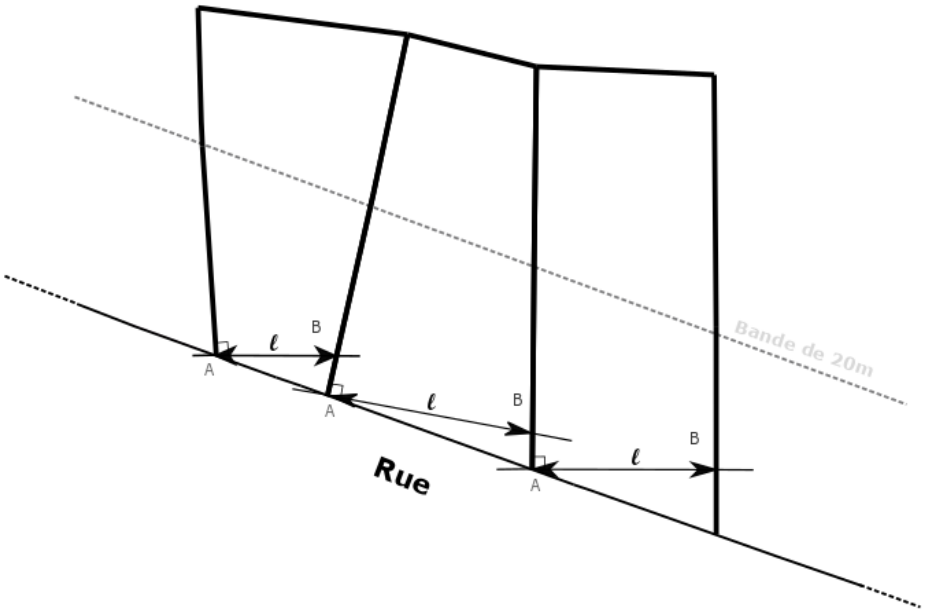
Alignement (art. 6)

L'alignement doit se comprendre, en l'absence de règlement et de précision contraire, comme la limite du domaine public au droit des parcelles privées.
En l'absence de plan d'alignement publié par la commune, l'alignement est fixé en fonction des limites physiques de la voie.



En application de l'article 7, l'implantation des constructions dépend de la largeur des terrains.Dans certains cas particuliers, la largeur des terrains n'est pas identique sur toute la bande des 20m, s'applique alors la règle suivante :

La largeur prise en compte est la largeur (l) de la ligne, passant perpendiculairement par le point (A) situé à la jonction entre une des limites séparatives et l'alignement, et allant jusqu'à la limite séparative opposée (point B).



Annexe

Une annexe est une construction qui a un caractère accessoire au regard de la destination de la construction principale, elle est accolée ou non à celle-ci. Il s'agit par exemple des garages, abris de jardin.

Arbre (art.13)

Afin de garantir le paysagement des quartiers urbanisés, le règlement prescrit la plantation d'un certain nombre d'arbres de tige, ou d'arbres de haute tige, proportionnellement à la superficie du terrain. Ces arbres ont une hauteur, mesurée depuis le sol jusqu'à la première branche, supérieure à 200 cm pour les arbres de tige et à 225 cm pour les arbres de haute tige (groupe 1 à 3 selon normes STU/AFNOR).

Coefficient de valeur écologique (art. 13)

Coefficient appliqué aux différents types et épaisseurs de substrat des *espaces verts* en fonction de leur capacité à absorber les eaux pluviales et à accueillir la biodiversité.

Coefficient d'emprise au sol (CES, art. 9)

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de la surface d'emprise au sol à la surface de l'unité foncière.

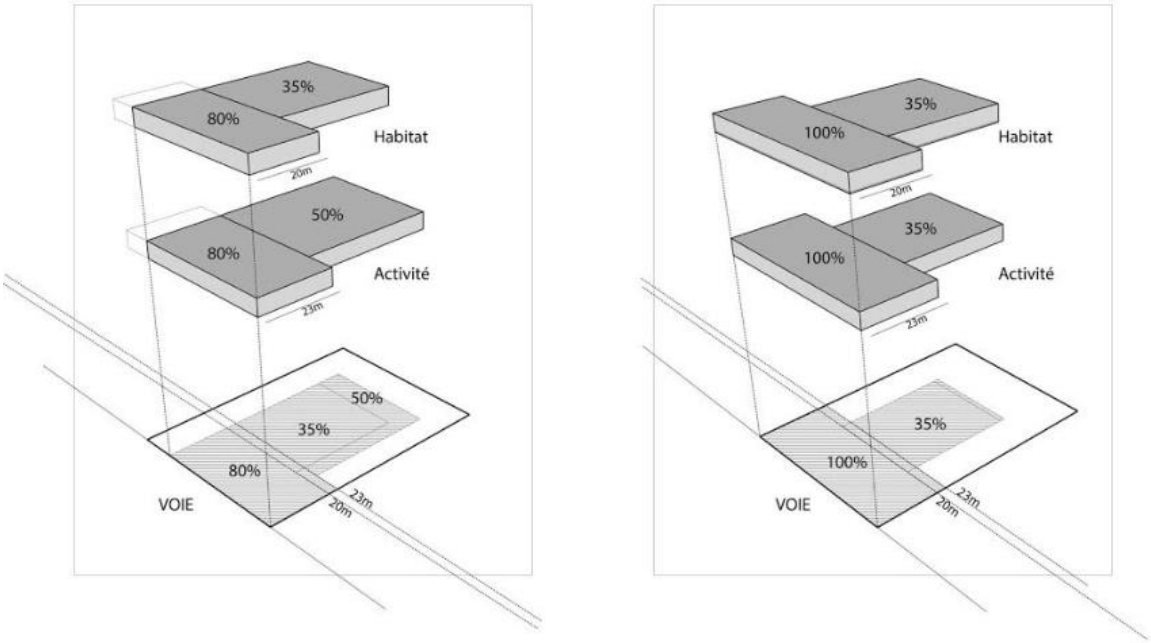
Décrochement

Un décrochement désigne une rupture d'une surface en deux parties dont l'une est en retrait par rapport à l'autre.
Les ruptures de surfaces générées par les loggias ne sont pas des décrochements.

Emprise au sol

Elle correspond à la projection verticale du volume de la construction, débords et surplombs inclus.
Toutefois, les balcons et les ornements tels que les éléments de *modénature* et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Exemples d'emprises au sol possibles en zone 3UP pour un projet mixte habitat activité



Espace vert (art.13)

Les espaces verts correspondent aux surfaces faisant l'objet de plantations. Ils peuvent être :

- de pleine terre : l'espace vert ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales). Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre.
- sur dalle à fort intérêt écologique : pour les espaces verts sur dalle de rez-de-chaussée et garages souterrains avec une épaisseur de terre végétale supérieure à 80cm ;
- sur dalle à faible intérêt écologique : pour les espaces verts sur dalle de rez-de-chaussée et garages souterrains avec une épaisseur de terre végétale comprise entre 30 et 80cm ;
- en toiture végétalisée intensive à fort intérêt écologique lorsque :
    - l'épaisseur de substrat est supérieure ou égale à 50cm,

- des variations dans l'épaisseur du substrat sont observées sur l'étendue de la toiture,
- la toiture présente des plantations diversifiées et locales,
- la toiture présente des caractéristiques de charge et étanchéïté suffisantes (charge réelle de portance supérieure à 150kg/m²),
- la terre a été prélevée in situ,
- les revêtements d'étanchéïté utilisés proviennent de sources renouvelables.

- en toiture végétalisée intensive à faible intérêt écologique lorsque l'épaisseur de substrat est comprise entre 30 et 50cm.

Sauf prescription contraire formulée à l'article 13 sous la forme d'un « *coefficient de valeur écologique* », ces différents espaces verts sont tous considérés de la même façon dans le règlement.

Les toitures végétalisées extensives, dont la surface de substrat est inférieure à 12cm, et les toitures semi-extensives dont la surface de substrat est comprise entre 12cm et 30cm ne sont pas comptabilisées dans les espaces verts.
Les structures alvéolées enherbées de type « evergreen » ne sont pas comptabilisées dans les espaces verts.

Façade avec baie principale – Façade avec baie secondaire (art. 7 et 8)

Les façades avec baies principales sont définies par opposition avec les façades dites aveugles (sans baies ou avec pavés de verre uniquement) et les façades comportant des baies dites secondaires.
Au titre du présent règlement, les baies sont dites secondaires lorsqu'elles respectent les caractéristiques suivantes :

- Leur surface unitaire ne doit pas être supérieure à 1 m²
- Leur nombre ne doit pas excéder par niveau de plancher une unité par tranche de 3 mètres linéaires de façade

Les portes opaques sont considérées comme des baies secondaires.

Gestion de l'eau : méthode simplifiée pour le calcul des volumes à stocker et infiltrer à la parcelle pour les pluies courantes

1) Objectifs à atteindre pour gérer à la source les pluies courantes

L'objectif de réduction des volumes rejetés aux réseaux pour les pluies courantes est atteint si au moins 80 % de la pluviométrie locale annuelle est retenue (infiltrée, évaporée, évapo-transpirée, réutilisée) à la parcelle. Sur le territoire, cet objectif est obtenu si on infiltre/évapore en 24h une lame d'eau de 8 mm précipitée sur la parcelle.

2) Dimensionnement : calcul du volume à stocker

Volume à stocker (m3) = Sr x R x H

Sr : surfaces réceptrices en projection horizontale (m2)
R : coefficient de ruissellement
H : hauteur de la pluie à gérer (8 mm minimum)

3) Dimensionnement : calcul de la surface d'infiltration permettant une vidange en 24 h

La surface d'infiltration couplée à la perméabilité du sol détermine le débit de vidange des capacités de stockage. Les capacités de stockage doivent être vidées en moins de 24 h.

Débit vidange (m3/h)= V à stocker (m3) / 24 (h) (condition de vidange en 24h) Surface d'infiltration = Débit vidange (m3 /h) / (3600 x coefficient perméabilité du sol (m/s))

Le ratio surface d'infiltration/surface active doit être >1 % (limiter le colmatage et l'effet de concentration dans les ouvrages de la pollution drainée) ; Surface active = Sr x R. En présence de gypse, on recherchera une infiltration diffuse pour éviter le risque de dissolution. Le ratio surface d'infiltration/surface active devra alors être égal au minimum à 20% (à affiner lors de l'étude préalable et fonction de la profondeur du gypse).

4) Dimensionnement des ouvrages étanches (noues, bassins secs végétalisés …)

Dans les secteurs où l'infiltration superficielle est très contrainte (pollution résiduelle de sol, nappe <1m, gypse, argile gonflante…), respecter 3 conditions : volume libre permettant de stocker la pluie

courante ; ratio hauteur de terre végétale/hauteur de lame d'eau à stocker > 3 ; ratio surface infiltration/surface active > 1 %.

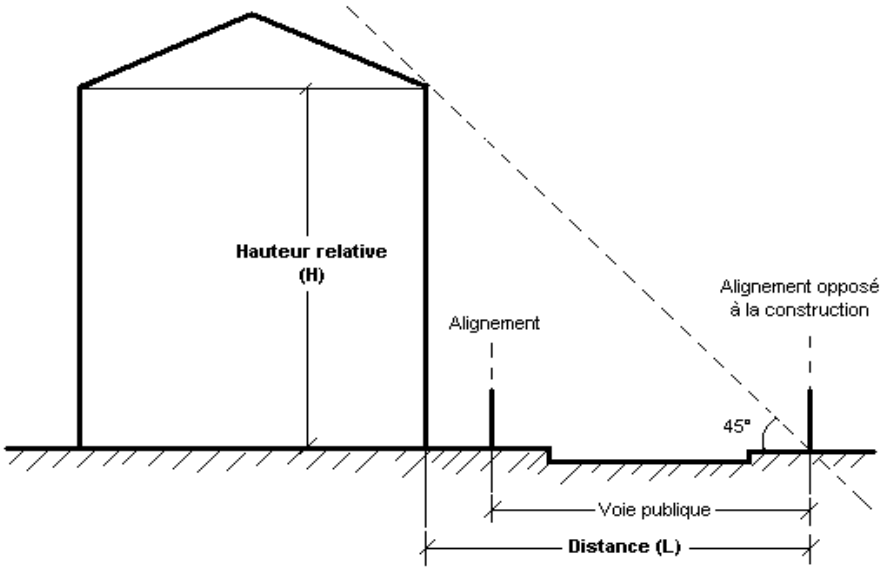
Habitat collectif
En application de l'article R 111-18 du Code de la construction et de l'habitation, un bâtiment d'habitation collectif est un bâtiment dans lequel sont superposés, même partiellement, plus de deux logements distincts.

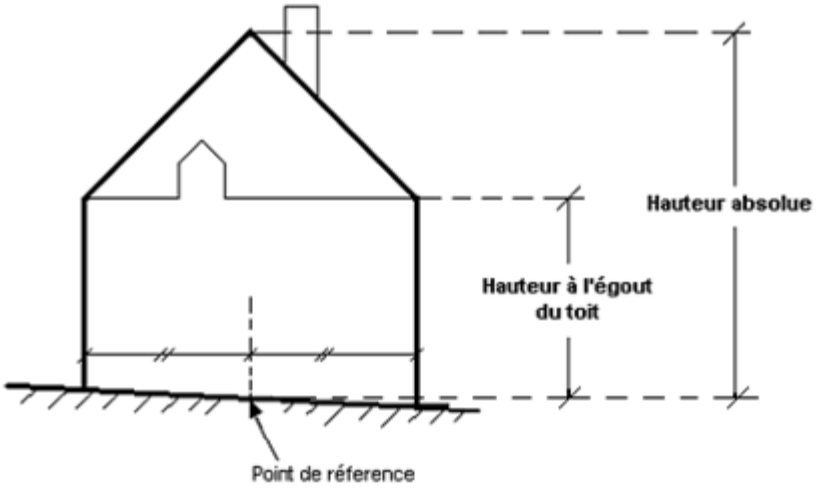
Hauteur (définition générale pour les articles 6 - 7 - 8 -10)

Sauf indication spécifique différente dans les différents règlements de zone, les hauteurs maximales des constructions doivent être calculées à partir du niveau moyen du terrain naturel avant exhaussement ou affouillement, au point de référence pris sur la médiane des plans de façades significatifs.
Les antennes de téléphonie mobile sont exclues du calcul de hauteur.

Hauteur absolue (art.10)

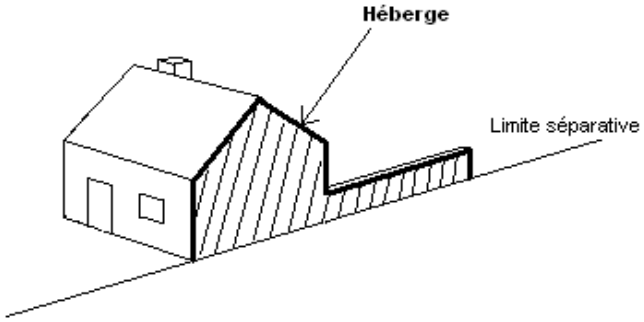
Il s'agit de limiter la hauteur maximale de la construction, définie comme la différence entre le point le plus haut (faîtage, acrotère…) et le point de référence le plus bas.





Héberge (art. 7)

L'héberge est la ligne qui correspond à la limite de mitoyenneté d'une construction ; elle délimite une surface de mur séparatif entre deux unités foncières.



Opération d'ensemble

Ce terme désigne un programme important, comportant plusieurs constructions, nécessitant un aménagement des espaces extérieurs privés, la réalisation d'équipements propres et mettant en jeu un îlot, ou une partie significative d'un îlot urbain.

Nivellement Général de la France (NGF)

Le Nivellement Général de la France (NGF) constitue un réseau de repères altimétriques disséminés sur le territoire français.

Les repères altimétriques permettent de déterminer l'altitude en chaque point du territoire.

Modénature

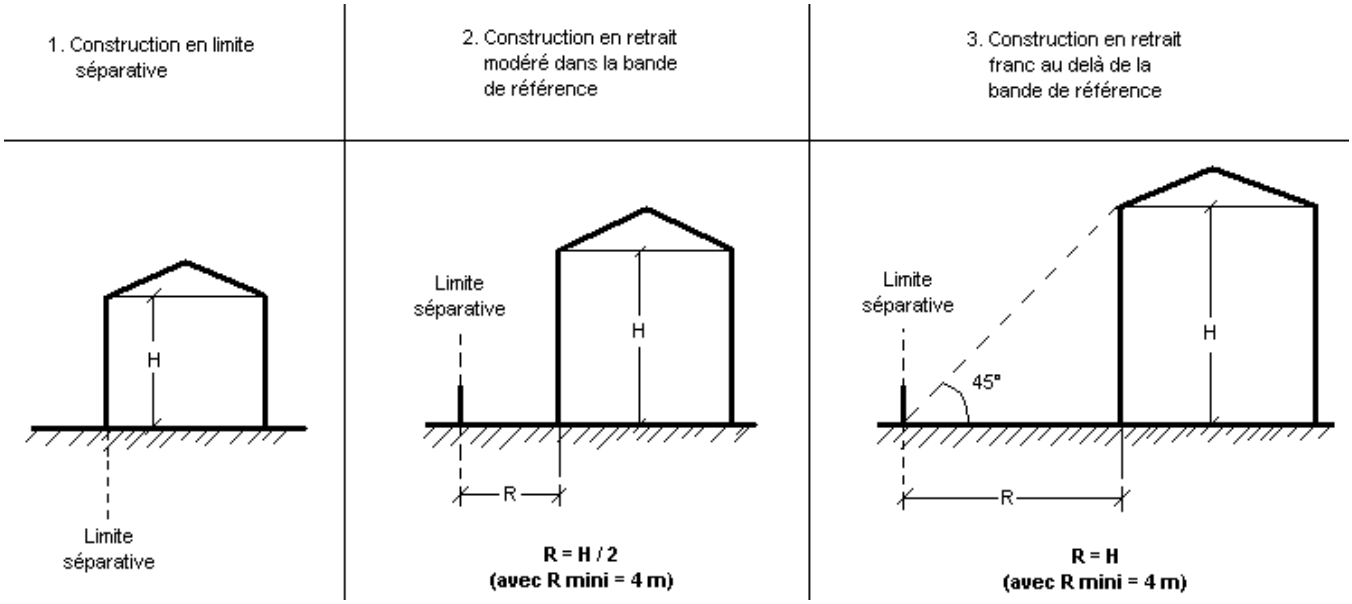
Il s'agit du traitement ornemental de certains éléments structurels d'un édifice. Celui-ci ne doit pas excéder 30 cm.

Prospect (art. 6, 7, 8 et 10)

Il s'agit d'établir une règle de *hauteur* maximum des constructions au regard de leur distance d'implantation par rapport aux limites de leur *unité foncière*.

La *hauteur* prise en compte est la *hauteur* en tout point de la façade considérée.

Nota : les prospects dessinés ci-dessous ne s'appliquent pas dans toutes les zones.



Saillies

On appelle saillie ou surplomb toute partie ou élément de construction qui dépasse le plan de façade d'une construction, hors *modénatures* (corniches, bandeaux, …d'une profondeur de moins de 0,30 m).

Sous-sol

Il s'agit de désigner les volumes de construction bâtis en infrastructure et qui n'émergent pas de plus de 1 m compté entre le point le plus bas du terrain naturel extérieur et le plancher du rez-de-chaussée. Au-delà, le volume est assimilé à un niveau de superstructure. La partie émergeant du sol s'appelle le soubassement de la construction.

Unité foncière

L'unité foncière désigne le terrain d'assiette privé sur lequel est établi le projet de construction faisant l'objet de la demande de permis de construire. Elle peut être constituée d'une seule ou de plusieurs parcelles, ultimes divisions du sol gérées par le Service du Cadastre de l'Etat. C'est sur cette base que s'applique le droit des sols prescrit par le PLU en vigueur.

Voie, Passage, Accès et Rue (distinction)

Dans le cadre de l'article. 3
Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile.
Dans le cas d'une voie privée, celle-ci peut être établie par une servitude obtenue en application de l'art. 682 du code civil (l'acte authentique ou l'attestation notariale devra être joint à toute demande d'autorisation).

Dans le cadre des art. 6 ou 7 du règlement et de l'art. R.123-9 du c.u.
Pour satisfaire aux exigences prescrites à l'article 6, les voies doivent être ouvertes à la circulation générale, quel que soit leur statut (public ou privé) ou leur affectation (automobiles, piétons…).

Sont considérées comme des rues, au sens du présent règlement, les voies et emprises publiques dénommées.

Voies et espaces publics de configuration indicative

En application des nouvelles dispositions de l'art. L.123-2c du c.u. relatif aux servitudes de localisation, certaines voies nouvelles projetées ou espaces publics à créer inscrits aux plans de détails, n'ont pas un tracé précisément défini à la date d'approbation du PLU. La délimitation des parcelles concernées, ainsi que l'emprise maximum sont indiquées dans les plans.
Les règles prescrites à l'art. 6 seront appliquées par rapport aux emprises publiques futures dès lors que leurs configurations précises seront arrêtées par la commune préalablement à toute demande d'autorisation de construire.

Zone de rencontre

Section ou ensemble de sections de voies en agglomération constituant une zone affectée à la circulation de tous les usagers. Dans cette zone, les piétons sont autorisés à circuler sur la chaussée sans y stationner et bénéficient de la priorité sur les véhicules. La vitesse des véhicules y est limitée à 20 km/h. Toutes les chaussées sont à double sens pour les cyclistes, sauf dispositions différentes prises par l'autorité investie du pouvoir de police. Les entrées et sorties de cette zone sont annoncées par une signalisation et l'ensemble de la zone est aménagé de façon cohérente avec la limitation de vitesse applicable.

TITRE II - Dispositions applicables à chaque zone

Chapitre 1 - Dispositions applicables aux zones urbaines

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Elle comprend les secteurs UAa, UAb, UAc, UAe et UAf.

ARTICLE UA 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Les constructions à usage industriel ou artisanal et d'entrepôt sauf celles visées à l'article 2.

1.2 Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, sauf celles visées à l'article 2.

1.3 Les constructions à usage industriel, artisanal et commercial créant des nuisances pour l'environnement habité, notamment sonores, olfactives ou pouvant générer un trafic supplémentaire (ex : discothèques, activités d'entretien et de réparation automobiles).

1.4 Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, qu'ils soient permanents ou saisonniers (R 111-45) ainsi que le stationnement isolé de caravanes (R 111-42).

1.5 Tout dépôt ou décharge de déchets industriels ou domestiques, de ferraille ou de matériaux de démolition.

1.6 Les affouillements et exhaussements du sol non nécessaires à une opération de construction autorisée ou de travaux publics.

ARTICLE UA 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 Les activités artisanales à condition de ne pas excéder 500 m² de Surface de plancher,

2.2 Les *agrandissements limités* des activités industrielles existantes(1) à condition, de ne pas générer d'augmentation des nuisances par rapport à la situation initiale, et de respecter les trois règles cumulatives suivantes à la date de la demande :
- la Surface de plancher créée est inférieure à 20% de la Surface de plancher existante ;
- l'*emprise au sol* nouvelle est inférieure à 20% de l'*emprise au sol* des bâtiments existants ;
- l'agrandissement envisagé est directement lié à la destination de la construction existante.

2.3 Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à condition de correspondre aux activités nécessaires aux habitants ou aux usagers du quartier.

ARTICLE UA 3 ACCES ET VOIRIE

Sauf dispositions particulières, les voies et accès nouveaux devront respecter à minima les dispositions suivantes :

	1 logement	Jusqu'à 20 logements ou	Plus de 20 logements ou

(1) Existantes à la date d'approbation du présent PLU

		2000 m² de Surface dePlancher	2000 m² de Surface dePlancher
Largeur minimale de la chaussée (en mètres)	2,5	3	5

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour que les véhicules fassent aisément demi-tour (retournement en « T », en raquette…).

ARTICLE UA 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les règles de desserte pour les réseaux sont celles définies par le code de l'urbanisme et notamment les articles R.111-8 à R.111-12.

4.1 Pour toute construction nouvelle, le raccordement aux réseaux collectifs d'assainissement public est obligatoire, suivant les orientations du règlement d'assainissement communal.

4.2 Les raccordements aux réseaux d'assainissement collectif public devront respecter le système séparatif entre eaux pluviales et eaux usées domestiques dont le mélange est interdit.

4.3 L'évacuation des eaux usées autres que domestiques est interdite dans les réseaux d'assainissement. La commune, ou le gestionnaire du réseau, pourra cependant accepter ces effluents après la mise en place d'un arrêté et éventuellement d'une convention de déversement. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement avant leur rejet dans le réseau.

4.4 Pour toute construction nouvelle ou extension de plus de 20m² de Surface de plancher d'une construction existante, la gestion des eaux pluviales sur l'emprise de l'*unité foncière* est étudiée en priorité:

- par infiltration (puisard, …), lorsque la qualité du sol le permet et sous réserve de ne pas accroître le risque d'inondation par ruissellement ;
- et/ou par l'intermédiaire de dispositifs de stockage (bâches ou plan d'eau régulateur).

Tout projet intègre la rétention à minima de 80% de la pluviométrie annuelle, correspondant, sur le territoire, à la retenue d'une lame d'eau de 8 mm en 24h.
De plus, pour toute construction nouvelle, réhabilitation ou extension qui porterait sur plus de 1 000m² de Surface de plancher (existant et projet), et quel que soit le dispositif de gestion des eaux pluviales utilisé, l'excédent rejeté dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une limitation à la source suffisante des eaux de ruissellement de manière à ne pas dépasser un débit de 0,7 litre par seconde et par hectare, correspondant à une pluie d'occurrence 50 ans, conformément au Règlement d'Assainissement du SIAVB repris dans le zonage d'assainissement communal. Ces prescriptions s'appliquent de façon globale à l'ensemble des constructions de l'unité foncière. Pour les constructions de services publics ou d'intérêt collectif, les volumes de rétention pourront être relocalisés en dehors de l'unité foncière du projet.

4.5 En cas de rejet direct au milieu naturel d'eaux pluviales dont la qualité ne serait pas compatible avec l'atteinte du bon potentiel écologique de la Bièvre et de ses affluents à l'horizon 2021, la mise en place de dispositifs antipollution est obligatoire.

4.6 Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement et/ou au titre du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

4.7 Réseaux divers

Les réseaux divers de distribution (eau potable, gaz, électricité, téléphone, etc…) doivent être souterrains. Leur pose en galerie technique peut être prescrite pour des opérations importantes. Les coffrets concessionnaires seront intégrés aux constructions lorsque cette disposition n'empêche pas leur accessibilité directe à partir de la voirie.
Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé ; ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé au droit du terrain.

ARTICLE UA 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

Les dispositions ci-dessous s'appliquent également le long des voies privées accessibles aux automobiles ouvertes à la circulation générale, ainsi qu'en bordure des cours ouvertes caractéristiques du Vieux Massy à l'exception des accès aux parcs de stationnement.

6.1 Les constructions, hors balcons, *modénatures*, terrasses et perrons doivent être implantées en limite des voies et emprises publiques.
Les *saillies* des façades édifiées en limite de voies sont réglementées par l'article 11.5.

6.2 Toutefois, des implantations en retrait pourront être autorisées :

6.2.1 Lorsque les constructions principales des parcelles contiguës sont implantées en retrait. Dans le secteur UAb : les constructions pourront être implantées avec un retrait au plus égal à celui de la construction contiguë la plus proche.
Dans le reste de la zone UA : les constructions pourront être implantées soit en *alignement*, avec l'une des deux constructions contiguës, soit avec un recul inclus dans la marge déterminée par les *alignements* des deux constructions contiguës,

6.2.2 Pour les agrandissements des constructions existantes qui ne sont pas implantées à l'*alignement* et dont l'importance de l'agrandissement projeté ne permet pas une implantation à l'*alignement* cohérente avec les besoins à satisfaire. Dans ce cas, les agrandissements pourront être autorisés avec un recul au plus égal à celui de la construction existante.

6.2.3 Pour l'*agrandissement limité* des bâtiments existants prévu à l'article UA 2.2 , *restreint à une fois*, les annexes, de faible importance et les ouvrages techniques publics ou d'intérêt collectif qui seraient rendus impossible par l'article UA 6.1, mais sous réserve de motifs techniques ou architecturaux.

6.3 Dans les cas d'implantation en retrait, sauf lorsqu'il s'agit d'une cour ouverte, la continuité du front bâti sur rue sera réalisée en limite des voies et emprises publiques par un mur plein ou un mur bahut surmonté d'une grille.

6.4 Dans le cas de démolition d'un bâtiment existant au jour de la modification du PLU approuvée par délibération du 20 décembre 2018, une construction pourra être réalisée dans le même volume que le bâtiment démoli.

ARTICLE UA 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les voies définies ci-après sont celles mentionnées à l'article 6.

7.1 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives aboutissant aux voies.

7.1.1 A l'intérieur d'une bande de 15 m comptée à partir des voies, les constructions devront être implantées :
- en limite séparative,
- ou avec un recul au moins égal à :
  - la *hauteur* du bâtiment, avec un minimum de 4 m, lorsque la ou les façades orientées vers ces limites comportent des *baies principales*,
  - la moitié de la *hauteur* du bâtiment, dans les autres cas.

Si la façade de la construction présente un ou plusieurs *décrochements*, cette règle s'applique à chaque *décrochement*.

7.1.1.1 Dans le secteur UAa les constructions devront en outre être implantées :
- d'une limite latérale à l'autre dans le cas de parcelles de moins de 11 m de largeur.
- sur au moins une limite latérale pour les parcelles de plus de 11 m de largeur.

7.1.1.2 Dans le secteur UAe les constructions devront en outre être implantées sur au moins une limite latérale.

7.1.2 Au-delà d'une bande de 15 m comptée à partir des voies, les constructions devront être implantées :
- soit en limite séparative :
  - Au droit des constructions existantes déjà implantées en limite sur les parcelles contigües, à condition de ne pas excéder les *héberges* de ces constructions existantes.
  - Pour les constructions ou parties de construction n'excédant pas à l'aplomb de la limite :
    - 3 m au faîtage et 2,50 m à l'égout, s'il s'agit d'une construction à toiture monopente,
    - 4 m au faîtage et 2,50 m à l'égout, s'il s'agit d'une construction à toiture d'au moins 2 pentes,
    - 3 m à l'acrotère, s'il s'agit d'une construction à toiture terrasse.
- soit avec un recul au moins égal à la *hauteur* du bâtiment à construire avec un minimum de 4 m.

7.2 Implantation par rapport aux limites séparatives n'aboutissant pas aux voies :
La règle d'implantation est celle définie à l'article 7.1.2.

7.3 Des retraits inférieurs aux retraits de 4 m prescrits aux articles 7.1 et 7.2, sont autorisés à condition d'être au moins égaux à la moitié de la *hauteur* du bâtiment projeté pour l'*agrandissement* des bâtiments existants, *restreint à une fois*, les annexes de faible importance, les cheminées et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, mais sous réserve de motifs techniques ou architecturaux. Les façades ou parties de façades en vis-à-vis de la limite séparative et situées à moins de 4 m de celle-ci doivent être aveugles ou ne comporter que des *baies secondaires*.

7.4 Dans le cas de démolition d'un bâtiment existant au jour de la modification du PLU approuvée par délibération du 20 décembre 2018, une construction pourra être réalisée dans le même volume que le bâtiment démoli.

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

8.1 Les constructions doivent être soit jointives, soit être implantées de telle sorte que la distance comptée horizontalement entre tout point des façades se faisant face, soit au moins égale à la moitié de la *hauteur* du bâtiment le plus élevé, avec un minimum de 4 m.

8.2 Des retraits inférieurs à 4 m, mais au moins égaux à la moitié de la *hauteur* du bâtiment projeté pourront être autorisés pour les annexes de faible importance, et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif qui seraient rendus impossible par l'article 8.1, mais sous réserve de motifs techniques ou architecturaux.

ARTICLE UA 9 EMPRISE AU SOL

9.1 La projection au sol des différents niveaux de toutes constructions, hors balcons, mais y compris annexes ne doit pas excéder :

- 100% pour les 100 premiers m² de l'*unité foncière*
- 40 % pour le reste de la superficie de l'*unité foncière*.

9.2 Cette disposition ne s'applique pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif qui seraient rendus impossible par l'article 9.1, mais sous réserve de motifs techniques ou architecturaux.

ARTICLE UA 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 *Prospects* sur voies telles que définies à l'article 6.

La *hauteur* en tout point de la construction (H) doit être inférieure ou égale à la distance (L) qui la sépare de la limite de voie opposée.

10.2 *Hauteur* à l'égout des toitures

Dans le secteur UAb, la *hauteur* maximale de toute construction est fixée à 6,50 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

Dans les secteurs UAa et UAe, la *hauteur* des constructions à l'égout de toiture ou à l'acrotère ne peut excéder 7m. Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions respectant les règles de hauteur visées aux articles A.5 et E.5 du règlement de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager.

Dans le secteur UAc, la *hauteur* des constructions à l'égout de toiture ou à l'acrotère ne peut excéder 15 m.

Dans le secteur UAf, la *hauteur* des constructions à l'égout de toiture ou à l'acrotère ne peut excéder 12m.

10.3 *Hauteur absolue*

Dans les secteurs UAa, UAb et UAe cette *hauteur* est fixée à un maximum de 11 m, sauf en cœur d'îlot, où les *hauteurs* des constructions seront définies de façon à ne pas créer d'émergence par rapport aux immeubles sur rue.

Dans le secteur UAc, cette *hauteur* est limitée à 4 m au-dessus de celle de l'égout de toiture du bâtiment sans pouvoir excéder 19 m.

Dans le secteur UAf cette *hauteur* est limitée à 16m et R+3+combles aménageables.

10.4 Les dispositions visées aux articles 10.3 et 10.4 ne s'appliquent pas :

- aux agrandissements des bâtiments existants qui dépassent les *hauteurs* maximales autorisées aux articles 10.3 et 10.4, à condition que ces

agrandissements n'excèdent pas la *hauteur* de la construction initiale et sous réserve de motifs techniques ou architecturaux,
- à des éléments ponctuels d'architecture (lucarnes, lanterneaux, cages d'escalier, auvents, signal urbain…) ou techniques, (cheminée, machinerie d'ascenseur, local climatisation …), pour lesquels les *hauteurs* prescrites peuvent être dépassées, dans la limite de 2,5 m de haut et de 5 % de l'emprise de la construction concernée,
- aux services publics et aux équipements d'intérêt collectif (chaufferie, lieu de culte…).

10.5 Lorsque les façades ont un linéaire supérieur à 50 m, les *hauteurs* se calculent sur la médiane de chaque séquence de 50 m, ou plans de façades significatifs.

10.6 Dans le cas de démolition d'un bâtiment existant au jour de la modification du PLU approuvée par délibération du 20 décembre 2018, une construction pourra être réalisée dans le même volume que le bâtiment démoli.

ARTICLE UA 11 ASPECT EXTERIEUR

11.1 Dispositions générales

En aucun cas, les constructions à édifier ou à modifier ne doivent, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes, présentant des qualités sanitaires, une bonne inertie, une fabrication économe en énergie, recyclables, de qualité, conservant une stabilité dans le temps et de faible entretien.

Est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc…).

Des éléments de paysage et de bâtis à protéger ont été répérés en application de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme. Ces éléments bâtis sont à préserver.
Tous les travaux réalisés sur des éléments de bâtis localisés au plan de zonage et tous ceux situés dans le périmètre du SPR doivent être concus dans le respect de leurs caractéristiques et dans le sens d'une préservation et mise en valeur.

11.2 Façades

Les pignons, les toitures et édicules techniques visibles ne peuvent émerger de plus d'1 m par rapport à la construction principale et doivent être traités en harmonie avec les façades principales édifiées conformément aux dispositions du présent règlement.

Les agrandissements et les annexes doivent être traités en harmonie avec la construction principale.

Les locaux techniques et les parkings installés en *sous-sol*, ne pourront émerger de plus de 1,50 m par rapport au sol fini extérieur.

Sur rue, les façades opaques à rez de chaussée ne peuvent représenter plus de 50 % du linéaire de façade de la construction sur rue.

11.3 Toitures

Les toitures monopentes sont interdites, sauf dispositions particulières ci-dessous.

Les toitures à versants présenteront une pente comprise entre 35° et 40°, sauf dispositions particulières ci-dessous.

Pour les agrandissements des constructions principales, une toiture monopente est autorisée, lorsque leur importance permet la réalisation d'une pente de couverture d'une valeur proche de celle de la construction principale et au moins égale à 30°.

Pour les annexes de faible volume (de type véranda, garage, abris de jardin), les toitures terrasses et monopentes peuvent être autorisées à condition de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants. Dans ces cas, les pentes de toit pourront être diminuées jusqu'à 15° à condition que les volumes soient adossés à la construction principale ou à la limite séparative.

Les dispositions ci-dessus ne s'imposent pas en vue de permettre :

- l'expression d'une recherche architecturale de qualité, contribuant à une meilleure intégration urbaine et répondant à des critères d'éco construction,
- la construction de bâtiments dont l'importance ou la configuration n'est pas adaptée à l'utilisation d'une toiture à forte pente à versants, sous réserve de présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants.
- la construction de bâtiments dans le même volume qu'une construction démolie et qui était existante au jour de l'approbation de la modification du PLU par délibération du 20 décembre 2018.

11.4 Les clôtures et les portails :

Dispositions générales :
En limite des voies telles que définies à l'article 6 :
La hauteur maximale ne doit pas dépasser 2 mètres. Une hauteur supérieure est admise pour les poteaux (poteaux d'angle, poteaux délimitant les accès).

En limite séparative :
Les clôtures en limite séparative ne peuvent dépasser 2 m de hauteur. Les clôtures supérieures à cette hauteur ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent, ou au caractère des constructions édifiées sur l'*unité foncière* concernée, ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation.

Si des terrains contigus présentent entre eux une dénivellation, la hauteur de la clôture se mesure par rapport à l'altimétrie moyenne de ces terrains.

Dispositions particulières :
Les clôtures constituées de murs pleins sont autorisées si elles répondent, ou au caractère des constructions édifiées sur l'*unité foncière* concernée, ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation, ou à une protection acoustique vis-à-vis d'une voie bruyante ou très bruyante. Un dépassement de la hauteur maximale de 2 m pourra être autorisé, si le mur forme soutènement ou s'il constitue le prolongement d'un mur ancien dont la hauteur sera respectée.

Dans le secteur UAa, seuls sont autorisés en limite sur rue, en clôture, les murs pleins maçonnés et les murs bahuts surmontés d'une grille ajourée.

11.5 *Saillies*

Les façades édifiées en limite des voies telles que définies à l'article 6, pourront comporter des *saillies* à condition :

- qu'elles se situent à une hauteur minimale de 4,80 m, à compter du niveau haut du trottoir,
- que leur profondeur n'excède pas :
  - 0,60 m lorsque l'emprise de la voie concernée entre *alignements* ou entre limites de voie privée est inférieure ou égale à 15 m,
  - 1 m dans les autres cas.

11.6 Edicules et ouvrages techniques

Les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, etc., doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction. Les matériaux et couleurs doivent être en harmonie avec ceux de la construction.

Ils seront, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

Les gardes-corps de sécurité en bordure de façade devront être traités avec la même qualité que les autres gardes-corps du bâtiment.

ARTICLE UA 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

NOMBRE DE PLACES EXIGEES

Pour toute construction, extension, réhabilitation, restructuration, changement de destination, le nombre de places de stationnement exigé devra respecter les normes de stationnement définies, ci-après.
Ces prescriptions s'appliquent de façon globale à l'ensemble des constructions de l'*unité foncière*.
Le nombre de places exigé est arrondi à l'entier le plus proche.
Ces places de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques, à l'intérieur de l'*unité foncière*.

12.1 Pour les constructions à usage d'habitation:
1 place minimum par tranche de 60 m² de Surface de plancher avec au minimum une place par logement.

Pour les constructions à usage d'habitation de type *habitat collectif*:
Logement de 1 et 2 pièces : 1 place minimum par logement
Logement de 3 et 4 pièces et plus : 1.5 places minimum par logement

Conformément à la préconisation du Plan de déplacement urbain d'Ile-de-France, il ne pourra être exigé plus de 1.5 place par logement.

En application de l'article L 123-1-13 du code de l'urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Pour les constructions situées à moins 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il ne peut être exigé plus de :

- 0,5 place par logement social ou résidence spécifique (personnes âgées et étudiants),
- 1 place par logement pour les autres types de logement.

12.2 Pour les constructions à usage de bureaux :
A moins de 500 mètres d'un point de desserte en transport collectif structurant :

- 1 place minimum par tranche de 80 m² de Surface de plancher
- 1 place maximum par tranche de 60 m² de Surface de plancher

A plus de 500 mètres d'un point de desserte en transport collectif structurant :

- 1 place minimum par tranche de 60 m² de Surface de plancher
- 1 place maximum par tranche de 50 m² de Surface de plancher

12.3 Pour les constructions à usage d'activités industrielles, artisanales :
1 place minimum par tranche de 100 m² de Surface de plancher

12.4 Pour les constructions à usage de commerces :
1 place minimum par tranche de 120 m² de Surface de plancher

12.5 Pour les équipements publics et les services d'intérêt collectif, le nombre de places à réaliser sera déterminé en fonction des besoins liés à la nature de l'activité avec un minimum d'une place minimum par 500 m² de Surface de plancher.

12.6 Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier (hôtels, foyer jeunes travailleurs, foyer personnes âgées, résidences étudiantes, résidences sociales, résidences services) :
1 place minimum pour 4 chambres.

12.7 En cas de changement de destination de toute construction autorisée à partir du 16 décembre 2004, les besoins en stationnement doivent respecter les normes de la nouvelle affectation.
Pour les constructions autorisées antérieurement au 16 décembre 2004, aucune norme nouvelle de stationnement n'est exigée.

12.8 Pour les extensions, les restructurations ou les changements de destination de logement existant, il ne sera pas exigé de mise aux normes jusqu'à 30 m² de Surface de plancher créée par logement. Cette disposition est limitée à une fois.

12.9 Le changement de destination de locaux destinés initialement au stationnement, aggravant la situation de l'*unité foncière* vis-à-vis de la norme applicable, n'est pas autorisé.

12.10 Obligation de réaliser des stationnements pour vélos pour les constructions nouvelles :

-Dans les constructions à destination d'habitation de type habitat collectif, il doit être créé des locaux communs pour les vélos respectant les normes minimales suivantes, avec une superficie minimale de 3m² :

- Logements jusqu'à deux pièces principales : 0.75 m² par logement
- Dans les autres cas : 1.5 m² par logement.

Dans tous les cas, il doit être prévu un espace exclusivement réservé au stationnement des vélos, 50% au moins de la surface des locaux doit être réalisée en rez-de-chaussée, le solde devant être réalisé au premier sous-sol ou au premier étage depuis le point d'entrée du bâtiment.

-Pour les constructions à usage de bureaux, la surface des locaux dédiés aux vélos doit correspondre au minimum à 1.5 m² pour 100 m² de surface de plancher.

-Pour les constructions à usage d'activités, de commerce présentant une surface de plancher supérieure à 500 m², d'industries et d'équipements publics, il doit être prévu au minimum 1 place pour 10 employés.

-Pour les établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités), il doit être prévu au minimum 1 place pour huit à 12 élèves.

-Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier destinées à accueillir des foyers de jeunes travailleurs ou des résidences étudiantes, il sera prévu 1 emplacement vélo de 0,5 m² pour 2 chambres, 50% au moins de la surface des locaux doit être réalisée en rez-de-chaussée, le solde ne doit pas se situer en-deçà du premier sous-sol.

MODALITES DE REALISATION

12.11 Pour les constructions à usage d'habitation, la moitié des places exigées sera couverte. Pour les constructions à usage d'habitation de type *habitat collectif*, au moins 50 % des places exigées devront être réalisées en sous-sol. Les rampes d'accés au sous-sol doivent être intégrées entièrement à la construction.

12.12 Le nombre de places exigé est arrondi à l'entier inférieur.
Ces places couvertes pourront être groupées par 4 maximum lorsqu'elles sont réalisées en superstructure.

CARACTERISTIQUES GEOMETRIQUES DES PLACES

12.13 Les places de stationnement extérieures à réaliser doivent répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

Pour le stationnement de véhicules légers :

Dimensions des places :
- longueur : 5 m
- largeur : 2,30 m
- dégagement : 5,50 m.

Cette largeur de dégagement peut être réduite à 5 m si les places présentent une largeur minimum de 2,50 m.

Aucun dégagement n'est imposé dans le cas de places directement accessibles depuis la voie publique.

Largeur des accès :
- sens unique : 2,50 m
- double sens : jusqu'à 40 véhicules : 3 m
  plus de 40 véhicules : 5 m

Les places doubles, commandées, sont autorisées à condition d'être affectées à un seul logement.

DISPOSITIONS EN CAS D'IMPOSSIBILITE DE REALISATION SUR LE TERRAIN

12.14 Lorsque la réalisation, de tout ou partie, des places de stationnement exigées ne peut être réalisée sur l'*unité foncière* du projet, il peut être satisfait à la règle, en justifiant en application des dispositions de l'article L 123-1-12 du Code de l'Urbanisme :
- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation,

Les parcs publics ou privés visés ci-dessus devront être situés à moins de 400 m de l'opération.

ARTICLE UA 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 Les plantations existantes doivent être préservées, toutefois, en cas de nécessité d'abattage, tout *arbre* de haute tige abattu sera remplacé par un sujet équivalent.

13.2 Les *espaces verts* des opérations de constructions de logements (en groupé, lotissement ou diffus) doivent représenter au moins 20 % de la superficie de l'*unité foncière*. Dans le cas d'*opération d'ensemble* le minimum de 20 % d'*espace vert* sera calculé en additionnant les *espaces verts* collectifs et privatifs.

13.3 Pour les constructions nouvelles, la surface d'*espaces verts* à créer est calculée en fonction de la nature des substrats utilisés, pondérée à l'appui des *coefficients de valeur écologique* suivants :

- 1,2 pour les *espaces verts* de pleine terre,
- 1 pour les *espaces verts* sur dalle à fort intérêt écologique
- 0,7 pour les *espaces verts* sur dalle à faible intérêt écologique
- 0,7 pour les toitures végétalisées intensives à fort intérêt écologique
- 0,3 pour les toitures végétalisées intensives à faible intérêt écologique

13.4 Les Espaces verts Paysagers repérés au document graphique du règlement, conformément à l'article L.123.1.5-3.2° du Code de l'Urbanisme doivent répondre aux prescriptions suivantes :

- **Conserver un aspect naturel et végétal prédominant** en réservant au moins 70% de la superficie délimitée en espaces libres perméables, (*espaces verts*, liaisons douces ou aires de loisirs non imperméabilisées incluant les allées et aires de jeux) ;

- **Limiter l'implantation des futurs aménagements et constructions à ceux ayant un rapport avec l'usage et la mise en valeur du site pour le loisir** (terrains de sport, constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, etc.) dans la limite d'une emprise maximum correspondant à 10% de la superficie délimitée et dans une limite de 6m de *hauteur*.

13.5 **Lorsque ces Espaces verts Paysagers contiennent des espaces boisés**, hors arbres isolés, haies ou plantations d'alignements, ceux-ci sont soumis à la règlementation des Espaces Boisés Classés, conformément à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

13.6 Les parcs de stationnement de surface (ouverts ou non au public) doivent faire l'objet de plantation à raison d'un *arbre* de tige pour 4 places.

13.7 Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

13.8 Pour les constructions existantes devant faire l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur, l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, n'est pas prise en compte pour la superficie du terrain devant être aménagée en *espaces verts*, et ce dans la limite de 20 cm d'épaisseur supplémentaire.

13.9 Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme[(7)].

[(7)] Pour mémoire, à la date d'approbation du PLU, l'article L130.1 est ainsi rédigé "extraits" : Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode

ARTICLE UA 14 POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE UA 15 PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

DISPOSITIONS RELATIVES A LA REUTILISATION DES EAUX PLUVIALES

15.1 La récupération et l'utilisation des eaux de pluie, en conformité avec le Code de la Santé Publique, doivent être favorisées (ex : réutilisation pour l'arrosage des plantes).

La récupération et l'utilisation des eaux pluviales, ainsi que les eaux de toutes autres origines, doivent respecter les exigences de la législation et de la réglementation en la matière. Notamment :

- L'arrêté du 21 aout 2008, relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments, celui du 17 décembre 2008 relatif au contrôle des installations privatives de distribution d'eau potable, des ouvrages de prélèvement, puits et forages et des ouvrages de récupération des eaux de pluie, et la circulaire du 9 novembre 2009 relative à la mise en œuvre du contrôle des ouvrages de prélèvement, puits et forage, des ouvrages de récupération des eaux de pluie ainsi que des installations privatives de distribution d'eau potable en application de l'arrêté du 17 décembre 2008 ;

- L'article 3.4 du contrat de délégation de service public pour la gestion du service de production et de distribution d'eau potable passé entre le SEDIF et son délégataire, Véolia Eau d'Ile de France SNC et les articles 18 et 21 du Règlement de service du Syndicat des Eaux d'Ile de France.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA PERFORMANCE ENERGETIQUE

15.2 Pour toute construction neuve supérieure à 1 000m² de Surface de plancher et sous réserve de la faisabilité technique de l'approvisionnement, le mode de production de chaleur doit être collectif et il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour une partie de la couverture des besoins énergétiques.

d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Elle comprend les secteurs UC, UCb et UCr.

ARTICLE UC 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Les constructions à usage industriel ou artisanal et d'entrepôt sauf celles visées à l'article 2.

1.2 Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, sauf celles visées à l'article 2.

1.3 Les constructions à usage artisanal, industriel, d'entrepôt ou commercial créant des nuisances pour l'environnement habité, notamment sonores, olfactives ou pouvant générer un trafic supplémentaire (ex : discothèques, activités d'entretien et de réparation automobiles).

1.4 Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, qu'ils soient permanents ou saisonniers (R 111-45) ainsi que le stationnement isolé de caravanes (R 111-42).

1.5 Tout dépôt ou décharge de déchets industriels ou domestiques, de ferraille ou de matériaux de démolition.

ARTICLE UC 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 Les activités artisanales à condition de ne pas excéder 500 m² de Surface de plancher,

2.2 Les agrandissements limités des activités industrielles existantes(1) à condition, de ne pas générer d'augmentation des nuisances par rapport à la situation initiale, et de respecter les trois règles cumulatives suivantes à la date de la demande :

- la Surface de plancher créée est inférieure à 20% de la Surface de plancher existante ;
- l'*emprise au sol* nouvelle est inférieure à 20% de l'*emprise au sol* des bâtiments existants ;
- l'agrandissement envisagé est directement lié à la destination de la construction existante.

2.3 Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à condition de correspondre aux activités nécessaires aux habitants ou aux usagers du quartier.

2.4 Dans les secteurs soumis aux risques d'inondation :

- les constructions et installations de toute nature peuvent être refusées ou soumises à des prescriptions spéciales si les travaux projetés sont de nature à porter atteinte à la sécurité ou à la salubrité publiques (article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme). Le refus ou les prescriptions résultent de l'analyse de la situation, des caractéristiques, de l'importance ou de l'implantation du projet.
- les *sous-sols* peuvent être autorisés à condition que leur utilisation soit strictement limitée au stationnement des véhicules. Les places de stationnement ne doivent pas être boxées, les locaux à usage de cave sont interdits.
- les constructions sont autorisées à condition que la cote du premier plancher du rez-de-chaussée soit surélevée par rapport au terrain naturel de 0,5 m ou 1 m en fonction des indications figurant sur le document graphique.

(1) Existantes à la date d'approbation du présent PLU

2.5 En application de l'article L 151-41 alinéa 5 du code de l'urbanisme, à l'intérieur des périmètres d'attente de projets d'aménagement global, pendant une durée de 5 ans à compter de la date d'approbation de la modification du présent règlement, seules sont autorisées:
les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes au jour de l'approbation de la présente modification, dans la limite de 100 m² de surface de plancher et/ ou d'emprise au sol.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et équipement d'intérêt collectif ou de service public.

ARTICLE UC 3 ACCES ET VOIRIE

Sauf dispositions particulières, les voies et accès nouveaux devront respecter à minima les dispositions suivantes :

	1 logement	Jusqu'à 20 logements ou 2000 m² de Surface de plancher	Plus de 20 logements ou 2000 m² de Surface de plancher
Largeur minimale de la chaussée (en mètres)	2,5	3	5

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour que les véhicules fassent aisément demi-tour (retournement en « T », en raquette…).

ARTICLE UC 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les règles de desserte pour les réseaux sont celles définies par le code de l'urbanisme et notamment les articles R.111-8 à R.111-12.

4.1 Pour toute construction nouvelle, le raccordement aux réseaux collectifs d'assainissement public est obligatoire, suivant les orientations du règlement d'assainissement communal.

4.2 Les raccordements aux réseaux d'assainissement collectif public devront respecter le système séparatif entre eaux pluviales et eaux usées domestiques dont le mélange est interdit.

4.3 L'évacuation des eaux usées autres que domestiques est interdite dans les réseaux d'assainissement. La commune, ou le gestionnaire du réseau, pourra cependant accepter ces effluents après la mise en place d'un arrêté et éventuellement d'une convention de déversement. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement avant leur rejet dans le réseau.

4.4 Pour toute construction nouvelle ou extension de plus de 20m² de Surface de plancher d'une construction existante, la gestion des eaux pluviales sur l'emprise de l'*unité foncière* est étudiée en priorité:

- par infiltration (puisard, …), lorsque la qualité du sol le permet et sous réserve de ne pas accroître le risque d'inondation par ruissellement ;
- et/ou par l'intermédiaire de dispositifs de stockage (bâches ou plan d'eau régulateur).

Tout projet intègre la rétention à minima de 80% de la pluviométrie annuelle, correspondant, sur le territoire, à la retenue d'une lame d'eau de 8 mm en 24h.

De plus, pour toute construction nouvelle, réhabilitation ou extension qui porterait sur plus de 1 000m² de Surface de plancher (existant et projet), et quel que soit le dispositif de gestion des eaux pluviales utilisé, l'excédent rejeté dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une limitation à la source suffisante des eaux de ruissellement de manière à ne pas dépasser un débit de 0,7 litre par seconde et par hectare, correspondant à une pluie d'occurrence 50 ans, conformément au Règlement d'Assainissement du SIAVB repris dans le zonage d'assainissement communal. Ces prescriptions s'appliquent de façon globale à l'ensemble des constructions de l'*unité foncière*. Pour les constructions de services publics ou d'intérêt collectif, les volumes de rétention pourront être relocalisés en dehors de *l'unité foncière* du projet.

4.5 En cas de rejet direct au milieu naturel d'eaux pluviales dont la qualité ne serait pas compatible avec l'atteinte du bon potentiel écologique de la Bièvre et de ses affluents à l'horizon 2021, la mise en place de dispositifs antipollution est obligatoire.

4.6 Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement et/ou au titre du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

4.7 Réseaux divers

Les réseaux divers de distribution (eau potable, gaz, électricité, téléphone, etc…) doivent être souterrains. Leur pose en galerie technique peut être prescrite pour des opérations importantes. Les coffrets concessionnaires seront intégrés aux constructions lorsque cette disposition n'empêche pas leur accessibilité directe à partir de la voirie.
Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé ; ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé au droit du terrain.

ARTICLE UC 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

Les dispositions ci-dessous s'appliquent également le long des voies privées ouvertes à la circulation générale, à l'exception des voies d'accès aux parcs de stationnement.

6.1 Les constructions hors balcons, *modénatures*, terrasses et perrons devront être implantées :

- à l'*alignement*
- ou observer un recul au moins égal à 3 m.

Si la façade de la construction présente un ou plusieurs *décrochements*, cette règle s'applique à chaque *décrochement*.

Afin de garantir le respect du cadre urbain environnant, l'implantation en *alignement* avec l'une des constructions adjacentes pourra être prescrite.
En étage, les façades pourront comporter des retraits pour assurer l'animation des fronts de rue (*décrochements*, loggias…) dans la limite de 2 m de profondeur et de 50 % de la surface.
Les *saillies* des façades édifiées en limite de voies sont réglementées par l'article 11.5.

6.2 Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux agrandissements des constructions existantes qui ne sont pas implantées selon l'article 6.1. Dans ce cas, les agrandissements pourront être implantés avec un retrait au moins égal à celui de la construction initiale.
- aux annexes qui pourront être implantées avec un recul au moins égal à celui de la construction principale.

6.3 Les constructions et installations destinées au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'*alignement* ou en retrait d'au moins 1 mètre, à l'exception des constructions et installations nécessaires au réseau de transport d'électricité, dont l'implantation n'est pas réglementée.

6.4 Dans la zone UCr, les constructions devront être implantées avec un recul d'au moins 5 m par rapport aux emprises de la RN 20 et de la RD 188.

6.5 Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris peuvent être implantées à l'*alignement* ou respecter un retrait de 1 m au minimum.

ARTICLE UC 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les voies définies ci-après sont celles mentionnées à l'article 6.

7.1 Implantation par rapport aux limites séparatives aboutissant aux voies :
Les constructions devront être implantées :

- en limite séparative, à l'intérieur d'une bande de 25 m de profondeur comptée à partir de l'*alignement*.
- ou avec un recul au moins égal à la moitié de la *hauteur* du bâtiment projeté avec un minimum de 4 m.

Si la façade de la construction présente un ou plusieurs *décrochements*, cette règle s'applique à chaque *décrochement*.

7.2 Implantation par rapport aux limites séparatives n'aboutissant pas aux voies
Les constructions devront être implantées avec un recul au moins égal à la *hauteur* du bâtiment projeté avec un minimum de 8 m.

7.3 Des retraits inférieurs aux retraits de 4 m prescrits aux articles 7.1 et 7.2, sont autorisés à condition d'être au moins égaux à la moitié de la *hauteur* du bâtiment projeté : pour l'*agrandissement limité* des bâtiments existants, *restreint à une fois,* les annexes de faible importance, les cheminées et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

7.4 Les constructions et installations destinées au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait d'au moins 1 mètre, à l'exception des constructions et installations nécessaires au réseau de transport d'électricité, dont l'implantation n'est pas réglementée.

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

8.1 Les constructions doivent être implantées, soit jointives, soit de telle sorte que la distance comptée horizontalement entre tous points des façades se faisant face, soit au moins égale à la moitié de la *hauteur* du bâtiment projeté le plus élevé, avec un minimum de 4 m.

8.2 Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations destinées au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UC 9 EMPRISE AU SOL

9.1 L'*emprise au sol* ne doit pas excéder 40 % de la superficie de l'*unité foncière* à l'exception :

- du secteur UCb où il n'est pas fixé d'*emprise au sol* pour les activités à usage de bureau et de commerce,
- du secteur UCr, où il n'est pas fixé d'*emprise au sol* maximale pour les sites de renouvellement urbain de Bourgogne-Languedoc et du nouveau projet de Politique de la Ville.

9.2 Il n'est pas fixé de règles pour les constructions destinées au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UC 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 *Prospects* sur voies telles que définies à l'article 6

La *hauteur* en tout point de la construction (H) doit être inférieure ou égale à la distance (L) qui la sépare de la limite de voie opposée.
Cette disposition ne s'applique pas en zone UCr le long de l'allée du Roussillon et de la voie de desserte menant à l'école Descartes et à la Maison du Rugby.

Pour les bâtiments construits à l'angle de deux voies publiques, la *hauteur* autorisée sur la voie la plus large sera autorisée sur l'autre voie, dans une profondeur maximale de 25 m à compter de la limite (au sens de l'art. 6) avec la voie la plus large.

10.2 Pour les constructions existantes devant faire l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur, l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, n'est pas prise en compte pour la mesure de la *hauteur*, et ce dans la limite de 20 centimètres d'épaisseur supplémentaire.

10.3 *Hauteur* à l'égout des toitures ou à l'acrotère

La *hauteur* maximale des constructions à l'égout des toitures ou à l'acrotère est fixée à 12 m (R+3) :

- dans le secteur UCb,
- dans le secteur UCr, à l'intérieur d'une bande de 30 mètres comptée d'une part à partir de la limite sud du parc Descartes et d'autre part à partir de l'emprise de la RN20, entre la limite sud du parc Descartes et la rue de Locarno,
- au sein de la zone UC, dans le secteur Montésouris au nord de la rue de Vilgénis.

Dans le reste de la zone, la *hauteur* maximale des constructions à l'égout des toitures ou à l'acrotère est fixée à 16 m (soit R+ 4).

Dans la zone UCr, deux niveaux supplémentaires (R+6, soit 22 m à l'égout des toitures ou à l'acrotère) pourront être autorisés ponctuellement à condition de diminuer d'autant les *hauteurs* sur une emprise bâtie d'une superficie au moins équivalente.

10.4 *Hauteur absolue*

La *hauteur absolue* maximale des constructions est fixée à 15 m au faîtage :

- dans le secteur UCb,
- dans le secteur UCr, au sein d'une bande de 30 mètres comptée d'une part à partir de la limite sud du parc Descartes et d'autre part à partir de l'emprise de la RN20, entre la limite sud du parc Descartes et la rue de Locarno,
- au sein de la zone UC, dans le secteur Montésouris au nord de la rue de Vilgénis.

Dans le reste de la zone, la *hauteur absolue* maximale des constructions est fixée à 20 m (soit R+4 maximum).

Dans la zone UCr, deux niveaux supplémentaires pourront être autorisés ponctuellement à condition de diminuer d'autant les *hauteurs* sur une emprise bâtie d'une superficie au moins équivalente.

10.5 Les dispositions visées aux articles 10.3 et 10.4 ne s'appliquent pas :

- aux agrandissements des bâtiments existants qui dépassent les *hauteurs* maximales autorisées aux articles 10.3 et 10.4, à condition que ces agrandissements n'excèdent pas la *hauteur* de la construction initiale et sous réserve de motifs techniques ou architecturaux.
- à des éléments ponctuels d'architecture (lucarnes, lanterneaux, cages d'escalier, , auvents, ouvrages techniques d'extraction ou de machinerie d'ascenseur…), pour lesquels les *hauteurs* prescrites peuvent être dépassées, dans la limite de 2,5 m de haut et de 5 % de l'emprise de la construction concernée.
- aux services publics et aux équipements d'intérêt collectif.

10.6 Lorsque les façades ont un linéaire supérieur à 50 m, les *hauteurs* se calculent sur la médiane de chaque séquence de 50 m, ou plans de façades significatifs.

ARTICLE UC 11 ASPECT EXTERIEUR

11.1 Dispositions générales

En aucun cas, les constructions à édifier ou à modifier ne doivent, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes, présentant des qualités sanitaires, une bonne inertie, une fabrication économe en énergie, recyclables, de qualité, conservant une stabilité dans le temps et de faible entretien.

Est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc…).

Des éléments de paysage et de bâtis à protéger ont été répérés en application de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme. Ces éléments bâtis sont à préserver.
Tous les travaux réalisés sur des éléments de bâtis localisés au plan de zonage et tous ceux situés dans le périmètre du SPR doivent être concus dans le respect de leurs caractéristiques et dans le sens d'une préservation et mise en valeur.

11.2 Façades

Les pignons, les toitures et édicules techniques visibles doivent être traités en harmonie avec les façades principales édifiées conformément aux dispositions du présent règlement.

Les agrandissements et les annexes doivent être traités en harmonie avec la construction principale.

Les locaux techniques et les parkings installés en *sous-sol*, ne pourront émerger de plus de 1,50 m par rapport au sol fini extérieur.

En vis-à-vis de l'espace public, les façades opaques à rez-de-chaussée ne peuvent représenter plus de 50% du linéaire de façade de la construction sur rue. Cette disposition ne s'impose pas pour les aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

11.3 Toitures

Les toitures sont de type toiture-terrasse ou toiture à pente. Les toitures monopentes sont interdites, sauf dispositions particulières ci-dessous.

Les toitures à versants présenteront une pente comprise entre 35° et 40°, sauf dispositions particulières ci-dessous.

Pour les agrandissements des constructions principales, une toiture monopente est autorisée, lorsque leur importance permet la réalisation d'une pente de couverture d'une valeur proche de celle de la construction principale et au moins égale à 30°.

Pour les annexes de faible volume (de type véranda, garage, abris de jardin), les toitures terrasses et monopentes peuvent être autorisées à condition de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants. Dans ce dernier cas, les pentes de toit pourront être diminuées jusqu'à 15° à condition que les volumes soient adossés à la construction principale ou à la limite séparative.

Les dispositions ci-dessus ne s'imposent pas en vue de permettre :

- l'expression d'une recherche architecturale de qualité, contribuant à une meilleure intégration urbaine et répondant à des critères d'éco construction,
- la construction de bâtiments dont l'importance ou la configuration n'est pas adaptée à l'utilisation d'une toiture à forte pente à versants, sous réserve de présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

11.4 Clôtures

Dispositions générales

A l'*alignement* :
La hauteur maximale ne doit pas dépasser 2 mètres. Une hauteur supérieure est admise pour les poteaux (poteaux d'angle, poteaux délimitant les accès).

En limite séparative :
Les clôtures en limite séparative ne peuvent dépasser 2 m de hauteur. Les clôtures supérieures à cette hauteur ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent, ou au caractère des constructions édifiées sur l'unité foncière concernée, ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation.

Si des terrains contigus présentent entre eux une dénivellation, la hauteur de la clôture se mesure par rapport à l'altimétrie moyenne de ces terrains.

Dispositions particulières :

Les clôtures constituées de murs pleins sont autorisées si elles répondent, ou au caractère des constructions édifiées sur l'unité foncière concernée, ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation, ou à une protection acoustique vis-à-vis d'une voie bruyante ou très bruyante. Un dépassement de la hauteur maximale de 2 m pourra être autorisé, si le mur forme soutènement ou s'il constitue le prolongement d'un mur ancien dont la hauteur sera respectée.
Un dépassement de la hauteur de 2 mètres est admis pour les clôtures des terrains accueillant des constructions destinées au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Dans les secteurs soumis aux risques d'inondations, les clôtures ne doivent pas comporter de partie pleine.

11.5 *Saillies*

Les façades édifiées à l'*alignement* des voies publiques ou privées, peuvent comporter des *saillies* à condition :

- qu'elles se situent à une hauteur minimale de 4,80 m à compter du niveau haut du trottoir,
- que leur profondeur n'excède pas :
  - 0,60 m lorsque l'emprise de la voie concernée entre *alignements* opposés ou entre limites de voie privée est inférieure ou égale à 15 m,
  - 1 m dans les autres cas.

11.6 Edicules et ouvrages techniques

Les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, etc. doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction. Les matériaux et couleurs doivent être en harmonie avec ceux de la construction.

Ils seront, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

Les gardes-corps de sécurité en bordure de façade devront être traités avec la même qualité que les autres gardes-corps du bâtiment.

ARTICLE UC 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

NOMBRE DE PLACES EXIGEES

Pour toute construction, extension, réhabilitation, restructuration, changement de destination, le nombre de places de stationnement exigé devra respecter les normes de stationnement définies, ci-après.
Ces prescriptions s'appliquent de façon globale à l'ensemble des constructions de l'*unité foncière*.
Le nombre de places exigé est arrondi à l'entier le plus proche.
Ces places de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques, à l'intérieur de l'*unité foncière*.

12.1 Pour les constructions à usage d'habitation :

1 place minimum par tranche de 60 m² de Surface de plancher avec au minimum une place par logement

Conformément aux préconisations du Plan de déplacement urbain d'Ile-de-France, il ne pourra être exigé plus de 1.5 place par logement.

En application de l'article L 123-1-13 du code de l'urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Pour les constructions situées à moins 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il ne peut être exigé plus de :

- 0,5 place par logement social ou résidence spécifique (personnes âgées et étudiants),
- 1 place par logement pour les autres types de logement.

12.2 Pour les constructions à usage de bureaux :
A moins de 500 mètres d'un point de desserte en transport collectif structurant :

- 1 place minimum par tranche de 80 m² de Surface de plancher
- 1 place maximum par tranche de 60 m² de Surface de plancher

A plus de 500 mètres d'un point de desserte en transport collectif structurant :

- 1 place minimum par tranche de 60 m² de Surface de plancher
- 1 place maximum par tranche de 50 m² de Surface de plancher

12.3 Pour les constructions à usage d'activités industrielles, artisanales :
1 place minimum par tranche de 100 m² de Surface de plancher

12.4 Pour les constructions à usage de commerces :
1 place minimum par tranche de 120 m² de Surface de plancher
Ces dispositions ne s'appliquent pas aux locaux affectés aux commerces et aux activités au sein des gares du réseau de transport public du Grand Paris.

12.5 Pour les équipements publics et les services d'intérêt collectif, le nombre de places à réaliser sera déterminé en fonction des besoins liés à la nature de l'activité avec un minimum d'une place minimum par 500 m²de Surface de plancher.

12.6 Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier (hôtels, foyer jeunes travailleurs, foyer personnes âgées, résidences étudiantes, résidences sociales, résidences services) :
1 place minimum pour 4 chambres.

12.7 Pour les extensions, les restructurations ou les changements de destination de logement existant, il ne sera pas exigé de mise aux normes jusqu'à 30 m² de Surface de plancher créée par logement. Cette disposition est limitée à une fois.

12.8 Le changement d'affectation de locaux destinés initialement au stationnement, aggravant la situation de l'*unité foncière* vis-à-vis de la norme applicable, n'est pas autorisé.

12.9 Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris et les locaux affectés aux commerces au sein des gares, le nombre de places de stationnement à réaliser pour les véhicules motorisés (et deux roues) doit être estimé en fonction des besoins.

12.10 Obligation de réaliser des stationnements pour vélos pour les constructions nouvelles :

-Dans les constructions à destination d'habitation de type habitat collectif, il doit être créé des locaux communs pour les vélos respectant les normes minimales suivantes, avec une superficie minimale de 3m² :

- Logements jusqu'à deux pièces principales : 0.75 m² par logement
- Dans les autres cas : 1.5 m² par logement.

Dans tous les cas, il doit être prévu un espace exclusivement réservé au stationnement des vélos, 50% au moins de la surface des locaux doit être réalisée en rez-de-chaussée, le solde

devant être réalisé au premier sous-sol ou au premier étage depuis le point d'entrée du bâtiment.

-Pour les constructions à usage de bureaux, la surface des locaux dédiés aux vélos doit correspondre au minimum à 1.5 m² pour 100 m² de surface de plancher.

-Pour les constructions à usage d'activités, de commerce présentant une surface de plancher supérieure à 500 m², d'industries et d'équipements publics, il doit être prévu au minimum 1 place pour 10 employés. Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au service public de l'eau et au réseau de transport public du Grand Paris, pour lesquelles le nombre de places doit être estimé en fonction des besoins.

-Pour les établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités), il doit être prévu au minimum 1 place pour huit à 12 élèves.

-Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier destinées à accueillir des foyers de jeunes travailleurs ou des résidences étudiantes, il sera prévu 1 emplacement vélo de 0,5 m² pour 2 chambres, 50% au moins de la surface des locaux doit être réalisée en rez-de-chaussée, le solde ne doit pas se situer en-deçà du premier sous-sol.

MODALITES DE REALISATION

12.11 Pour les constructions à usage d'habitation, de bureaux, au moins 2/3 des places exigées devront êtres réalisées en *sous-sol*.

12.12 Toutefois, des dispositions autres pourront êtres autorisées, pour les opérations d'une surface inférieure à 1 000 m² de Surface de plancher, pour lesquelles 50% au moins des places exigées devront êtres couvertes, sous réserve d'une intégration architecturale harmonieuse.

CARACTERISTIQUES GEOMETRIQUES DES PLACES

12.13 Les places de stationnement extérieures à réaliser doivent répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

Pour le stationnement de véhicules légers

Dimensions des places :
- longueur : 5 m
- largeur : 2,30 m
- dégagement : 5,50 m,

Cette largeur de dégagement peut être réduite à 5 m si les places présentent une largeur minimum de 2,50 m.
Aucun dégagement n'est imposé dans le cas de places directement accessibles depuis la voie publique.

Largeur des accès :
- sens unique : 2,50 m
- double sens : jusqu'à 40 véhicules : 3 m
  plus de 40 véhicules : 5 m

Les places doubles, commandées, sont autorisées à condition d'être affectées à un seul logement.

DISPOSITIONS EN CAS D'IMPOSSIBILITE DE REALISATION SUR LE TERRAIN

12.14 Lorsque la réalisation, de tout ou partie, des places de stationnement exigées ne peut être réalisée sur l'*unité foncière* du projet, il peut être satisfait à la règle, en justifiant en application des dispositions de l'article L 123-1-12 du Code de l'Urbanisme :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation,

Les parcs publics ou privés visés ci-dessus devront être situés à moins de 400 m de l'opération.

ARTICLE UC 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 Les plantations existantes seront dans la mesure du possible préservées. Toutefois, en cas de nécessité d'abattage, tout *arbre* de haute tige abattu sera remplacé par un sujet équivalent.

13.2 Les *espaces verts* des opérations de construction doivent représenter au moins 20 % de la superficie de l'*unité foncière*.
Dans le cas d'*opération d'ensemble* le minimum de 20 % d'*espace vert* sera calculé en additionnant les *espaces verts* collectifs et privatifs.
Ces dispositions ne sont pas applicables :

- au secteur UCb,
- au secteur UCr pour les sites de renouvellement urbain de Bourgogne-Languedoc et du nouveau projet de Politique de la Ville.

13.3 Pour les constructions nouvelles, la surface d'*espaces verts* à créer est calculée en fonction de la nature des substrats utilisés, pondérée à l'appui des *coefficients de valeur écologique* suivants :

- 1,2 pour les *espaces verts* de pleine terre,
- 1 pour les *espaces verts* sur dalle à fort intérêt écologique
- 0,7 pour les *espaces verts* sur dalle à faible intérêt écologique
- 0,7 pour les toitures végétalisées intensives à fort intérêt écologique
- 0,3 pour les toitures végétalisées intensives à faible intérêt écologique

13.4 Les Espaces verts Paysagers repérés au document graphique du règlement, conformément à l'article L.123.1.5-3.2° du Code de l'Urbanisme doivent répondre aux prescriptions suivantes :

- **Conserver un aspect naturel et végétal prédominant** en réservant au moins 70% de la superficie délimitée en espaces libres perméables, (*espaces verts*, liaisons douces ou aires de loisirs non imperméabilisées incluant les allées et aires de jeux) ;

- **Limiter l'implantation des futurs aménagements et constructions à ceux ayant un rapport avec l'usage et la mise en valeur du site pour le loisir** (terrains de sport, constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, etc.) dans la limite d'une emprise maximum correspondant à 10% de la superficie délimitée et dans une limite de 6m de *hauteur* ;

- **Lorsque ces Espaces verts Paysagers contiennent des espaces boisés**, hors arbres isolés, haies ou plantations d'alignements, ceux-ci sont soumis à la règlementation des Espaces Boisés Classés, conformément à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

13.5 Les opérations de construction de logement doivent faire l'objet de plantations à raison d'un *arbre* de tige par fraction de 200 m² de superficie d'*unité foncière*.

13.6 Les parcs de stationnement de surface (ouverts ou non au public) doivent faire l'objet de plantations à raison d'un *arbre* de tige pour 4 places.

13.7 Les parcs de stationnement de surface de plus de 1 000 m² doivent être accompagnés de la réalisation, sur leur pourtour non bâti, de plantation d'arbres d'alignement et d'écran boisé, et être recoupés par des plantations arbustives.

13.8 Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

13.9 Pour les constructions existantes devant faire l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur, l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, n'est pas prise en compte pour la superficie du terrain devant être aménagée en *espaces verts*, et ce dans la limite de 20 cm d'épaisseur.

13.10 Les dispositions ci-dessus ne s'imposent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

13.11 Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

ARTICLE UC 14 POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE UC 15 PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

DISPOSITIONS RELATIVES A LA REUTILISATION DES EAUX PLUVIALES

15.1 La récupération et l'utilisation des eaux de pluie, en conformité avec le Code de la Santé Publique, doivent être favorisées (ex : réutilisation pour l'arrosage des plantes).

La récupération et l'utilisation des eaux pluviales, ainsi que les eaux de toutes autres origines, doivent respecter les exigences de la législation et de la réglementation en la matière. Notamment :

- L'arrêté du 21 aout 2008, relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments, celui du 17 décembre 2008 relatif au contrôle des installations privatives de distribution d'eau potable, des ouvrages de prélèvement, puits et forages et des ouvrages de récupération des eaux de pluie, et la circulaire du 9 novembre 2009 relative à la mise en œuvre du contrôle des ouvrages de prélèvement, puits et forage, des ouvrages de récupération des eaux de pluie ainsi que des installations privatives de distribution d'eau potable en application de l'arrêté du 17 décembre 2008 ;

- L'article 3.4 du contrat de délégation de service public pour la gestion du service de production et de distribution d'eau potable passé entre le SEDIF et son délégataire, Véolia Eau d'Ile de France SNC et les articles 18 et 21 du Règlement de service du Syndicat des Eaux d'Ile de France.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA PERFORMANCE ENERGETIQUE

15.2 Pour toute construction neuve supérieure à 1 000m² de Surface de plancher et sous réserve de la faisabilité technique de l'approvisionnement, le mode de production de chaleur doit être collectif et il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour une partie de la couverture des besoins énergétiques.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Elle comprend les secteurs UE, UEc, UEf, UEg et UEL.

ARTICLE UE 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Les constructions à usage d'habitation sauf celles visées à l'article 2.

1.2 Les constructions nouvelles à usage d'entrepôt sauf celles visées à l'article 2.

1.3 Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, qu'ils soient permanents ou saisonniers (R 111-45, R 111-46) ainsi que le stationnement isolé de caravanes (R 111-42).

1.4 Dans le secteur UEf toutes occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles visées à l'article 2.2.

1.5 Dans le secteur UEg, les commerces créant des nuisances, notamment sonores, pour l'environnement habité (ex : discothèques)

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

2.1 Dans le périmètre soumis au Plan d'Exposition au Bruit d'Orly, les constructions devront respecter les dispositions indiquées au Titre I Disposition 7 du présent règlement.

2.2 Dans le secteur UEf :

2.2.1 Les constructions et installations de toutes natures à condition qu'elles soient :
directement nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire, réalisées par l'exploitant, et au réseau de transport public du Grand Paris,
réalisées par les clients de l'activité ferroviaire sur les emplacements mis à leur disposition pour l'exercice d'activités directement liées au service public ferroviaire ou à l'activité de fret (entreposage, stockage, et conditionnement des marchandises).

2.2.2 Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général ainsi que les équipements d'intérêt collectif ou de service public.

2.3 Dans le reste de la zone UE :

2.3.1 Les constructions nouvelles à usage d'entrepôt à condition qu'elles soient liées à l'activité principale de l'*unité foncière*.

2.3.2 La construction à usage d'habitation, des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des constructions ou installations autorisées dans la zone.

2.3.3 Les réhabilitations et restructurations des constructions existantes à usage d'habitation et leurs agrandissements mesurés dans la limite de 10% de la Surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU (11/03/2010).

2.3.4 Les dépôts à l'air libre sous réserve de faire l'objet d'un aménagement les rendant invisibles de la voie publique ou des parcelles riveraines, et d'être limités à 4 m de *hauteur* sauf dans les secteurs UEg.

2.3.5 Tout nouveau dépôt ou décharge de déchets industriels ou domestiques, de ferraille ou de matériaux de démolition à condition qu'il s'agisse de services publics ou d'intérêt collectif.

2.3.6 En outre, dans le secteur UEg :
Sont également autorisés, les services publics ou d'intérêt collectif, les équipements publics et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire et aux transports en commun (y compris le réseau de transport public du Grand Paris), les constructions et installations correspondant à des activités liées à la fréquentation du pôle d'échanges et nécessaires aux voyageurs, ainsi que les constructions, installations et dépôts réalisés pour l'exercice d'activités directement liées au service public ferroviaire (entreposage, stockage, et conditionnement de marchandises).

2.4 Dans le secteur UEl, les opérations de constructions à usage d'habitation d'une superficie au moins égale à 5 000 m².

2.5 Dans les secteurs soumis aux risques d'inondation :

- les constructions et installations de toute nature peuvent être refusées ou soumises à des prescriptions spéciales si les travaux projetés sont de nature à porter atteinte à la sécurité ou à la salubrité publiques (article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme). Le refus ou les prescriptions résultent de l'analyse de la situation, des caractéristiques, de l'importance ou de l'implantation du projet.
- les *sous-sols* peuvent être autorisés à condition que leur utilisation soit strictement limitée au stationnement des véhicules. Les places de stationnement ne doivent pas être boxées, les locaux à usage de cave sont interdits.
- les constructions sont autorisées à condition que la cote du premier plancher du rez-de-chaussée soit surélevée par rapport au terrain naturel de 0.5m ou 1m en fonction des indications figurant sur le document graphique.

2.6 En application de l'article L 151-41 alinéa 5 du code de l'urbanisme, à l'intérieur des périmètres d'attente de projets d'aménagement global, pendant une durée de 5 ans à compter de la date d'approbation de la modification du présent règlement, seules sont autorisées :

- les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes au jour de l'approbation de la présente modification, dans la limite de 100 m² de surface de plancher et/ ou d'emprise au sol.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et équipement d'intérêt collectif ou de service public.

ARTICLE UE 3 ACCES ET VOIRIE

3.1 Dans la zone UEg, l'emprise des voies publiques ou privées doit être de 8 m minimum avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des véhicules. Les voies de service ne sont pas soumises à cette obligation.

Sauf dispositions particulières, les voies et accès nouveaux devront respecter à minima les dispositions suivantes :

	1 logement	Jusqu'à 20 logements ou	Plus de 20 logements ou

		2000 m² de Surface de plancher	2000 m² de Surface de plancher
Largeur minimale de la chaussée (en mètres)	2,5	3	5

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour que les véhicules fassent aisément demi-tour (retournement en « T », en raquette…).

ARTICLE UE 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les règles de desserte pour les réseaux sont celles définies par le code de l'urbanisme et notamment les articles R.111-8 à R.111-12.

4.1 Pour toute construction nouvelle, le raccordement aux réseaux collectifs d'assainissement public est obligatoire, suivant les orientations du règlement d'assainissement communal.

4.2 Les raccordements aux réseaux d'assainissement collectif public devront respecter le système séparatif entre eaux pluviales et eaux usées domestiques dont le mélange est interdit.

4.3 L'évacuation des eaux usées autres que domestiques est interdite dans les réseaux d'assainissement. La commune, ou le gestionnaire du réseau, pourra cependant accepter ces effluents après la mise en place d'un arrêté et éventuellement d'une convention de déversement. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement avant leur rejet dans le réseau.

4.4 Pour toute construction nouvelle ou extension de plus de 20m² de Surface de plancher d'une construction existante, la gestion des eaux pluviales sur l'emprise de l'*unité foncière* est étudiée en priorité:

- par infiltration (puisard, …), lorsque la qualité du sol le permet et sous réserve de ne pas accroître le risque d'inondation par ruissellement ;
- et/ou par l'intermédiaire de dispositifs de stockage (bâches ou plan d'eau régulateur).

Tout projet intègre la rétention à minima de 80% de la pluviométrie annuelle, correspondant, sur le territoire, à la retenue d'une lame d'eau de 8 mm en 24h.
De plus, pour toute construction nouvelle, réhabilitation ou extension qui porterait sur plus de 1 000m² de Surface de plancher (existant et projet), et quel que soit le dispositif de gestion des eaux pluviales utilisé, l'excédent rejeté dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une limitation à la source suffisante des eaux de ruissellement de manière à ne pas dépasser un débit de 0,7 litre par seconde et par hectare, correspondant à une pluie d'occurrence 50 ans, conformément au Règlement d'Assainissement du SIAVB repris dans le zonage d'assainissement communal. Ces prescriptions s'appliquent de façon globale à l'ensemble des constructions de l'*unité foncière*. Pour les constructions de services publics ou d'intérêt collectif, les volumes de rétention pourront être relocalisés en dehors de *l'unité foncière* du projet.

4.5 En cas de rejet direct au milieu naturel d'eaux pluviales dont la qualité ne serait pas compatible avec l'atteinte du bon potentiel écologique de la Bièvre et de ses affluents à l'horizon 2021, la mise en place de dispositifs antipollution est obligatoire.

4.6 Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement et/ou au titre du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

4.7 Réseaux divers
Les réseaux divers de distribution (eau potable, gaz, électricité, téléphone, etc…) doivent être souterrains. Leur pose en galerie technique peut être prescrite pour des opérations importantes. Les coffrets concessionnaires seront intégrés aux constructions lorsque cette disposition n'empêche pas leur accessibilité directe à partir de la voirie.
Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé ; ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé au droit du terrain.

ARTICLE UE 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

Les dispositions ci-dessous s'appliquent le long des voies et emprises publiques portées aux documents graphiques, résultant de plans d'*alignement*, d'emplacements réservés ou de servitudes établies en vue de la création ou de la modification de voies et d'*espaces verts* publics en application de l'article L 123-2 c) du code de l'urbanisme.

6.1 Les constructions doivent être implantées avec un recul au moins égal à 10 m par rapport aux voies et emprises publiques, sauf dispositions ci-dessous.

6.2 Pour les constructions à usage de guérites ou logement de gardiennage, ce recul minimum est ramené à 5 m.

6.3 Dans la ZAC de La Bonde :
- les constructions doivent être implantées avec un recul égal à 5 m par rapport à la route de La Bonde. Ce recul constitue une ligne d'implantation obligatoire.
- les constructions doivent être implantées en limite de l'espace public sur le futur boulevard urbain (emplacement réservé n°6). Cet *alignement* constitue une ligne d'implantation obligatoire.

6.4 Dans le secteur UEc, les constructions doivent être implantées :
- en limite de voies et emprises publiques,
- ou avec un recul de 1 m minimum.

6.5 Dans le secteur UEg, les constructions doivent être implantées :
- en limite de voies et emprises publiques,
- ou avec un retrait au moins égal à 5 m.

Des retraits inférieurs à 5 m pourront être autorisés, à condition que la marge de recul soit traitée dans la continuité de l'espace public adjacent et soit libre de clôture.

6.6 Dans la zone UEl, les constructions à usage d'habitation devront être implantées :
- en limite des voies et emprises publiques,
- ou avec un retrait au moins égal à 5 m.

Le long de la RD 117, un recul de 10 m est imposé.

6.7 Si la façade de la construction présente un ou plusieurs *décrochements*, les règles définies aux 6.4, 6.5 et 6.6 s'appliquent à chaque *décrochement*.

6.8 Des implantations autres pourront être autorisées :

6.8.1 Pour les agrandissements des constructions existantes qui ne sont pas implantées conformément au 6.1 et qui devront respecter un recul au moins égal à celui de la construction initiale.

6.8.2 Pour l'*agrandissement limité* des bâtiments existants, *restreint à une fois* et les ouvrages techniques publics ou d'intérêt collectif qui seraient rendus impossible par l'article 6.1, et sous réserve de motifs techniques ou architecturaux.

6.9 Les constructions destinées au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'*alignement* ou en retrait d'au moins 1 mètre, à l'exception

des constructions et installations nécessaires au réseau de transport d'électricité, dont l'implantation n'est pas réglementée.

ARTICLE UE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les voies définies ci-après sont celle mentionnées à l'article 6.

Les constructions devront être implantées :

7.1 Avec un recul au moins égal à 8 m par rapport aux limites délimitant la zone UE des zones urbaines mixtes UA/UC/UR.

7.2 En limite ou avec un recul au moins égal à la moitié de la *hauteur* du bâtiment à réaliser avec un minimum de 4 m, par rapport aux limites séparatives internes à la zone UE.

7.3 Les dispositions énoncées en 7.2 ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

Des retraits inférieurs à 4 m, mais au moins égaux à la moitié de la *hauteur* du bâtiment projeté pourront être autorisés pour un *agrandissement limité* des bâtiments existants *restreint à une fois*, sous réserve de motifs techniques ou architecturaux.

7.4 Dans le secteur UEg, l'implantation en limite séparative est également autorisée dans le cas de conventions réciproques entre les riverains, passées dans le cadre d'un projet d'ensemble.

7.5 Des retraits inférieurs aux retraits de 4 m prescrits aux articles 7.1 et 7.2, sont autorisés à condition d'être au moins égaux à la moitié de la *hauteur* du bâtiment projeté pour l'*agrandissement* des bâtiments existants, *restreint à une fois*, les annexes de faible importance, les cheminées et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

7.6 Les ouvrages techniques et constructions destinées au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantés sur les limites séparatives ou en retrait d'au moins 1 mètre, à l'exception des constructions et installations nécessaires au réseau de transport d'électricité, dont l'implantation n'est pas réglementée.

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

8.1 Les constructions doivent être implantées de telle sorte que la distance comptée horizontalement entre tous points des façades se faisant face, soit au moins égale à la moitié de la *hauteur* du bâtiment le plus élevé, avec un minimum de 4 m.

8.2 Des retraits inférieurs à 4 m, mais au moins égaux à la moitié de la *hauteur* du bâtiment projeté pourront être autorisés pour l'*agrandissement limité* des bâtiments existants, *restreint à une fois*,

8.3 Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris qui seraient rendus impossibles par les articles 8.1 et 8.2, et sous réserve de motifs techniques ou architecturaux.

ARTICLE UE 9 EMPRISE AU SOL

9.1 L'*emprise au sol* de toute construction ne doit pas excéder :
- 65 % de l'*unité foncière* dans les secteurs UEf et Ueg,
- 40 % de l'*unité foncière* pour les opérations de constructions à usage d'habitation dans le secteur UEl,
- 50 % de la superficie de l'*unité foncière* dans le reste de la zone.

9.2 Cette disposition ne s'applique pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif qui seraient rendus impossible par l'article 9.1, et sous réserve de motifs techniques ou architecturaux.
Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, le *coefficient d'emprise au sol* n'est pas réglementé.

9.3 Il n'est pas fixé d'*emprise au sol* dans le secteur UEc

ARTICLE UE 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 *Prospects* sur voies telles que définies à l'article 6.

La *hauteur* en tout point (H) doit être inférieure ou égale à la distance (L) qui la sépare de l'*alignement* opposé.

10.2 *Hauteur* à l'égout des toitures ou à l'acrotère

10.2.1 Dans le secteur UEc, cette *hauteur* est fixée à 18 m avec possibilité d'atteindre 20 m pour au maximum 10 % de l'*emprise au sol* du bâtiment.

10.2.2 Dans le secteur UEf, la *hauteur* maximale de toute construction est fixée à 10 m à l'égout ou à l'acrotère.

10.2.3 Dans le secteur UEg la *hauteur* maximale, de toute construction, mesurée à partir de la cote 84.00 *NGF* est fixée à 18 m.

10.2.4 Dans le reste de la zone, la *hauteur* des constructions à l'égout de toiture ou à l'acrotère ne peut excéder 12 m. Cette *hauteur* pourra atteindre 15 m pour au maximum 20 % de l'*emprise au sol* du bâtiment.

10.3 *Hauteur absolue*

10.3.1 Dans le secteur UEc, cette *hauteur* est fixée à 21 m maximum.

10.3.2 Dans le secteur UEf, cette *hauteur* est fixée à 13 m maximum.

10.3.3 Dans le secteur UEg, cette *hauteur* est fixée à 21 m au-dessus de la cote 84.00 *NGF*. Cette *hauteur* peut être dépassée pour la construction d'un signal architectural et urbain, sans pouvoir excéder 30 m sous réserve qu'il s'inscrive dans le cadre d'un projet d'ensemble et que la surface d'*emprise au sol*, ou au-dessus des 18 m autorisés, soit inférieure à 20 m².

10.3.4 Dans le reste de la zone, cette *hauteur* est fixée à un maximum de 15 m.

10.4 Les dispositions visées aux articles 10.2 et 10.3 ne s'appliquent pas :

- aux agrandissements des bâtiments existants qui dépassent les *hauteurs* maximales autorisées aux articles 10.2 et 10.3, à condition que ces agrandissements n'excèdent pas la *hauteur* de la construction initiale et sous réserve de motifs techniques ou architecturaux.
- aux constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- aux équipements techniques de superstructure, nécessaires au fonctionnement des activités autorisées dans la zone, sous réserve qu'ils n'excèdent pas plus de 3 m la *hauteur* maximale et qu'ils ne représentent pas plus de 10 % de l'*emprise au sol*.
- aux ouvrages techniques des activités autorisées dans la zone en vue de permettre le respect des prescriptions résultant de la réglementation en matière d'installations classée.

10.5 Lorsque les façades ont un linéaire supérieur à 50 m, les *hauteurs* se calculent sur la médiane de chaque séquence de 50 m, ou plans de façades significatifs.

ARTICLE UE 11 ASPECT EXTERIEUR

11.1 En aucun cas, les constructions à édifier ou à modifier ne doivent, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes, présentant des qualités sanitaires, une bonne inertie, une fabrication économe en énergie, recyclables, de qualité, conservant une stabilité dans le temps et de faible entretien.

Est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc…).

Des éléments de paysage et de bâtis à protéger ont été répérés en application de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme. Ces éléments bâtis sont à préserver.
Tous les travaux réalisés sur des éléments de bâtis localisés au plan de zonage et tous ceux situés dans le périmètre du SPR doivent être concus dans le respect de leurs caractéristiques et dans le sens d'une préservation et mise en valeur.

11.2 L'unité de l'ensemble des bâtiments doit être recherchée dans la composition de l'ensemble des volumes bâtis accueillant les activités, magasins, ateliers ou bureaux constituant les différentes parties des programmes projetés.
Toutefois, une partie de ces programmes pourra être traitée de façon singulière afin d'apporter une diversification de l'aspect des bâtiments, ou de constituer un repère urbain.

11.3 Les pignons aveugles orientés vers les voies publiques devront être évités, en cas d'impossibilité, ils feront l'objet d'un traitement architectural de qualité.

11.4 Les couvertures à faible pente ou les toitures terrasses seront habillées par des acrotères.

11.5 Les adaptations au sol devront être étudiées de façon à modifier au minimum le nivellement naturel du terrain.

11.6 L'usage de matériaux sommaires ou de qualité médiocre et la construction de bâtiments à caractère provisoire ou démontables sont interdits.

11.7 Les coffrets de comptage et de raccordement seront obligatoirement intégrés soit au bâtiment, soit à un muret de signalétique du bâtiment, soit à la clôture lorsqu'elle existe.

11.8 Les clôtures

Dispositions générales

A l'*alignement* :
La hauteur maximale ne doit pas dépasser 2 mètres. Une hauteur supérieure est admise pour les poteaux (poteaux d'angle, poteaux délimitant les accès).

En limite séparative :
Les clôtures en limites séparatives ne peuvent dépasser 2 mètres de hauteur. Les clôtures supérieures à cette hauteur ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent, ou au caractère des constructions édifiées sur l'*unité foncière* concernée, ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation.

Si les terrains contigus présentent entre eux une dénivellation, la hauteur de la clôture se mesure par rapport à l'altimétrie moyenne des terrains contigus.

Dispositions particulières :
Les clôtures constituées de murs pleins sont autorisés si elles répondent, ou au caractère des constructions édifiées sur l'*unité foncière* concernée, ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation, ou à une protection acoustique vis-à-vis d'une voie bruyante ou très bruyante. Un dépassement de la hauteur maximale de 2 m pourra être autorisé, si le mur forme soutènement ou s'il constitue le prolongement d'un mur ancien dont la hauteur sera respectée.

Dans les secteurs soumis aux risques d'inondations, les clôtures ne doivent pas comporter de partie pleine.

11.9 Edicules et ouvrages techniques

Les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, etc. doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction. Les matériaux et couleurs doivent être en harmonie avec ceux de la construction.

Ils seront, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

Les gardes-corps de sécurité en bordure de façade devront être traités avec la même qualité que les autres gardes-corps du bâtiment.

ARTICLE UE 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

NOMBRE DE PLACES EXIGEES

Pour toute construction, extension, réhabilitation, restructuration, changement de destination, le nombre de places de stationnement exigé devra respecter les normes de stationnement définies, ci-après.
Ces prescriptions s'appliquent de façon globale à l'ensemble des constructions de l'*unité foncière*.
Le nombre de places exigé est arrondi à l'entier le plus proche.
Ces places de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques, à l'intérieur de l'*unité foncière*.

12.1 Pour les constructions à usage d'habitation :
1 place minimum par tranche de 60 m² de Surface de plancher avec au minimum une place par logement

Conformément aux préconisations du Plan de déplacement urbain d'Ile-de-France, il ne pourra être exigé plus de 1.5 place par logement.

En application de l'article L 123-1-13 du code de l'urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Pour les constructions situées à moins 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il ne peut être exigé plus de :
- 0,5 place par logement social ou résidence spécifique (personnes âgées et étudiants),
- 1 place par logement pour les autres types de logement.

12.2 Pour les constructions à usage de bureaux :
A moins de 500 mètres d'un point de desserte en transport collectif structurant :
- 1 place minimum par tranche de 80 m² de Surface de plancher
- 1 place maximum par tranche de 60 m² de Surface de plancher

A plus de 500 mètres d'un point de desserte en transport collectif structurant :
- 1 place minimum par tranche de 60 m² de Surface de plancher
- 1 place maximum par tranche de 50 m² de Surface de plancher

12.3 Pour les constructions à usage d'activités industrielles, artisanales :
1 place minimum par tranche de 100 m² de Surface de plancher

12.4 Pour les constructions à usage de commerces :
1 place minimum par tranche de 120 m² de Surface de plancher
Ces dispositions ne s'appliquent pas aux locaux affectés aux commerces et aux activités au sein des gares du réseau de transport public du Grand Paris.

12.5 Pour les équipements publics et les services d'intérêt collectif, le nombre de places à réaliser sera déterminé en fonction des besoins liés à la nature de l'activité avec un minimum d'une place minimum par 500 m² de Surface de plancher

12.6 Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier (hôtels, foyer jeunes travailleurs, foyer personnes âgées, résidences étudiantes, résidences sociales, résidences services) :
1 place minimum pour 4 chambres.

12.7 Pour les extensions, les restructurations ou les changements d'affectation de logement existant, il ne sera pas exigé de mise aux normes jusqu'à 30 m² de Surface de plancher créée par logement. Cette disposition est limitée à une fois.

12.8 Le changement d'affectation de locaux destinés initialement au stationnement, aggravant la situation de l'*unité foncière* vis-à-vis de la norme applicable, n'est pas autorisé.

12.9 Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris et les locaux affectés aux commerces au sein des gares, le nombre de places de stationnement à réaliser pour les véhicules motorisés (et deux roues) doit être estimé en fonction des besoins.

12.10 Obligation de réaliser des stationnements pour vélos pour les constructions nouvelles :

-Dans les constructions à destination d'habitation de type habitat collectif, il doit être créé des locaux communs pour les vélos respectant les normes minimales suivantes, avec une superficie minimale de 3m² :

- Logements jusqu'à deux pièces principales : 0.75 m² par logement
- Dans les autres cas : 1.5 m² par logement.

Dans tous les cas, il doit être prévu un espace exclusivement réservé au stationnement des vélos, 50% au moins de la surface des locaux doit être réalisée en rez-de-chaussée, le solde devant être réalisé au premier sous-sol ou au premier étage depuis le point d'entrée du bâtiment.

-Pour les constructions à usage de bureaux, la surface des locaux dédiés aux vélos doit correspondre au minimum à 1.5 m² pour 100 m² de surface de plancher.

-Pour les constructions à usage d'activités, de commerce présentant une surface de plancher supérieure à 500 m², d'industries et d'équipements publics, il doit être prévu au minimum 1 place pour 10 employés. Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au service public de l'eau et au réseau de transport public du Grand Paris, pour lesquelles le nombre de places doit être estimé en fonction des besoins.

-Pour les établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités), il doit être prévu au minimum 1 place pour huit à 12 élèves.

-Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier destinées à accueillir des foyers de jeunes travailleurs ou des résidences étudiantes, il sera prévu 1 emplacement vélo de 0,5 m² pour 2 chambres, 50% au moins de la surface des locaux doit être réalisée en rez-de-chaussée, le solde ne doit pas se situer en-deçà du premier sous-sol.

CARACTERISTIQUES GEOMETRIQUES DES PLACES

12.11 Les places de stationnement extérieures à réaliser doivent répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

Pour le stationnement de véhicules légers

Dimensions des places :

- longueur : 5 m
- largeur : 2,30 m
- dégagement : 5,50 m,

Cette largeur de dégagement peut être réduite à 5 m si les places présentent une largeur minimum de 2,50 m.

Aucun dégagement n'est imposé dans le cas de places directement accessibles depuis la voie publique.

Largeur des accès :

- sens unique : 2,50 m
- double sens : jusqu'à 40 véhicules : 3 m
  plus de 40 véhicules : 5 m

12.12 Dans la ZAC de La Bonde, les espaces de stationnement et de livraison devront être implantés à l'arrière des bâtiments.

DISPOSITIONS EN CAS D'IMPOSSIBILITE DE REALISATION SUR LE TERRAIN

12.13 Lorsque la réalisation, de tout ou partie, des places de stationnement exigées ne peut être réalisée sur l'*unité foncière* du projet, il peut être satisfait à la règle, en justifiant en application des dispositions de l'article L 123-1-12 du Code de l'Urbanisme :

- Soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- Soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation,

Les parcs publics ou privés visés ci-dessus devront être situés à moins de 400 m de l'opération.

ARTICLE UE 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 Les plantations existantes seront dans la mesure du possible préservées. Toutefois, en cas de nécessité d'abattage, tout *arbre* de haute tige abattu sera remplacé par un sujet équivalent.

13.2 Les *espaces verts* des opérations de construction doivent représenter au moins 20 % de la superficie de l'*unité foncière*. Cette obligation n'est pas applicable au secteur UEc.

13.3 Pour les constructions nouvelles, la surface d'*espaces verts* à créer est calculée en fonction de la nature des substrats utilisés, pondérée à l'appui des *coefficients de valeur écologique* suivants :

- 1,2 pour les *espaces verts* de pleine terre,
- 1 pour les *espaces verts* sur dalle à fort intérêt écologique
- 0,7 pour les *espaces verts* sur dalle à faible intérêt écologique
- 0,7 pour les toitures végétalisées intensives à fort intérêt écologique
- 0,3 pour les toitures végétalisées intensives à faible intérêt écologique

13.4 Les opérations de constructions doivent faire l'objet de plantations à raison d'un *arbre* de tige par fraction de 400 m² de superficie d'*unité foncière*. Dans la zone UEl, pour les opérations à usage d'habitation, ce seuil est porté à un *arbre* de tige par fraction de 200 m² de superficie foncière.

13.5 Les parcs de stationnement de surface (ouverts ou non au public) doivent faire l'objet de plantation à raison d'un *arbre* de tige pour 4 places.

13.6 Les parcs de stationnement de surface de plus de 1 000 m² doivent être accompagnés de la réalisation, sur leur pourtour non bâti, de plantations d'arbres d'alignement, et être recoupés par des plantations arbustives.

13.7 Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager. Les retraits des constructions définis à l'article 6 par rapport aux voies et emprises publiques et à l'article 7.1, par rapport aux limites de zones UA/UC/UR devront être aménagés en *espaces verts*, pour au moins 50 % de leur surface. Cette dernière disposition n'est pas applicable dans le secteur UEc.
Le plan d'aménagement de ces espaces doit être joint à toute demande d'autorisation de construire.

13.8 Dans la ZAC de La Bonde :

- les espaces non constitués par des voiries, des espaces de service et du stationnement doivent être de pleine terre et plantés,
- les espaces de recul des constructions par rapport à la route de la Bonde définis à l'article 6 devront être aménagés en espaces vert pour au moins 90 % de leur surface.

13.9 Les dispositions fixées aux alinéas 13.1 à 13.8 ne s'appliquent pas aux emprises, constructions, installations et dépôts liés aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UE 14 POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE UE 15 PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

DISPOSITIONS RELATIVES A LA REUTILISATION DES EAUX PLUVIALES

15.1 La récupération et l'utilisation des eaux de pluie, en conformité avec le Code de la Santé Publique, doivent être favorisées (ex : réutilisation pour l'arrosage des plantes).

La récupération et l'utilisation des eaux pluviales, ainsi que les eaux de toutes autres origines, doivent respecter les exigences de la législation et de la réglementation en la matière. Notamment :

- L'arrêté du 21 aout 2008, relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments, celui du 17 décembre 2008 relatif au contrôle des installations privatives de distribution d'eau potable, des ouvrages de prélèvement, puits et forages et des ouvrages de récupération des eaux de pluie, et la circulaire du 9 novembre 2009 relative à la mise en œuvre du contrôle des ouvrages de prélèvement, puits et forage, des ouvrages de récupération des eaux de pluie ainsi que des installations privatives de distribution d'eau potable en application de l'arrêté du 17 décembre 2008 ;

- L'article 3.4 du contrat de délégation de service public pour la gestion du service de production et de distribution d'eau potable passé entre le SEDIF et son délégataire, Véolia Eau d'Ile de France SNC et les articles 18 et 21 du Règlement de service du Syndicat des Eaux d'Ile de France.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA PERFORMANCE ENERGETIQUE

15.2 Pour toute construction neuve supérieure à 1 000m² de Surface de plancher et sous réserve de la faisabilité technique de l'approvisionnement, le mode de production de chaleur doit être collectif et il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour une partie de la couverture des besoins énergétiques.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF

Il s'agit de l'emprise des équipements scolaires et du centre de formation du secteur de Vilgénis.

ARTICLE UF 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Les constructions à usage d'habitation et de bureaux sauf celles visées à l'article 2.

1.2 Les constructions à usage d'activités industrielles, artisanales et commerciales

1.3 Les constructions nouvelles à usage d'entrepôt.

1.4 Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, qu'ils soient permanents ou saisonniers (R 111-45, R 111-46) ainsi que le stationnement isolé de caravanes (R 111-42).

1.5 Tout dépôt ou décharge de déchets industriels ou domestiques, de ferraille ou de matériaux de démolition.

ARTICLE UF 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 Les constructions à usage d'hébergement à condition d'être liées aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux hébergements hôteliers, aux résidences étudiantes et aux activités de bureaux autorisés dans la zone ou dans le périmètre de l'opération.

2.2 La construction à usage d'habitation des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des constructions ou installations autorisées dans la zone.

2.3 Les bureaux liés à l'activité existante à la date d'approbation du PLU (11/03/2010).

2.4 Dans les secteurs soumis aux risques d'inondation :

- les constructions et installations de toute nature peuvent être refusées ou soumise à des prescriptions spéciales si les travaux projetés sont de nature à porter atteinte à la sécurité ou à la salubrité publiques (article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme). Le refus ou les prescriptions résultent de l'analyse de la situation, des caractéristiques, de l'importance ou de l'implantation du projet.
- les *sous-sols* peuvent être autorisés à condition que leur utilisation soit strictement limitée au stationnement des véhicules. Les places de stationnement ne doivent pas être boxées, les locaux à usage de cave sont interdits
- les constructions sont autorisées à condition que la cote du premier plancher du rez-de-chaussée soit surélevée par rapport au terrain naturel de 0,5 m ou 1 m en fonction des indications figurant sur le document graphique.

ARTICLE UF 3 ACCES ET VOIRIE

Sauf dispositions particulières, les voies et accès nouveaux devront respecter à minima les dispositions suivantes :

	1 logement	Jusqu'à 20 logements ou 2000 m² de Surface de plancher	Plus de 20 logements ou 2000 m² de Surface de plancher
Largeur minimale de la chaussée (en mètres)	2,5	3	5

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour que les véhicules fassent aisément demi-tour (retournement en « T », en raquette…).

ARTICLE UF 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les règles de desserte pour les réseaux sont celles définies par le code de l'urbanisme et notamment les articles R.111-8 à R.111-12.

4.1 Pour toute construction nouvelle, le raccordement aux réseaux collectifs d'assainissement public est obligatoire, suivant les orientations du règlement d'assainissement communal.

4.2 Les raccordements aux réseaux d'assainissement collectif public devront respecter le système séparatif entre eaux pluviales et eaux usées domestiques dont le mélange est interdit.

4.3 L'évacuation des eaux usées autres que domestiques est interdite dans les réseaux d'assainissement. La commune, ou le gestionnaire du réseau, pourra cependant accepter ces effluents après la mise en place d'un arrêté et éventuellement d'une convention de déversement. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement avant leur rejet dans le réseau.

4.4 Pour toute construction nouvelle ou extension de plus de 20m² de Surface de plancher d'une construction existante, la gestion des eaux pluviales sur l'emprise de l'*unité foncière* est étudiée en priorité:

- par infiltration (puisard, …), lorsque la qualité du sol le permet et sous réserve de ne pas accroître le risque d'inondation par ruissellement ;
- et/ou par l'intermédiaire de dispositifs de stockage (bâches ou plan d'eau régulateur).

Tout projet intègre la rétention à minima de 80% de la pluviométrie annuelle, correspondant, sur le territoire, à la retenue d'une lame d'eau de 8 mm en 24h.
De plus, pour toute construction nouvelle, réhabilitation ou extension qui porterait sur plus de 1 000m² de Surface de plancher (existant et projet), et quel que soit le dispositif de gestion des eaux pluviales utilisé, l'excédent rejeté dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une limitation à la source suffisante des eaux de ruissellement de manière à ne pas dépasser un débit de 0,7 litre par seconde et par hectare, correspondant à une pluie d'occurrence 50 ans, conformément au Règlement d'Assainissement du SIAVB repris dans le zonage d'assainissement communal. Ces prescriptions s'appliquent de façon globale à l'ensemble des constructions de l'*unité foncière*. Pour les constructions de services publics ou d'intérêt collectif, les volumes de rétention pourront être relocalisés en dehors de *l'unité foncière* du projet.

4.5 En cas de rejet direct au milieu naturel d'eaux pluviales dont la qualité ne serait pas compatible avec l'atteinte du bon potentiel écologique de la Bièvre et de ses affluents à l'horizon 2021, la mise en place de dispositifs antipollution est obligatoire.

4.6 Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de

l'environnement et/ou au titre du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

4.7 Réseaux divers

Les réseaux divers de distribution (eau potable, gaz, électricité, téléphone, etc…) doivent être souterrains. Leur pose en galerie technique peut être prescrite pour des opérations importantes. Les coffrets concessionnaires seront intégrés aux constructions lorsque cette disposition n'empêche pas leur accessibilité directe à partir de la voirie.

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

ARTICLE UF 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

Les dispositions ci-dessous s'appliquent également le long des voies privées accessibles aux automobiles ouvertes à la circulation générale, à l'exception des accès aux parcs de stationnement.

6.1 Les constructions hors balcons, *modénatures*, terrasses et perrons doivent être implantées avec un recul de 5 m minimum par rapport aux voies et emprises publiques.

6.2 Des implantations avec un recul inférieur à 5 m mais au moins égal à la moitié de la *hauteur* de la construction pourront être autorisées :

6.2.1 Pour les constructions de guérites et de logements de gardiennage,

6.2.2 Pour l'*agrandissement limité* des bâtiments existants, *restreint à une fois*, les annexes de faible importance, et les ouvrages techniques publics ou d'intérêt collectif qui seraient rendus impossible par l'article 6.1, et sous réserve de motifs techniques ou architecturaux.

ARTICLE UF 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les voies définies ci-après sont celles mentionnées à l'article 6.

7.1 Les constructions devront être implantées :

- en limite séparative,
- ou avec un recul au moins égal à la moitié de la *hauteur* du bâtiment à réaliser avec un minimum de 4 m.

Si la façade de la construction présente un ou plusieurs *décrochements*, cette règle s'applique à chaque *décrochement*.

7.2 Des retraits inférieurs à 4 m, mais au moins égaux à la moitié de la *hauteur* du bâtiment projeté pourront être autorisés pour l'*agrandissement limité* des bâtiments existants, *restreint à une fois* et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif qui seraient rendus impossible par l'article 7.1, et sous réserve de motifs techniques ou architecturaux.

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

8.1 Les constructions doivent être implantées de telle sorte que la distance comptée horizontalement entre tous points des façades se faisant face, soit au moins égal à la moitié de la *hauteur* du bâtiment le plus élevé, avec un minimum de 4 m.

8.2 Des retraits inférieurs à 4 m, mais au moins égaux à la moitié de la *hauteur* du bâtiment projeté pourront être autorisés pour les agrandissements mesurés des bâtiments existants, limités à une fois et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif qui seraient rendus impossible par l'article 8.1, et sous réserve de motifs techniques ou architecturaux.

ARTICLE UF 9 EMPRISE AU SOL

9.1 L'*emprise au sol* ne doit pas excéder 40 % de la superficie de l'*unité foncière*.

9.2 Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UF 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 *Prospect* sur rue :
La *hauteur* en tout point de la construction (H) doit être inférieure ou égale à la distance (L) qui la sépare de l'*alignement* opposé.

10.2 La *hauteur* maximale des constructions est fixée à 17 m.

10.3 Les dispositions visées à l'article 10.2 ne s'appliquent pas :
- aux agrandissements des bâtiments existants, à condition que ces agrandissements n'excèdent pas la *hauteur* de la construction initiale et sous réserve de motifs techniques ou architecturaux,
- à des éléments ponctuels d'architecture (lucarnes, lanterneaux, cages d'escalier, auvents, signal urbain…) ou techniques, (cheminée, machinerie d'ascenseur, local climatisation …), pour lesquels les *hauteurs* prescrites peuvent être dépassées, dans la limite de 2,5 m de haut et de 5 % de l'emprise de la construction concernée,
- aux ouvrages techniques des activités autorisées dans la zone en vue de permettre le respect des prescriptions résultant de la réglementation en matière d'installations classées pour la protection de l'environnement.

10.4 Lorsque les façades ont un linéaire supérieur à 50 m, les *hauteurs* se calculent sur la médiane de chaque séquence de 50 m, ou plans de façades significatifs.

ARTICLE UF 11 ASPECT EXTERIEUR

11.1 <u>Dispositions générales</u>

En aucun cas, les constructions à édifier ou à modifier ne doivent, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes, présentant des qualités sanitaires, une bonne inertie, une fabrication économe en énergie, recyclables, de qualité, conservant une stabilité dans le temps et de faible entretien.

Est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc…).

11.2 Façades

Les pignons, les toitures et édicules techniques visibles qui émergent de plus d'1 m par rapport à la construction principale doivent être traités en harmonie avec les façades principales édifiées conformément aux dispositions du présent règlement.

Les agrandissements et les annexes doivent être traités en harmonie avec la construction principale.

11.3 Toitures

Les toitures monopentes sont interdites, sauf dispositions particulières ci-dessous.

Les toitures à versants présenteront une pente comprise entre 35° et 40°, sauf dispositions particulières ci-dessous.

Pour les agrandissements des constructions principales, une toiture monopente est autorisée, lorsque leur importance permet la réalisation d'une pente de couverture d'une valeur proche de celle de la construction principale et au moins égale à 30°.

Pour les annexes de faible volume (de type véranda, garage, abris de jardin), les toitures terrasses et monopentes peuvent être autorisées à condition de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants. Dans ces cas, les pentes de toit pourront être diminuées jusqu'à 15° à condition que les volumes soient adossés à la construction principale ou à la limite séparative.

Les dispositions ci-dessus ne s'imposent pas en vue de permettre :

- l'expression d'une recherche architecturale de qualité, contribuant à une meilleure intégration urbaine et répondant à des critères d'éco construction,
- la construction de bâtiments dont l'importance ou la configuration n'est pas adaptée à l'utilisation d'une toiture à forte pente à versants, sous réserve de présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

11.4 Clôtures

Dispositions générales

A l'*alignement* :

La hauteur maximale ne doit pas dépasser 2 mètres. Une hauteur supérieure est admise pour les poteaux (poteaux d'angle, poteaux délimitant les accès).

En limite séparative :

Les clôtures en limites séparatives ne peuvent dépasser 2 mètres de hauteur. Les clôtures supérieures à cette hauteur ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent, ou au caractère des constructions édifiées sur l'*unité foncière* concernée, ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation.

Si les terrains contigus présentent entre eux une dénivellation, la hauteur de la clôture se mesure par rapport à l'altimétrie moyenne des terrains contigus.

Dispositions particulières :
Les clôtures constituées de murs pleins sont autorisées si elles répondent, ou au caractère des constructions édifiées sur l'*unité foncière* concernée, ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation, ou à une protection acoustique vis-à-vis d'une voie bruyante ou très bruyante. Un dépassement de la hauteur maximale de 2 m pourra être autorisé, si le mur forme soutènement ou s'il constitue le prolongement d'un mur ancien dont la hauteur sera respectée.

Dans les secteurs soumis aux risques d'inondations, les clôtures ne doivent pas comporter de partie pleine.

11.5 *Saillies*

Les façades édifiées à l'*alignement* des voies publiques ou privées, pourront comporter des *saillies* à condition :

- qu'elles se situent à une hauteur minimale de 4,80 m à compter du niveau haut du trottoir,
- que leur profondeur n'excède pas :
  - 0,60 m lorsque l'emprise de la voie concernée entre *alignements* ou entre limites de voie privée est inférieure ou égale à 15 m,
  - 1 m dans les autres cas.

11.6 Edicules et ouvrages techniques

Les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, etc. doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction. Les matériaux et couleurs doivent être en harmonie avec ceux de la construction. Ils seront, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

Les gardes-corps de sécurité en bordure de façade devront être traités avec la même qualité que les autres gardes-corps du bâtiment.

ARTICLE UF 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

NOMBRE DE PLACES EXIGEES

Pour toute construction, extension, réhabilitation, restructuration, changement de destination, le nombre de places de stationnement exigé devra respecter les normes de stationnement définies, ci-après.
Ces prescriptions s'appliquent de façon globale à l'ensemble des constructions de l'*unité foncière*.
Le nombre de places exigé est arrondi à l'entier le plus proche.
Ces places de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques, à l'intérieur de l'*unité foncière*.

12.1 Pour les constructions à usage d'habitation :

1 place minimum par tranche de 60 m² de Surface de plancher avec au minimum une place par logement.

Conformément aux préconisations du Plan de déplacement urbain d'Ile-de-France, il ne pourra être exigé plus de 1.5 place par logement

En application de l'article L 123-1-13 du code de l'urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Pour les constructions situées à moins 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il ne peut être exigé plus de :

- 0,5 place par logement social ou résidence spécifique (personnes âgées et étudiants),
- 1 place par logement pour les autres types de logement.

12.2 Pour les constructions à usage de bureaux :
A moins de 500 mètres d'un point de desserte en transport collectif structurant :

- 1 place minimum par tranche de 80 m² de Surface de plancher
- 1 place maximum par tranche de 60 m² de Surface de plancher

A plus de 500 mètres d'un point de desserte en transport collectif structurant :

- 1 place minimum par tranche de 60 m² de Surface de plancher
- 1 place maximum par tranche de 50 m² de Surface de plancher

12.3 Pour les équipements publics et les services d'intérêt collectif, le nombre de places à réaliser sera déterminé en fonction des besoins liés à la nature de l'activité avec un minimum d'une place minimum par 500 m² de Surface de plancher

12.4 Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier (hôtels, foyer jeunes travailleurs, foyer personnes âgées, résidences étudiantes, résidences sociales, résidences services) :
1 place minimum pour 4 chambres.

12.5 Pour les extensions, les restructurations ou les changements de destination de logement existant, il ne sera pas exigé de mise aux normes jusqu'à 30 m² de Surface de plancher créée par logement. Cette disposition est limitée à une fois.

12.6 Le changement d'affectation de locaux destinés initialement au stationnement, aggravant la situation de l'*unité foncière* vis-à-vis de la norme applicable, n'est pas autorisé.

12.7 Obligation de réaliser des stationnements pour vélos pour les constructions nouvelles :

- Dans les constructions à destination d'habitation comprenant au moins 2 logements, il doit être créé des locaux communs pour les vélos respectant les normes minimales suivantes :
  - 2% de la Surface de plancher avec un minimum d'une place par logement
  - 50% au moins de la surface des locaux doit être réalisée en rez-de-chaussée, le solde devant être réalisé au premier *sous-sol* ou au premier étage depuis le point d'entrée du bâtiment.

- Pour les constructions à usage de bureaux, la surface des locaux dédiés aux vélos doit correspondre au minimum à 1,5% de la Surface de plancher. Les locaux doivent être intégrés à la construction et ils ne doivent pas se situer en-deçà du premier *sous-sol*.

- La création d'un local dédié aux vélos est également imposée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier destinées à accueillir des foyers de jeunes travailleurs ou des résidences étudiantes, il sera prévu 1 emplacement vélo de 0,5 m² pour 2 chambres, 50% au moins de la surface des locaux doit être réalisée en rez-de- chaussée, le solde ne doit pas se situer en-deçà du premier *sous-sol*.

CARACTERISTIQUES GEOMETRIQUES DES PLACES

12.8 Les places de stationnement extérieures à réaliser doivent répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- Pour le stationnement de véhicules légers

Dimensions des places :
- longueur : 5 m
- largeur : 2,30 m
- dégagement : 5,50 m

Cette largeur de dégagement peut être réduite à 5 m si les places présentent une largeur minimum de 2,50 m.
Aucun dégagement n'est imposé dans le cas de places directement accessibles depuis la voie publique.

Largeur des accès :
- sens unique : 2,50 m
- double sens : jusqu'à 40 véhicules : 3 m
  plus de 40 véhicules : 5 m

Les places doubles, commandées, sont autorisées à condition d'être affectées à un seul logement.

DISPOSITIONS EN CAS D'IMPOSSIBILITE DE REALISATION SUR LE TERRAIN

12.9 Lorsque la réalisation, de tout ou partie, des places de stationnement exigées ne peut être réalisée sur l'*unité foncière* du projet, il peut être satisfait à la règle, en justifiant en application des dispositions de l'article L 123-1-12 du Code de l'Urbanisme :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation,

Les parcs publics ou privés visés ci-dessus devront être situés à moins de 400 m de l'opération.

ARTICLE UF 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 Les plantations existantes seront dans la mesure du possible préservées. Toutefois, en cas de nécessité d'abattage, tout *arbre* de haute tige abattu sera remplacé par un sujet équivalent.

13.2 Les *espaces verts* des opérations de construction doivent représenter au moins 50 % de la superficie de l'*unité foncière*.

13.3 Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les *espaces verts* doivent représenter 45% de la superficie de l'*unité foncière*.

13.4 Les parcs de stationnement de surface (ouverts ou non au public) doivent faire l'objet de plantation à raison d'un *arbre* de tige pour 4 places.

13.5 Les parcs de stationnement de surface de plus de 1 000 m² doivent être accompagnés de la réalisation, sur leur pourtour non bâti, de plantation d'arbres d'alignement, et être recoupés par des plantations arbustives.

13.6 Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager. Le plan d'aménagement de ces espaces doit être joint à toute demande d'autorisation de construire.

13.7 Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

ARTICLE UF 14 POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE UF 15 PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

DISPOSITIONS RELATIVES A LA REUTILISATION DES EAUX PLUVIALES

15.1 La récupération et l'utilisation des eaux de pluie, en conformité avec le Code de la Santé Publique, doivent être favorisées (ex : réutilisation pour l'arrosage des plantes).

La récupération et l'utilisation des eaux pluviales, ainsi que les eaux de toutes autres origines, doivent respecter les exigences de la législation et de la réglementation en la matière. Notamment :

- L'arrêté du 21 aout 2008, relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments, celui du 17 décembre 2008 relatif au contrôle des installations privatives de distribution d'eau potable, des ouvrages de prélèvement, puits et forages et des ouvrages de récupération des eaux de pluie, et la circulaire du 9 novembre 2009 relative à la mise en œuvre du contrôle des ouvrages de prélèvement, puits et forage, des ouvrages de récupération des eaux de pluie ainsi que des installations privatives de distribution d'eau potable en application de l'arrêté du 17 décembre 2008 ;

- L'article 3.4 du contrat de délégation de service public pour la gestion du service de production et de distribution d'eau potable passé entre le SEDIF et son délégataire, Véolia Eau d'Ile de France SNC et les articles 18 et 21 du Règlement de service du Syndicat des Eaux d'Ile de France.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA PERFORMANCE ENERGETIQUE

15.2 Pour toute construction neuve supérieure à 1 000m² de Surface de plancher et sous réserve de la faisabilité technique de l'approvisionnement, le mode de production de chaleur doit être collectif et il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour une partie de la couverture des besoins énergétiques.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UN

Il s'agit du quartier des Champarts, et d'un ancien lotissement dont le règlement spécifique demeure applicable et figure dans les annexes du PLU.

ARTICLE UN 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Les nouvelles constructions à usage d'habitation et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sauf ceux visées à l'article 2.

1.2 Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, qu'ils soient permanents ou saisonniers (R 111-45) ainsi que le stationnement isolé de caravanes (R 111-42).

1.3 Tout dépôt ou décharge de déchets industriels ou domestiques, de ferraille ou de matériaux de démolition.

1.4 Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, sauf celles visées à l'article 2.

ARTICLE UN 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Peuvent être autorisés sous réserve de mesures d'isolement acoustique :

2.1 Les constructions à usage industriel, artisanal et commercial à condition de ne pas créer de nuisances pour l'environnement habité, notamment sonores, olfactives ou pouvant générer un trafic supplémentaire (ex : discothèques, activités d'entretien et de réparation automobile).

2.2 Les logements de fonction nécessaires aux activités industrielles ou commerciales admises dans la zone.

2.3 L'amélioration, l'extension mesurée ou la reconstruction des constructions existantes au 31 janvier 1997, à condition qu'elles n'entraînent pas un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances. Cette possibilité d'extension mesurée s'applique à toute construction n'ayant pas déjà fait l'objet d'un agrandissement depuis le permis de construire initial. Dans les autres cas, aucune augmentation de Surface de plancher ne pourra être autorisée.

La notion d'*extension mesurée* des constructions est définie par l'application des quatre règles cumulatives suivantes :
- Surface de plancher projetée **<** 30 m² ;
- Surface de plancher projetée **<** 30 % de la Surface de plancher existante ;
- Pas d'accès supplémentaire indépendant à celui de l'habitation principale ;
- Création d'une seule pièce principale supplémentaire.

2.4 Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à condition qu'elles soient compatibles avec la proximité de l'aérodrome.

2.5 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'elles soient nécessaires à l'activité aéronautique ou indispensables aux populations existantes.

ARTICLE UN 3 ACCES ET VOIRIE

Sauf dispositions particulières, les voies et accès nouveaux devront respecter à minima les dispositions suivantes :

	1 logement	Jusqu'à 20 logements ou 2000 m² de Surface de plancher	Plus de 20 logements ou 2000 m² de Surface de plancher
Largeur minimale de la chaussée (en mètres)	2,5	3	5

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour que les véhicules fassent aisément demi-tour (retournement en « T », en raquette…).

ARTICLE UN 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les règles de desserte pour les réseaux sont celles définies par le code de l'urbanisme et notamment les articles R.111-8 à R.111-12.

4.1 Pour toute construction nouvelle, le raccordement aux réseaux collectifs d'assainissement public est obligatoire, suivant les orientations du règlement d'assainissement communal.

4.2 Les raccordements aux réseaux d'assainissement collectif public devront respecter le système séparatif entre eaux pluviales et eaux usées domestiques dont le mélange est interdit.

4.3 L'évacuation des eaux usées autres que domestiques est interdite dans les réseaux d'assainissement. La commune, ou le gestionnaire du réseau, pourra cependant accepter ces effluents après la mise en place d'un arrêté et éventuellement d'une convention de déversement. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement avant leur rejet dans le réseau.

4.4 Pour toute construction nouvelle ou extension de plus de 20m² de Surface de plancher d'une construction existante, la gestion des eaux pluviales sur l'emprise de l'*unité foncière* est étudiée en priorité:

- par infiltration (puisard, …), lorsque la qualité du sol le permet et sous réserve de ne pas accroître le risque d'inondation par ruissellement ;
- et/ou par l'intermédiaire de dispositifs de stockage (bâches ou plan d'eau régulateur).

Tout projet intègre la rétention à minima de 80% de la pluviométrie annuelle, correspondant, sur le territoire, à la retenue d'une lame d'eau de 8 mm en 24h.
De plus, pour toute construction nouvelle, réhabilitation ou extension qui porterait sur plus de 1 000m² de Surface de plancher (existant et projet), et quel que soit le dispositif de gestion des eaux pluviales utilisé, l'excédent rejeté dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une limitation à la source suffisante des eaux de ruissellement de manière à ne pas dépasser un débit de 0,7 litre par seconde et par hectare, correspondant à une pluie d'occurrence 50 ans, conformément au Règlement d'Assainissement du SIAVB repris dans le zonage d'assainissement communal. Ces prescriptions s'appliquent de façon globale à l'ensemble des constructions de l'*unité foncière*. Pour les constructions de services publics ou d'intérêt collectif, les volumes de rétention pourront être relocalisés en dehors de *l'unité foncière* du projet.

4.5 En cas de rejet direct au milieu naturel d'eaux pluviales dont la qualité ne serait pas compatible avec l'atteinte du bon potentiel écologique de la Bièvre et de ses affluents à l'horizon 2021, la mise en place de dispositifs antipollution est obligatoire.

4.6 Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement et/ou au titre du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

4.7 Réseaux divers
Les réseaux divers de distribution (eau potable, gaz, électricité, téléphone, etc…) doivent être souterrains. Leur pose en galerie technique peut être prescrite pour des opérations importantes. Les coffrets concessionnaires seront intégrés aux constructions lorsque cette disposition n'empêche pas leur accessibilité directe à partir de la voirie.
Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé ; ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé au droit du terrain.

ARTICLE UN 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

Les dispositions ci-dessous s'appliquent également le long des voies privées accessibles aux automobiles ouvertes à la circulation générale, à l'exception des accès aux parcs de stationnement.

6.1 Les constructions, hors balcons, *modénatures*, terrasses et perrons, doivent être implantées avec un recul de 3 m minimum par rapport aux voies et emprises publiques.

6.2 Des implantations avec un recul inférieur à 3 m mais au moins égal à la moitié de la *hauteur* du bâtiment pourront être autorisées pour les annexes, de faible importance, et les ouvrages techniques nécessaires aux fonctionnements des services publics ou d'intérêt collectif qui seraient rendus impossible par l'article 6.1, et pour des motifs techniques ou architecturaux.

6.3 Des implantations autres peuvent être autorisées pour les agrandissements des constructions existantes qui ne sont pas implantés conformément à l'article 6.1 et qui devront respecter un recul au moins égal à celui de la construction initiale.

ARTICLE UN 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les voies définies ci-après sont celles mentionnées à l'article 6.

7.1 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives aboutissant aux voies.

7.1.1 A l'intérieur d'une bande de 20 m comptée à partir des voies, les constructions devront être implantées :
- en limite séparative,
- ou avec un recul au moins égal à :
  - la *hauteur* du bâtiment, avec un minimum de 8 m, lorsque la ou les façades orientées vers ces limites comportent des *baies principales*,
  - la moitié de la *hauteur* du bâtiment, avec un minimum de 4 m, dans les autres cas.

Si la façade de la construction présente un ou plusieurs *décrochements*, cette règle s'applique à chaque *décrochement*.

7.1.2 Au-delà d'une bande de 20 m comptée à partir des voies, les constructions devront être implantées :

- soit en limite séparative :
  - au droit des constructions existantes déjà implantées en limite sur les parcelles contiguës, à condition de ne pas excéder les *héberges* de ces constructions existantes.
  - pour les constructions ou parties de construction n'excédant pas à l'aplomb de la limite :
    - 3 m au faîtage et 2,50 m à l'égout, s'il s'agit d'une construction à toiture monopente,
    - 4 m au faîtage et 2,50 m à l'égout, s'il s'agit d'une construction à toiture d'au moins 2 pentes,
    - 3 m à l'acrotère, s'il s'agit d'une construction à toiture terrasse.
- soit avec un recul au moins égal à la *hauteur* du bâtiment à construire avec un minimum de 4 m.

Si la façade de la construction présente un ou plusieurs *décrochements*, cette règle s'applique à chaque *décrochement*.

7.2 Implantation par par rapport aux limites séparatives n'aboutissant pas aux voies :
La règle d'implantation est celle définie à l'article 7.1.2.
Sur ces limites séparatives n'aboutissant pas aux voies et situées à moins de 20 m de l'*alignement*, une *hauteur absolue* de 7 m est autorisée sur une longueur n'excédant pas 10 m et 50 % de la limite.

7.3 Des retraits inférieurs aux retraits de 4 m prescrits aux articles 7.1 et 7.2, pourront être autorisés à condition d'être au moins égaux à la moitié de la *hauteur* du bâtiment projeté pour l'*agrandissement* des bâtiments existants, *restreint à une fois*, les annexes de faible importance, les cheminées et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif qui seraient rendus impossible par les articles 7.1 et 7.2, et sous réserve de motifs techniques ou architecturaux.

7.4 Des retraits inférieurs aux retraits prescrits aux articles 7.1 et 7.2 pour les surélévations des constructions existantes pourront être autorisés à condition de respecter le retrait de la construction existante.

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

8.1 Les constructions doivent être implantées de telle sorte que la distance comptée horizontalement entre tous points des façades se faisant face, soit au moins égal à la moitié de la *hauteur* du bâtiment le plus élevé, avec un minimum de 4 m.

8.2 Des retraits inférieurs à 4 m, mais au moins égaux à la moitié de la *hauteur* du bâtiment projeté pourront être autorisés pour l'*agrandissement limité* des bâtiments existants, *restreint à une fois*, les annexes de faible importance, et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif qui seraient rendus impossible par l'article 8.1, et pour des motifs techniques ou architecturaux.

ARTICLE UN 9 EMPRISE AU SOL

9.1 L'*emprise au sol* des constructions ne doit pas excéder 40 % de la superficie de l'*unité foncière*.

9.2 Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif qui seraient rendus impossible par l'article 9.1, et sous réserve de motifs techniques ou architecturaux.

ARTICLE UN 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 *Prospects* sur voies telles que définies à l'article 6.
La *hauteur* en tout point de la construction (H) doit être inférieure ou égale à la distance (L) qui la sépare de l'*alignement* opposé.

10.2 *Hauteur à l'égout des toitures ou à l'acrotère :*
La *hauteur* maximale de toutes constructions est fixée à 7 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

10.3 *Hauteur absolue :*
Cette *hauteur* est limitée à 4 m au-dessus de celle de l'égout de toiture du bâtiment sans pouvoir excéder 11 m.

10.4 Les dispositions visées aux articles 10.2 – 10.3 ne s'appliquent pas :
- aux agrandissements des bâtiments existants qui dépassent les *hauteurs* maximales autorisées aux articles 10.2 et 10.3, à condition que ces agrandissements n'excèdent pas la *hauteur* de la construction initiale et sous réserve de motifs techniques ou architecturaux,
- à des éléments ponctuels d'architecture (lucarnes, lanterneaux, cages d'escalier, auvents, signal urbain…) ou techniques, (cheminée, machinerie d'ascenseur, local climatisation …), pour lesquels les *hauteurs* prescrites peuvent être dépassées, dans la limite de 2,5 m de haut et de 5 % de l'emprise de la construction concernée,
- aux équipements d'intérêts collectifs.

10.5 Lorsque les façades ont un linéaire supérieur à 50 m, les *hauteurs* se calculent sur la médiane de chaque séquence de 50 m, ou plans de façades significatifs.

ARTICLE UN 11 ASPECT EXTERIEUR

11.1 Dispositions générales

En aucun cas, les constructions à édifier ou à modifier ne doivent, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes, présentant des qualités sanitaires, une bonne inertie, une fabrication économe en énergie, recyclables, de qualité, conservant une stabilité dans le temps et de faible entretien.

Est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc…).

11.2 Façades

Les pignons, les toitures et édicules techniques visibles ne peuvent émerger de plus d'1 m par rapport à la construction principale et doivent être traités en harmonie avec les façades principales édifiées conformément aux dispositions du présent règlement.

Les agrandissements et les annexes doivent être traités en harmonie avec la construction principale.

11.3 Toitures

Les toitures monopentes sont interdites, sauf dispositions particulières ci-dessous :

Les toitures à versants présenteront une pente comprise entre 35° et 40°, sauf dispositions particulières ci-dessous.

Pour les agrandissements des constructions principales, une toiture monopente est autorisée, lorsque leur importance permet la réalisation d'une pente de couverture d'une valeur proche de celle de la construction principale et au moins égale à 30°.

Pour les annexes de faible volume (de type véranda, garage, abris de jardin ou les toitures vitrées), les toitures terrasses et monopentes peuvent être autorisées à condition de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants. Dans ces cas, les pentes de toit pourront être diminuées jusqu'à 15° à condition que les volumes soient adossés à la construction principale ou à la limite séparative.

Les dispositions ci-dessus ne s'imposent pas en vue de permettre :

- l'expression d'une recherche architecturale de qualité, contribuant à une meilleure intégration urbaine et répondant à des critères d'éco construction,
- la construction de bâtiments dont l'importance ou la configuration n'est pas adaptée à l'utilisation d'une toiture à forte pente à versants, sous réserve de présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

11.4 Clôtures

Dispositions générales

A l'*alignement* :
La hauteur maximale ne doit pas dépasser 2 mètres. Une hauteur supérieure est admise pour les poteaux (poteaux d'angle, poteaux délimitant les accès).

En limite séparative :
Les clôtures en limite séparative ne peuvent dépasser 2 m de hauteur. Les clôtures supérieures à cette hauteur ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent, ou au caractère des constructions édifiées sur l'*unité foncière* concernée, ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation.

Si des terrains contigus présentent entre eux une dénivellation, la hauteur de la clôture se mesure par rapport à l'altimétrie moyenne de ces terrains.

Dispositions particulières :
Les clôtures constituées de murs pleins sont autorisées si elles répondent, ou au caractère des constructions édifiées sur l'*unité foncière* concernée, ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation, ou à une protection acoustique vis-à-vis d'une voie bruyante ou très bruyante. Un dépassement de la hauteur maximale de 2 m pourra être autorisé, si le mur forme soutènement ou s'il constitue le prolongement d'un mur ancien dont la hauteur sera respectée.
Le long de la RN 20 et de la RD 120, les murs de clôture pourront avoir une hauteur de 2,50 m.

11.5 *Saillies*

Les façades édifiées à l'*alignement* des voies publiques ou privées, pourront comporter des *saillies* à condition :

- qu'elles se situent à une hauteur minimale de 4,80 m à compter du niveau haut du trottoir,
- que leur profondeur n'excède pas :
  - 0,60 m lorsque l'emprise de la voie concernée entre *alignements* ou entre limites de voie privée est inférieure ou égale à 15 m,
  - 1 m dans les autres cas.

11.6 Edicules et ouvrages techniques

Les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, etc. doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction. Les matériaux et couleurs doivent être en harmonie avec ceux de la construction. Ils seront, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.
Les gardes-corps de sécurité en bordure de façade devront être traités avec la même qualité que les autres gardes-corps du bâtiment.

ARTICLE UN 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

NOMBRE DE PLACES EXIGEES

Pour toute construction, extension, réhabilitation, restructuration, changement de destination, le nombre de places de stationnement existant initialement sur la parcelle sera complété par application des normes de stationnement définies, ci-après.
Ces prescriptions s'appliquent de façon globale à l'ensemble des constructions de l'*unité foncière*.
Le nombre de places exigé est arrondi à l'entier le plus proche.
Ces places de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques, à l'intérieur de l'*unité foncière*.

12.1 Pour les constructions à usage d'habitation :

1 place minimum par tranche de 60 m² de Surface de plancher avec au minimum une place par logement

Conformément aux préconisations du Plan de déplacement urbain d'Ile-de-France, il ne pourra être exigé plus de 1.5 place par logement.

En application de l'article L 123-1-13 du code de l'urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Pour les constructions situées à moins 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il ne peut être exigé plus de :

- 0,5 place par logement social ou résidence spécifique (personnes âgées et étudiants),
- 1 place par logement pour les autres types de logement.

12.2 Pour les constructions à usage de bureaux :
A moins de 500 mètres d'un point de desserte en transport collectif structurant :

- 1 place minimum par tranche de 80 m² de Surface de plancher
- 1 place maximum par tranche de 60 m² de Surface de plancher

A plus de 500 mètres d'un point de desserte en transport collectif structurant :

- 1 place minimum par tranche de 60 m² de Surface de plancher

- 1 place maximum par tranche de 50 m² de Surface de plancher

12.3 Pour les constructions à usage d'activités industrielles, artisanales :
1 place minimum par tranche de 100 m² de Surface de plancher

12.4 Pour les constructions à usage de commerces :
1 place minimum par tranche de 120 m² de Surface de plancher

12.5 Pour les équipements publics et les services d'intérêt collectif, le nombre de places à réaliser sera déterminé en fonction des besoins liés à la nature de l'activité avec un minimum d'une place minimum par 500 m² de Surface de plancher

12.6 Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier (hôtel, foyer jeunes travailleurs, foyer personnes âgées, résidences étudiantes, résidences sociales, résidences services,…) : 1 place minimum pour 4 chambres.

12.7 Pour les extensions, les restructurations ou les changements de destination de logement existant, il ne sera pas exigé de mise aux normes jusqu'à 30 m² de Surface de plancher créée par logement. Cette disposition est limitée à une fois.

12.8 Le changement d'affectation de locaux destinés initialement au stationnement, aggravant la situation de l'*unité foncière* vis-à-vis de la norme applicable, n'est pas autorisé.

12.9 Obligation de réaliser des stationnements pour vélos pour les constructions nouvelles :

-Dans les constructions à destination d'habitation de type habitat collectif, il doit être créé des locaux communs pour les vélos respectant les normes minimales suivantes, avec une superficie minimale de 3m² :

- Logements jusqu'à deux pièces principales : 0.75 m² par logement
- Dans les autres cas : 1.5 m² par logement.

Dans tous les cas, il doit être prévu un espace exclusivement réservé au stationnement des vélos, 50% au moins de la surface des locaux doit être réalisée en rez-de-chaussée, le solde devant être réalisé au premier sous-sol ou au premier étage depuis le point d'entrée du bâtiment.

-Pour les constructions à usage de bureaux, la surface des locaux dédiés aux vélos doit correspondre au minimum à 1.5 m² pour 100 m² de surface de plancher.

-Pour les constructions à usage d'activités, de commerce présentant une surface de plancher supérieure à 500 m², d'industries et d'équipements publics, il doit être prévu au minimum 1 place pour 10 employés.

-Pour les établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités), il doit être prévu au minimum 1 place pour huit à 12 élèves.

-Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier destinées à accueillir des foyers de jeunes travailleurs ou des résidences étudiantes, il sera prévu 1 emplacement vélo de 0,5 m² pour 2 chambres, 50% au moins de la surface des locaux doit être réalisée en rez-de-chaussée, le solde ne doit pas se situer en-deçà du premier sous-sol.

MODALITES DE REALISATION

12.10 Pour les constructions à usage d'habitation comprenant au moins un logement, la moitié des places exigées sera couverte ou intégrée à la construction.
Le nombre de places exigé est arrondi à l'entier inférieur.

CARACTERISTIQUES GEOMETRIQUES DES PLACES

12.11 Les places de stationnement extérieures à réaliser doivent répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

Pour le stationnement de véhicules légers
Dimensions des places :
- longueur : 5 m
- largeur : 2,30 m
- dégagement : 5,50 m,

Cette largeur de dégagement peut être réduite à 5 m si les places présentent une largeur minimum de 2,50 m.
Aucun dégagement n'est imposé dans le cas de places directement accessibles depuis la voie publique.
Largeur des accès :
- sens unique : 2,50 m
- double sens : jusqu'à 40 véhicules : 3 m
  plus de 40 véhicules : 5 m

DISPOSITIONS EN CAS D'IMPOSSIBILITE DE REALISATION SUR LE TERRAIN

12.12 Lorsque la réalisation, de tout ou partie, des places de stationnement exigées ne peut être réalisée sur l'*unité foncière* du projet, il peut être satisfait à la règle, en justifiant en application des dispositions de l'article L 123-1-12 du Code de l'Urbanisme :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation,

Les parcs publics ou privés visés ci-dessus devront être situés à moins de 400 m de l'opération.

ARTICLE UN 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 Les plantations existantes seront dans la mesure du possible préservées. Toutefois, en cas de nécessité d'abattage, tout *arbre* de haute tige abattu sera remplacé par un sujet équivalent.

13.2 Les *espaces verts* des opérations de construction de logements doivent représenter au moins 40 % de la superficie de l'*unité foncière*.

13.3 Pour les constructions nouvelles, la surface d'*espaces verts* à créer est calculée en fonction de la nature des substrats utilisés, pondérée à l'appui des *coefficients de valeur écologique* suivants :

- 1,2 pour les *espaces verts* de pleine terre,
- 1 pour les *espaces verts* sur dalle à fort intérêt écologique
- 0,7 pour les *espaces verts* sur dalle à faible intérêt écologique
- 0,7 pour les toitures végétalisées intensives à fort intérêt écologique
- 0,3 pour les toitures végétalisées intensives à faible intérêt écologique

13.4 Les opérations de constructions de logements doivent faire l'objet de plantations à raison d'un *arbre* de tige par fraction de 200 m² de superficie d'*unité foncière*.

13.5 Les parcs de stationnement de surface (ouverts ou non au public) doivent faire l'objet de plantation à raison d'un *arbre* de tige pour 4 places.

13.6 Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager. Le plan d'aménagement de ces espaces doit être joint à toute demande d'autorisation de construire.

13.7 Pour les constructions existantes devant faire l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, n'est pas prise en compte pour la superficie du terrain devant être aménagée en *espaces verts* et ce, dans la limite de 20 cm d'épaisseur supplémentaire.

ARTICLE UN 14 POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE UN 15 PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

DISPOSITIONS RELATIVES A LA REUTILISATION DES EAUX PLUVIALES

15.1 La récupération et l'utilisation des eaux de pluie, en conformité avec le Code de la Santé Publique, doivent être favorisées (ex : réutilisation pour l'arrosage des plantes).

La récupération et l'utilisation des eaux pluviales, ainsi que les eaux de toutes autres origines, doivent respecter les exigences de la législation et de la réglementation en la matière. Notamment :

- L'arrêté du 21 aout 2008, relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments, celui du 17 décembre 2008 relatif au contrôle des installations privatives de distribution d'eau potable, des ouvrages de prélèvement, puits et forages et des ouvrages de récupération des eaux de pluie, et la circulaire du 9 novembre 2009 relative à la mise en œuvre du contrôle des ouvrages de prélèvement, puits et forage, des ouvrages de récupération des eaux de pluie ainsi que des installations privatives de distribution d'eau potable en application de l'arrêté du 17 décembre 2008 ;

- L'article 3.4 du contrat de délégation de service public pour la gestion du service de production et de distribution d'eau potable passé entre le SEDIF et son délégataire, Véolia Eau d'Ile de France SNC et les articles 18 et 21 du Règlement de service du Syndicat des Eaux d'Ile de France.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA PERFORMANCE ENERGETIQUE

15.2 Pour toute construction neuve supérieure à 1 000m² de Surface de plancher et sous réserve de la faisabilité technique de l'approvisionnement, le mode de production de chaleur doit être collectif et il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour une partie de la couverture des besoins énergétiques.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UR

Elle comprend les secteurs UR, URa, URc et URo.

ARTICLE UR 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Les constructions à usage d'activités et d'entrepôt sauf celles visées à l'article 2.

1.2 Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, sauf celles visées à l'article 2.

1.3 Les constructions à usage artisanal, industriel et commercial créant des nuisances pour l'environnement habité, notamment sonores, olfactives ou pouvant générer un trafic supplémentaire (ex : discothèques, activités d'entretien et de réparation automobiles).

1.4 Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, qu'ils soient permanents ou saisonniers (R 111-45, R 111-46) ainsi que le stationnement isolé de caravanes (R 111-42).

1.5 Tout dépôt ou décharge de déchets industriels ou domestiques, de ferraille ou de matériaux de démolition.

1.6 Les affouillements et exhaussements du sol non nécessaires à une opération de construction autorisée ou de travaux publics.

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

2.1 Les activités artisanales à condition de ne pas excéder 200 m² de Surface de plancher.

2.2 Les constructions à usage de bureaux à condition de ne pas excéder 500 m² de Surface de plancher sauf dans le secteur URc où ce seuil maximum est porté à 800 m².

2.3 Les constructions à usage de commerce à condition de ne pas excéder 300m² de surface de vente, sauf dans les secteurs URa et URc où ce maximum est porté à 800m².

2.4 Les agrandissements limités des activités industrielles existantes(1) à condition, de ne pas générer d'augmentation des nuisances par rapport à la situation initiale, et de respecter les trois règles cumulatives suivantes à la date de la demande :

- la Surface de plancher créée est inférieure à 20% de la Surface de plancher existante ;
- l'*emprise au sol* nouvelle est inférieure à 20% de l'*emprise au sol* des bâtiments existants ;
- l'agrandissement envisagé est directement lié à la destination de la construction existante.

2.5 Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à condition de correspondre aux activités nécessaires aux habitants ou aux usagers du quartier.

2.6 Dans les secteurs soumis aux risques d'inondation :

- les constructions et installations de toute nature peuvent être refusées ou soumise à des prescriptions spéciales si les travaux projetés sont de nature à porter

(1) Existantes à la date du 11 mars 2010

atteinte à la sécurité ou à la salubrité publiques (article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme). Le refus ou les prescriptions résultent de l'analyse de la situation, des caractéristiques, de l'importance ou de l'implantation du projet.

- les *sous-sols* peuvent être autorisés à condition que leur utilisation soit strictement limitée au stationnement des véhicules. Les places de stationnement ne doivent pas être boxées, les locaux à usage de cave sont interdits
- les constructions sont autorisées à condition que la cote du premier plancher du rez-de-chaussée soit surélevée par rapport au terrain naturel de 0,5 m ou 1 m en fonction des indications figurant sur le document graphique.

2.7 A l'intérieur du secteur URa, les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition que les travaux et aménagements se traduisent par une augmentation totale de la Surface de plancher inférieure ou égale à 20 m² par logement à compter du 11 mars 2010.

ARTICLE UR 3 ACCES ET VOIRIE

Sauf dispositions particulières, les voies et accès nouveaux devront respecter à minima les dispositions suivantes :

	1 logement	Jusqu'à 20 logements ou 2000 m² de Surface de plancher	Plus de 20 logements ou 2000 m² de Surface de plancher
Largeur minimale de la chaussée (en mètres)	2,5	3	5

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour que les véhicules fassent aisément demi-tour (retournement en « T », en raquette…).

ARTICLE UR 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les règles de desserte pour les réseaux sont celles définies par le code de l'urbanisme et notamment les articles R.111-8 à R.111-12.

4.1 Pour toute construction nouvelle, le raccordement aux réseaux collectifs d'assainissement public est obligatoire, suivant les orientations du règlement d'assainissement communal.

4.2 Les raccordements aux réseaux d'assainissement collectif public devront respecter le système séparatif entre eaux pluviales et eaux usées domestiques dont le mélange est interdit.

4.3 L'évacuation des eaux usées autres que domestiques est interdite dans les réseaux d'assainissement. La commune, ou le gestionnaire du réseau, pourra cependant accepter ces effluents après la mise en place d'un arrêté et éventuellement d'une convention de déversement. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement avant leur rejet dans le réseau.

4.4 Pour toute construction nouvelle ou extension de plus de 20m² de Surface de plancher d'une construction existante, la gestion des eaux pluviales sur l'emprise de l'*unité foncière* est étudiée en priorité:

- par infiltration (puisard, …), lorsque la qualité du sol le permet et sous réserve de ne pas accroître le risque d'inondation par ruissellement ;

- et/ou par l'intermédiaire de dispositifs de stockage (bâches ou plan d'eau régulateur).

Tout projet intègre la rétention à minima de 80% de la pluviométrie annuelle, correspondant, sur le territoire, à la retenue d'une lame d'eau de 8 mm en 24h.
De plus, pour toute construction nouvelle, réhabilitation ou extension qui porterait sur plus de 1 000m² de Surface de plancher (existant et projet), et quel que soit le dispositif de gestion des eaux pluviales utilisé, l'excédent rejeté dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une limitation à la source suffisante des eaux de ruissellement de manière à ne pas dépasser un débit de 0,7 litre par seconde et par hectare, correspondant à une pluie d'occurrence 50 ans, conformément au Règlement d'Assainissement du SIAVB repris dans le zonage d'assainissement communal. Ces prescriptions s'appliquent de façon globale à l'ensemble des constructions de l'*unité foncière*. Pour les constructions de services publics ou d'intérêt collectif, les volumes de rétention pourront être relocalisés en dehors de *l'unité foncière* du projet.

4.5 En cas de rejet direct au milieu naturel d'eaux pluviales dont la qualité ne serait pas compatible avec l'atteinte du bon potentiel écologique de la Bièvre et de ses affluents à l'horizon 2021, la mise en place de dispositifs antipollution est obligatoire.

4.6 Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement et/ou au titre du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

4.7 Réseaux divers
Les réseaux divers de distribution (eau potable, gaz, électricité, téléphone, etc…) doivent être souterrains. Leur pose en galerie technique peut être prescrite pour des opérations importantes. Les coffrets concessionnaires seront intégrés aux constructions lorsque cette disposition n'empêche pas leur accessibilité directe à partir de la voirie.
Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé ; ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé au droit du terrain.

ARTICLE UR 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

Les dispositions concernant l'implantation des constructions s'appliquent par rapport aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées accessibles aux automobiles, existantes au jour de l'approbation de la modification du PLU, à l'exception des voies d'accès aux parcs de stationnement.

6.1 Les constructions, hors balcons, *modénatures*, terrasses et perrons, doivent être implantées avec un recul au moins égal à 5 m par rapport aux voies et emprises publiques sauf dispositions ci-dessous.

Les saillies des façades édifiées en limite de voies sont réglementées par l'article 11.5.

6.2 Dans le secteur URa, les constructions doivent être implantées soit en limite des voies et emprises publiques, soit avec un recul au moins égal à 5 m.

6.3 Dans le secteur de Vilgénis, les constructions doivent être implantées soit en limite des voies et emprises publiques, soit avec un recul au moins égal à 2 m.

6.4 Dans le secteur URc, les constructions doivent être implantées avec un recul au moins égal à 5 m par rapport aux voies et emprises publiques.

6.5 Des implantations autres pourront être autorisées :

6.5.1 pour les agrandissements des constructions existantes qui ne sont pas implantées conformément aux articles 6.1, 6.2, 6.3 ou 6.4 et qui devront respecter un recul au moins égal à celui de la construction initiale,

6.5.2 pour les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,

6.5.3 pour les garages implantés en extension des constructions existantes

ARTICLE UR 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Une bande de constructibilité de 20m de profondeur est définie à compter des voies et emprises présentées à l'article 6.
Les dispositions concernent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain (n'aboutissant pas aux voies).
Les règles d'implantation sont différentes selon que les constructions se situent dans la bande des 20m ou au-delà.
L'implantation dépend de la largeur des terrains calculée au droit de l'alignement défini à l'article 6 et illustrée dans le glossaire.

7.1 Règle générale

Toute division de terrain bâti ne doit pas conduire au non-respect de l'ensemble des règles d'implantation pour les constructions existantes.
Ne sont pas concernées les divisions de bâti existant.

7.1.1 A l'intérieur de la bande de 20 m comptée à partir des voies ou emprises, les constructions devront être implantées :

Dans le secteur URo :

- avec un recul au moins égal à la moitié de la *hauteur* du bâtiment, avec un minimum de 4 m.

Dans le reste de la zone :

- Pour les terrains jusqu'à 12 m de large :
  - soit en limite séparative
  - soit en retrait avec un recul au moins égal à :
    - 8 m lorsque la ou les façades orientées vers ces limites comportent des baies principales, compté horizontalement au droit des baies,
    - la moitié de la hauteur du bâtiment, avec un minimum de 4 m, dans les autres cas

- Pour les terrains de plus de 12 m de large :
  - en retrait sur au moins une limite séparative latérale, avec un recul au moins égal à :
    - 8 m, lorsque la ou les façades orientées vers ces limites comportent des baies principales, compté horizontalement au droit des baies,
    - la moitié de la hauteur du bâtiment, avec un minimum de 4 m, dans les autres cas.

Dans le secteur URc, pour les constructions implantées en retrait de la limite séparative, la continuité du front de rue à l'*alignement* sera réalisée par un mur plein ou par un mur bahut surmonté d'une grille.

7.1.2 Au-delà de la bande de 20 m comptée à partir des voies ou emprises, les constructions devront être implantées :

-soit en limite séparative :

- dans l'héberge de la construction voisine existante implantée en limite séparative

ou

- sans dépasser à l'aplomb de la limite 3 m de hauteur
- avec des séquences de linéaires de facades de 5 m maximum, espacées de 8 m minimum le long de ces limites

-soit en retrait avec un recul au moins égal à :

- 8 m, lorsque la ou les façades orientées vers ces limites comportent des baies principales, compté horizontalement au droit des baies,
- la moitié de la *hauteur* du bâtiment, avec un minimum de 4 m, dans les autres cas.

Si la façade de la construction présente un ou plusieurs décrochements, ces règles s'appliquent à chaque décrochement.

7.2 Pour les agrandissements des constructions existantes, il pourra être dérogé aux règles de retrait mentionnées au 7.1 à condition de respecter un retrait au moins égal à l'existant et de ne pas créer de baies principales orientées vers ces limites.

7.3 Les dispositions visées à l'article 7.1 ne s'appliquent pas aux éléments ponctuels d'architecture (lucarnes, lanterneaux…) ou techniques (cheminées …).

7.4 L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

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

8.1 Les constructions doivent être :
- soit jointives,
- soit être implantées de telle sorte que la distance comptée horizontalement entre les façades se faisant face, soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé:
  -avec un minimum de 8m lorsque la ou les facades comportent des baies principales, comptée au droit de ces baies.
  -avec un minimum de 4m dans les autres cas.

8.2 Des retraits inférieurs, mais au moins égaux à la moitié de la *hauteur* du bâtiment projeté pourront être autorisés pour l'*agrandissement limité* des bâtiments existants, *restreint à une fois*, et pour les annexes de faible importance.

8.3 Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

ARTICLE UR 9 EMPRISE AU SOL

9.1 Règle générale :

Toute division de terrain bâti ne doit pas conduire au non-respect des règles d'emprise au sol pour les constructions existantes.
Ne sont pas concernées les divisions de bâti existant.

9.2 *L'emprise au sol* ne doit pas excéder :
- dans le secteur URa, elle est limitée à l'emprise existante à la date du 11 mars 2010 augmentée de 20 m² au maximum par logement,
- dans le secteur URc, 100 % pour les 100 premiers m² de l'*unité foncière*, et 40 % pour le reste de l'*unité foncière*,
- dans le reste de la zone :
  -pour les terrains jusqu'à 300 m² : 40%
  -pour les terrains de plus de 300 m²: 35%

9.3 Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UR 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 *Prospects* sur voies telles que définies à l'article 6.
La *hauteur* (H) en tout point de la construction doit être inférieure ou égale à la distance (L) qui la sépare de l'*alignement* opposé.

10.2 *Hauteur à l'égout ou à l'acrotère des toitures :*
Dans le secteur URa, la *hauteur* maximale de toute construction est fixée à 12 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère.
Dans le secteur URc, la *hauteur* maximale de toute construction est fixée à 9 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère.
Dans le reste de la zone, la hauteur des constructions à l'égoût de toiture ou à l'acrotère ne peut excéder 7m.

10.3 *Hauteur absolue :*
Dans le secteur URa, la *hauteur* maximale de toute construction est fixée à 16 m au faîtage. Pour les constructions mitoyennes dont le faîtage est de *hauteur* identique, celle-ci ne pourra être modifiée.
Dans le secteur URc, cette *hauteur* est fixée à un maximum de 13 m.
Dans le reste de la zone, la hauteur ne peut excéder 10m.

10.4 Les dispositions visées aux articles 10.2 et 10.3 ne s'appliquent pas :
- aux agrandissements des bâtiments existants qui dépassent les *hauteurs* maximales autorisées aux articles 10.2 et 10.3, à condition que ces agrandissements n'excèdent pas la *hauteur* de la construction initiale et sous réserve de motifs techniques ou architecturaux ;
- à des éléments ponctuels d'architecture (lucarnes, lanterneaux, cages d'escalier auvents, signal urbain…) ou techniques, (cheminée, machinerie d'ascenseur, local climatisation …), pour lesquels les *hauteurs* prescrites peuvent être dépassées, dans la limite de 2,5 m de haut et de 5 % de l'emprise de la construction concernée ;
- aux attiques à condition qu'ils n'excèdent pas 50% de l'emprise de la construction et que la hauteur à l'égoût ou à l'acrotère n'excède pas 10m
- aux *annexes* dont la hauteur maximale est limitée à 4m
- aux équipements destinés aux services publics ou d'intérêt collectif

10.5 Lorsque les façades ont un linéaire supérieur à 50 m, les *hauteurs* se calculent sur la médiane de chaque séquence de 50 m, ou plans de façades significatifs.

ARTICLE UR 11 ASPECT EXTERIEUR

11.1 Dispositions générales

En aucun cas, les constructions à édifier ou à modifier ne doivent, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes, présentant des qualités sanitaires, une bonne inertie, une fabrication économe en énergie, recyclables, de qualité, conservant une stabilité dans le temps et de faible entretien.

Est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc…).

Des éléments de paysage et de bâtis à protéger ont été répérés en application de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme. Ces éléments bâtis sont à préserver.
Tous les travaux réalisés sur des éléments de bâtis localisés au plan de zonage et tous ceux situés dans le périmètre du SPR doivent être concus dans le respect de leurs caractéristiques et dans le sens d'une préservation et mise en valeur.

11.2 Façades

Les pignons, les toitures et édicules techniques visibles ne peuvent émerger de plus d'1 m par rapport à la construction principale et doivent être traités en harmonie avec les façades principales édifiées conformément aux dispositions du présent règlement.

Les agrandissements et les annexes doivent être traités en harmonie avec la construction principale.

Les locaux techniques et les parkings installés en *sous-sol*, ne pourront émerger de plus de 1.50 m par rapport au sol fini extérieur.

Sur rue, les façades aveugles à rez-de-chaussée ne peuvent représenter plus de 50 % du linéaire de façade de la construction sur rue.

11.3 Toitures

Les toitures ne devront pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants. Elles doivent être l'expression d'une recherche architecturale de qualité.

Les toitures seront de préférence à versants. Dans ce cas, elles présenteront une pente comprise entre 35° et 40°.

Les toitures terrasses sont également autorisées.

Les toitures monopentes sont autorisées dans le secteur de Vilgénis.
Elles sont interdites dans le reste de la zone, sauf pour les agrandissements des constructions principales, lorsque leur importance permet la réalisation d'une pente de couverture d'une valeur proche de celle de la construction principale et au moins égale à 30°, ainsi que pour les annexes de faible importance.

Ces dispositions ne s'appliquent pas, sous réserve de présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, pour la construction de bâtiments dont l'importance ou la configuration n'est pas adaptée à l'utilisation d'une toiture à forte pente à versants, pour la

construction de bâtiments d'une qualité architecturale contribuant à une meilleure intégration urbaine et répondant à des critères d'éco-construction.

11.4 Clôtures

Dispositions générales

A l'*alignement* :
La hauteur maximale ne doit pas dépasser 2 mètres. Une hauteur supérieure est admise pour les poteaux (poteaux d'angle, poteaux délimitant les accès).

En limite séparative :
Les clôtures en limite séparative ne peuvent dépasser 2 m de hauteur. Les clôtures supérieures à cette hauteur ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent, ou au caractère des constructions édifiées sur l'*unité foncière* concernée, ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation.

Si des terrains contigus présentent entre eux une dénivellation, la hauteur de la clôture se mesure par rapport à l'altimétrie moyenne de ces terrains.

Dispositions particulières :

Les clôtures constituées de mur plein sont autorisés si elles répondent, ou au caractère des constructions édifiées sur l'*unité foncière* concernée, ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation, ou à une protection acoustique vis-à-vis d'une voie bruyante ou très bruyante. Un dépassement de la hauteur maximale de 2 m pourra être autorisé, si le mur forme soutènement ou s'il constitue le prolongement d'un mur ancien dont la hauteur sera respectée.
Le long de la RN 20, les murs de clôture pourront avoir une hauteur de 2,50 m.

Dans les secteurs soumis aux risques d'inondations, les clôtures ne doivent pas comporter de partie pleine.

11.5 Saillies

Les façades édifiées à l'*alignement* des voies publiques ou privées, pourront comporter des *saillies* à condition :

- qu'elles se situent à une hauteur minimale de 4,80 m à compter du niveau haut du trottoir,
- que leur profondeur n'excède pas :
  - 0,60 m lorsque l'emprise de la voie concernée entre *alignements* ou entre limites de voie privée est inférieure ou égale à 15 m,
  - 1 m dans les autres cas.

11.6 Edicules et ouvrages techniques

Les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, etc. doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction. Les matériaux et couleurs doivent être en harmonie avec ceux de la construction. Ils seront, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.
Les gardes-corps de sécurité en bordure de façade devront être traités avec la même qualité que les autres gardes-corps du bâtiment.

ARTICLE UR 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

NOMBRE DE PLACES EXIGEES

Pour toute construction, extension, réhabilitation, restructuration, changement de destination, le nombre de places de stationnement exigé devra respecter les normes de stationnement définies, ci-après.
Le nombre de places exigé est arrondi à l'entier le plus proche.
Ces places de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques, à l'intérieur de l'unité foncière.
Toute division de terrain bâti ne doit pas conduire au non-respect de ces règles pour les constructions existantes.

12.1 Pour les constructions à usage d'habitation:
1 place minimum par tranche de 60 m² de Surface de plancher avec au minimum une place par logement.

Pour les constructions à usage d'habitation de type *habitat collectif*
Logement de 1 et 2 pièces : 1 place minimum par logement
Logement de 3 et 4 pièces et plus : 1.5 places minimum par logement

Conformément aux préconisations du Plan de déplacement urbain d'Ile-de-France, il ne pourra être exigé plus de 1.5 place par logement.

En application de l'article L 123-1-13 du code de l'urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Pour les constructions situées à moins 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il ne peut être exigé plus de :
- 0,5 place par logement social ou résidence spécifique (personnes âgées et étudiants),
- 1 place par logement pour les autres types de logement.

12.2 Pour les constructions à usage de bureaux :
A moins de 500 mètres d'un point de desserte en transport collectif structurant :
- 1 place minimum par tranche de 80 m² de Surface de plancher
- 1 place maximum par tranche de 60 m² de Surface de plancher

A plus de 500 mètres d'un point de desserte en transport collectif structurant :
- 1 place minimum par tranche de 60 m² de Surface de plancher
- 1 place maximum par tranche de 50 m² de Surface de plancher

12.3 Pour les constructions à usage d'activités industrielles, artisanales :
1 place minimum par tranche de 100 m² de Surface de plancher

12.4 Pour les constructions à usage de commerces :
1 place minimum par tranche de 120 m² de Surface de plancher

12.5 Pour les équipements publics et les services d'intérêt collectif, le nombre de places à réaliser sera déterminé en fonction des besoins liés à la nature de l'activité avec un minimum d'une place minimum par 500 m² de Surface de plancher

12.6 Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier (hôtels, foyer jeunes travailleurs, foyer personnes âgées, résidences étudiantes, résidences sociales, résidences services) :
1 place minimum pour 4 chambres.

12.7 Pour les extensions, les restructurations ou les changements de destination de logement existant, il ne sera pas exigé de mise aux normes jusqu'à 30 m² de Surface de plancher créée par logement. Cette disposition est limitée à une fois à compter du 15 septembre 2016, date d'approbation du PLU.

12.8 Le changement d'affectation de locaux destinés initialement au stationnement, aggravant la situation de l'*unité foncière* vis-à-vis de la norme applicable, n'est pas autorisé.

12.9 Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, le nombre de places de stationnement à réaliser pour les véhicules motorisés (et deux roues) doit être estimé en fonction des besoins.

12.10 Obligation de réaliser des stationnements pour vélos pour les constructions nouvelles :

-Dans les constructions à destination d'habitation de type habitat collectif, il doit être créé des locaux communs pour les vélos respectant les normes minimales suivantes, avec une superficie minimale de 3m² :

- Logements jusqu'à deux pièces principales : 0.75 m² par logement
- Dans les autres cas : 1.5 m² par logement.

Dans tous les cas, il doit être prévu un espace exclusivement réservé au stationnement des vélos, 50% au moins de la surface des locaux doit être réalisée en rez-de-chaussée, le solde devant être réalisé au premier sous-sol ou au premier étage depuis le point d'entrée du bâtiment.

-Pour les constructions à usage de bureaux, la surface des locaux dédiés aux vélos doit correspondre au minimum à 1.5 m² pour 100 m² de surface de plancher.

-Pour les constructions à usage d'activités, de commerce présentant une surface de plancher supérieure à 500 m², d'industries et d'équipements publics, il doit être prévu au minimum 1 place pour 10 employés.

-Pour les établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités), il doit être prévu au minimum 1 place pour huit à 12 élèves.

-Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier destinées à accueillir des foyers de jeunes travailleurs ou des résidences étudiantes, il sera prévu 1 emplacement vélo de 0,5 m² pour 2 chambres, 50% au moins de la surface des locaux doit être réalisée en rez-de-chaussée, le solde ne doit pas se situer en-deçà du premier sous-sol.

MODALITES DE REALISATION

12.11 Pour les constructions à usage d'habitation la moitié des places exigées sera couverte. Le nombre de places exigé est arrondi à l'entier inférieur.

12.12 Pour les constructions à usage d'habitation de type *habitat collectif*, au moins 50 % des places exigées devront être réalisées en *sous-sol*. Les rampes d'accés au sous-sol doivent être intégrées entièrement à la construction.

CARACTERISTIQUES GEOMETRIQUES DES PLACES

12.13 Les places de stationnement extérieures à réaliser doivent répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

Pour le stationnement de véhicules légers

Dimensions des places :

- longueur : 5 m
- largeur : 2,30 m
- dégagement : 5,50 m,

Cette largeur de dégagement peut être réduite à 5 m si les places présentent une largeur minimum de 2,50 m.

Aucun dégagement n'est imposé dans le cas de places directement accessibles depuis la voie publique.

Largeur des accès :
- sens unique : 2,50 m
- double sens : jusqu'à 40 véhicules : 3 m
  plus de 40 véhicules : 5 m

Les places doubles, commandées, sont autorisées à condition d'être affectées à un seul logement.

DISPOSITIONS EN CAS D'IMPOSSIBILITE DE REALISATION SUR LE TERRAIN

12.14 Lorsque la réalisation, de tout ou partie, des places de stationnement exigées ne peut être réalisée sur l'*unité foncière* du projet, il peut être satisfait à la règle, en justifiant en application des dispositions de l'article L 123-1-12 du Code de l'Urbanisme :
- Soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- Soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Les parcs publics ou privés visés ci-dessus devront être situés à moins de 400 m de l'opération.

ARTICLE UR 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 Règle générale :
Toute division de terrain bâti ne doit pas conduire au non-respect des règles relatives aux espaces verts pour les constructions existantes.
Ne sont pas concernées les divisions de bâti existant.

13.2 Les plantations existantes seront dans la mesure du possible préservées. Toutefois, en cas de nécessité d'abattage, tout *arbre* de haute tige abattu sera remplacé par un sujet équivalent.

13.3 Les *espaces verts* de pleine terre des opérations de construction de logements doivent représenter :

-pour les terrains jusqu'à 300m² : au moins 35 % de la superficie de l'*unité foncière*.

-pour les terrains de plus de 300 m² : au moins 40% de la superficie de *l'unité foncière* dont 5% pourront être pondérés.

La surface d'espaces verts est pondérée à l'appui des coefficients de valeur écologique suivants :

-1.2 pour les espaces verts de pleine terre
-1 pour les espaces verts sur dalle à fort intérêt écologique
-0.7 pour les espaces verts sur dalle à faible intérêt écologique
-0.7 pour les toitures végétalisées intensives à fort intérêt écologique
-0.3 pour les toitures végétalisées intensives à faible intérêt écologique

13.4 Les Espaces verts Paysagers repérés au document graphique du règlement, conformément à l'article L.123.1.5-3.2° du Code de l'Urbanisme doivent répondre aux prescriptions suivantes :

- **Conserver un aspect naturel et végétal prédominant** en réservant au moins 70% de la superficie délimitée en espaces libres perméables, (*espaces verts*, liaisons douces ou aires de loisirs non imperméabilisées incluant les allées et aires de jeux) ;

- **Limiter l'implantation des futurs aménagements et constructions à ceux ayant un rapport avec l'usage et la mise en valeur du site pour le loisir** (terrains de sport, constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, etc.) dans la limite d'une emprise maximum correspondant à 10% de la superficie délimitée et dans une limite de 6m de *hauteur* ;

- **Lorsque ces Espaces verts Paysagers contiennent des espaces boisés**, hors arbres isolés, haies ou plantations d'alignements, ceux-ci sont soumis à la règlementation des Espaces Boisés Classés, conformément à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

13.5 Les opérations de constructions de logement doivent faire l'objet de plantations à raison d'un *arbre* de tige par fraction de 200 m² de superficie d'*unité foncière*.

13.6 Les parcs de stationnement de surface (ouverts ou non au public) doivent faire l'objet de plantation à raison d'un *arbre* de tige pour 4 places.

13.7 Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager. Le plan d'aménagement de ces espaces doit être joint à toute demande d'autorisation de construire. Ces espaces seront dans la mesure du possible localisés dans la continuité des espaces libres des parcelles voisines.

13.8 Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

13.9 Toutefois ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

ARTICLE UR 14 POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE UR 15 PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

DISPOSITIONS RELATIVES A LA REUTILISATION DES EAUX PLUVIALES

15.1 La récupération et l'utilisation des eaux de pluie, en conformité avec le Code de la Santé Publique, doivent être favorisées (ex : réutilisation pour l'arrosage des plantes).La récupération et l'utilisation des eaux pluviales, ainsi que les eaux de toutes autres origines, doivent respecter les exigences de la législation et de la réglementation en la matière. Notamment :

- L'arrêté du 21 aout 2008, relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments, celui du 17 décembre 2008 relatif au contrôle des installations privatives de distribution d'eau potable, des ouvrages de prélèvement, puits et forages et des ouvrages de récupération des eaux de pluie, et la circulaire du 9 novembre 2009 relative à la mise en œuvre du contrôle des ouvrages de prélèvement, puits et forage, des ouvrages de récupération des eaux de pluie ainsi que des installations privatives de distribution d'eau potable en application de l'arrêté du 17 décembre 2008 ;

- L'article 3.4 du contrat de délégation de service public pour la gestion du service de production et de distribution d'eau potable passé entre le SEDIF et son délégataire, Véolia Eau d'Ile de France SNC et les articles 18 et 21 du Règlement de service du Syndicat des Eaux d'Ile de France.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA PERFORMANCE ENERGETIQUE

15.2 Pour toute construction neuve supérieure à 1 000m² de Surface de plancher et sous réserve de la faisabilité technique de l'approvisionnement, le mode de production de chaleur doit être collectif et il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour une partie de la couverture des besoins énergétiques.

.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE US

Il s'agit du secteur au sud de la commune dédié au cimetière, à son extension et à une aire d'accueil des gens du voyage.

ARTICLE US 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Toutes constructions, installations et ouvrages à l'exception de ceux visés à l'article 2.

1.2 Les divers modes d'utilisation du sol prévus à l'article R 421-19 du code de l'urbanisme à l'exception des aires de stationnement, de jeux et de sports ouverts au public et de ceux visés à l'article 2.

1.3 Tout dépôt ou décharge de déchets industriels ou domestiques, de ferraille ou de matériaux de démolition.

ARTICLE US 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 Les exhaussements et affouillements de sol à condition qu'ils soient liés à la réalisation ou l'exploitation d'infrastructures routières, ferroviaires ou de transport collectif.

2.2 Les aires aménagées en vue de l'accueil des gens du voyage, ainsi que les constructions et installations qui leurs sont liées.

2.3 Les constructions à usage d'habitation des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des constructions ou installations autorisées dans la zone

2.4 Les constructions, installations et ouvrages liés au cimetière communal.

2.5 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

ARTICLE US 3 ACCES ET VOIRIE

Sauf dispositions particulières, les voies et accès nouveaux devront respecter à minima les dispositions suivantes :

	1 logement	Jusqu'à 20 logements ou 2000 m² de Surface de plancher	Plus de 20 logements ou 2000 m² de Surface de plancher
Largeur minimale de la chaussée (en mètres)	2,5	3	5

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour que les véhicules fassent aisément demi-tour (retournement en « T », en raquette…).

ARTICLE US 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les règles de desserte pour les réseaux sont celles définies par le code de l'urbanisme et notamment les articles R.111-8 à R.111-12.

4.1 Pour toute construction nouvelle, le raccordement aux réseaux collectifs d'assainissement public est obligatoire, suivant les orientations du règlement d'assainissement communal.

4.2 Les raccordements aux réseaux d'assainissement collectif public devront respecter le système séparatif entre eaux pluviales et eaux usées domestiques dont le mélange est interdit.

4.3 L'évacuation des eaux usées autres que domestiques est interdite dans les réseaux d'assainissement. La commune, ou le gestionnaire du réseau, pourra cependant accepter ces effluents après la mise en place d'un arrêté et éventuellement d'une convention de déversement. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement avant leur rejet dans le réseau.

4.4 Pour toute construction nouvelle ou extension de plus de 20m² de Surface de plancher d'une construction existante, la gestion des eaux pluviales sur l'emprise de l'*unité foncière* est étudiée en priorité:

- par infiltration (puisard, …), lorsque la qualité du sol le permet et sous réserve de ne pas accroître le risque d'inondation par ruissellement ;
- et/ou par l'intermédiaire de dispositifs de stockage (bâches ou plan d'eau régulateur).

Tout projet intègre la rétention à minima de 80% de la pluviométrie annuelle, correspondant, sur le territoire, à la retenue d'une lame d'eau de 8 mm en 24h.
De plus, pour toute construction nouvelle, réhabilitation ou extension qui porterait sur plus de 1 000m² de Surface de plancher (existant et projet), et quel que soit le dispositif de gestion des eaux pluviales utilisé, l'excédent rejeté dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une limitation à la source suffisante des eaux de ruissellement de manière à ne pas dépasser un débit de 0,7 litre par seconde et par hectare, correspondant à une pluie d'occurrence 50 ans, conformément au Règlement d'Assainissement du SIAVB repris dans le zonage d'assainissement communal. Ces prescriptions s'appliquent de façon globale à l'ensemble des constructions de l'*unité foncière*. Pour les constructions de services publics ou d'intérêt collectif, les volumes de rétention pourront être relocalisés en dehors de *l'unité foncière* du projet.

4.5 En cas de rejet direct au milieu naturel d'eaux pluviales dont la qualité ne serait pas compatible avec l'atteinte du bon potentiel écologique de la Bièvre et de ses affluents à l'horizon 2021, la mise en place de dispositifs antipollution est obligatoire.

4.6 Réseaux divers
Les réseaux divers de distribution (eau potable, gaz, électricité, téléphone, etc…) doivent être souterrains. Leur pose en galerie technique peut être prescrite pour des opérations importantes. Les coffrets concessionnaires seront intégrés aux constructions lorsque cette disposition n'empêche pas leur accessibilité directe à partir de la voirie.
Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé ; ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé au droit du terrain.

ARTICLE US 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE US 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Les constructions peuvent être implantées :

- à l'*alignement*,
- ou en retrait avec un minimum de 1 mètre.

Si la façade de la construction présente un ou plusieurs *décrochements*, cette règle s'applique à chaque *décrochement*.

6.2 L'implantation des constructions et installations nécessaires au réseau de transport d'électricité n'est pas réglementée.

6.3 L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas règlementée

ARTICLE US 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Les constructions devront être implantées :
- en limite séparative,
- ou en retrait avec un minimum de 2 mètres.

Si la façade de la construction présente un ou plusieurs *décrochements*, cette règle s'applique à chaque *décrochement*.

7.2 L'implantation des constructions et installations nécessaires au réseau de transport d'électricité n'est pas réglementée.

7.3 L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas règlementée

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

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

ARTICLE US 9 EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

ARTICLE US 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 *Prospects* sur voies telles que définies à l'article 6.
La *hauteur* (H) en tout point de la construction doit être inférieure ou égale à la distance (L) qui la sépare de l'*alignement* opposé.

10.2 *Hauteur à l'égout des toitures*
La *hauteur* maximale de toute construction est fixée à 7 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

10.3 *Hauteur absolue*
Cette *hauteur* est fixée à un maximum de 11 m.

10.4 Lorsque les façades ont un linéaire supérieur à 50 m, les *hauteurs* se calculent sur la médiane de chaque séquence de 50 m, ou plans de façades significatifs.

10.5 La hauteur des constructions et installations nécessaires au réseau de transport d'électricité n'est pas réglementée, y compris dans le cas de travaux de maintenance ou de modification des ouvrages pour des exigences fonctionnelles et / ou techniques.

10.6 L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas règlementée

ARTICLE US 11 ASPECT EXTERIEUR

11.1 En aucun cas, les constructions à édifier ou à modifier ne doivent, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains.
Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.
Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.
Est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc…).

11.2 Les pignons, les toitures et édicules techniques visibles qui émergent de plus d'1 m par rapport à la construction principale doivent être traités en harmonie avec les façades principales édifiées conformément aux dispositions du présent règlement.

11.3 Les agrandissements et les annexes doivent être traités en harmonie avec la construction principale.

ARTICLE US 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

NOMBRE DE PLACES EXIGEES

Ces prescriptions s'appliquent Pour toute construction, extension, réhabilitation, restructuration, changement de destination, le nombre de places de stationnement exigé devra respecter les normes de stationnement définies, ci-après.
de façon globale à l'ensemble des constructions de l'*unité foncière*.
Le nombre de places exigé est arrondi à l'entier le plus proche.
Ces places de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques, à l'intérieur de l'*unité foncière*.

12.1 Pour les constructions à usage d'habitation :

1 place minimum par tranche de 60 m² de Surface de plancher avec au minimum une place par logement

Conformément aux préconisations du Plan de déplacement urbain d'Ile-de-France, il ne pourra être exigé plus de 1.5 place par logement.

En application de l'article L 123-1-13 du code de l'urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Pour les constructions situées à moins 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il ne peut être exigé plus de :

- 0,5 place par logement social ou résidence spécifique (personnes âgées et étudiants),
- 1 place par logement pour les autres types de logement.

12.2 Pour les constructions à usage de bureaux :
A moins de 500 mètres d'un point de desserte en transport collectif structurant :

- 1 place minimum par tranche de 80 m² de Surface de plancher
- 1 place maximum par tranche de 60 m² de Surface de plancher

A plus de 500 mètres d'un point de desserte en transport collectif structurant :
- 1 place minimum par tranche de 60 m² de Surface de plancher
- 1 place maximum par tranche de 50 m² de Surface de plancher

12.3 Pour les équipements publics et les services d'intérêt collectif, le nombre de places à réaliser sera déterminé en fonction des besoins liés à la nature de l'activité avec un minimum d'une place minimum par 500 m² de Surface de plancher

12.4 Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier (hôtels, foyer jeunes travailleurs, foyer personnes âgées, résidences étudiantes, résidences sociales, résidences services) :
1 place minimum pour 3 chambres.

12.5 Pour les agrandissements, les restructurations ou les changements d'affectation de logement existant, il ne sera pas exigé de mise aux normes jusqu'à 30 m² de Surface de plancher créée par logement.

12.6 Le changement d'affectation de locaux destinés initialement au stationnement, aggravant la situation de la parcelle vis-à-vis de la norme applicable, n'est pas autorisé.

CARACTERISTIQUES GEOMETRIQUES DES PLACES

12.7 Les places de stationnement extérieures à réaliser doivent répondre aux caractéristiques minimales suivantes :
Pour le stationnement de véhicules légers
Dimensions des places :
- longueur : 5 m
- largeur : 2,30 m
- dégagement : 5,50 m,

Cette largeur de dégagement peut être réduite à 5 m si les places présentent une largeur minimum de 2,50 m.
Aucun dégagement n'est imposé dans le cas de places directement accessibles depuis la voie publique.

Largeur des accès :
- sens unique : 2,50 m
- double sens : jusqu'à 40 véhicules : 3 m
  plus de 40 véhicules : 5 m

DISPOSITIONS EN CAS D'IMPOSSIBILITE DE REALISATION SUR LE TERRAIN

12.8 Lorsque la réalisation, de tout ou partie, des places de stationnement exigées ne peut être réalisée sur l'*unité foncière* du projet, il peut être satisfait à la règle, en justifiant en application des dispositions de l'article L 123-1-12 du Code de l'Urbanisme :
- Soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- Soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Les parcs publics ou privés visés ci-dessus devront être situés à moins de 400 m de l'opération.

ARTICLE US 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 Les plantations existantes doivent être préservées. Toutefois, en cas de nécessité d'abattage, tout *arbre* de haute tige abattu sera remplacé par un sujet équivalent.

13.2 Les parcs de stationnement de surface (ouverts ou non au public) doivent faire l'objet de plantation à raison d'un *arbre* de tige pour 4 places.

13.3 Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager. Le plan d'aménagement de ces espaces doit être joint à toute demande d'autorisation de construire.

ARTICLE US 14 POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE US 15 PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

DISPOSITIONS RELATIVES A LA REUTILISATION DES EAUX PLUVIALES

15.1 La récupération et l'utilisation des eaux de pluie, en conformité avec le Code de la Santé Publique, doivent être favorisées (ex : réutilisation pour l'arrosage des plantes).

La récupération et l'utilisation des eaux pluviales, ainsi que les eaux de toutes autres origines, doivent respecter les exigences de la législation et de la réglementation en la matière. Notamment :

- L'arrêté du 21 aout 2008, relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments, celui du 17 décembre 2008 relatif au contrôle des installations privatives de distribution d'eau potable, des ouvrages de prélèvement, puits et forages et des ouvrages de récupération des eaux de pluie, et la circulaire du 9 novembre 2009 relative à la mise en œuvre du contrôle des ouvrages de prélèvement, puits et forage, des ouvrages de récupération des eaux de pluie ainsi que des installations privatives de distribution d'eau potable en application de l'arrêté du 17 décembre 2008 ;

- L'article 3.4 du contrat de délégation de service public pour la gestion du service de production et de distribution d'eau potable passé entre le SEDIF et son délégataire, Véolia Eau d'Ile de France SNC et les articles 18 et 21 du Règlement de service du Syndicat des Eaux d'Ile de France.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 UPA

Il s'agit d'une des zones de la ZAC Place Victor Basch approuvée par Délibération du Conseil municipal du 10 avril 1991.

Recommandations et principes de précaution liés à la situation environnementale des terrains : voir disposition 7 du titre I du présent règlement.

Cette zone fait l'objet du plan de détail 5.2.a – ZAC Place Victor Basch.

ARTICLE 1 UPA 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Les activités industrielles soumises ou non à autorisation ou à déclaration,

1.2 Les activités présentant des risques pour l'environnement habité (ex : stockage de produits inflammables, stations services).

1.3 Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, qu'ils soient permanents ou saisonniers (R 111-45, R 111-46) ainsi que le stationnement isolé de caravanes (R 111-42).

ARTICLE 1UPA 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 Les activités relatives à l'entretien des voies et bâtiments communaux, sous réserve qu'elles ne présentent, en façade sur rue, que des bureaux, à l'exclusion des garages, ateliers ou stockage de matériaux.

2.2 Dans les secteurs soumis aux risques d'inondation :

- les constructions et installations de toute nature peuvent être refusées ou soumise à des prescriptions spéciales si les travaux projetés sont de nature à porter atteinte à la sécurité ou à la salubrité publiques (article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme). Le refus ou les prescriptions résultent de l'analyse de la situation, des caractéristiques, de l'importance ou de l'implantation du projet.
- les sous sols peuvent être autorisés à condition que leur utilisation soit strictement limitée au stationnement des véhicules ou qu'ils soient nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris. Les places de stationnement ne doivent pas être boxées, les locaux à usage de cave sont interdits.
- les constructions sont autorisées à condition que la cote du premier plancher du rez-de-chaussée soit surélevée par rapport au terrain naturel de 0,5 m ou 1 m en fonction des indications figurant sur le document graphique.

2.3 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées, afin de permettre l'exploitation, l'entretien, la rénovation, l'extension ou la construction d'installations techniques nécessaires à l'activité ferroviaire et au réseau de transport public du Grand Paris.

ARTICLE 1 UPA 3 ACCES ET VOIRIE

3.1 Le secteur est accessible en voiture depuis les rues Victor Basch et de la Division Leclerc. Les rampes d'accès, si elles existent, devront comporter une plage horizontale d'au moins un mètre à partir de la limite d'emprise du bâtiment.

3.2 Aucun accès automobile sur les parcelles privatives n'est autorisé depuis la Place Victor Basch, ni sur une longueur de douze mètres à partir de l'*alignement* de la Place, ni sous les emprises des constructions établies au-dessus des voies publiques.

Ces restrictions d'accès sont confirmées sur le document graphique.

Sauf dispositions particulières, les voies et accès nouveaux devront respecter à minima les dispositions suivantes :

	1 logement	Jusqu'à 20 logements ou 2000 m² de Surface de plancher	Plus de 20 logements ou 2000 m² de Surface de plancher
Largeur minimale de la chaussée (en mètres)	2,5	3	5

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour que les véhicules fassent aisément demi-tour (retournement en « T », en raquette…).

ARTICLE 1 UPA 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les règles de desserte pour les réseaux sont celles définies par le code de l'urbanisme et notamment les articles R.111-8 à R.111-12.

4.1 Pour toute construction nouvelle, le raccordement aux réseaux collectifs d'assainissement public est obligatoire, suivant les orientations du règlement d'assainissement communal.

4.2 Les raccordements aux réseaux d'assainissement collectif public devront respecter le système séparatif entre eaux pluviales et eaux usées domestiques dont le mélange est interdit.

4.3 L'évacuation des eaux usées autres que domestiques est interdite dans les réseaux d'assainissement. La commune, ou le gestionnaire du réseau, pourra cependant accepter ces effluents après la mise en place d'un arrêté et éventuellement d'une convention de déversement. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement avant leur rejet dans le réseau.

4.4 Pour toute construction nouvelle ou extension de plus de 20m² de Surface de plancher d'une construction existante, la gestion des eaux pluviales sur l'emprise de l'*unité foncière* est étudiée en priorité:

- par infiltration (puisard, …), lorsque la qualité du sol le permet et sous réserve de ne pas accroître le risque d'inondation par ruissellement ;
- et/ou par l'intermédiaire de dispositifs de stockage (bâches ou plan d'eau régulateur).

Tout projet intègre la rétention à minima de 80% de la pluviométrie annuelle, correspondant, sur le territoire, à la retenue d'une lame d'eau de 8 mm en 24h.
De plus, pour toute construction nouvelle, réhabilitation ou extension qui porterait sur plus de 1 000m² de Surface de plancher (existant et projet), et quel que soit le dispositif de gestion des eaux pluviales utilisé, l'excédent rejeté dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une limitation à la source suffisante des eaux de ruissellement de manière à ne pas dépasser un débit de 0,7 litre par seconde et par hectare, correspondant à une pluie d'occurrence 50 ans, conformément au Règlement d'Assainissement du SIAVB repris dans le zonage d'assainissement communal. Ces

prescriptions s'appliquent de façon globale à l'ensemble des constructions de l'*unité foncière*. Pour les constructions de services publics ou d'intérêt collectif, les volumes de rétention pourront être relocalisés en dehors de *l'unité foncière* du projet.

4.5 En cas de rejet direct au milieu naturel d'eaux pluviales dont la qualité ne serait pas compatible avec l'atteinte du bon potentiel écologique de la Bièvre et de ses affluents à l'horizon 2021, la mise en place de dispositifs antipollution est obligatoire.

4.6 Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement et/ou au titre du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

4.7 Réseaux divers
Les réseaux divers de distribution (eau potable, gaz, électricité, téléphone, etc…) doivent être souterrains. Leur pose en galerie technique peut être prescrite pour des opérations importantes. Les coffrets concessionnaires seront intégrés aux constructions lorsque cette disposition n'empêche pas leur accessibilité directe à partir de la voirie.
Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé ; ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé au droit du terrain.

ARTICLE 1 UPA 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE 1 UPA 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Les constructions doivent s'implanter obligatoirement sur les limites précisées sur le plan de détail.
Des retraits sont autorisés dans les étages pour constituer des loggias, à condition que des éléments architecturaux (balustrades, pergolas, corniches, colonnades, etc…) marquent la permanence de l'implantation obligatoire jusqu'au sommet des immeubles.
Une galerie couverte, d'une largeur de 3,5 m, est imposée en rez-de-chaussée de tous les immeubles ceinturant la place.

6.2 En dehors des implantations obligatoires, les constructions peuvent s'implanter en retrait.
Des *saillies* sont admises à condition qu'elles ne dépassent pas 1,5 m et qu'elles soient à 5 m au-dessus du sol fini de la voie, sur une longueur n'excédant pas les deux-tiers de la façade du bâtiment.

ARTICLE 1 UPA 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Sur une profondeur de 18 m à partir de la limite d'implantation (obligatoire ou facultative), les constructions pourront être construites en mitoyenneté sur les limites séparatives.

7.2 Au-delà de cette distance, les constructions pourront être, soit mitoyennes sur une *hauteur* de 4,5 mètres maximum, soit construites avec un recul égal à la moitié de leur *hauteur* moins trois mètres (L = H/2 – 3 m). Ce recul devra être au minimum de 4,5 m.

7.3 Au cas où une servitude de cour commune serait établie entre deux propriétés voisines, soit à l'amiable, soit en application des dispositions prévues aux articles L 471-1 et R 471-1 du Code de l'Urbanisme, les règles applicables aux constructions sont celles de l'article 1 UPA 8 ci-dessous.

ARTICLE 1 UPA 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN

8.1 Les constructions devront être établies de telle manière que depuis les allèges de tous les balcons ou fenêtres correspondants à des bureaux ou à des pièces habitables nouvellement créées, aucun point d'une façade opposée à la fenêtre ne soit vu sous un angle supérieur à 45° par rapport à l'horizontale.

ARTICLE 1 UPA 9 EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

ARTICLE 1 UPA 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 La *hauteur* maximale des constructions est fixée au niveau 100,5 *NGF* pour un terrain naturel de 69 *NGF*. Pour donner un critère monumental à la place, il est préconisé que l'acrotère règne au niveau 100,5 *NGF*.

10.2 Un retour des constructions à la même *hauteur* est souhaité sur les voies d'accès à la place sur une longueur minimum de dix mètres.

10.3 Lorsque les façades ont un linéaire supérieur à 50 m, les *hauteurs* se calculent sur la médiane de chaque séquence de 50 m, ou plans de façades significatifs.

ARTICLE 1 UPA 11 ASPECT EXTERIEUR

11.1 Dispositions générales

En aucun cas, les constructions à édifier ou à modifier ne doivent, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes, présentant des qualités sanitaires, une bonne inertie, une fabrication économe en énergie, recyclables, de qualité, conservant une stabilité dans le temps et de faible entretien.

Est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc…).

11.2 Façades

Les façades de la Place Victor Basch et les retours des voies latérales sur une profondeur minimum de dix mètres feront l'objet d'une unité de traitement architectural.

Sur l'ensemble du secteur, les façades devront s'harmoniser avec celles de la ZAC Carnot-Gare TGV.
Elles seront caractérisées par une dominante d'éléments horizontaux et continus :

- Les matériaux préconisés sont l'aluminium de teinte claire, l'acier inoxydable, les pierres pelliculaires à caractère brillant,
- Les vitrages seront de préférence de teinte claire.

11.3 Toitures

Une importance particulière sera accordée au traitement des toitures-terrasses des bâtiments bas, susceptibles d'être visibles depuis le chemin de fer ou depuis les constructions voisines. Pour les bâtiments bas, en cas de toiture-terrasse, seules sont autorisées les terrasses plantées, gravillonnées ou dallées. Sont exclues, les toitures terrasses réalisées en matériaux noirs sans protection.

11.4 Clôtures

Dans les secteurs soumis aux risques d'inondations, les clôtures ne doivent pas comporter de partie pleine.

11.5 Edicules et ouvrages techniques

Les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, etc. doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction. Les matériaux et couleurs doivent être en harmonie avec ceux de la construction.
Ils seront, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.
Les gardes-corps de sécurité en bordure de façade devront être traités avec la même qualité que les autres gardes-corps du bâtiment.

ARTICLE 1 UPA 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

NOMBRE DE PLACES EXIGEES

Pour toute construction, extension, réhabilitation, restructuration, changement de destination, le nombre de places de stationnement exigé devra respecter les normes de stationnement définies, ci-après.
Ces prescriptions s'appliquent de façon globale à l'ensemble des constructions de l'*unité foncière*.
Le nombre de places exigé est arrondi à l'entier le plus proche.
Ces places de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques, à l'intérieur de l'*unité foncière*.

12.1 Pour les constructions à usage d'habitation :

1 place minimum par tranche de 60 m² de Surface de plancher avec au minimum une place par logement

Conformément aux préconisations du Plan de déplacement urbain d'Ile-de-France, il ne pourra être exigé plus de 1.5 place par logement.

En application de l'article L 123-1-13 du code de l'urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Pour les constructions situées à moins 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il ne peut être exigé plus de :

- 0,5 place par logement social ou résidence spécifique (personnes âgées et étudiants),
- 1 place par logement pour les autres types de logement.

12.2 Pour les constructions à usage de bureaux :
A moins de 500 mètres d'un point de desserte en transport collectif structurant :

- 1 place minimum par tranche de 80 m² de Surface de plancher
- 1 place maximum par tranche de 60 m² de Surface de plancher

A plus de 500 mètres d'un point de desserte en transport collectif structurant :

- 1 place minimum par tranche de 60 m² de Surface de plancher
- 1 place maximum par tranche de 50 m² de Surface de plancher

12.3 Pour les constructions à usage d'activités industrielles, artisanales :
1 place minimum par tranche de 100 m² de Surface de plancher

12.4 Pour les constructions à usage de commerces :
1 place minimum par tranche de 120 m² de Surface de plancher

12.5 Pour les équipements publics et les services d'intérêt collectif, le nombre de places à réaliser sera déterminé en fonction des besoins liés à la nature de l'activité avec un minimum d'une place minimum par 500 m² de Surface de plancher.

12.6 Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier (hôtels, foyer jeunes travailleurs, foyer personnes âgées, résidences étudiantes, résidences sociales, résidences services) :
1 place minimum pour 4 chambres.

12.7 Pour les extensions, les restructurations ou les changements de destination de logement existant, il ne sera pas exigé de mise aux normes jusqu'à 30 m² de Surface de plancher créée par logement. Cette disposition est limitée à une fois.

12.8 Le changement d'affectation de locaux destinés initialement au stationnement, aggravant la situation de l'*unité foncière* vis-à-vis de la norme applicable, n'est pas autorisé.

12.9 Obligation de réaliser des stationnements pour vélos pour les constructions nouvelles :

-Dans les constructions à destination d'habitation de type habitat collectif, il doit être créé des locaux communs pour les vélos respectant les normes minimales suivantes, avec une superficie minimale de 3m² :

- Logements jusqu'à deux pièces principales : 0.75 m² par logement
- Dans les autres cas : 1.5 m² par logement.

Dans tous les cas, il doit être prévu un espace exclusivement réservé au stationnement des vélos, 50% au moins de la surface des locaux doit être réalisée en rez-de-chaussée, le solde devant être réalisé au premier sous-sol ou au premier étage depuis le point d'entrée du bâtiment.

-Pour les constructions à usage de bureaux, la surface des locaux dédiés aux vélos doit correspondre au minimum à 1.5 m² pour 100 m² de surface de plancher.

-Pour les constructions à usage d'activités, de commerce présentant une surface de plancher supérieure à 500 m², d'industries et d'équipements publics, il doit être prévu au minimum 1 place pour 10 employés.

-Pour les établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités), il doit être prévu au minimum 1 place pour huit à 12 élèves.

-Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier destinées à accueillir des foyers de jeunes travailleurs ou des résidences étudiantes, il sera prévu 1 emplacement vélo de 0,5 m² pour 2 chambres, 50% au moins de la surface des locaux doit être réalisée en rez-de-chaussée, le solde ne doit pas se situer en-deçà du premier sous-sol.

CARACTERISTIQUES GEOMETRIQUES DES PLACES

12.10 Les places de stationnement extérieures à réaliser doivent répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

Pour le stationnement de véhicules légers
Dimensions des places :
- longueur : 5 m
- largeur : 2,30 m
- dégagement :

Cette largeur de dégagement peut être réduite à 5 m si les places présentent une largeur minimum de 2,50 m.
Aucun dégagement n'est imposé dans le cas de places directement accessibles depuis la voie publique.

Largeur des accès :
- sens unique : 2,50 m
- double sens : jusqu'à 40 véhicules : 3 m
  plus de 40 véhicules : 5 m

12.11 Les parcs de stationnement destinés aux besoins des bureaux et des logements seront enterrés ou couverts. Ils pourront être construits en élévation, à condition d'être recouverts, soit par des constructions, soit par des dalles jardins.
Les rampes d'accès seront fermées par des portes situées au niveau de la rue.

DISPOSITIONS EN CAS D'IMPOSSIBILITE DE REALISATION SUR LE TERRAIN

12.12 Lorsque la réalisation, de tout ou partie, des places de stationnement exigées ne peut être réalisée sur l'*unité foncière* du projet, il peut être satisfait à la règle, en justifiant en application des dispositions de l'article L 123-1-12 du Code de l'Urbanisme :

- Soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- Soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation,

Les parcs publics ou privés visés ci-dessus devront être situés à moins de 400 m de l'opération.

ARTICLE 1 UPA 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Tous les espaces résiduels et les dalles accessibles seront traités avec soin.

ARTICLE 1 UPA 14 POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

La Surface de plancher autorisée ne pourra dépasser 79 000 m².
Cette surface maximale se décompose par îlots, comme suit (voir plan de détail) :

- 1 UPA a : 35 000 m²
- 1 UPA b : 25 000 m²
- 1 UPA c : 19 000 m²

79 000 m²

ARTICLE 1UPA 15 PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

DISPOSITIONS RELATIVES A LA REUTILISATION DES EAUX PLUVIALES

15.1 La récupération et l'utilisation des eaux de pluie, en conformité avec le Code de la Santé Publique, doivent être favorisées (ex : réutilisation pour l'arrosage des plantes).

La récupération et l'utilisation des eaux pluviales, ainsi que les eaux de toutes autres origines, doivent respecter les exigences de la législation et de la réglementation en la matière. Notamment :

- L'arrêté du 21 aout 2008, relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments, celui du 17 décembre 2008 relatif au contrôle des installations privatives de distribution d'eau potable, des ouvrages de prélèvement, puits et forages et des ouvrages de récupération des eaux de pluie, et la circulaire du 9 novembre 2009 relative à la mise en œuvre du contrôle des ouvrages de prélèvement, puits et forage, des ouvrages de récupération des eaux de pluie ainsi que des installations privatives de distribution d'eau potable en application de l'arrêté du 17 décembre 2008 ;

- L'article 3.4 du contrat de délégation de service public pour la gestion du service de production et de distribution d'eau potable passé entre le SEDIF et son délégataire, Véolia Eau d'Ile de France SNC et les articles 18 et 21 du Règlement de service du Syndicat des Eaux d'Ile de France.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA PERFORMANCE ENERGETIQUE

15.2 Pour toute construction neuve supérieure à 1 000m² de Surface de plancher et sous réserve de la faisabilité technique de l'approvisionnement, le mode de production de chaleur doit être collectif et il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour une partie de la couverture des besoins énergétiques.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 UPB

Il s'agit d'une des zones de la ZAC Place Victor Basch approuvée par Délibération du Conseil municipal du 10 avril 1991.

Recommandations et principes de précaution liés à la situation environnementale des terrains : voir disposition 7 du titre I du présent règlement.

Cette zone fait l'objet du plan de détail 5.2.a – ZAC Place Victor Basch.

ARTICLE 1 UPB 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Les activités industrielles sauf celles visées à l'article 2,

1.2 Les activités présentant des risques pour l'environnement habité (ex : stockage de produits inflammables, stations services).

1.3 Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, qu'ils soient permanents ou saisonniers (R 111-45, R 111-46) ainsi que le stationnement isolé de caravanes (R 111-42).

1.4 Les dépôts de matériaux

ARTICLE 1 UPB 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 Les constructions à usage d'activités industrielles non soumises à autorisation.

2.2 Dans les secteurs soumis aux risques d'inondation :

- les constructions et installations de toute nature peuvent être refusées ou soumise à des prescriptions spéciales si les travaux projetés sont de nature à porter atteinte à la sécurité ou à la salubrité publiques (article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme). Le refus ou les prescriptions résultent de l'analyse de la situation, des caractéristiques, de l'importance ou de l'implantation du projet.
- les sous sols peuvent être autorisés à condition que leur utilisation soit strictement limitée au stationnement des véhicules. Les places de stationnement ne doivent pas être boxées, les locaux à usage de cave sont interdits
- les constructions sont autorisées à condition que la cote du premier plancher du rez-de-chaussée soit surélevée par rapport au terrain naturel de 0,5 m ou 1 m en fonction des indications figurant sur le document graphique.

ARTICLE 1 UPB 3 ACCES ET VOIRIE

3.1 Le secteur est accessible en voiture depuis les rues Victor Basch et de la Division Leclerc. Les rampes d'accès, si elles existent, devront comportent une plage horizontale d'au moins 1 mètre à partir de la limite d'emprise du bâtiment.

3.2 Aucun accès automobile sur les parcelles privatives n'est autorisé depuis la Place Victor Basch ni sur une longueur de douze mètres à partir de l'*alignement* de la Place, ni sous les emprises des constructions établies au-dessus des voies publiques.

Ces restrictions d'accès sont confirmées sur le document graphique.

Sauf dispositions particulières, les voies et accès nouveaux devront respecter à minima les dispositions suivantes :

	1 logement	Jusqu'à 20 logements ou 2000 m² de Surface de plancher	Plus de 20 logements ou 2000 m² de Surface de plancher
Largeur minimale de la chaussée (en mètres)	2,5	3	5

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour que les véhicules fassent aisément demi-tour (retournement en « T », en raquette…).

ARTICLE 1 UPB 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les règles de desserte pour les réseaux sont celles définies par le code de l'urbanisme et notamment les articles R.111-8 à R.111-12.

4.1 Pour toute construction nouvelle, le raccordement aux réseaux collectifs d'assainissement public est obligatoire, suivant les orientations du règlement d'assainissement communal.

4.2 Les raccordements aux réseaux d'assainissement collectif public devront respecter le système séparatif entre eaux pluviales et eaux usées domestiques dont le mélange est interdit.

4.3 L'évacuation des eaux usées autres que domestiques est interdite dans les réseaux d'assainissement. La commune, ou le gestionnaire du réseau, pourra cependant accepter ces effluents après la mise en place d'un arrêté et éventuellement d'une convention de déversement. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement avant leur rejet dans le réseau.

4.4 Pour toute construction nouvelle ou extension de plus de 20m² de Surface de plancher d'une construction existante, la gestion des eaux pluviales sur l'emprise de l'*unité foncière* est étudiée en priorité:

- par infiltration (puisard, …), lorsque la qualité du sol le permet et sous réserve de ne pas accroître le risque d'inondation par ruissellement ;
- et/ou par l'intermédiaire de dispositifs de stockage (bâches ou plan d'eau régulateur).

Tout projet intègre la rétention à minima de 80% de la pluviométrie annuelle, correspondant, sur le territoire, à la retenue d'une lame d'eau de 8 mm en 24h.
De plus, pour toute construction nouvelle, réhabilitation ou extension qui porterait sur plus de 1 000m² de Surface de plancher (existant et projet), et quel que soit le dispositif de gestion des eaux pluviales utilisé, l'excédent rejeté dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une limitation à la source suffisante des eaux de ruissellement de manière à ne pas dépasser un débit de 0,7 litre par seconde et par hectare, correspondant à une pluie d'occurrence 50 ans, conformément au Règlement d'Assainissement du SIAVB repris dans le zonage d'assainissement communal. Ces prescriptions s'appliquent de façon globale à l'ensemble des constructions de l'*unité foncière*. Pour les constructions de services publics ou d'intérêt collectif, les volumes de rétention pourront être relocalisés en dehors de *l'unité foncière* du projet.

4.5 En cas de rejet direct au milieu naturel d'eaux pluviales dont la qualité ne serait pas compatible avec l'atteinte du bon potentiel écologique de la Bièvre et de ses affluents à l'horizon 2021, la mise en place de dispositifs antipollution est obligatoire.

4.6 Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement et/ou au titre du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

4.7 Réseaux divers
Les réseaux divers de distribution (eau potable, gaz, électricité, téléphone, etc…) doivent être souterrains. Leur pose en galerie technique peut être prescrite pour des opérations importantes. Les coffrets concessionnaires seront intégrés aux constructions lorsque cette disposition n'empêche pas leur accessibilité directe à partir de la voirie.
Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé ; ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé au droit du terrain.

ARTICLE 1 UPB 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE 1 UPB 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Les constructions doivent s'implanter obligatoirement sur les limites précisées sur le plan de détail le long de l'avenue Carnot.

6.2 Des retraits ponctuels ou des *saillies* par rapport à l'implantation obligatoire sont autorisés, pour affirmer un caractère architectural, dès lors qu'ils sont effectués sur une longueur n'excédant pas le tiers de la longueur total de la façade.
Dans le cas d'un retrait, la *marge de recul* recevra un traitement minéral ou végétal soigné, n'altérant pas la continuité urbaine souhaitée.

Les *saillies* sur l'implantation obligatoire le long des voies communales sont admises à condition qu'elles ne dépassent pas 1,50 m et qu'elles soient à cinq mètres au-dessus sur sol fini de la voie.

ARTICLE 1 UPB 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Sur une profondeur de 18 m à partir de la limite d'implantation (obligatoire ou facultative), les constructions pourront être construites en mitoyenneté sur les limites séparatives.

7.2 Au-delà de cette distance, les constructions pourront être, soit mitoyenne sur une *hauteur* de 4,5 m maximum, soit construites avec un recul égal à la moitié de leur *hauteur* moins trois mètres (L = H/2 – 3 m). Ce recul devra être au minimum de 4,5 m.

7.3 Sur la limite séparative correspondant à la limite de la zone, au-delà d'une bande de 18 m, à partir de l'emprise publique, les constructions devront respecter un recul égal à la moitié de leur *hauteur* avec un minimum de 4,5 m.

7.4 Au cas où une servitude de cour commune serait établie entre deux propriétés voisines, soit à l'amiable, soit en application des dispositions prévues aux articles L 451-1 et R 451-1 du Code de l'Urbanisme, les règles applicables aux constructions sont celles de l'article 1 UPB 8 ci-dessous.

ARTICLE 1 UPB 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN

8.1 Les constructions devront être établies de telle manière que depuis les allèges de toutes les fenêtres correspondantes à des bureaux ou à des pièces habitables nouvellement créées, aucun point d'une façade opposée à la fenêtre ne soit vu sous un angle supérieur à 45° par rapport à l'horizontale.

ARTICLE 1 UPB 9 EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

ARTICLE 1 UPB 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 La dalle de couverture des constructions ne pourra dépasser le niveau 100,5 NGF, non compris certains ouvrages tels que les machineries d'ascenseurs, les locaux techniques ainsi que les frontons, les corniches et les tympans.

10.2 Lorsque les façades ont un linéaire supérieur à 50 m, les *hauteurs* se calculent sur la médiane de chaque séquence de 50 m, ou plans de façades significatifs.

10.3 Pour les constructions existantes devant faire l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur, l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, n'est pas prise en compte pour la mesure de la *hauteur*, et ce dans la limite de 20 cm d'épaisseur supplémentaire.

ARTICLE 1 UPB 11 ASPECT EXTERIEUR

11.1 En aucun cas, les constructions à édifier ou à modifier ne doivent, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes, présentant des qualités sanitaires, une bonne inertie, une fabrication économe en énergie, recyclables, de qualité, conservant une stabilité dans le temps et de faible entretien.

Est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc…).

11.2 Les constructions doivent s'harmoniser avec celles de la place, grâce à des continuités qui pourront être marquées de manières diverses, dans les trames de percements, les matériaux, les hauteurs d'étages, etc.

11.3 Elles doivent aussi s'harmoniser avec celles prévues dans la ZAC Carnot-Gare TGV afin d'obtenir une unité architecturale :

- Les façades seront caractérisées par une dominante d'éléments horizontaux et continus.
- Les matériaux préconisés sont l'aluminium de tente claire, l'acier inoxydable, l'inox, les pierres pelliculaires à caractère brillant,

- Les vitrages sont de préférence de teinte claire.

11.4 Une importance particulière est accordée au traitement des toitures-terrasses des bâtiments bas, susceptibles d'être visibles depuis le chemin de fer ou depuis les constructions voisines. Pour les bâtiments bas, en cas de toiture terrasse, seules sont autorisées les terrasses plantées, gravillonnées ou dallées. Seront exclues, les toitures-terrasses réalisées en matériaux noirs sans protection.

11.5 Dans les secteurs soumis aux risques d'inondations, les clôtures ne doivent pas comporter de partie pleine.

11.6 Edicules et ouvrages techniques
Les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction. Les matériaux et couleurs doivent être en harmonie avec ceux de la construction.
Ils seront, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.
Les gardes-corps de sécurité en bordure de façade devront être traités avec la même qualité que les autres gardes-corps du bâtiment.

ARTICLE 1 UPB 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

NOMBRE DE PLACES EXIGEES

Pour toute construction, extension, réhabilitation, restructuration, changement de destination, le nombre de places de stationnement existant initialement sur la parcelle sera complété par application des normes de stationnement définies, ci-après.
Ces prescriptions s'appliquent de façon globale à l'ensemble des constructions de l'*unité foncière*.
Le nombre de places exigé est arrondi à l'entier le plus proche.
Ces places de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques, à l'intérieur de l'*unité foncière*.

12.1 Pour les constructions à usage d'habitation :

1 place minimum par tranche de 60 m² de Surface de plancher avec au minimum une place par logement

Conformément aux préconisations du Plan de déplacement urbain d'Ile-de-France, il ne pourra être exigé plus de 1.5 place par logement.

En application de l'article L 123-1-13 du code de l'urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Pour les constructions situées à moins 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il ne peut être exigé plus de :

- 0,5 place par logement social ou résidence spécifique (personnes âgées et étudiants),
- 1 place par logement pour les autres types de logement.

12.2 Pour les constructions à usage de bureaux :
A moins de 500 mètres d'un point de desserte en transport collectif structurant :

- 1 place minimum par tranche de 80 m² de Surface de plancher
- 1 place maximum par tranche de 60 m² de Surface de plancher

A plus de 500 mètres d'un point de desserte en transport collectif structurant :

- 1 place minimum par tranche de 60 m² de Surface de plancher
- 1 place maximum par tranche de 50 m² de Surface de plancher

12.3 Pour les constructions à usage d'activités industrielles, artisanales :
1 place minimum par tranche de 100 m² de Surface de plancher

12.4 Pour les constructions à usage de commerces :
1 place minimum par tranche de 120 m² de Surface de plancher

12.5 Pour les équipements publics et les services d'intérêt collectif, le nombre de places à réaliser sera déterminé en fonction des besoins liés à la nature de l'activité avec un minimum d'une place minimum par 500 m² de Surface de plancher

12.6 Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier (hôtel, foyer jeunes travailleurs, foyer personnes âgées, résidences étudiantes, résidences sociales, résidences de services, …) : 1 place minimum pour 4 chambres.

12.7 Pour les extensions, les restructurations ou les changements de destination de logement existant, il ne sera pas exigé de mise aux normes jusqu'à 30 m² de Surface de plancher créée par logement. Cette disposition est limitée à une fois.

12.8 Le changement de destination de locaux destinés initialement au stationnement, aggravant la situation de la parcelle vis-à-vis de la norme applicable, n'est pas autorisé.

12.9 Obligation de réaliser des stationnements pour vélos pour les constructions nouvelles :

-Dans les constructions à destination d'habitation de type habitat collectif, il doit être créé des locaux communs pour les vélos respectant les normes minimales suivantes, avec une superficie minimale de 3m² :

- Logements jusqu'à deux pièces principales : 0.75 m² par logement
- Dans les autres cas : 1.5 m² par logement.

Dans tous les cas, il doit être prévu un espace exclusivement réservé au stationnement des vélos, 50% au moins de la surface des locaux doit être réalisée en rez-de-chaussée, le solde devant être réalisé au premier sous-sol ou au premier étage depuis le point d'entrée du bâtiment.

-Pour les constructions à usage de bureaux, la surface des locaux dédiés aux vélos doit correspondre au minimum à 1.5 m² pour 100 m² de surface de plancher.

-Pour les constructions à usage d'activités, de commerce présentant une surface de plancher supérieure à 500 m², d'industries et d'équipements publics, il doit être prévu au minimum 1 place pour 10 employés.

-Pour les établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités), il doit être prévu au minimum 1 place pour huit à 12 élèves.

-Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier destinées à accueillir des foyers de jeunes travailleurs ou des résidences étudiantes, il sera prévu 1 emplacement vélo de 0,5 m² pour 2 chambres, 50% au moins de la surface des locaux doit être réalisée en rez-de-chaussée, le solde ne doit pas se situer en-deçà du premier sous-sol.

CARACTERISTIQUES GEOMETRIQUES DES PLACES

12.10 Les places de stationnement extérieures à réaliser doivent répondre aux caractéristiques minimales suivantes :
Pour le stationnement de véhicules légers
Dimensions des places :

- longueur : 5 m
- largeur : 2,30 m
- dégagement : 5,50 m,

Cette largeur de dégagement peut être réduite à 5 m si les places présentent une largeur minimum de 2,50 m.
Aucun dégagement n'est imposé dans le cas de places directement accessibles depuis la voie publique.

Largeur des accès :

- sens unique : 2,50 m
- double sens : jusqu'à 40 véhicules : 3 m
  plus de 40 véhicules : 5 m

12.11 Les rampes d'accès seront fermées par des portes situées au niveau de la rue.

DISPOSITIONS EN CAS D'IMPOSSIBILITE DE REALISATION SUR LE TERRAIN

12.12 Lorsque la réalisation, de tout ou partie, des places de stationnement exigées ne peut être réalisée sur l'*unité foncière* du projet, il peut être satisfait à la règle, en justifiant en application des dispositions de l'article L 123-1-12 du Code de l'Urbanisme :

- Soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- Soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation,

Les parcs publics ou privés visés ci-dessus devront être situés à moins de 400 m de l'opération.

ARTICLE 1 UPB 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Tous les espaces résiduels et les dalles accessibles seront traités avec soin.

ARTICLE 1 UPB 14 POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

La Surface de plancher autorisée dans l'ensemble de la zone 1 UPB ne pourra dépasser 26 000 m², elle comprend les surfaces de plancher des constructions existantes conservées.

ARTICLE 1UPB 15 PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

DISPOSITIONS RELATIVES A LA REUTILISATION DES EAUX PLUVIALES

15.1 La récupération et l'utilisation des eaux de pluie, en conformité avec le Code de la Santé Publique, doivent être favorisées (ex : réutilisation pour l'arrosage des plantes).

La récupération et l'utilisation des eaux pluviales, ainsi que les eaux de toutes autres origines, doivent respecter les exigences de la législation et de la réglementation en la matière. Notamment :

- L'arrêté du 21 aout 2008, relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments, celui du 17 décembre 2008 relatif au contrôle des installations privatives de distribution d'eau potable, des ouvrages de prélèvement, puits et forages et des ouvrages de récupération des eaux de pluie, et la circulaire du 9 novembre 2009 relative à la mise en œuvre du contrôle des ouvrages de prélèvement, puits et forage, des ouvrages de récupération des eaux de pluie ainsi que des installations privatives de distribution d'eau potable en application de l'arrêté du 17 décembre 2008 ;

- L'article 3.4 du contrat de délégation de service public pour la gestion du service de production et de distribution d'eau potable passé entre le SEDIF et son délégataire, Véolia Eau d'Ile de

France SNC et les articles 18 et 21 du Règlement de service du Syndicat des Eaux d'Ile de France.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA PERFORMANCE ENERGETIQUE

15.2 Pour toute construction neuve supérieure à 1 000m² de Surface de plancher et sous réserve de la faisabilité technique de l'approvisionnement, le mode de production de chaleur doit être collectif et il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour une partie de la couverture des besoins énergétiques.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2 UPA

Il s'agit d'une des zones de la ZAC du Pérou n°1 étendue approuvée par délibération du Conseil municipal en date du 29 juin 2000.

Cette zone fait l'objet du plan de détail 5.2.b – ZAC du Pérou n°1 étendue.

ARTICLE 2UPA 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Tout dépôt ou décharge de déchets industriels ou domestiques, de ferraille ou de matériaux de démolition,

1.2 Les affouillements, exhaussements des sols, exploitations de carrières qui ne sont pas nécessaires aux aménagements des voiries, *espaces verts* et bassins en eau ou de confinement, ainsi qu'aux travaux de constructions ou à la réalisation des réseaux,

1.3 Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, qu'ils soient permanents ou saisonniers (R 111-45, R 111-46) ainsi que le stationnement isolé de caravanes (R 111-42).

1.4 Les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article 2,

1.5 Les constructions à usage d'hébergement hôtelier.

1.6 Dans le périmètre soumis au Plan d'Exposition au Bruit d'Orly, les constructions indiquées au Titre I Disposition 7 du présent règlement.

ARTICLE 2UPA 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 Dans le périmètre soumis au Plan d'Exposition au Bruit d'Orly, les constructions devront respecter les dispositions indiquées au Titre I Disposition 7 du présent règlement.

2.2 Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient indispensables au logement du personnel, assurant le bon fonctionnement des équipements techniques et le gardiennage des constructions autorisées dans la zone.

2.3 Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, à condition qu'ils respectent le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, paysages naturels ou urbains, ainsi que la conservation des perspectives monumentales

ARTICLE 2UPA 3 ACCES ET VOIRIE

3.1 Tout « accès ou branchement de voie privée » est interdit à partir de l'avenue du Maréchal Leclerc et devra se faire à partir de la rue du Pérou.

3.2 La largeur des chaussées d'accès ne peut être inférieure à 3,5 mètres pour une voie à sens unique et 5 mètres pour une voie à double sens. L'emprise totale de la voirie ne pourra être inférieure à 6 mètres pour une voie à sens unique et 8 mètres pour une voie à double sens.

ARTICLE 2UPA 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les règles de desserte pour les réseaux sont celles définies par le code de l'urbanisme et notamment les articles R.111-8 à R.111-12.

4.1 Pour toute construction nouvelle, le raccordement aux réseaux collectifs d'assainissement public est obligatoire, suivant les orientations du règlement d'assainissement communal.

4.2 Les raccordements aux réseaux d'assainissement collectif public devront respecter le système séparatif entre eaux pluviales et eaux usées domestiques dont le mélange est interdit.

4.3 L'évacuation des eaux usées autres que domestiques est interdite dans les réseaux d'assainissement. La commune, ou le gestionnaire du réseau, pourra cependant accepter ces effluents après la mise en place d'un arrêté et éventuellement d'une convention de déversement. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement avant leur rejet dans le réseau.

4.4 Pour toute construction nouvelle ou extension de plus de 20m² de Surface de plancher d'une construction existante, la gestion des eaux pluviales sur l'emprise de l'*unité foncière* est étudiée en priorité:

- par infiltration (puisard, …), lorsque la qualité du sol le permet et sous réserve de ne pas accroître le risque d'inondation par ruissellement ;
- et/ou par l'intermédiaire de dispositifs de stockage (bâches ou plan d'eau régulateur).

Tout projet intègre la rétention à minima de 80% de la pluviométrie annuelle, correspondant, sur le territoire, à la retenue d'une lame d'eau de 8 mm en 24h.
De plus, pour toute construction nouvelle, réhabilitation ou extension qui porterait sur plus de 1 000m² de Surface de plancher (existant et projet), et quel que soit le dispositif de gestion des eaux pluviales utilisé, l'excédent rejeté dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une limitation à la source suffisante des eaux de ruissellement de manière à ne pas dépasser un débit de 0,7 litre par seconde et par hectare, correspondant à une pluie d'occurrence 50 ans, conformément au Règlement d'Assainissement du SIAVB repris dans le zonage d'assainissement communal. Ces prescriptions s'appliquent de façon globale à l'ensemble des constructions de l'*unité foncière*. Pour les constructions de services publics ou d'intérêt collectif, les volumes de rétention pourront être relocalisés en dehors de *l'unité foncière* du projet.

4.5 En cas de rejet direct au milieu naturel d'eaux pluviales dont la qualité ne serait pas compatible avec l'atteinte du bon potentiel écologique de la Bièvre et de ses affluents à l'horizon 2021, la mise en place de dispositifs antipollution est obligatoire.

4.6 Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement et/ou au titre du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

4.7 Réseaux divers
Les réseaux divers de distribution (eau potable, gaz, électricité, téléphone, etc…) doivent être souterrains. Leur pose en galerie technique peut être prescrite pour des opérations importantes. Les coffrets concessionnaires seront intégrés aux constructions lorsque cette disposition n'empêche pas leur accessibilité directe à partir de la voirie.
Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé ; ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé au droit du terrain.

4.8 Réseaux divers

Les réseaux divers de distribution (eau potable, gaz, électricité, téléphone, etc…) doivent être souterrains. Leur pose en galerie technique peut être prescrite pour des opérations importantes. Les coffrets concessionnaires seront intégrés aux constructions lorsque cette disposition n'empêche pas leur accessibilité directe à partir de la voirie.
Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé ; ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé au droit du terrain.
Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé ; ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé au droit du terrain.

ARTICLE 2UPA 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE 2UPA 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Le long de la Bretelle d'accès à l'autoroute A10

Les constructions doivent être implantées en retrait de l'*alignement* constitué par le périmètre de la zone, avec un minimum de seize mètres, correspondant à la "Bande verte" et la "Marge de recul", comme indiqué au plan.

6.2 Le long de l'Allée piétonnière

Les constructions doivent être implantées à quatre mètres minimum en retrait de l'*alignement*, correspondant à la « marge de recul réduite » figurant au plan.

6.3 Dans les autres cas

Les constructions doivent être implantées à une distance (comptée horizontalement entre tout point de la construction considérée et le point le plus proche de la voie ou emprise publique considérée) égale à la moitié de la *hauteur* de la construction (mesurée à partir de l'*alignement* considéré) avec un minimum de 6 mètres, correspondant à la Marge de recul, comme indiqué au plan.

Des dispositions autres pourront être autorisées pour les constructions visées en 2.3 sous réserve de motifs techniques ou architecturaux.

ARTICLE 2UPA 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Le long de la limite communale

Dans le cas d'une *unité foncière* contiguë à la limite communale, la distance, comptée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche de la limite communale, doit être égale à la *hauteur* de la construction considérée (mesurée à partir du sol fini extérieur de ladite limite) avec un minimum de six mètres.

7.2 Dans les autres cas

La distance comptée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche des limites séparatives doit être égal à la moitié de la *hauteur* de la construction (mesurée à partir du sol fini extérieur de la limite séparative), avec un minimum de six mètres.

Des dispositions autres pourront être autorisées pour les constructions visées en 2.3 sous réserve de motifs techniques ou architecturaux.

ARTICLE 2UPA 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions à édifier sur une même *unité foncière* doivent être implantées de telle manière qu'elles satisfassent aux conditions suivantes :

8.1 La distance, comptée horizontalement de tout point des façades se faisant face, soit au moins égale :

- à la *hauteur* de la construction la plus élevée (mesurée à partir du pied de l'immeuble considéré) avec un minimum de six mètres lorsque les façades comportent une ou des *baies principales*;
- à la moitié de la *hauteur* de la construction la plus élevée (mesurée à partir du pied de l'immeuble considéré) avec un minimum de quatre mètres lorsque les façades sont aveugles ou comportent une ou des *baies secondaires*.

8.2 Des dispositions autres pourront être autorisées pour les constructions visées en 2.3 sous réserve de motifs techniques ou architecturaux.

ARTICLE 2UPA 9 EMPRISE AU SOL

9.1 L'*emprise au sol* des constructions ne peut excéder 70% de l'*unité foncière* considérée. Elle résulte, par ailleurs, de l'«emprise maximale des constructions en superstructure » figurant au plan.

9.2 Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques visés en 2.3 sous réserve de motifs techniques et architecturaux.

ARTICLE 2UPA 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 La *hauteur* maximale des constructions ne peut excéder 15 mètres, mesurés :

- à l'*alignement* (ou limite séparative) le plus proche, au milieu de chaque section de construction de vingt mètres de longueur, si la longueur totale de la construction est supérieure à cette valeur
- à l'*alignement* (ou limite séparative) le plus proche, dans les autres cas.

10.2 Lorsque les façades ont un linéaire supérieur à 50 m, les *hauteurs* se calculent sur la médiane de chaque séquence de 50 m, ou plans de façades significatifs.

ARTICLE 2UPA 11 ASPECT EXTERIEUR

11.1 Dispositions générales

En aucun cas, les constructions à édifier ou à modifier ne doivent, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes, présentant des qualités sanitaires, une bonne inertie, une fabrication économe en énergie, recyclables, de qualité, conservant une stabilité dans le temps et de faible entretien.

Est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc…).

11.2 Traitement des façades

Le traitement des façades sera très soigné, notamment pour celles qui seront vues depuis l'avenue du Maréchal Leclerc (Nationale 20) et la Bretelle d'accès à l'autoroute A10.

Les pignons doivent être traités en harmonie avec les façades principales.
Les plans de façades pourront être animés par un soulignage de couleurs vives, en contraste, sur les profils d'encadrement des châssis, les éléments de serrurerie, les éléments architectoniques ponctuels (portique, support d'auvent, joints d'appareillage…).

11.3 Les couvertures

Participant à la définition des volumes des constructions perçues en surplomb depuis l'autoroute A10, les toitures constituent une « cinquième façade ». En conséquence, tous les éléments techniques tels que cheminées, ventilations et machineries diverses feront l'objet d'un traitement soigné à l'égal des *saillies* en façades.

11.4 Nivellement et soutènement

Le long de l'Allée piétonnière, les murs de soutènement, nécessaires à la réalisation des aménagements extérieurs de l'*unité foncière* considérée, sont limités à 1,50 m de hauteur, mesurés en pied d'ouvrage à partir des nivellements du sol fini.

Le long des autres *alignements* et limites séparatives, la construction de murs de soutènement est interdite, sur une profondeur de quatre mètres, comptés à partir dudit *alignement* ou ladite limite séparative.

Dans les autres cas, les murs de soutènements sont autorisés sans limitation.

11.5 Clôtures

11.5.1 Le long de la rue du Pérou, de la Bretelle d'accès à l'autoroute A10 ainsi que le long de l'Allée piétonnière

Les clôtures sont obligatoires. D'une hauteur totale comprise entre 1,80 et 2,20 mètres, elles seront constituées d'un grillage à maille rigide, monté éventuellement sur un mur-bahut dont la hauteur ne pourra excéder 0,40 mètres et doublées d'une haie végétale, implantée sur l'*unité foncière* considérée.

11.5.2 Le long des autres limites

Les clôtures sont obligatoires et devront avoir une hauteur totale comprise entre 1,50 et 2,20 mètres, elles seront constituées d'un grillage à maille rigide, monté éventuellement sur un mur-bahut dont la hauteur ne pourra excéder 0,40 mètres.

11.6 Edicules et ouvrages techniques

Les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, etc. doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction. Les matériaux et couleurs doivent être en harmonie avec ceux de la construction.
Ils seront, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.
Les gardes-corps de sécurité en bordure de façade devront être traités avec la même qualité que les autres gardes-corps du bâtiment.

ARTICLE 2UPA 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

NOMBRE DE PLACES EXIGEES

Pour toute construction, extension, réhabilitation, restructuration, changement de destination, le nombre de places de stationnement exigé devra respecter les normes de stationnement définies, ci-après.
Ces prescriptions s'appliquent de façon globale à l'ensemble des constructions de l'*unité foncière*.
Le nombre de places exigé est arrondi à l'entier le plus proche.
Ces places de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques, à l'intérieur de l'*unité foncière*.

12.1 Pour les constructions à usage d'habitation :

1 place minimum par tranche de 60 m² de Surface de plancher avec au minimum une place par logement

Conformément aux préconisations du Plan de déplacement urbain d'Ile-de-France, il ne pourra être exigé plus de 1.5 place par logement.

En application de l'article L 123-1-13 du code de l'urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Pour les constructions situées à moins 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il ne peut être exigé plus de :

- 0,5 place par logement social ou résidence spécifique (personnes âgées et étudiants),
- 1 place par logement pour les autres types de logement.

12.2 Pour les constructions à usage de bureaux :
A moins de 500 mètres d'un point de desserte en transport collectif structurant :

- 1 place minimum par tranche de 80 m² de Surface de plancher
- 1 place maximum par tranche de 60 m² de Surface de plancher

A plus de 500 mètres d'un point de desserte en transport collectif structurant :

- 1 place minimum par tranche de 60 m² de Surface de plancher
- 1 place maximum par tranche de 50 m² de Surface de plancher

12.3 Pour les constructions à usage d'activités industrielles, artisanales :
1 place minimum par tranche de 100 m² de Surface de plancher

12.4 Pour les constructions à usage de commerces :
1 place minimum par tranche de 120 m² de Surface de plancher

12.5 Pour les équipements publics et les services d'intérêt collectif, le nombre de places à réaliser sera déterminé en fonction des besoins liés à la nature de l'activité avec un minimum d'une place minimum par 500 m² de Surface de plancher

12.6 Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier (hôtels, foyer jeunes travailleurs, foyer personnes âgées, résidences étudiantes, résidences sociales, résidences services) :
1 place minimum pour 4 chambres.

12.7 Pour les constructions à usage d'entrepôts :
Une place minimum par tranche de 150 m² de Surface de plancher

12.8 Pour les extensions, les restructurations ou les changements de destination de logement existant, il ne sera pas exigé de mise aux normes jusqu'à 30 m² de Surface de plancher créée par logement. Cette disposition est limitée à une fois.

12.9 Le changement de destination de locaux destinés initialement au stationnement, aggravant la situation de l'*unité foncière* vis-à-vis de la norme applicable, n'est pas autorisé.

12.10 Obligation de réaliser des stationnements pour vélos pour les constructions nouvelles :

-Dans les constructions à destination d'habitation de type habitat collectif, il doit être créé des locaux communs pour les vélos respectant les normes minimales suivantes, avec une superficie minimale de 3m² :

- Logements jusqu'à deux pièces principales : 0.75 m² par logement
- Dans les autres cas : 1.5 m² par logement.

Dans tous les cas, il doit être prévu un espace exclusivement réservé au stationnement des vélos, 50% au moins de la surface des locaux doit être réalisée en rez-de-chaussée, le solde devant être réalisé au premier sous-sol ou au premier étage depuis le point d'entrée du bâtiment.

-Pour les constructions à usage de bureaux, la surface des locaux dédiés aux vélos doit correspondre au minimum à 1.5 m² pour 100 m² de surface de plancher.

-Pour les constructions à usage d'activités, de commerce présentant une surface de plancher supérieure à 500 m², d'industries et d'équipements publics, il doit être prévu au minimum 1 place pour 10 employés.

-Pour les établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités), il doit être prévu au minimum 1 place pour huit à 12 élèves.

-Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier destinées à accueillir des foyers de jeunes travailleurs ou des résidences étudiantes, il sera prévu 1 emplacement vélo de 0,5 m² pour 2 chambres, 50% au moins de la surface des locaux doit être réalisée en rez-de-chaussée, le solde ne doit pas se situer en-deçà du premier sous-sol.

CARACTERISTIQUES GEOMETRIQUES DES PLACES

12.11 Les places de stationnement extérieures à réaliser doivent répondre aux caractéristiques minimales suivantes :
Pour le stationnement de véhicules légers
Dimensions des places :

- longueur : 5 m
- largeur : 2,30 m
- dégagement : 5,50 m

Cette largeur de dégagement peut être réduite à 5 m si les places présentent une largeur minimum de 2,50 m.
Aucun dégagement n'est imposé dans le cas de places directement accessibles depuis la voie publique.

Largeur des accès :

- sens unique : 2,50 m
- double sens : jusqu'à 40 véhicules : 3 m
  plus de 40 véhicules : 5 m

DISPOSITIONS EN CAS D'IMPOSSIBILITE DE REALISATION SUR LE TERRAIN

12.12 Lorsque la réalisation, de tout ou partie, des places de stationnement exigées ne peut être réalisée sur l'*unité foncière* du projet, il peut être satisfait à la règle, en justifiant en application des dispositions de l'article L 123-1-12 du Code de l'Urbanisme :

- Soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- Soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation,

Les parcs publics ou privés visés ci-dessus devront être situés à moins de 400 m de l'opération.

ARTICLE 2UPA 13 ESPACES LIBRES ET IMPLANTATIONS

13.1 Les espaces libres de constructions devront être plantés et recevoir une couverture minérale ou végétale soignée.

13.2 Sur les aires de stationnement de surface, il sera planté, au minimum et de façon intégrée à celles-ci, un *arbre* de haute tige pour 6 places de parking ainsi réalisées.

ARTICLE 2UPA 14 POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

La Surface de plancher (SP) du secteur 2UPA ne pourra dépasser 20 650 m². Cette réceptivité est ventilée en deux îlots divisibles :

- îlot 1 : 4 600 m² de Surface de plancher
- îlot 2 : 16 000 m² de Surface de plancher

Le solde de réceptivité (50 m² de Surface de plancher*)* est réservé pour un strict usage public (petit équipement d'intérêt général).

ARTICLE 2UPA 15 PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

DISPOSITIONS RELATIVES A LA REUTILISATION DES EAUX PLUVIALES

15.1 La récupération et l'utilisation des eaux de pluie, en conformité avec le Code de la Santé Publique, doivent être favorisées (ex : réutilisation pour l'arrosage des plantes).

La récupération et l'utilisation des eaux pluviales, ainsi que les eaux de toutes autres origines, doivent respecter les exigences de la législation et de la réglementation en la matière. Notamment :

- L'arrêté du 21 aout 2008, relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments, celui du 17 décembre 2008 relatif au contrôle des installations privatives de distribution d'eau potable, des ouvrages de prélèvement, puits et forages et des ouvrages de récupération des eaux de pluie, et la circulaire du 9 novembre 2009 relative à la mise en œuvre du contrôle des ouvrages de prélèvement, puits et forage, des ouvrages de récupération des eaux de pluie ainsi que des installations privatives de distribution d'eau potable en application de l'arrêté du 17 décembre 2008 ;

- L'article 3.4 du contrat de délégation de service public pour la gestion du service de production et de distribution d'eau potable passé entre le SEDIF et son délégataire, Véolia Eau d'Ile de France SNC et les articles 18 et 21 du Règlement de service du Syndicat des Eaux d'Ile de France.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA PERFORMANCE ENERGETIQUE

15.2 Pour toute construction neuve supérieure à 1 000m² de Surface de plancher et sous réserve de la faisabilité technique de l'approvisionnement, le mode de production de chaleur doit être collectif et il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour une partie de la couverture des besoins énergétiques.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2UPB

Il s'agit d'une des zones de la ZAC du Pérou n°1 étendue approuvée par délibération du Conseil municipal en date du 29 juin 2000.

Cette zone fait l'objet du plan de détail 5.2.b – ZAC du Pérou n°1 étendue.

ARTICLE 2UPB 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Tout dépôt ou décharge de déchets industriels ou domestiques, de ferraille ou de matériaux de démolition.

1.2 Les affouillements, exhaussements des sols, exploitations de carrières qui ne sont pas nécessaires aux aménagements des voiries, *espaces verts* et bassins en eau ou de confinement, ainsi qu'aux travaux de constructions ou à la réalisation des réseaux.

1.3 Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, qu'ils soient permanents ou saisonniers (R 111-45, R 111-46) ainsi que le stationnement isolé de caravanes (R 111-42).

1.4 Les constructions à usage habitations autres que celles autorisées à l'article 2.

1.5 Les constructions à usage d'hébergement hôtelier.

1.6 Les constructions indiquées au Titre I Disposition 7 du présent règlement relatif au Plan d'Exposition au Bruit d'Orly.

ARTICLE 2UPB 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 Les constructions devront respecter les dispositions indiquées au Titre I Disposition 7 du présent règlement relatif au Plan d'Exposition au Bruit d'Orly.

2.2 Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient indispensables au logement du personnel, assurant le bon fonctionnement des équipements techniques et le gardiennage des constructions autorisées dans la zone.

2.3 Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, à condition qu'ils respectent le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, paysages naturels ou urbains, ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE 2UPB 3 ACCES ET VOIRIE

3.1 La largeur des chaussées d'accès ne peut être inférieure à 3,5 mètres pour une voie à sens unique et 5 mètres pour une voie à double sens. L'emprise totale de la voirie ne pourra être inférieure à 6 mètres pour une voie à sens unique et 8 mètres pour une voie à double sens.

ARTICLE 2UPB 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les règles de desserte pour les réseaux sont celles définies par le code de l'urbanisme et notamment les articles R.111-8 à R.111-12.

4.1 Pour toute construction nouvelle, le raccordement aux réseaux collectifs d'assainissement public est obligatoire, suivant les orientations du règlement d'assainissement communal.

4.2 Les raccordements aux réseaux d'assainissement collectif public devront respecter le système séparatif entre eaux pluviales et eaux usées domestiques dont le mélange est interdit.

4.3 L'évacuation des eaux usées autres que domestiques est interdite dans les réseaux d'assainissement. La commune, ou le gestionnaire du réseau, pourra cependant accepter ces effluents après la mise en place d'un arrêté et éventuellement d'une convention de déversement. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement avant leur rejet dans le réseau.

4.4 Pour toute construction nouvelle ou extension de plus de 20m² de Surface de plancher d'une construction existante, la gestion des eaux pluviales sur l'emprise de l'*unité foncière* est étudiée en priorité:

- par infiltration (puisard, …), lorsque la qualité du sol le permet et sous réserve de ne pas accroître le risque d'inondation par ruissellement ;
- et/ou par l'intermédiaire de dispositifs de stockage (bâches ou plan d'eau régulateur).

Tout projet intègre la rétention à minima de 80% de la pluviométrie annuelle, correspondant, sur le territoire, à la retenue d'une lame d'eau de 8 mm en 24h.
De plus, pour toute construction nouvelle, réhabilitation ou extension qui porterait sur plus de 1 000m² de Surface de plancher (existant et projet), et quel que soit le dispositif de gestion des eaux pluviales utilisé, l'excédent rejeté dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une limitation à la source suffisante des eaux de ruissellement de manière à ne pas dépasser un débit de 0,7 litre par seconde et par hectare, correspondant à une pluie d'occurrence 50 ans, conformément au Règlement d'Assainissement du SIAVB repris dans le zonage d'assainissement communal. Ces prescriptions s'appliquent de façon globale à l'ensemble des constructions de l'*unité foncière*. Pour les constructions de services publics ou d'intérêt collectif, les volumes de rétention pourront être relocalisés en dehors de *l'unité foncière* du projet.

4.5 En cas de rejet direct au milieu naturel d'eaux pluviales dont la qualité ne serait pas compatible avec l'atteinte du bon potentiel écologique de la Bièvre et de ses affluents à l'horizon 2021, la mise en place de dispositifs antipollution est obligatoire.

4.6 Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement et/ou au titre du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

4.7 Réseaux divers
Les réseaux divers de distribution (eau potable, gaz, électricité, téléphone, etc…) doivent être souterrains. Leur pose en galerie technique peut être prescrite pour des opérations importantes. Les coffrets concessionnaires seront intégrés aux constructions lorsque cette disposition n'empêche pas leur accessibilité directe à partir de la voirie.
Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé ; ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé au droit du terrain.

ARTICLE 2UPB 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE 2UPB 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Le long de l'avenue du Maréchal Leclerc (RN20) et de la Bretelle d'accès à l'autoroute A10

6.1.1 Pour les unités foncières dont un des côtés longe ces voies ou l'une de celles-ci, la construction principale devra obligatoirement inscrire ses façades principales dans le plan vertical de « Contraintes d'implantation du front bâti », tel que repéré sur le plan.

6.1.2 Dans les autres cas, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de quatorze, seize, vingt ou vingt six mètres, correspondant à la « bande verte » et la « marge de recul », tel que figuré sur le plan.

6.2 Le long de l'Allée piétonnière

6.2.1 Les constructions doivent être implantées à quatre mètres minimums en retrait de l'*alignement*, correspondant à la « marge de recul réduite » figurant au plan.

6.3 Dans les autres cas

6.3.1 Lorsqu'est figurée une "limite d'emprise des constructions conservées" sur le plan, les constructions, existantes au 29 juin 2000, date d'approbation de la ZAC, et empiétant sur la « marge de recul » figurant au plan, peuvent être maintenues jusqu'à démolition (partielle ou totale) des bâtiments, à partir de laquelle s'appliquent alors les dispositions de l'article 2UPB 6.3.2.

6.3.2 Si aucune indication particulière n'est figurée sur le plan, les constructions doivent être implantées à une distance (comptée horizontalement entre tout point de la construction considérée et le point le plus proche de la voie ou emprise publique considérée) égale à la moitié de la *hauteur* de la construction (mesurée à partir de l'*alignement* considéré), avec un minimum de 6 mètres correspondant à la marge de recul.

6.3.3 Des dispositions autres pourront être autorisées pour les constructions visées en 2.3 sous réserve de motifs techniques ou architecturaux.

ARTICLE 2UPB 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 La distance comptée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche des limites séparatives doit être égal à la moitié de la *hauteur* de la construction (mesurée à partir du sol fini extérieur en limite séparative), avec un minimum de six mètres.

Des dispositions autres pourront être autorisées pour les constructions visées en 2-3 sous réserve de motifs techniques ou architecturaux.

ARTICLE 2UPB 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions à édifier sur une même *unité foncière* doivent être implantées de telle manière qu'elles satisfassent aux conditions suivantes :

8.1 La distance, comptée horizontalement de tout point des façades se faisant face, soit au moins égale :

- à la *hauteur* de la construction la plus élevée (mesurée à partir du pied de l'immeuble considéré) avec un minimum de six mètres lorsque les façades comportent une ou des *baies principales* ;
- à la moitié de la *hauteur* de la construction la plus élevée (mesurée à partir du pied de l'immeuble considéré) avec un minimum de quatre mètres lorsque les façades sont aveugles ou comportent une ou des *baies secondaires*.

8.2 Des dispositions autres pourront être autorisées pour les constructions visées en 2.3 sous réserve de motifs techniques ou architecturaux.

ARTICLE 2UPB 9 EMPRISE AU SOL

9.1 L'*emprise au sol* des constructions ne peut excéder 75% de l'*unité foncière* considérée.

9.2 Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques visés en 2.3 sous réserve de motifs techniques et architecturaux.

ARTICLE 2UPB 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La *hauteur* maximale des constructions ne peut excéder :

10.1 Dans la « séquence d'entrée de ville » 9 mètres, mesurés :

- à l'*alignement* (ou limite séparative) le plus proche, au milieu de chaque section de construction de vingt mètres de longueur, si la longueur totale de la construction est supérieure à cette valeur ;
- à l'*alignement* (ou limite séparative) le plus proche, dans les autres cas.

10.2 Dans la « séquence routière », 12 mètres mesurés :

- à l'*alignement* (ou limite séparative) le plus proche, au milieu de chaque section de construction de vingt mètres de longueur, si la longueur totale de la construction est supérieure à cette valeur ;
- à l'*alignement* (ou limite séparative) le plus proche, dans les autres cas.

10.3 Dans le cas d'un effet « signal »

Pour chaque *unité foncière* des deux séquences précitées, il sera autorisé un dépassement, ponctuel et unique, de la *hauteur* de l'ensemble des constructions pour marquer un effet architectural, à la condition que :

- la *hauteur* de la construction considérée ne dépasse pas 15 mètres mesurés à partir de l'*alignement* (ou limite séparative) le plus proche ;
- l'*emprise au sol* de la construction considérée ne dépasse 15 m².

10.4 Lorsque les façades ont un linéaire supérieur à 50 m, les *hauteurs* se calculent sur la médiane de chaque séquence de 50 m, ou plans de façades significatifs.

ARTICLE 2UPB 11 ASPECT EXTERIEUR

11.1 Dispositions générales

En aucun cas, les constructions à édifier ou à modifier ne doivent, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes, présentant des qualités sanitaires, une bonne inertie, une fabrication économe en énergie, recyclables, de qualité, conservant une stabilité dans le temps et de faible entretien.

Est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc…).

Les constructions doivent faire l'objet d'une attention particulière dans le choix des matériaux et leur couleur.
Les niveaux « rez-de-chaussée » doivent être calés le plus près possible du sol fini extérieur.
Les extensions de bâtiments existants, par leur volumétrie, leurs matériaux et leurs couleurs, seront traitées en harmonie avec les ouvrages existants.

11.2 Façades

Le traitement des façades sera très soigné. Une attention particulière sera portée sur celles qui seront vues depuis l'avenue du Maréchal Leclerc (Nationale 20) et depuis l'intersection de cette dernière avec la rue du Pérou.

Les pignons doivent être traités en harmonie avec les façades principales.

La tonalité générale des revêtements sera à dominante beige, brune ou grise. Les plans de façades pourront être animés par un soulignage de couleurs plus vives, sur des éléments architectoniques ponctuels ou linéaires.

La texture des matériaux sera en adéquation avec la destination des locaux, notamment : bardages en métal laqué pour les halls industriels, vitrage clair ou semi-réfléchissants pour les bureaux et espaces commerciaux d'exposition.

11.3 Couvertures – toitures

Les toitures pourront être plates, courbes ou inclinées. Les débords et auvents sont autorisés.

Participant à la définition des volumes des constructions perçues en surplomb essentiellement depuis l'autoroute A10, les toitures constituent une « cinquième façade ». En conséquence, tous les éléments techniques tels que cheminées, équipements de climatisation/ventilation et machineries diverses feront l'objet d'un traitement soigné à l'égal des *saillies* en façades.

Les toitures présenteront une simplicité d'aspect avec un nombre de versants limité. Dans le cas de pentes inférieures ou égales à 20%, les toitures ne pourront être visibles depuis l'espace public et seront dissimulées par un acrotère.

11.4 Nivellement et soutènement

Le long de l'Allée piétonnière, les murs de soutènement, nécessaires à la réalisation des aménagements extérieurs de l'*unité foncière* considérée, sont limités à 1,50 mètres de hauteur, mesurés en pied d'ouvrage à partir des nivellements du sol fini.

Le long des autres *alignements* et limites séparatives, la construction de murs de soutènement est interdite, sur une profondeur de quatre mètres, comptés à partir dudit *alignement* ou ladite limite séparative.

Dans les autres cas, les murs de soutènements sont autorisés sous réserve de leur bonne intégration à l'environnement.

11.5 Clôtures

11.5.1 Le long de la haie d'arbustes publique de la séquence routière :

Les clôtures sont obligatoires.
D'une hauteur totale comprise entre 1,80 et 2,20 mètres, elles seront constituées d'un grillage à maille rigide de couleur verte, monté éventuellement sur un mur-bahut dont la hauteur ne pourra excéder 0,40 mètres.

11.5.2 Le long de la rue du Pérou comprise dans la séquence routière, en front d'avenue du Maréchal Leclerc dépourvue de haie d'arbustes publique et le long de l'Allée piétonnière :

Les clôtures sont obligatoires.

D'une hauteur totale comprise entre 1,80 et 2,20 mètres, elles seront constituées d'un grillage à maille rigide, monté éventuellement sur un mur-bahut dont la hauteur ne pourra excéder 0,40 mètres et doublées d'une haie végétale implantée dans l'*unité foncière* considérée.

11.5.3 Dans la séquence d'entrée de ville, en limite d'emprise publique :

Les clôtures sont facultatives.
Dans le cas où des clôtures sont installées, elles seront limitées à une hauteur de 2,20 mètres, constituées d'un grillage à maille rigide, monté éventuellement sur un mur-bahut dont la hauteur ne pourra excéder 0,40 mètres et doublées éventuellement d'une haie végétale.

11.5.4 Le long des autres limites

Les clôtures sont obligatoires et devront avoir une hauteur totale comprise entre 1,50 et 2,20 mètres, elles seront constituées d'un grillage à maille rigide, monté éventuellement sur un mur-bahut dont la hauteur ne pourra excéder 0,40 mètres et doublées éventuellement d'une haie végétale.

11.6 Edicules et ouvrages techniques

Les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction. Les matériaux et couleurs doivent être en harmonie avec ceux de la construction. Ils seront, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.
Les gardes-corps de sécurité en bordure de façade devront être traités avec la même qualité que les autres gardes-corps du bâtiment.

ARTICLE 2UPB 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

NOMBRE DE PLACES EXIGEES

Pour toute construction, extension, réhabilitation, restructuration, changement de destination, le nombre de places de stationnement exigé devra respecter les normes de stationnement définies, ci-après.
Ces prescriptions s'appliquent de façon globale à l'ensemble des constructions de l'*unité foncière*.
Le nombre de places exigé est arrondi à l'entier le plus proche.
Ces places de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques, à l'intérieur de l'*unité foncière*.

12.1 Pour les constructions à usage d'habitation :

1 place minimum par tranche de 60 m² de Surface de plancher avec au minimum une place par logement

Conformément aux préconisations du Plan de déplacement urbain d'Ile-de-France, il ne pourra être exigé plus de 1.5 place par logement.

En application de l'article L 123-1-13 du code de l'urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Pour les constructions situées à moins 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il ne peut être exigé plus de :

- 0,5 place par logement social ou résidence spécifique (personnes âgées et étudiants),
- 1 place par logement pour les autres types de logement.

12.2 Pour les constructions à usage de bureaux :
A moins de 500 mètres d'un point de desserte en transport collectif structurant :

- 1 place minimum par tranche de 80 m² de Surface de plancher
- 1 place maximum par tranche de 60 m² de Surface de plancher

A plus de 500 mètres d'un point de desserte en transport collectif structurant :

- 1 place minimum par tranche de 60 m² de Surface de plancher
- 1 place maximum par tranche de 50 m² de Surface de plancher

12.3 Pour les constructions à usage d'activités industrielles, artisanales :
1 place minimum par tranche de 100 m² de Surface de plancher

12.4 Pour les constructions à usage de commerces :
1 place minimum par tranche de 120 m² de Surface de plancher

12.5 Pour les équipements publics et les services d'intérêt collectif, le nombre de places à réaliser sera déterminé en fonction des besoins liés à la nature de l'activité avec un minimum d'une place minimum par 500 m² de Surface de plancher

12.6 Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier (hôtels, foyer jeunes travailleurs, foyer personnes âgées, résidences étudiantes, résidences sociales, résidences services) :
1 place minimum pour 4 chambres.

12.7 Pour les constructions à usage d'entrepôts :
Une place minimum par tranche de 150 m² de Surface de plancher

12.8 Pour les extensions, les restructurations ou les changements de destination de logement existant, il ne sera pas exigé de mise aux normes jusqu'à 30 m² de Surface de plancher créée par logement. Cette disposition est limitée à une fois.

12.9 Le changement de destination de locaux destinés initialement au stationnement, aggravant la situation de l'*unité foncière* vis-à-vis de la norme applicable, n'est pas autorisé.

12.10 Obligation de réaliser des stationnements pour vélos pour les constructions nouvelles :

-Dans les constructions à destination d'habitation de type habitat collectif, il doit être créé des locaux communs pour les vélos respectant les normes minimales suivantes, avec une superficie minimale de 3m² :

- Logements jusqu'à deux pièces principales : 0.75 m² par logement
- Dans les autres cas : 1.5 m² par logement.

Dans tous les cas, il doit être prévu un espace exclusivement réservé au stationnement des vélos, 50% au moins de la surface des locaux doit être réalisée en rez-de-chaussée, le solde devant être réalisé au premier sous-sol ou au premier étage depuis le point d'entrée du bâtiment.

-Pour les constructions à usage de bureaux, la surface des locaux dédiés aux vélos doit correspondre au minimum à 1.5 m² pour 100 m² de surface de plancher.

-Pour les constructions à usage d'activités, de commerce présentant une surface de plancher supérieure à 500 m², d'industries et d'équipements publics, il doit être prévu au minimum 1 place pour 10 employés.

-Pour les établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités), il doit être prévu au minimum 1 place pour huit à 12 élèves.

-Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier destinées à accueillir des foyers de jeunes travailleurs ou des résidences étudiantes, il sera prévu 1 emplacement vélo de 0,5 m² pour 2 chambres, 50% au moins de la surface des locaux doit être réalisée en rez-de-chaussée, le solde ne doit pas se situer en-deçà du premier sous-sol.

CARACTERISTIQUES GEOMETRIQUES DES PLACES

12.11 Les places de stationnement extérieures à réaliser doivent répondre aux caractéristiques minimales suivantes :
Pour le stationnement de véhicules légers
Dimensions des places :

- longueur : 5 m
- largeur : 2,30 m
- dégagement : 5,50 m,

Cette largeur de dégagement peut être réduite à 5 m si les places présentent une largeur minimum de 2,50 m.
Aucun dégagement n'est imposé dans le cas de places directement accessibles depuis la voie publique.

Largeur des accès :

- sens unique : 2,50 m
- double sens : jusqu'à 40 véhicules : 3 m
  plus de 40 véhicules : 5 m

12.12 Toutes dispositions devront être prises pour préserver, sur chaque *unité foncière*, les dégagements nécessaires afin que toutes opérations de retournement, de chargement et déchargement des véhicules (VP et poids-lourds -PL-) s'effectuent en dehors des voies publiques ou de desserte des stationnements.

DISPOSITIONS EN CAS D'IMPOSSIBILITE DE REALISATION SUR LE TERRAIN

12.13 Lorsque la réalisation, de tout ou partie, des places de stationnement exigées ne peut être réalisée sur l'*unité foncière* du projet, il peut être satisfait à la règle, en justifiant en application des dispositions de l'article L 123-1-12 du Code de l'Urbanisme :

- Soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- Soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation,

Les parcs publics ou privés visés ci-dessus devront être situés à moins de 400 m de l'opération.

ARTICLE 2UPB 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 Les espaces libres de construction devront être plantés et recevoir une couverture minérale ou végétale soignée.

13.2 Sur les aires de stationnement de surface, il sera planté, au minimum et de façon intégrée à celles-ci, un *arbre* de haute tige pour 6 places de parking ainsi réalisées.

ARTICLE 2UPB 14 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

La Surface de plancher (SP) du secteur 2UPB ne pourra dépasser 34 350 m². Cette réceptivité est ventilée en cinq îlots divisibles :

- îlot 3 : 8 000 m² Surface de plancher
- îlot 4 : 3 000 m² Surface de plancher
- îlot 5 : 2 000 m² Surface de plancher
- îlot 6 : 3 500 m² Surface de plancher
- îlot 7 : 17 800 m² Surface de plancher
  dont : 3 000 m² Surface de plancher max, de surfaces de vente

Le solde de réceptivité (50 m² Surface de plancher*)* est réservé pour un strict usage public (petit équipement d'intérêt général).

ARTICLE 2UPB 15 PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

DISPOSITIONS RELATIVES A LA REUTILISATION DES EAUX PLUVIALES

15.1 La récupération et l'utilisation des eaux de pluie, en conformité avec le Code de la Santé Publique, doivent être favorisées (ex : réutilisation pour l'arrosage des plantes).

La récupération et l'utilisation des eaux pluviales, ainsi que les eaux de toutes autres origines, doivent respecter les exigences de la législation et de la réglementation en la matière. Notamment :

- L'arrêté du 21 aout 2008, relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments, celui du 17 décembre 2008 relatif au contrôle des installations privatives de distribution d'eau potable, des ouvrages de prélèvement, puits et forages et des ouvrages de récupération des eaux de pluie, et la circulaire du 9 novembre 2009 relative à la mise en œuvre du contrôle des ouvrages de prélèvement, puits et forage, des ouvrages de récupération des eaux de pluie ainsi que des installations privatives de distribution d'eau potable en application de l'arrêté du 17 décembre 2008 ;

- L'article 3.4 du contrat de délégation de service public pour la gestion du service de production et de distribution d'eau potable passé entre le SEDIF et son délégataire, Véolia Eau d'Ile de France SNC et les articles 18 et 21 du Règlement de service du Syndicat des Eaux d'Ile de France.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA PERFORMANCE ENERGETIQUE

15.2 Pour toute construction neuve supérieure à 1 000m² de Surface de plancher et sous réserve de la faisabilité technique de l'approvisionnement, le mode de production de chaleur doit être collectif et il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour une partie de la couverture des besoins énergétiques.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2UPC

Il s'agit de l'extension sud du parc d'activités du Pérou.

ARTICLE 2UPC 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Tout dépôt ou décharge de déchets industriels ou domestiques, de ferraille ou de matériaux de démolition.

1.2 Les affouillements, exhaussements des sols, exploitations de carrières qui ne sont pas nécessaires aux aménagements des voiries, ainsi qu'aux travaux de constructions ou à la réalisation des réseaux.

1.3 Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, qu'ils soient permanents ou saisonniers (R 111-45, R 111-46) ainsi que le stationnement isolé de caravanes (R 111-42).

1.4 Les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article 2.

1.5 Les constructions à usage d'hébergement hôtelier.

1.6 Les constructions à usage de commerce.

1.7 Les constructions indiquées au Titre I Disposition 7 du présent règlement relatif au Plan d'Exposition au Bruit d'Orly.

ARTICLE 2UPC 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 Les constructions devront respecter les dispositions indiquées au Titre I Disposition 7 du présent règlement relatif au Plan d'Exposition au Bruit d'Orly.

2.2 A condition de faire l'objet d'une *opération d'ensemble* sur la totalité de la zone :

- les constructions à usage d'activités artisanales, industrielles, scientifiques, tertiaires ou d'entrepôt ;
- les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient indispensables au logement du personnel, assurant le bon fonctionnement des équipements techniques et le gardiennage des constructions autorisées dans la zone.

2.3 Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, à condition qu'ils respectent le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, paysages naturels ou urbains, ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE 2UPC 3 ACCES ET VOIRIE

3.1 Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les règles sont celles définies à l'article R 111-5 du code de l'urbanisme, ou par des accès à la circulation automobile obtenus par l'application de l'article 682 du code civil relatif aux servitudes de passage.

3.2 Tout accès ou branchement de voie privée est interdit à partir de l'avenue du Maréchal Leclerc (RD120).

3.3 Les voies privées ouvertes à la circulation se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules, notamment de lutte contre l'incendie, puissent aisément faire demi-tour.

Sauf dispositions particulières, les voies et accès nouveaux devront respecter à minima les dispositions suivantes :

	1 logement	Jusqu'à 20 logements ou 2000 m² de Surface de plancher	Plus de 20 logements ou 2000 m² de Surface de plancher
Largeur minimale de la chaussée (en mètres)	2,5	3	5

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour que les véhicules fassent aisément demi-tour (retournement en « T », en raquette…).

ARTICLE 2UPC 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les règles de desserte pour les réseaux sont celles définies par le code de l'urbanisme et notamment les articles R.111-8 à R.111-12.

4.1 Pour toute construction nouvelle, le raccordement aux réseaux collectifs d'assainissement public est obligatoire, suivant les orientations du règlement d'assainissement communal.

4.2 Les raccordements aux réseaux d'assainissement collectif public devront respecter le système séparatif entre eaux pluviales et eaux usées domestiques dont le mélange est interdit.

4.3 L'évacuation des eaux usées autres que domestiques est interdite dans les réseaux d'assainissement. La commune, ou le gestionnaire du réseau, pourra cependant accepter ces effluents après la mise en place d'un arrêté et éventuellement d'une convention de déversement. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement avant leur rejet dans le réseau.

4.4 Pour toute construction nouvelle ou extension de plus de 20m² de Surface de plancher d'une construction existante, la gestion des eaux pluviales sur l'emprise de l'*unité foncière* est étudiée en priorité:

- par infiltration (puisard, …), lorsque la qualité du sol le permet et sous réserve de ne pas accroître le risque d'inondation par ruissellement ;
- et/ou par l'intermédiaire de dispositifs de stockage (bâches ou plan d'eau régulateur).

Tout projet intègre la rétention à minima de 80% de la pluviométrie annuelle, correspondant, sur le territoire, à la retenue d'une lame d'eau de 8 mm en 24h.
De plus, pour toute construction nouvelle, réhabilitation ou extension qui porterait sur plus de 1 000m² de Surface de plancher (existant et projet), et quel que soit le dispositif de gestion des eaux pluviales utilisé, l'excédent rejeté dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une limitation à la source suffisante des eaux de ruissellement de manière à ne pas dépasser un débit de 0,7 litre par seconde et par hectare, correspondant à une pluie d'occurrence 50 ans, conformément au Règlement d'Assainissement du SIAVB repris dans le zonage d'assainissement communal. Ces prescriptions s'appliquent de façon globale à l'ensemble des constructions de l'*unité foncière*. Pour les constructions de services publics ou d'intérêt collectif, les volumes de rétention pourront être relocalisés en dehors de *l'unité foncière* du projet.

4.5 En cas de rejet direct au milieu naturel d'eaux pluviales dont la qualité ne serait pas compatible avec l'atteinte du bon potentiel écologique de la Bièvre et de ses affluents à l'horizon 2021, la mise en place de dispositifs antipollution est obligatoire.

4.6 Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement et/ou au titre du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

4.7 Réseaux divers
Les réseaux divers de distribution (eau potable, gaz, électricité, téléphone, etc…) doivent être souterrains. Leur pose en galerie technique peut être prescrite pour des opérations importantes. Les coffrets concessionnaires seront intégrés aux constructions lorsque cette disposition n'empêche pas leur accessibilité directe à partir de la voirie.
Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé ; ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé au droit du terrain.

ARTICLE 2UPC 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE 2UPC 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Les constructions doivent être implantées en retrait de l'*alignement* futur résultant des emplacements réservés portés au plan de zonage, avec un minimum de :
- 16 mètres le long de la RN 20 et de sa bretelle,
- 6 mètres le long de la rue du Pérou.

6.2 Les constructions devront obligatoirement inscrire leur façade principale en parallèle à l'axe central de la RN 20.

ARTICLE 2UPC 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 La distance comptée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche des limites séparatives doit être égal à la *hauteur* de la construction (mesurée à partir du sol fini extérieur en limite séparative), avec un minimum de six mètres.

7.2 Des dispositions autres pourront être autorisées pour les constructions visées en 2-3 sous réserve de motifs techniques ou architecturaux.

ARTICLE 2UPC 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 Les constructions à édifier sur une même *unité foncière* doivent être implantées de telle sorte que la distance, comptée horizontalement de tout point des façades se faisant face, soit au moins égale à la moyenne des *hauteurs* des constructions en vis-à-vis (mesurées à partir du pied des façades considérées), avec un minimum de douze mètres.

8.2 Des dispositions autres pourront être autorisées pour les constructions visées en 2.3 sous réserve de motifs techniques ou architecturaux.

ARTICLE 2UPC 9 EMPRISE AU SOL

9.1 L'*emprise au sol* des constructions ne peut excéder 50 % de l'*unité foncière* considérée.

9.2 Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques visés en 2.3 sous réserve de motifs techniques et architecturaux.

ARTICLE 2UPC 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sous réserve du respect des dispositions des servitudes d'utilité publique liées à la proximité de l'aéroport d'Orly :

10.1 La *hauteur* maximale des constructions est fixée à 12 mètres mesurés :
- à l'*alignement* (ou limite séparative) le plus proche, au milieu de chaque section de construction de vingt mètres de longueur, si la longueur totale de la construction est supérieure à cette valeur ;
- à l'*alignement* (ou limite séparative) le plus proche, dans les autres cas.

10.2 Dans le cadre d'une *opération d'ensemble* sur la totalité de la zone, il sera autorisé pour une construction un dépassement de 3 mètres de la *hauteur* définie ci-dessus pour marquer un effet « signal », à condition que :
- l'*emprise au sol* de la construction considérée ne dépasse pas 20 % de l'*emprise au sol* totale des constructions ;
- la construction soit localisée à une distance maximum de 100 m de l'*alignement* futur de la rue du Pérou résultant des emplacements réservés n°19 et n°20.

10.3 Lorsque les façades ont un linéaire supérieur à 50 m, les *hauteurs* se calculent sur la médiane de chaque séquence de 50 m, ou plans de façades significatifs.

ARTICLE 2UPC 11 ASPECT EXTERIEUR

11.1 Dispositions générales

En aucun cas, les constructions à édifier ou à modifier ne doivent, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes, présentant des qualités sanitaires, une bonne inertie, une fabrication économe en énergie, recyclables, de qualité, conservant une stabilité dans le temps et de faible entretien.

Est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc…).

Les constructions doivent faire l'objet d'une attention particulière dans le choix des matériaux et leur couleur.
Les niveaux « rez-de-chaussée » doivent être calés le plus près possible du sol fini extérieur.
Les extensions de bâtiments existants, par leur volumétrie, leurs matériaux et leurs couleurs, seront traitées en harmonie avec les ouvrages existants.

11.2 Façades

La conception du projet d'ensemble devra permettre une animation du front urbain le long de la RN 20 en créant des ruptures qui seront obtenues en interrompant la continuité du bâti au-delà d'une longueur de façade de 100 mètres minimum.

Le traitement des façades sera très soigné. Une attention particulière sera portée à celles qui seront vues depuis l'avenue du Maréchal Leclerc (RN 20) et depuis l'intersection de cette dernière avec la rue du Pérou.

Les pignons doivent être traités en harmonie avec les façades principales.

La tonalité générale des revêtements sera à dominante gris métal. Les plans de façades pourront être animés par des couleurs plus vives, du blanc ou du noir, sur des éléments architectoniques ponctuels ou linéaires.

La texture des matériaux sera en adéquation avec la destination des locaux, notamment : bardages en panneaux de terre cuite ou en métal laqué pour les halls industriels, vitrage clair ou semi-réfléchissants pour les bureaux et espaces d'exposition.

11.3 Couvertures – toitures

Les toitures pourront être plates, courbes ou inclinées. Les débords et auvents sont autorisés.

Participant à la définition des volumes des constructions, les toitures constituent une « cinquième façade ». En conséquence, tous les éléments techniques tels que cheminées, équipements de climatisation/ventilation et machineries diverses feront l'objet d'un traitement soigné à l'égal des *saillies* en façades.

Les toitures présenteront une simplicité d'aspect avec un nombre de versants limité. Dans le cas de pentes inférieures ou égales à 20%, les toitures ne pourront être visibles depuis l'espace public et seront dissimulées par un acrotère.

11.4 Nivellement et soutènement

Le long des *alignements* et limites séparatives, la construction de murs de soutènement est interdite, sur une profondeur de quatre mètres, comptés à partir dudit *alignement* ou ladite limite séparative.

Dans les autres cas, les murs de soutènements sont autorisés sous réserve de leur bonne intégration à l'environnement.

11.5 Clôtures

11.5.1 A l'*alignement* :

Des haies végétales devront obligatoirement être réalisées. Elles pourront être précédées de clôtures d'une hauteur maximale de 2,20 mètres, constituées d'un grillage à maille rigide de couleur vert foncé, monté éventuellement sur un mur-bahut dont la hauteur ne pourra excéder 0,40 mètre.

11.5.2 Le long des limites séparatives en limite communale

Les clôtures sont obligatoires et devront avoir une hauteur totale comprise entre 1,80 et 2,20 mètres. Elles seront constituées d'un grillage à maille rigide de couleur vert foncé, monté éventuellement sur un mur-bahut dont la hauteur ne pourra excéder 0,40 mètres, et doublées éventuellement d'une haie végétale.

11.6 Edicules et ouvrages techniques

Les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, etc. doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction. Les matériaux et couleurs doivent être en harmonie avec ceux de la construction.
Ils seront, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.
Les gardes-corps de sécurité en bordure de façade devront être traités avec la même qualité que les autres gardes-corps du bâtiment.

ARTICLE 2UPC 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

NOMBRE DE PLACES EXIGEES

Pour toute construction, extension, réhabilitation, restructuration, changement de destination, le nombre de places de stationnement exigé devra respecter les normes de stationnement définies, ci-après.
Ces prescriptions s'appliquent de façon globale à l'ensemble des constructions de l'*unité foncière*.
Le nombre de places exigé est arrondi à l'entier le plus proche.
Ces places de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques, à l'intérieur de l'*unité foncière*.

12.1 Pour les constructions à usage d'habitation :

1 place minimum par tranche de 60 m² de Surface de plancher avec au minimum une place par logement

Conformément aux préconisations du Plan de déplacement urbain d'Ile-de-France, il ne pourra être exigé plus de 1.5 place par logement.

En application de l'article L 123-1-13 du code de l'urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Pour les constructions situées à moins 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il ne peut être exigé plus de :

- 0,5 place par logement social ou résidence spécifique (personnes âgées et étudiants),
- 1 place par logement pour les autres types de logement.

12.2 Pour les constructions à usage de bureaux :
A moins de 500 mètres d'un point de desserte en transport collectif structurant :

- 1 place minimum par tranche de 80 m² de Surface de plancher
- 1 place maximum par tranche de 60 m² de Surface de plancher

A plus de 500 mètres d'un point de desserte en transport collectif structurant :

- 1 place minimum par tranche de 60 m² de Surface de plancher
- 1 place maximum par tranche de 50 m² de Surface de plancher

12.3 Pour les constructions à usage d'activités industrielles, artisanales :
1 place minimum par tranche de 100 m² de Surface de plancher

12.4 Pour les constructions à usage de commerces :
1 place minimum par tranche de 120 m² de Surface de plancher

12.5 Pour les constructions à usage d'entrepôt :
1 place minimum par tranche de 150 m² de Surface de plancher

12.6 Pour les équipements publics et les services d'intérêt collectif, le nombre de places à réaliser sera déterminé en fonction des besoins liés à la nature de l'activité avec un minimum d'une place minimum par 500 m² de Surface de plancher

12.7 Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier (hôtels, foyer jeunes travailleurs, foyer personnes âgées, résidences étudiantes, résidences sociales, résidences services,) :
1 place minimum pour 4 chambres.

12.8 Pour les extensions, les restructurations ou les changements de destination de logement existant, il ne sera pas exigé de mise aux normes jusqu'à 30 m² de Surface de plancher créée par logement. Cette disposition est limitée à une fois.

12.9 Le changement de destination de locaux destinés initialement au stationnement, aggravant la situation de l'*unité foncière* vis-à-vis de la norme applicable, n'est pas autorisé.

12.10 Obligation de réaliser des stationnements pour vélos pour les constructions nouvelles :

-Dans les constructions à destination d'habitation de type habitat collectif, il doit être créé des locaux communs pour les vélos respectant les normes minimales suivantes, avec une superficie minimale de 3m² :

- Logements jusqu'à deux pièces principales : 0.75 m² par logement
- Dans les autres cas : 1.5 m² par logement.

Dans tous les cas, il doit être prévu un espace exclusivement réservé au stationnement des vélos, 50% au moins de la surface des locaux doit être réalisée en rez-de-chaussée, le solde devant être réalisé au premier sous-sol ou au premier étage depuis le point d'entrée du bâtiment.

-Pour les constructions à usage de bureaux, la surface des locaux dédiés aux vélos doit correspondre au minimum à 1.5 m² pour 100 m² de surface de plancher.

-Pour les constructions à usage d'activités, de commerce présentant une surface de plancher supérieure à 500 m², d'industries et d'équipements publics, il doit être prévu au minimum 1 place pour 10 employés.

-Pour les établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités), il doit être prévu au minimum 1 place pour huit à 12 élèves.

-Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier destinées à accueillir des foyers de jeunes travailleurs ou des résidences étudiantes, il sera prévu 1 emplacement vélo de 0,5 m² pour 2 chambres, 50% au moins de la surface des locaux doit être réalisée en rez-de-chaussée, le solde ne doit pas se situer en-deçà du premier sous-sol.

CARACTERISTIQUES DES PLACES DE STATIONNEMENT :

- longueur minimale : 5 mètres
- largeur minimale : 2,30 mètres
- dégagement frontal (s'il y a lieu) : 5,50 mètres
- dégagement latéral (s'il y a lieu) : 3,50 mètres

Les voies de desserte des parcs de stationnement enterrés, en structure ou en surface, doivent respecter les caractéristiques suivantes :

- dans le cas de parc de stationnement de 40 voitures et plus, une largeur minimale de 3 mètres de chaussée pour les voies à sens unique et une largeur de 5 mètres pour les voies à double sens ;

- dans le cas de parc de stationnement de moins de 40 voitures, une largeur minimale de 2,50 mètres de chaussée pour les voies à sens unique et une largeur de 3 mètres pour les voies à double sens.

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus sur l'*unité foncière* considérée.

Toutes dispositions devront être prises pour préserver, sur chaque *unité foncière*, les dégagements nécessaires afin que toutes opérations de retournement, de chargement et déchargement des véhicules (VP et poids-lourds -PL-) s'effectuent en dehors des voies publiques ou de desserte des stationnements.

Les aires de stationnement et de manœuvre principales seront localisées à l'Est de la zone.

ARTICLE 2UPC 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 Les espaces libres de construction doivent être plantés et recevoir une couverture minérale ou végétale soignée. Les *espaces verts* des opérations de construction doivent représenter au moins 15 % de la superficie de l'*unité foncière*.

13.2 Pour les constructions nouvelles, la surface d'*espaces verts* à créer est calculée en fonction de la nature des substrats utilisés, pondérée à l'appui des *coefficients de valeur écologique* suivants :

- 1,2 pour les *espaces verts* de pleine terre,
- 1 pour les *espaces verts* sur dalle à fort intérêt écologique
- 0,7 pour les *espaces verts* sur dalle à faible intérêt écologique
- 0,7 pour les toitures végétalisées intensives à fort intérêt écologique
- 0,3 pour les toitures végétalisées intensives à faible intérêt écologique

13.3 Les opérations de construction doivent faire l'objet de plantations à raison d'un *arbre* de haute tige par fraction de 400 m² de superficie d'*unité foncière*.

13.4 Les aires de stationnement de surface doivent être paysagées à raison d'un *arbre* de haute tige pour 6 places de parking.

13.5 Le long de l'avenue du Maréchal Leclerc (RN20), la marge de recul des constructions définie à l'article 6 devra obligatoirement recevoir, sur une profondeur de 10 mètres comptée à partir de l'*alignement* futur, un traitement végétal soigné (*arbres* de haute tige, engazonnement, plantes tapissantes).

13.6 Les espaces vides entre les bâtiments résultant de l'application de l'article 8 devront recevoir une rangée d'*arbres* de haute tige espacés d'au plus 10 mètres.

ARTICLE 2UPC 14 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE 2UPC 15 PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

DISPOSITIONS RELATIVES A LA REUTILISATION DES EAUX PLUVIALES

15.1 La récupération et l'utilisation des eaux de pluie, en conformité avec le Code de la Santé Publique, doivent être favorisées (ex : réutilisation pour l'arrosage des plantes).

La récupération et l'utilisation des eaux pluviales, ainsi que les eaux de toutes autres origines, doivent respecter les exigences de la législation et de la réglementation en la matière. Notamment :

- L'arrêté du 21 aout 2008, relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments, celui du 17 décembre 2008 relatif au contrôle des installations privatives de distribution d'eau potable, des ouvrages de prélèvement, puits et forages et des ouvrages de récupération des eaux de pluie, et la circulaire du 9 novembre 2009 relative à la mise en œuvre du contrôle des ouvrages de prélèvement, puits et forage, des ouvrages de récupération des eaux de pluie ainsi que des installations privatives de distribution d'eau potable en application de l'arrêté du 17 décembre 2008 ;

- L'article 3.4 du contrat de délégation de service public pour la gestion du service de production et de distribution d'eau potable passé entre le SEDIF et son délégataire, Véolia Eau d'Ile de France SNC et les articles 18 et 21 du Règlement de service du Syndicat des Eaux d'Ile de France.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA PERFORMANCE ENERGETIQUE

15.2 Pour toute construction neuve supérieure à 1 000m² de Surface de plancher et sous réserve de la faisabilité technique de l'approvisionnement, le mode de production de chaleur doit être collectif et il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour une partie de la couverture des besoins énergétiques.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 3UP

Il s'agit du secteur du quartier Massy-Atlantis (ancien quartier des Champs Ronds) qui comprend les secteurs : 3UP, 3UPc, 3UPb (affecté principalement aux bureaux) et 3UPl (affecté principalement aux logements, commerces et équipements).
Recommandations et principes de précaution liés à la situation environnementale des terrains : voir disposition 7 du titre I du présent règlement.

Cette zone fait l'objet du plan de détail 5.2.c – Massy Atlantis.
La zone 3 UPc correspondant à la future Place du Grand Ouest fait l'objet du secteur de plan masse 5.2.f - Place du Grand Ouest.

ARTICLE 3UP 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Dans l'ensemble de la zone :

1.1.1 Les constructions à usage industriel ou artisanal et d'entrepôt sauf celles visées à l'article 2.

1.1.2 Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, sauf celles visées à l'article 2.

1.1.3 Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, qu'ils soient permanents ou saisonniers (R 111-45, R 111-46) ainsi que le stationnement isolé de caravanes (R 111-42).

1.1.4 Tout dépôt ou décharge de déchets industriels ou domestiques, de ferraille ou de matériaux de démolition.

1.2 Dans le secteur 3UPb, les constructions à usage d'habitation sauf celles visées à l'article 2.3.

1.3 Dans le secteur 3UPb compris entre la rue de Paris, la rue V. Basch, le chemin des Femmes et l'emplacement réservé n°9, tout usage entraînant une présence régulière de personnes vulnérables (écoles, crèches, établissements médicaux, etc.).

1.4 Dans le secteur 3UPL, les constructions à usage de bureau, d'industrie, d'entrepôt sauf celles visées à l'article 2 (2B).

1.5 Dans le périmètre soumis au Plan d'Exposition au Bruit d'Orly, les constructions indiquées au Titre I Disposition 7 du présent règlement.

ARTICLE 3UP 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans le périmètre soumis au Plan d'Exposition au Bruit d'Orly, les constructions devront respecter les dispositions indiquées au Titre I Disposition 7 du présent règlement.

A- CONSTRUCTIONS NOUVELLES

2.1 Dans l'ensemble de la zone :

2.1.1 Les activités artisanales à condition qu'elles s'intègrent dans un bâtiment principalement affecté aux fonctions d'habitation, de bureau ou de commerce.

2.1.2 Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à condition de correspondre aux activités nécessaires aux

habitants ou aux usagers du quartier et des gares, et des autres infrastructures de transport.

2.1.3 Les entrepôts, à condition qu'ils constituent l'annexe d'une activité autorisée dans la zone.

2.2 Dans le secteur 3UPc, sur la future Place du Grand Ouest et le long de la rue Florence Arthaud, les constructions à usage d'habitation et de bureaux devront comporter des commerces sur un minimum de 50 % du linéaire de leur façade à rez-de-chaussée,

2.3 Dans le secteur 3UPb, les constructions à usage d'habitation des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations existantes.

2.4 Dans les secteurs soumis aux risques d'inondation :

- les constructions et installations de toute nature peuvent être refusées ou soumise à des prescriptions spéciales si les travaux projetés sont de nature à porter atteinte à la sécurité ou à la salubrité publiques (article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme). Le refus ou les prescriptions résultent de l'analyse de la situation, des caractéristiques, de l'importance ou de l'implantation du projet.
- les sous sols peuvent être autorisés à condition que leur utilisation soit strictement limitée au stationnement des véhicules. Les places de stationnement ne doivent pas être boxées, les locaux à usage de cave sont interdits
- les constructions sont autorisées à condition que la cote du premier plancher du rez-de-chaussée soit surélevée par rapport au terrain naturel de 0,5 m ou 1 m en fonction des indications figurant sur le document graphique.

B- CONSTRUCTIONS EXISTANTES[(1)]

2.5 Les agrandissements des bâtiments existants à usage d'activités industrielles et artisanales, à condition de ne pas générer d'augmentation de nuisances par rapport à la situation antérieure.

2.6 Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à condition d'être directement liées à une activité existante, par rénovation ou agrandissement des bâtiments existants.

ARTICLE 3UP 3 ACCES ET VOIRIE

Sauf dispositions particulières, les voies et accès nouveaux devront respecter à minima les dispositions suivantes :

	1 logement	Jusqu'à 20 logements ou 2000 m² de Surface de plancher	Plus de 20 logements ou 2000 m² de Surface de plancher
Largeur minimale de la chaussée (en mètres)	2,5	3	5

[(1)] Existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme le 11 mars 2010

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour que les véhicules fassent aisément demi-tour (retournement en « T », en raquette…).

ARTICLE 3UP 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les règles de desserte pour les réseaux sont celles définies par le code de l'urbanisme et notamment les articles R.111-8 à R.111-12.

4.1 Pour toute construction nouvelle, le raccordement aux réseaux collectifs d'assainissement public est obligatoire, suivant les orientations du règlement d'assainissement communal.

4.2 Les raccordements aux réseaux d'assainissement collectif public devront respecter le système séparatif entre eaux pluviales et eaux usées domestiques dont le mélange est interdit.

4.3 L'évacuation des eaux usées autres que domestiques est interdite dans les réseaux d'assainissement. La commune, ou le gestionnaire du réseau, pourra cependant accepter ces effluents après la mise en place d'un arrêté et éventuellement d'une convention de déversement. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement avant leur rejet dans le réseau.

4.4 Pour toute construction nouvelle ou extension de plus de 20m² de Surface de plancher d'une construction existante, la gestion des eaux pluviales sur l'emprise de l'*unité foncière* est étudiée en priorité:

- par infiltration (puisard, …), lorsque la qualité du sol le permet et sous réserve de ne pas accroître le risque d'inondation par ruissellement ;
- et/ou par l'intermédiaire de dispositifs de stockage (bâches ou plan d'eau régulateur).

Tout projet intègre la rétention à minima de 80% de la pluviométrie annuelle, correspondant, sur le territoire, à la retenue d'une lame d'eau de 8 mm en 24h.
De plus, pour toute construction nouvelle, réhabilitation ou extension qui porterait sur plus de 1 000m² de Surface de plancher (existant et projet), et quel que soit le dispositif de gestion des eaux pluviales utilisé, l'excédent rejeté dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une limitation à la source suffisante des eaux de ruissellement de manière à ne pas dépasser un débit de 0,7 litre par seconde et par hectare, correspondant à une pluie d'occurrence 50 ans, conformément au Règlement d'Assainissement du SIAVB repris dans le zonage d'assainissement communal. Ces prescriptions s'appliquent de façon globale à l'ensemble des constructions de l'*unité foncière*. Pour les constructions de services publics ou d'intérêt collectif, les volumes de rétention pourront être relocalisés en dehors de *l'unité foncière* du projet.

4.5 En cas de rejet direct au milieu naturel d'eaux pluviales dont la qualité ne serait pas compatible avec l'atteinte du bon potentiel écologique de la Bièvre et de ses affluents à l'horizon 2021, la mise en place de dispositifs antipollution est obligatoire.

4.6 Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement et/ou au titre du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

4.7 Réseaux divers
Les réseaux divers de distribution (eau potable, gaz, électricité, téléphone, etc…) doivent être souterrains. Leur pose en galerie technique peut être prescrite pour des opérations importantes. Les coffrets concessionnaires seront intégrés aux constructions lorsque cette disposition n'empêche pas leur accessibilité directe à partir de la voirie.

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

ARTICLE 3UP 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE 3UP 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les dispositions de l'article 6 ci-dessous s'appliquent le long des voies et emprises publiques conservées ou projetées portées au plan de détail.

Le long des voies de localisation indicative dont le tracé n'est pas précisément défini et qui font l'objet d'une servitude en application de l'article L 123-2c du code de l'urbanisme, les règles ci-dessous seront appliquées par rapport aux emprises publiques futures dès lors que leurs configurations précises seront arrêtées par la commune.

6.1 Les constructions hors balcons, *modénatures*, terrasses et perrons, devront être implantées sur les lignes d'implantation obligatoires ou sur la limite des marges de recul portées au document graphique, sous réserve des dispositions de l'article 11.2.
Les façades pourront comporter des retraits à condition que ces retraits ne représentent pas une superficie supérieure à 50% de la surface de la façade bâtie concernée.
Dans le cas de marges de recul ou de retraits par rapport aux lignes d'implantation obligatoires, la limite par rapport aux emprises publiques maintenues ou projetées sera marquée soit par une clôture, définie à l'article 3UP 11.3, à l'exception des traitements d'angles et des entrées principales, soit par un traitement du sol permettant de visualiser la limite entre propriété privée et domaine public.
Les *saillies* de façades édifiées en limite de voies sont réglementées par l'article 11.4.

6.2 En l'absence de dispositions graphiques au plan de détail les constructions devront être implantées, sous réserve des dispositions de l'article 3 UP 11.2 :
- en limite de voies et emprises publiques ;
- ou avec un retrait d'au moins 2 m par rapport aux voies et emprises publiques, à l'exception des traitements d'angles.
  Dans ce cas, la limite par rapport aux emprises publiques maintenues ou projetées, sera marquée soit par une clôture, définie à l'article 3UP 11.3, à l'exception des traitements d'angles, des entrées principales et des programmes de bureaux, soit par un traitement du sol permettant de visualiser la limite entre propriété privée et domaine public.

Si la façade de la construction présente un ou plusieurs *décrochements*, cette règle s'applique à chaque *décrochement*.
Les *saillies* des façades édifiées en limite de voies sont réglementées par l'article 11.4.

6.3 Dans le secteur de plan masse de la Place du Grand Ouest (pièce 5.2.f), les règles d'implantation sont celles définies par ledit plan.

6.4 L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas aux ouvrages techniques, aux équipements cultuels, ni aux équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 3UP 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 A l'intérieur d'une bande de référence, de 20 m de profondeur pour l'habitat et de 23 m pour les autres affectations, comptée à partir des voies et emprises publiques,

conservées ou projetées et portées au plan de détail, ou des marges de recul, les constructions devront être implantées avec un recul au moins égal au tiers de la *hauteur* de la construction projetée avec un minimum de 5 m.
Toutefois, à condition d'être dans la continuité des constructions existantes des parcelles contiguës, les constructions pourront être implantées sur ces limites.
Si la façade de la construction présente un ou plusieurs *décrochements*, cette règle s'applique à chaque *décrochement*.

7.2 Au-delà de cette bande de référence, les constructions devront être implantées en retrait des limites séparatives avec un recul au moins égal à la moitié de la *hauteur* de la construction projetée avec un minimum de 5 m.
Toutefois, l'implantation en limite séparative au-delà de cette bande de référence est autorisée pour les constructions à rez-de-chaussée, à condition d'être dans le prolongement de la construction implantée dans cette bande et dans la continuité d'une construction existante sur une parcelle contiguë.

7.3 Les ouvrages techniques, les équipements cultuels et les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantés en limite séparative ou avec un recul au moins égal à 2 m.

7.4 Les distances ci-dessus s'appliquent aux plans des façades, hors *modénatures* (corniches, bandeaux, …) et *saillies* des éléments architecturaux tels que balcons, toitures, marquises, etc. à condition que le débord de ces *saillies* ne soit pas supérieur à 0,60 m par rapport au gabarit d'implantation définit en application des dispositions mentionnées au 7.1 et au 7.2.

7.5 Dans le secteur de plan masse de la Place du Grand Ouest (pièce 5.2.f), les règles d'implantation sont celles définies par ledit plan.

ARTICLE 3UP 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

A- CONSTRUCTIONS NOUVELLES

8.1 Les constructions devront être sans être exclusives :
- soit jointives,
- soit non jointives. Dans ce cas, elles devront être implantées avec un recul, entre tout point des façades se faisant face :
    - entre les constructions à usage principal d'activité et de commerce, au moins égal à la moitié de la moyenne des *hauteurs* des façades en vis-à-vis avec un minimum de 5 m,
    - entre les constructions à usage principal de logements,
        - lorsque la façade (ou une partie de la façade) comporte une ou plusieurs *baies principales*, la distance minimale entre la façade au droit des baies et la construction en vis-à-vis doit être au moins égale à la moyenne des *hauteurs* de façade, avec un minimum de 8 mètres.
        - Lorsque les façades (ou parties de façades) ne comportent pas de *baie principale*, la distance minimale entre les façades (ou parties de façades) en vis-à-vis doit être au moins égale à la moitié de la moyenne des *hauteurs* avec un minimum de 6 mètres.
    - entre les constructions d'usages différents, il sera fait application de la règle la plus contraignante.
- soit partiellement jointives : dans ce cas les *hauteurs* prises en compte pour le calcul du recul sont les *hauteurs* de façades non jointives en vis-à-vis.

Lorsque les façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies, il n'est pas fixé de recul minimum.

Dans le cas de constructions sur dalle à rez-de-chaussée, les *hauteurs* définies ci-dessus se mesurent à partir du sol fini extérieur de la dalle.

8.2 L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux ouvrages techniques, aux équipements cultuels, ni aux services publics ou d'intérêt collectif.

8.3 Dans le secteur de plan masse de la Place du Grand Ouest (pièce 5.2.f), les règles d'implantation sont celles définies par ledit plan.

B- CONSTRUCTIONS EXISTANTES

8.4 Les agrandissements des constructions existantes doivent être implantés de telle manière que la distance comptée horizontalement entre tout point des façades en vis-à-vis soit au moins égal à :

- à la *hauteur* du bâtiment le plus élevé avec un minimum de 8 m lorsque les façades comportent des baies,
- à la moitié de la *hauteur* du bâtiment le plus élevé avec un minimum de 4 m lorsque les façades sont aveugles.

Toutefois, si l'agrandissement respecte toutes les autres règles de renouvellement urbain de la zone applicables aux constructions nouvelles, il pourra bénéficier de la disposition prévue à l'article 3UP8-A.

8.5 Les distances ci-dessus s'appliquent aux plans des façades, hors *modénatures* (corniches, bandeaux, …) et *saillies* des éléments architecturaux tels que balcons, toitures, marquises, etc. à condition que le débord de ces *saillies* ne soit pas supérieur à 0,60m par rapport au gabarit d'implantation définit en application des dispositions mentionnées au 8.1 et au 8.3.

ARTICLE 3UP 9 EMPRISE AU SOL

A- CONSTRUCTIONS NOUVELLES

9.1 Il n'est pas fixé d'*emprise au sol* maximum :

- Pour les constructions ou partie de construction implantées dans la bande de référence définie à l'article 7.
- Dans le secteur 3 UPc au sein des emprises maximales des volumes en superstructure définies par le secteur de plan masse de la Place du Grand Ouest (pièce 5.2.f),
- Dans les secteurs 3 UP et 3UPb pour les rez-de-chaussée des ensembles de bâtiments à usage principal d'activités(6).
- Pour les ouvrages techniques, les équipements cultuels, les services publics ou d'intérêt collectif.

9.2 L'*emprise au sol* maximale est fixée à 35 % de la superficie restante au delà de la bande de référence définie à l'article 7.

Dans le cas d'une opération d'ensemble, l'emprise au sol pourra être calculée à l'échelle de l'opération.

Dans les secteurs 3UP et 3 UPb cette limite s'applique aux parties de bâtiments hors rez-de-chaussée pour les ensembles de bâtiments à destination principale d'activités (6).

Pour les parties de constructions à destination d'activités, l'emprise au sol au-delà de la bande de référence pourra être portée à 50% à condition que l'emprise au sol des constructions de la bande de référence n'excède pas 80%.

Dans le secteur de plan masse de la Place du Grand Ouest (pièce 5.2.f), au sein des zones non constructibles en superstructure définies par ledit plan, une *emprise au sol*

(6) Le terme d'activités recouvre les constructions à usage de bureaux, industriel, artisanal et d'entrepôt.

maximale de 5 % est autorisée pour les constructions d'accompagnement (kiosque, tonnelle, pergola, abris de jardin, édicules techniques, éléments décoratifs, aires de jeux…).

B- CONSTRUCTIONS EXISTANTES

9.3 L'*emprise au sol* des constructions existantes à la date du 11 mars 2010 et de leurs agrandissements ne devra pas excéder 65 % de l'*unité foncière*. Toutefois, si l'agrandissement respecte toutes les autres règles de renouvellement urbain de la zone applicables aux constructions nouvelles, il pourra bénéficier des dispositions prévues à l'article 3UP9-A.

9.4 .

ARTICLE 3UP 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

A- CONSTRUCTIONS NOUVELLES

10.1 La *hauteur* maximale à l'égout de toiture ou à l'acrotère, des constructions à usage principal d'habitation est fixée à 17 m et R+4 dans la bande de référence (cf. article 7) et au-delà.

10.1.1 Dans la bande de référence de 20 mètres
Un niveau supplémentaire est autorisé à condition de respecter les conditions cumulatives suivantes :

- L'emprise du niveau supplémentaire ne doit pas représenter plus de 70% de l'emprise du niveau inférieur situé dans la bande de référence,
- La *hauteur* maximale de cette partie de la construction est fixée à 20 m.

Le niveau supplémentaire peut être réalisé en une ou plusieurs parties.

Dans le cas d'une *opération d'ensemble* de logements, deux niveaux supplémentaires (dans la limite de R+6 et 23 m) pourront être autorisés ponctuellement à condition de diminuer d'autant les *hauteurs* sur une emprise bâtie d'une superficie au moins équivalente.

10.1.2 Au-delà de la bande de référence de 20 mètres
Un niveau supplémentaire est autorisé à condition de respecter les conditions cumulatives suivantes :

- L'emprise du niveau supplémentaire ne doit pas représenter plus de 70% de l'emprise du niveau inférieur situé au-delà de la bande de référence,
- La *hauteur* maximale de cette partie de la construction est fixée à 20 m.
- La surface du niveau supplémentaire est compensée par une partie de bâtiments de surface équivalente présentant une *hauteur* maximale ne dépassant pas 14 m et R+3.

Le niveau supplémentaire, comme sa compensation, peuvent être réalisés en une ou plusieurs parties.

10.1. 3 Des *hauteurs* supérieures sont autorisées :

- 20 m (R+5) dans la bande de référence relative aux voies dont l'emprise est supérieure ou égale à 22 m.

- 23 m (R+6) dans la bande de référence relative : aux voies dont la largeur cumulée avec la largeur des marges de recul quand elles sont fixées au plan de détail, est supérieure ou égale à 30 m, et à l'avenue Emile Baudot dans le secteur 3UP.

10.2 Pour les constructions à usage principal de bureaux et les autres constructions la *hauteur*, à l'égout de toiture ou à l'acrotère, est limitée à :

- 25 m (R+5) dans la bande de référence et au-delà.
- 28 m (R+6) dans la bande de référence, le long des voies dont l'emprise est supérieure ou égale à 22 m.

10.3 Des *hauteurs* supérieures sont autorisées :

- à l'angle de deux voies de largeur différente, la *hauteur* maximum de la construction positionnée sur la voie la plus large pourra être autorisée en retournement sur la voie la moins large dans la limite de la bande de référence, sous réserve d'une bonne intégration architecturale.
- pour les localisations repérées au plan détail pour lesquelles la *hauteur* maximale, à l'égout de toiture ou à l'acrotère, est portée à 34 m et 9 niveaux (R + 8) pour les bureaux et 26 m et 8 niveaux (R+7) pour les logements.
- pour des éléments ponctuels d'architecture (lucarnes, lanterneaux, cages d'escalier, auvents, signal urbain…) ou techniques, (cheminée, machinerie d'ascenseur, local climatisation …), pour lesquels les *hauteurs* prescrites peuvent être dépassées, dans la limite de 2,5 m de haut et de 10 % de l'emprise de la construction concernée (cf. art. 11.5).
- pour les équipements d'intérêts collectifs (chaufferie, lieu de culte, équipements scolaires, sportifs,…)

10.4 Dans le secteur de plan masse de la Place du Grand Ouest (pièce 5.2.f), les constructions ne devront pas dépasser les *hauteurs* et nombres de niveaux maximaux indiqués audit plan.
Pour les Rez-de-chaussée à usage commercial, les mezzanines ne constituent pas un niveau supplémentaire.
Par ailleurs, les constructions d'accompagnement (kiosque, tonnelle, pergola, abris de jardin, édicules techniques, éléments décoratifs, aires de jeux…) ne devront pas dépasser une *hauteur* maximale de 3 m.

10.5 Lorsque les façades ont un linéaire supérieur à 50 m, les *hauteurs* se calculent sur la médiane de chaque séquence de 50 m, ou plans de façades significatifs.

B- CONSTRUCTIONS EXISTANTES

10.6 La *hauteur* des agrandissements des constructions existantes antérieurement à l'approbation du PLU (11/03/2010) ne pourra excéder 16 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère.
Toutefois, si l'agrandissement respecte toutes les autres règles de renouvellement urbain de la zone applicables aux constructions nouvelles, il pourra bénéficier des dispositions prévues à l'article 3UP10A.

10.7 Lorsque les façades ont un linéaire supérieur à 50 m, les *hauteurs* se calculent sur la médiane de chaque séquence de 50 m, ou plans de façades significatifs.

ARTICLE 3UP 11 ASPECT EXTERIEUR

11.1 <u>Dispositions générales</u>

En aucun cas, les constructions à édifier ou à modifier ne doivent, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

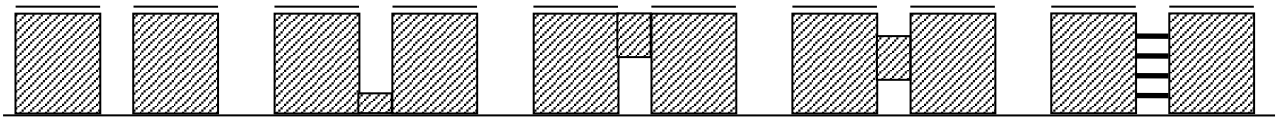
Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes, présentant des qualités sanitaires, une bonne inertie, une fabrication économe en énergie, recyclables, de qualité, conservant une stabilité dans le temps et de faible entretien.

Est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc…).

11.2 Façades

La conception des immeubles devra permettre la structuration des voies et emprises publiques par des fronts urbains animés tout en créant des ruptures. Celles-ci seront obtenues en interrompant la continuité du bâti au-delà d'une longueur de façade de l'ordre de 50m, notamment pour les immeubles à vocation d'habitation.

Les ruptures à créer au titre de l'article peuvent être obtenues de plusieurs façons :



Dans le cas de figure a), la distance entre les constructions devra respecter les dispositions de l'article 8.
Dans le cas de figure b), seul le rez-de-chaussée sera autorisé entre les deux bâtiments principaux. Dans les cas de figure c), d) et e), les effets de rupture (les vides) devront être supérieurs ou égaux à 50% de la hauteur du bâtiment au droit de la rupture.
De façon générale, plus le linéaire de façades sera important, plus on recherchera une rupture forte.

Pour les immeubles de bureaux / activités, les volumes clos pourront être plus importants à condition d'être très vitrés, en retrait d'au moins 2 mètres par rapport à l'*alignement* des façades et de ménager une transparence au rez-de-chaussée et/ou une échancrure au dernier niveau.

Dans le secteur de plan masse de la Place du Grand Ouest (pièce 5.2.f), les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas.

Dans ce secteur, les rez-de-chaussée des constructions implantées à l'*alignement* présenteront côté voie publique une façade dans laquelle les parties opaques seront limitées aux stricts besoins structurels, et une hauteur suffisante, afin de dégager des surfaces de baies les plus importantes possibles.

Le soubassement des constructions implantées à l'*alignement* des voies et emprises publiques ne pourra excéder 1 m de haut compté entre le point le plus bas du sol fini extérieur et le plancher du rez-de-chaussée. Ce maximum pourra être porté à 1,5 m pour des adaptations liées aux contraintes de nivellement des espaces publics ou de prise en compte, pour les secteurs concernés, des risques d'inondation.

Les pignons, les toitures et édicules techniques visibles doivent être traités en harmonie avec les façades principales édifiées conformément aux dispositions du présent règlement.

Les bâtiments annexes et les ajouts doivent être traités en harmonie avec la construction principale.

11.3 Clôtures

11.3.1 À l'*alignement* ou à la limite de la voie privée

Les clôtures, tant à l'*alignement* qu'en limite de voie privée, seront d'une hauteur minimale de 2 m. Si elles sont constituées d'un mur bas en maçonnerie surmonté d'une grille en serrurerie, celui-ci ne devra pas dépasser une hauteur maximale de 0,60 m.
Dans le cas où la grille se superpose à un soubassement émergeant, la hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 3 m y compris soubassement.
Les clôtures supérieures à cette hauteur ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent, ou au caractère des constructions édifiées sur l'*unité foncière* concernée, ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation. Elles ne pourront toutefois dépasser 3 m y compris soubassement. Les murs de clôture sont autorisés s'ils répondent, ou au caractère des constructions édifiées sur l'*unité foncière* concernée, ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation.
Lorsque la construction à usage de bureaux est implantée en retrait de 2m ou plus de l'espace public, l'implantation de clotûres n'est pas obligatoire.

11.3.2 En limite séparative

Les clôtures en limite séparative ne peuvent dépasser 2 m de hauteur. Les clôtures supérieures à cette hauteur ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent, ou au caractère des constructions édifiées sur l'*unité foncière* concernée, ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation. Elles ne pourront toutefois dépasser 3 m y compris soubassement.

11.3.3 Si des terrains contigus présentent entre eux une dénivellation, la hauteur de la clôture se mesure par rapport à l'altimétrie moyenne de ces terrains.

11.3.4 Dans les *opérations d'ensemble* : la hauteur et l'aspect des clôtures peuvent donner lieu à des prescriptions particulières pour une unification d'aspect, y compris les clôtures sur les limites séparatives.

11.3.5 Dans les secteurs soumis aux risques d'inondations, les clôtures ne doivent pas comporter de partie pleine.

11.4 *Saillies*

Les façades édifiées à l'*alignement* des voies publiques ou privées d'une emprise supérieure à 15 mètres (entre *alignements* ou entre limites de voie privée) pourront comporter des *saillies* à condition :

- qu'elles se situent à une hauteur minimale de 4,80 m à compter du niveau haut du trottoir,
- que leur profondeur n'excède pas 0,60 m.

Dans le secteur de plan masse de la Place du Grand Ouest (pièce 5.2.f), les constructions pourront venir en surplomb au dessus des voies et emprises publiques à condition :

- de s'inscrire dans les emprises maximales dédiées aux surplombs définies par ledit plan,
- de se situer à une hauteur minimale de 4,80 m à compter du niveau haut du trottoir ou de l'espace public.

11.5 Edicules et ouvrages techniques

Les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, etc. doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction. Les matériaux et couleurs doivent être en harmonie avec ceux de la construction. Ils seront, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.
Les gardes-corps de sécurité en bordure de façade devront être traités avec la même qualité que les autres gardes-corps du bâtiment.

ARTICLE 3UP 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

NOMBRE DE PLACES EXIGEES

Pour toute construction, extension, réhabilitation, restructuration, changement de destination, le nombre de places de stationnement exigé devra respecter les normes de stationnement définies, ci-après.
Ces prescriptions s'appliquent de façon globale à l'ensemble des constructions de l'*unité foncière*.
Le nombre de places exigé est arrondi à l'entier le plus proche.
Ces places de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques, à l'intérieur de l'*unité foncière*.

12.1 Pour les constructions à usage d'habitation :

1 place minimum par tranche de 60 m² de Surface de plancher avec au minimum une place par logement

Conformément aux préconisations du Plan de déplacement urbain d'Ile-de-France, il ne pourra être exigé plus de 1.5 place par logement.

En application de l'article L 123-1-13 du code de l'urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Pour les constructions situées à moins 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il ne peut être exigé plus de :

- 0,5 place par logement social ou résidence spécifique (personnes âgées et étudiants),
- 1 place par logement pour les autres types de logement.

12.2 Pour les constructions à usage de bureaux :
A moins de 500 mètres d'un point de desserte en transport collectif structurant :

- 1 place minimum par tranche de 80 m² de Surface de plancher
- 1 place maximum par tranche de 60 m² de Surface de plancher

A plus de 500 mètres d'un point de desserte en transport collectif structurant :

- 1 place minimum par tranche de 60 m² de Surface de plancher
- 1 place maximum par tranche de 50 m² de Surface de plancher

12.3 Pour les constructions à usage d'activités industrielles, artisanales :
1 place minimum par tranche de 100 m² de Surface de plancher

12.4 Pour les constructions à usage de commerces :
1 place minimum par tranche de 120 m² de Surface de plancher

12.5 Pour les équipements publics et les services d'intérêt collectif (dont cinémas), le nombre de places à réaliser sera déterminé en fonction des besoins liés à la nature de l'activité avec un minimum d'une place minimum par 500 m² de Surface de plancher.

12.6 Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier (hôtels, foyer jeunes travailleurs, foyer personnes âgées, résidences étudiantes, résidences sociales, résidences services) :
1 place minimum pour 4 chambres.

12.7 Pour les extensions, les restructurations ou les changements de destination de logement existant, il ne sera pas exigé de mise aux normes jusqu'à 30 m² de Surface de plancher créée par logement. Cette disposition est limitée à une fois.

12.8 Le changement de destination de locaux destinés initialement au stationnement, aggravant la situation de l'*unité foncière* vis-à-vis de la norme applicable, n'est pas autorisé.

12.9 Obligation de réaliser des stationnements pour vélos pour les constructions nouvelles :

-Dans les constructions à destination d'habitation de type habitat collectif, il doit être créé des locaux communs pour les vélos respectant les normes minimales suivantes, avec une superficie minimale de 3m² :

- Logements jusqu'à deux pièces principales : 0.75 m² par logement
- Dans les autres cas : 1.5 m² par logement.

Dans tous les cas, il doit être prévu un espace exclusivement réservé au stationnement des vélos, 50% au moins de la surface des locaux doit être réalisée en rez-de-chaussée, le solde

devant être réalisé au premier sous-sol ou au premier étage depuis le point d'entrée du bâtiment.

-Pour les constructions à usage de bureaux, la surface des locaux dédiés aux vélos doit correspondre au minimum à 1.5 m² pour 100 m² de surface de plancher.

-Pour les constructions à usage d'activités, de commerce présentant une surface de plancher supérieure à 500 m², d'industries et d'équipements publics, il doit être prévu au minimum 1 place pour 10 employés.

-Pour les établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités), il doit être prévu au minimum 1 place pour huit à 12 élèves.

-Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier destinées à accueillir des foyers de jeunes travailleurs ou des résidences étudiantes, il sera prévu 1 emplacement vélo de 0,5 m² pour 2 chambres, 50% au moins de la surface des locaux doit être réalisée en rez-de-chaussée, le solde ne doit pas se situer en-deçà du premier sous-sol.

MODALITES DE REALISATION

12.10 Pour les constructions nouvelles à usage de logements collectifs, au moins 2/3 des places exigées devront être réalisées en souterrain, ou à titre exceptionnel en superstructure en cas d'impossibilité avérée liée à des contraintes sanitaires.

12.11 Pour les constructions nouvelles ou extensions à usage d'activités et de commerces, au moins 2/3 des places exigées devront être réalisées en souterrain ou en superstructure.

12.12 Pour les opérations d'une surface inférieure à 1000 m² de Surface de plancher, ainsi que pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, il ne sera pas fait application des articles 12.10 et 12.11.

CARACTERISTIQUES GEOMETRIQUES DES PLACES

12.13 Les places de stationnement extérieures à réaliser doivent répondre aux caractéristiques minimales suivantes :
Pour le stationnement de véhicules légers
Dimensions des places :
- longueur : 5 m
- largeur : 2,30 m
- dégagement : 5,50 m,

Cette largeur de dégagement peut être réduite à 5 m si les places présentent une largeur minimum de 2,50 m.
Aucun dégagement n'est imposé dans le cas de places directement accessibles depuis la voie publique.

Largeur des accès :
- sens unique : 2,50 m
- double sens : jusqu'à 40 véhicules : 3 m
  plus de 40 véhicules : 5 m

Les places doubles, commandées, sont autorisées à condition d'être affectées à un seul logement.

DISPOSITIONS EN CAS D'IMPOSSIBILITE DE REALISATION SUR LE TERRAIN

12.14 Lorsque la réalisation, de tout ou partie, des places de stationnement exigées ne peut être réalisée sur l'*unité foncière* du projet, il peut être satisfait à la règle, en justifiant en application des dispositions de l'article L 123-1-12 du Code de l'Urbanisme :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation,

Les parcs publics ou privés visés ci-dessus devront être situés à moins de 400 m de l'opération.

ARTICLE 3UP 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 Les plantations existantes seront préservées dans les mesures du possible. Toutefois, en cas de nécessité d'abattage, tout *arbre* de haute tige abattu sera remplacé par un sujet équivalent.

a) Les opérations de constructions à usage principal d'activités doivent présenter au moins 15 % d'*espaces verts* calculés en fonction de la nature des substrats utilisés, pondérée à l'appui des *coefficients de valeur écologique* suivants :

- 1,2 pour les *espaces verts* de pleine terre,
- 1 pour les *espaces verts* sur dalle à fort intérêt écologique,
- 0,7 pour les *espaces verts* sur dalle à faible intérêt écologique,
- 0,7 pour les toitures végétalisées intensives à fort intérêt écologique,
- 0,3 pour les toitures végétalisées intensives à faible intérêt écologique.

b) Les opérations de constructions à usage principal de logement doivent présenter au moins 10% d'*espaces verts de* pleine terre*.* A ces *espaces verts de* pleine terre, doivent s'ajouter des *espaces verts* complémentaires, pour une surface équivalente à 10% de la surface de l'*unité foncière*. L'étendue de cette surface complémentaire sera calculée en fonction de la nature des substrats utilisés, pondérée à l'appui des *coefficients de valeur écologique* suivants :

- 1,2 pour les *espaces verts* de pleine terre,
- 1 pour les *espaces verts* sur dalle à fort intérêt écologique,
- 0,7 pour les *espaces verts* sur dalle à faible intérêt écologique,
- 0,7 pour les toitures végétalisées intensives à fort intérêt écologique,
- 0,3 pour les toitures végétalisées intensives à faible intérêt écologique.

13.2 Les opérations de constructions doivent faire l'objet de plantations à raison :

- d'un *arbre* de tige par fraction de 500 m² de superficie de l'*unité foncière* pour les opérations d'activités.
- d'un *arbre* de tige par fraction de 200 m² de superficie de l'*unité foncière* pour les opérations de logement.

13.3 Les Espaces verts Paysagers repérés au document graphique du règlement, conformément à l'article L.123.1.5-3.2° du Code de l'Urbanisme doivent répondre aux prescriptions suivantes :

- **Conserver un aspect naturel et végétal prédominant** en réservant au moins 70% de la superficie délimitée en espaces libres perméables, (*espaces verts*, liaisons douces ou aires de loisirs non imperméabilisées incluant les allées et aires de jeux) ;

- **Limiter l'implantation des futurs aménagements et constructions à ceux ayant un rapport avec l'usage et la mise en valeur du site pour le loisir** (terrains de sport, constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, etc.) dans

la limite d'une emprise maximum correspondant à 10% de la superficie délimitée et dans une limite de 6m de *hauteur*.

13.4 **Lorsque ces Espaces verts Paysagers contiennent des espaces boisés**, hors arbres isolés, haies ou plantations d'alignements, ceux-ci sont soumis à la règlementation des Espaces Boisés Classés, conformément à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

13.5 Dans le secteur de plan masse de la Place du Grand Ouest (pièce 5.2.f) :

a) Les dispositions 13.1 et 13.2 ne s'appliquent pas,
b) Les espaces libres collectifs sur dalles au dessus du Rez-de-chaussée ainsi que les zones non constructibles en superstructure devront être végétalisés sur au moins 50 % de leur emprise.
c) L'ensemble des toitures terrasses et parties de toitures terrasses non accessibles devra être végétalisé sur au moins 80 % de sa superficie, déduction faite des zones de circulation. Cette obligation ne s'impose pas pour les surfaces destinées à la mise en place de panneaux photovoltaïques ou solaires.
d) Des constructions d'accompagnement (kiosque, tonnelle, pergola, abris de jardin, édicules techniques, éléments décoratifs, aires de jeux…) peuvent être implantées dans les zones non constructibles en superstructure.

13.6 Les parcs de stationnement de surface (ouverts ou non au public) doivent faire l'objet de plantation à raison d'un *arbre* de haute tige pour 4 places.

13.7 Les parcs de stationnement de surface de plus de 1000 m² doivent être accompagnés de la réalisation, sur leur pourtour non bâti, de plantation d'arbres d'alignement ou de haies, et être recoupés par des plantations arbustives.

13.8 Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 3UP 14 POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE 3UP 15 PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

DISPOSITIONS RELATIVES A LA REUTILISATION DES EAUX PLUVIALES

15.1 La récupération et l'utilisation des eaux de pluie, en conformité avec le Code de la Santé Publique, doivent être favorisées (ex : réutilisation pour l'arrosage des plantes).

La récupération et l'utilisation des eaux pluviales, ainsi que les eaux de toutes autres origines, doivent respecter les exigences de la législation et de la réglementation en la matière. Notamment :

- L'arrêté du 21 aout 2008, relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments, celui du 17 décembre 2008 relatif au contrôle des installations privatives de distribution d'eau potable, des ouvrages de prélèvement, puits et forages et des ouvrages de récupération des eaux de pluie, et la circulaire du 9 novembre 2009 relative à la mise en œuvre du contrôle des ouvrages de prélèvement, puits et forage, des ouvrages de récupération des eaux de pluie ainsi que des installations privatives de distribution d'eau potable en application de l'arrêté du 17 décembre 2008 ;

- L'article 3.4 du contrat de délégation de service public pour la gestion du service de production et de distribution d'eau potable passé entre le SEDIF et son délégataire, Véolia Eau d'Ile de France SNC et les articles 18 et 21 du Règlement de service du Syndicat des Eaux d'Ile de France.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA PERFORMANCE ENERGETIQUE

15.2 Pour toute construction neuve supérieure à 1 000m² de Surface de plancher et sous réserve de la faisabilité technique de l'approvisionnement, le mode de production de chaleur doit être collectif et il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour une partie de la couverture des besoins énergétiques.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 4 UPA

Il s'agit d'une zone de la ZAC Carnot-Gare TGV approuvée par Délibération du Conseil Municipal du 9 février 1995.

Recommandations et principes de précaution liés à la situation environnementale des terrains : voir disposition 7 du titre I du présent règlement.

Cette zone fait l'objet du plan de détail 5.2.d – ZAC Carnot – TGV.

ARTICLE 4 UPA 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Tout dépôt ou décharge de déchets industriels ou domestiques, de ferraille ou de matériaux de démolition.

1.2 Les affouillements, exhaussements des sols, exploitations des carrières qui ne sont pas nécessaires aux aménagements des voiries, *espaces verts* et bassins, et à des travaux de construction ou à la réalisation des réseaux.

1.3 Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à l'exception des parkings, installations de chauffage et installations liées à l'exploitation ferroviaire.

ARTICLE 4UPA 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à condition de correspondre aux activités nécessaires aux habitants ou aux usagers du quartier (commerces de proximité, services, parkings publics et privés) et à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.

2.2 Dans les secteurs soumis aux risques d'inondation :

- les constructions et installations de toute nature peuvent être refusées ou soumise à des prescriptions spéciales si les travaux projetés sont de nature à porter atteinte à la sécurité ou à la salubrité publiques (article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme). Le refus ou les prescriptions résultent de l'analyse de la situation, des caractéristiques, de l'importance ou de l'implantation du projet.
- les sous sols peuvent être autorisés à condition que leur utilisation soit strictement limitée au stationnement des véhicules. Les places de stationnement ne doivent pas être boxées, les locaux à usage de cave sont interdits
- les constructions sont autorisées à condition que la cote du premier plancher du rez-de-chaussée soit surélevée par rapport au terrain naturel de 0,5 m ou 1 m en fonction des indications figurant sur le document graphique.

ARTICLE 4 UPA 3 ACCES ET VOIRIE

Sauf dispositions particulières, les voies et accès nouveaux devront respecter à minima les dispositions suivantes :

	1 logement	Jusqu'à 20 logements ou 2000 m² de Surface de plancher	Plus de 20 logements ou 2000 m² de Surface de plancher
Largeur minimale de la chaussée (en mètres)	2,5	3	5

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour que les véhicules fassent aisément demi-tour (retournement en « T », en raquette…).

ARTICLE 4 UP A 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les règles de desserte pour les réseaux sont celles définies par le code de l'urbanisme et notamment les articles R.111-8 à R.111-12.

4.1 Pour toute construction nouvelle, le raccordement aux réseaux collectifs d'assainissement public est obligatoire, suivant les orientations du règlement d'assainissement communal.

4.2 Les raccordements aux réseaux d'assainissement collectif public devront respecter le système séparatif entre eaux pluviales et eaux usées domestiques dont le mélange est interdit.

4.3 L'évacuation des eaux usées autres que domestiques est interdite dans les réseaux d'assainissement. La commune, ou le gestionnaire du réseau, pourra cependant accepter ces effluents après la mise en place d'un arrêté et éventuellement d'une convention de déversement. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement avant leur rejet dans le réseau.

4.4 Pour toute construction nouvelle ou extension de plus de 20m² de Surface de plancher d'une construction existante, la gestion des eaux pluviales sur l'emprise de l'*unité foncière* est étudiée en priorité:

- par infiltration (puisard, …), lorsque la qualité du sol le permet et sous réserve de ne pas accroître le risque d'inondation par ruissellement ;
- et/ou par l'intermédiaire de dispositifs de stockage (bâches ou plan d'eau régulateur).

Tout projet intègre la rétention à minima de 80% de la pluviométrie annuelle, correspondant, sur le territoire, à la retenue d'une lame d'eau de 8 mm en 24h.
De plus, pour toute construction nouvelle, réhabilitation ou extension qui porterait sur plus de 1 000m² de Surface de plancher (existant et projet), et quel que soit le dispositif de gestion des eaux pluviales utilisé, l'excédent rejeté dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une limitation à la source suffisante des eaux de ruissellement de manière à ne pas dépasser un débit de 0,7 litre par seconde et par hectare, correspondant à une pluie d'occurrence 50 ans, conformément au Règlement d'Assainissement du SIAVB repris dans le zonage d'assainissement communal. Ces prescriptions s'appliquent de façon globale à l'ensemble des constructions de l'*unité foncière*. Pour les constructions de services publics ou d'intérêt collectif, les volumes de rétention pourront être relocalisés en dehors de *l'unité foncière* du projet.

4.5 En cas de rejet direct au milieu naturel d'eaux pluviales dont la qualité ne serait pas compatible avec l'atteinte du bon potentiel écologique de la Bièvre et de ses affluents à l'horizon 2021, la mise en place de dispositifs antipollution est obligatoire.

4.6 Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement et/ou au titre du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif

de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

4.7 Réseaux divers
Les réseaux divers de distribution (eau potable, gaz, électricité, téléphone, etc…) doivent être souterrains. Leur pose en galerie technique peut être prescrite pour des opérations importantes. Les coffrets concessionnaires seront intégrés aux constructions lorsque cette disposition n'empêche pas leur accessibilité directe à partir de la voirie.
Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé ; ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé au droit du terrain.

ARTICLE 4 UPA 5 CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE 4 UPA 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Lorsqu'une "limite d'implantation obligatoire" figure au document graphique, les constructions seront obligatoirement réalisées sur cette limite.
En l'absence de limite d'implantation obligatoire les constructions pourront être réalisées, soit à l'*alignement*, soit en retrait avec un minimum de 0,5 mètre.

6.2 Les constructions sont autorisées sous le domaine public, existant et futur, lorsqu'elles sont destinées au stationnement des véhicules, aux équipements annexes ou à la connexion entre les immeubles, sous réserve de l'accord des autorités compétentes.

6.3 Pour les auvents et les structures légères, le surplomb sur le domaine public, existant et futur, est limité à 5 mètres de profondeur. Ils se situeront à une *hauteur* minimale au-dessus du sol fini de 5 mètres.

6.4 Les *saillies* de constructions sur le domaine public, existant et futur, seront autorisées sous réserve qu'elles se situent à une *hauteur* minimale de 5 mètres au-dessus du sol fini et qu'elles n'excèdent pas 3 mètres de surplomb. Le long de l'avenue Carnot et de la voie dite "impasse Carnot", les *saillies* seront limitées à 1,50 mètre de surplomb.

6.5 Les constructions édifiées en bordure des domaines RATP et des EPIC ferroviaires devront, par ailleurs, respecter les dispositions des textes régissant ces emprises : Loi du 15 juillet 1845, notice technique définissant les servitudes grevant les propriétés riveraines du chemin de fer, fiche T1, prescriptions à respecter pour les constructions à usage d'habitations le long de la ligne TGV dans le domaine du bruit, plan de cessibilité et de servitudes n° LN 2 E 431 121 90.

ARTICLE 4 UPA 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les voies mentionnées ci-après sont celle définies à l'article 6.

7.1 A l'intérieur d'une bande de 18 mètres de profondeur à compter de l'*alignement* des voies publiques ou privées ou à compter des voies et espaces liés aux domaines SNCF ou RATP, les constructions peuvent :
- jouxter la ou les limites séparatives latérales,
- être implantées en retrait des limites séparatives. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement entre tout point d'une construction au point le plus proche des limites séparatives doit être égale à :

- la moitié de la *hauteur* de la construction, avec un minimum de 8 mètres, lorsque la ou les façades orientées vers ces limites comportent des baies ou toutes ouvertures susceptibles de créer des vues ;
- au tiers de la *hauteur* de la construction, avec un minimum de 4 mètres, lorsque la ou les façades orientées vers ces limites sont aveugles.

7.2 En dehors de la bande des 18 mètres de profondeur à compter de l'*alignement* des voies publiques ou privées ou à compter des voies et espaces liés aux domaines SNCF ou RATP, les constructions seront implantées en retrait des limites séparatives selon les condition imposées à l'article 7.1. ci-dessus.

7.3 .

ARTICLE 4 UPA 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 Les constructions à édifier sur une même *unité foncière* doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point des façades se faisant face soit au moins égale à :

- la moitié de la *hauteur* de la construction la plus élevée avec un minimum de 8 mètres lorsque les façades comportent des baies assurant l'éclairement des locaux ou toutes ouvertures susceptibles de créer des vues ;
- la moitié de la *hauteur*, moins 3 mètres, de la construction la plus élevée avec un minimum de 4 mètres lorsque les façades sont aveugles.

8.2 Pour les constructions dédiées au passage des usagers des transports, des distances moindres seront admises, sans pouvoir être inférieures à 3 m.

ARTICLE 4 UP A 9 EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE 4 UPA 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 La *hauteur* de plancher bas du dernier étage de chacune des constructions ne devra pas excéder 28 mètres par rapport au niveau des points d'intervention des moyens de lutte contre l'incendie depuis la voirie de desserte.

10.2 Toutefois, les constructions à usage d'habitation situées entre le Point Kilométrique PK 14.686 et le Point Kilométrique PK 15.086 (indiqués au document graphique) seront limitées à un rez-de-chaussée plus sept étages au maximum.

10.3 La *hauteur* maximale des constructions ne devra pas, en tout état de cause, dépasser les cotes maximales exprimées en *NGF* fixées au document graphique, non compris les machineries d'ascenseurs, les locaux techniques, ainsi que les frontons, les tympans et tout autre élément décoratif d'architecture.

10.4 Lorsque les façades ont un linéaire supérieur à 50 m, les *hauteurs* se calculent sur la médiane de chaque séquence de 50 m, ou plans de façades significatifs.

ARTICLE 4 UPA 11 ASPECT EXTERIEUR

Au Nord : une partie des immeubles s'organisera autour d'un *espace vert* situé entre la ligne TGV Atlantique et l'avenue Carnot.
Le groupe d'immeubles situés sur le parcotrain, le long de l'avenue Carnot, devra respecter les contraintes inhérentes à l'exploitation ferroviaire (trémies de désenfumage, sortie de secours notamment). L'ensemble de ces bâtiments pourra être assis sur des arcades abritant une circulation piétonne. Elles auront alors une hauteur moyenne de 5 mètres. La largeur libre du passage piéton sera au minimum de 2,50 mètres.

Au Sud : les immeubles situés le long de la gare routière et du parvis devront favoriser, par un traitement architectural approprié, l'accès au futur Bâtiment Voyageurs du RER B.

11.1 Dispositions générales

En aucun cas, les constructions à édifier ou à modifier ne doivent, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes, présentant des qualités sanitaires, une bonne inertie, une fabrication économe en énergie, recyclables, de qualité, conservant une stabilité dans le temps et de faible entretien.

Est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc…).

Des éléments de paysage et de bâtis à protéger ont été répérés en application de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme. Ces éléments bâtis sont à préserver.
Tous les travaux réalisés sur des éléments de bâtis localisés au plan de zonage et tous ceux situés dans le périmètre du SPR doivent être concus dans le respect de leurs caractéristiques et dans le sens d'une préservation et mise en valeur.

11.2 Façades

Les façades des immeubles, situés le long de la voie RATP, seront traitées avec le même soin que les façades sur l'avenue Carnot afin que leur perception depuis le faisceau ferré corresponde à la même qualité urbaine et architecturale que celle de l'Avenue Carnot.

Rez-de-chaussée et locaux techniques : les locaux en rez-de-chaussée donnant sur l'avenue Carnot (à l'exception de ceux accessibles par les concessionnaires) ne pourront en aucun cas être aveugles, le parement de leur façade devra présenter une qualité architecturale égale à celle des étages courants.

Les locaux techniques (dont ceux destinés aux concessionnaires) ne pourront dépasser le 1/8° du linéaire de façade sur rue de la construction considérée. Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, cette disposition ne s'applique que pour les façades donnant sur l'avenue Carnot.

11.3 Couverture

Les toitures pourront être plates ou inclinées.

11.4 Clôtures

Dans les secteurs soumis aux risques d'inondations, les clôtures ne doivent pas comporter de partie pleine.

11.5 Edicules et ouvrages techniques

Les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, etc. doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction. Les matériaux et couleurs doivent être en harmonie avec ceux de la construction. Ils seront, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.
Les gardes-corps de sécurité en bordure de façade devront être traités avec la même qualité que les autres gardes-corps du bâtiment.

ARTICLE 4 UPA 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

NOMBRE DE PLACES EXIGEES

Pour toute construction, extension, réhabilitation, restructuration, changement de destination, le nombre de places de stationnement exigé devra respecter les normes de stationnement définies, ci-après.
Ces prescriptions s'appliquent de façon globale à l'ensemble des constructions de l'*unité foncière*.
Le nombre de places exigé est arrondi à l'entier le plus proche.
Ces places de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques, à l'intérieur de l'*unité foncière*.

12.1 Pour les constructions à usage d'habitation :
1 place minimum par tranche de 60 m² de Surface de plancher avec au minimum une place par logement

Conformément aux préconisations du Plan de déplacement urbain d'Ile-de-France, il ne pourra être exigé plus de 1.5 place par logement.

En application de l'article L 123-1-13 du code de l'urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Pour les constructions situées à moins 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il ne peut être exigé plus de :

- 0,5 place par logement social ou résidence spécifique (personnes âgées et étudiants),
- 1 place par logement pour les autres types de logement.

12.2 Pour les constructions à usage de bureaux :
A moins de 500 mètres d'un point de desserte en transport collectif structurant :

- 1 place minimum par tranche de 80 m² de Surface de plancher
- 1 place maximum par tranche de 60 m² de Surface de plancher

A plus de 500 mètres d'un point de desserte en transport collectif structurant :

- 1 place minimum par tranche de 60 m² de Surface de plancher
- 1 place maximum par tranche de 50 m² de Surface de plancher

12.3 Pour les constructions à usage d'activités industrielles, artisanales :
1 place minimum par tranche de 100 m² de Surface de plancher

12.4 Pour les constructions à usage de commerces :
1 place minimum par tranche de 120 m² de Surface de plancher

12.5 Pour les équipements publics et les services d'intérêt collectif, le nombre de places à réaliser sera déterminé en fonction des besoins liés à la nature de l'activité avec un minimum d'une place minimum par 500 m² de Surface de plancher

12.6 Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier (hôtels, foyer jeunes travailleurs, foyer personnes âgées, résidences étudiantes, résidences sociales, résidences services) :
1 place minimum pour 4 chambres.

12.7 Pour les extensions, les restructurations ou les changements de destination de logement existant, il ne sera pas exigé de mise aux normes jusqu'à 30 m² de Surface de plancher créée par logement. Cette disposition est limitée à une fois.

12.8 Le changement de destination de locaux destinés initialement au stationnement, aggravant la situation de l'*unité foncière* vis-à-vis de la norme applicable, n'est pas autorisé.

12.9 Obligation de réaliser des stationnements pour vélos pour les constructions nouvelles :

-Dans les constructions à destination d'habitation de type habitat collectif, il doit être créé des locaux communs pour les vélos respectant les normes minimales suivantes, avec une superficie minimale de 3m² :

- Logements jusqu'à deux pièces principales : 0.75 m² par logement
- Dans les autres cas : 1.5 m² par logement.

Dans tous les cas, il doit être prévu un espace exclusivement réservé au stationnement des vélos, 50% au moins de la surface des locaux doit être réalisée en rez-de-chaussée, le solde devant être réalisé au premier sous-sol ou au premier étage depuis le point d'entrée du bâtiment.

-Pour les constructions à usage de bureaux, la surface des locaux dédiés aux vélos doit correspondre au minimum à 1.5 m² pour 100 m² de surface de plancher.

-Pour les constructions à usage d'activités, de commerce présentant une surface de plancher supérieure à 500 m², d'industries et d'équipements publics, il doit être prévu au minimum 1 place pour 10 employés.

-Pour les établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités), il doit être prévu au minimum 1 place pour huit à 12 élèves.

-Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier destinées à accueillir des foyers de jeunes travailleurs ou des résidences étudiantes, il sera prévu 1 emplacement vélo de 0,5 m² pour 2 chambres, 50% au moins de la surface des locaux doit être réalisée en rez-de-chaussée, le solde ne doit pas se situer en-deçà du premier sous-sol.

LES CARACTERISTIQUES DES PLACES DE STATIONNEMENT

12.10 Les places extérieures devront respecter les normes minimales suivantes :
- Largeur : 2,30 mètres
- Longueur : 5 mètres
- Selon les cas, dégagement frontal de 5 mètres ou latéral de 2,50 mètres.

Aucun dégagement n'est imposé dans le cas de places directement accessibles depuis la voie publique.

12.11 Dans le seul cas d'opérations de logements, les places doubles (c'est-à-dire qu'une première place conditionne l'accès à une deuxième) sont autorisées

12.12 Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus :
- soit en aménageant les stationnements sur l'*unité foncière* considérée ;
- soit par la réalisation d'aires de stationnement dans un rayon de moins de 300 mètres ;
- soit en justifiant d'une concession à long terme (30 ans minimums) dans un parking existant ou en cours de construction.

12.13 Pour toutes les constructions, 3/4 au moins des besoins en stationnement doivent être réalisés en *sous-sol* ou en superstructure.

12.14 Pour les constructions existantes au 9 février 1995, date d'approbation de la ZAC Carnot-Gare TGV, et leurs extensions futures dans la limite de 100 m² totaux de Surface de plancher maximum, les dispositions ci-dessus énoncées ne s'appliquent pas.

ARTICLE 4 UPA 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 Pour toute opération de construction, les espaces libres de construction et ceux sur dalles devront faire l'objet d'un aménagement paysager.

Pour toute *unité foncière* d'une superficie excédant 5 000 m², il devra être traité, en *espaces verts*, 10% au moins de sa surface. Dans ce cas, pour les constructions nouvelles, la surface d'*espaces verts* à créer est calculée en fonction de la nature des substrats utilisés, pondérée à l'appui des *coefficients de valeur écologique* suivants :

- 1,2 pour les *espaces verts* de pleine terre,
- 1 pour les *espaces verts* sur dalle à fort intérêt écologique
- 0,7 pour les *espaces verts* sur dalle à faible intérêt écologique
- 0,7 pour les toitures végétalisées intensives à fort intérêt écologique
- 0,3 pour les toitures végétalisées intensives à faible intérêt écologique

13.2 Dans le cas où des aires de stationnement seraient aménagées hors dalle et en surface, il sera planté, au minimum, un *arbre* de haute tige pour 4 places de parking ainsi réalisées.

ARTICLE 4 UPA 14 POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

La Surface de plancher ne pourra dépasser 73 500 m², avec la répartition suivante :

- Les surfaces créées pour les installations nécessaires à l'exploitation du chemin de fer pour un maximum de 4 500 m² de Surface de plancher ;

- Les surfaces affectées aux opérations d'habitation et d'hébergement hôtelier pour un maximum de 14 000 m² de Surface de plancher ;

- Les surfaces affectées aux bureaux, activités, commerces, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour un maximum de 55 000 m² de Surface de plancher.

ARTICLE 4UPA 15 PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

DISPOSITIONS RELATIVES A LA REUTILISATION DES EAUX PLUVIALES

15.1 La récupération et l'utilisation des eaux de pluie, en conformité avec le Code de la Santé Publique, doivent être favorisées (ex : réutilisation pour l'arrosage des plantes).

La récupération et l'utilisation des eaux pluviales, ainsi que les eaux de toutes autres origines, doivent respecter les exigences de la législation et de la réglementation en la matière. Notamment :

- L'arrêté du 21 aout 2008, relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments, celui du 17 décembre 2008 relatif au contrôle des installations privatives de distribution d'eau potable, des ouvrages de prélèvement, puits et forages et des ouvrages de récupération des eaux de pluie, et la circulaire du 9 novembre 2009 relative à la mise en œuvre du contrôle des ouvrages de prélèvement, puits et forage, des ouvrages de récupération des eaux de pluie ainsi que des installations privatives de distribution d'eau potable en application de l'arrêté du 17 décembre 2008 ;

- L'article 3.4 du contrat de délégation de service public pour la gestion du service de production et de distribution d'eau potable passé entre le SEDIF et son délégataire, Véolia Eau d'Ile de France SNC et les articles 18 et 21 du Règlement de service du Syndicat des Eaux d'Ile de France.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA PERFORMANCE ENERGETIQUE

15.2 Pour toute construction neuve supérieure à 1 000m² de Surface de plancher et sous réserve de la faisabilité technique de l'approvisionnement, le mode de production de chaleur doit être collectif et il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour une partie de la couverture des besoins énergétiques.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 4 UPB

Il s'agit d'une des zones de la ZAC Carnot-Gare TGV approuvée par Délibération du Conseil Municipal du 9 février 1995.

Recommandations et principes de précaution liés à la situation environnementale des terrains : voir disposition 7 du titre I du présent règlement.

Cette zone fait l'objet du plan de détail 5.2.d – ZAC Carnot – TGV.

ARTICLE 4 UPB 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Tout dépôt ou décharge de déchets industriels ou domestiques, de ferraille ou de matériaux de démolition.

1.2 Les affouillements, exhaussements des sols, exploitations des carrières qui ne sont pas nécessaires aux aménagements des voiries, *espaces verts* et bassins, et à des travaux de construction ou à la réalisation des réseaux.

1.3 Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, qu'ils soient permanents ou saisonniers (R 111-45, R 111-46) ainsi que le stationnement isolé de caravanes (R 111-42).

1.4 Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, sauf celles visées à l'article 2.

ARTICLE 4UPB 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à condition de correspondre aux activités nécessaires aux habitants ou aux usagers du quartier (commerces de proximité, services, parkings publics et privés) et à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.

2.2 Dans les secteurs soumis aux risques d'inondation :

- les constructions et installations de toute nature peuvent être refusées ou soumise à des prescriptions spéciales si les travaux projetés sont de nature à porter atteinte à la sécurité ou à la salubrité publiques (article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme). Le refus ou les prescriptions résultent de l'analyse de la situation, des caractéristiques, de l'importance ou de l'implantation du projet.
- les sous sols peuvent être autorisés à condition que leur utilisation soit strictement limitée au stationnement des véhicules. Les places de stationnement ne doivent pas être boxées, les locaux à usage de cave sont interdits
- les constructions sont autorisées à condition que la cote du premier plancher du rez-de-chaussée soit surélevée par rapport au terrain naturel de 0,5 m ou 1 m en fonction des indications figurant sur le document graphique.

ARTICLE 4 UPB 3 ACCES ET VOIRIE

Sauf dispositions particulières, les voies et accès nouveaux devront respecter à minima les dispositions suivantes :

	1 logement	Jusqu'à 20 logements ou 2000 m² de Surface de plancher	Plus de 20 logements ou 2000 m² de Surface de plancher
Largeur minimale de la chaussée (en mètres)	2,5	3	5

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour que les véhicules fassent aisément demi-tour (retournement en « T », en raquette…).

ARTICLE 4 UPB 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les règles de desserte pour les réseaux sont celles définies par le code de l'urbanisme et notamment les articles R.111-8 à R.111-12.

4.1 Pour toute construction nouvelle, le raccordement aux réseaux collectifs d'assainissement public est obligatoire, suivant les orientations du règlement d'assainissement communal.

4.2 Les raccordements aux réseaux d'assainissement collectif public devront respecter le système séparatif entre eaux pluviales et eaux usées domestiques dont le mélange est interdit.

4.3 L'évacuation des eaux usées autres que domestiques est interdite dans les réseaux d'assainissement. La commune, ou le gestionnaire du réseau, pourra cependant accepter ces effluents après la mise en place d'un arrêté et éventuellement d'une convention de déversement. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement avant leur rejet dans le réseau.

4.4 Pour toute construction nouvelle ou extension de plus de 20m² de Surface de plancher d'une construction existante, la gestion des eaux pluviales sur l'emprise de l'*unité foncière* est étudiée en priorité:

- par infiltration (puisard, …), lorsque la qualité du sol le permet et sous réserve de ne pas accroître le risque d'inondation par ruissellement ;
- et/ou par l'intermédiaire de dispositifs de stockage (bâches ou plan d'eau régulateur).

Tout projet intègre la rétention à minima de 80% de la pluviométrie annuelle, correspondant, sur le territoire, à la retenue d'une lame d'eau de 8 mm en 24h.
De plus, pour toute construction nouvelle, réhabilitation ou extension qui porterait sur plus de 1 000m² de Surface de plancher (existant et projet), et quel que soit le dispositif de gestion des eaux pluviales utilisé, l'excédent rejeté dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une limitation à la source suffisante des eaux de ruissellement de manière à ne pas dépasser un débit de 0,7 litre par seconde et par hectare, correspondant à une pluie d'occurrence 50 ans, conformément au Règlement d'Assainissement du SIAVB repris dans le zonage d'assainissement communal. Ces prescriptions s'appliquent de façon globale à l'ensemble des constructions de l'*unité foncière*. Pour les constructions de services publics ou d'intérêt collectif, les volumes de rétention pourront être relocalisés en dehors de *l'unité foncière* du projet.

4.5 En cas de rejet direct au milieu naturel d'eaux pluviales dont la qualité ne serait pas compatible avec l'atteinte du bon potentiel écologique de la Bièvre et de ses affluents à l'horizon 2021, la mise en place de dispositifs antipollution est obligatoire.

4.6 Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement et/ou au titre du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

4.7 Réseaux divers
Les réseaux divers de distribution (eau potable, gaz, électricité, téléphone, etc…) doivent être souterrains. Leur pose en galerie technique peut être prescrite pour des opérations importantes. Les coffrets concessionnaires seront intégrés aux constructions lorsque cette disposition n'empêche pas leur accessibilité directe à partir de la voirie.
Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé ; ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé au droit du terrain.

ARTICLE 4 UPB 5 CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE 4 UPB 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Lorsqu'une "limite d'implantation obligatoire " figure au document graphique, les constructions seront obligatoirement réalisées sur cette limite.

Des retraits ponctuels par rapport à cette implantation sont autorisés, pour affirmer un caractère architectural, une intention urbanistique ou pour des raisons techniques, dès lors qu'ils sont effectués sur une longueur n'excédant pas le 1/10ème de la longueur totale de la façade considérée. Dans ce cas, les retraits au sol recevront un traitement minéral ou végétal soigné, n'altérant pas la continuité souhaitée.

6.2 Lorsqu'aucune "limite d'implantation obligatoire " ne figure au plan, les constructions pourront être réalisées soit à l'*alignement*, soit en retrait avec un minimum de 1 mètre.

6.3 Les constructions sont autorisées sous le domaine public, existant et futur, de la zone, lorsqu'elles sont destinées au stationnement des véhicules, aux équipements annexes ou à la connexion entre les immeubles, sous réserve de l'accord des autorités compétentes.

6.4 Le long de la rue Eric Tabarly et de la rue Victor Basch, les *saillies* de constructions sur le domaine public, existant et futur, seront autorisées sous réserve qu'elles se situent à une *hauteur* minimale de 5 mètres au-dessus du sol fini et qu'elles n'excèdent pas 3 mètres de surplomb.

6.5 Les constructions édifiées en bordure des domaines RATP et des EPIC ferroviaires devront, par ailleurs, respecter les dispositions des textes régissant ces emprises : Loi du 15 juillet 1845, notice technique définissant les servitudes grevant les propriétés riveraines du chemin de fer, fiche T1, prescriptions à respecter pour les constructions à usage d'habitations le long de la ligne TGV dans le domaine du bruit, plan de cessibilité et de servitudes n° LN 2 E 431 121 90.

ARTICLE 4 UPB 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les voies mentionnées ci-dessous sont celles définies à l'article 6.

7.1 A l'intérieur d'une bande de 13 mètres de profondeur à compter de l'*alignement* des voies publiques ou privées ou à compter des voies et espaces liés au domaine SNCF, les constructions peuvent :

- jouxter la ou les limites séparatives latérales ;
- être implantées en retrait des limites séparatives ; dans ce cas, la distance comptée horizontalement entre tout point d'une construction au point le plus proche des limites séparatives doit être égale à :
  - la moitié de la *hauteur* de la construction, avec un minimum de 8 mètres, lorsque la ou les façades orientées vers ces limites comportent des baies ou toutes ouvertures susceptibles de créer des vues ;
  - au tiers de la *hauteur* de la construction, avec un minimum de 4 mètres, lorsque la ou les façades orientées vers ces limites sont aveugles.

7.2 En dehors de la bande des 13 mètres de profondeur à compter de l'*alignement* des voies publiques ou privées ou à compter des voies et espaces liés aux domaines SNCF ou RATP, les constructions seront implantées en retrait des limites séparatives selon les condition imposées à l'article 7.1 ci-dessus.

ARTICLE 4 UPB 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 Les constructions à édifier sur une même *unité foncière* doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point des façades se faisant face soit au moins égale à :

- la moitié de la *hauteur* de la construction la plus élevée avec un minimum de 8 mètres lorsque les façades comportent des baies assurant l'éclairement des locaux ou toutes ouvertures susceptibles de créer des vues ;
- la moitié de la *hauteur*, moins 3 mètres, de la construction la plus élevée avec un minimum de 4 mètres lorsque les façades sont aveugles.

ARTICLE 4 UPB 9 EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE 4 UPB 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 La *hauteur* de plancher du dernier étage de chacune des constructions ne devra pas excéder 28 mètres par rapport au niveau des points d'intervention des moyens de lutte contre l'incendie sur la voirie de desserte.
La *hauteur* maximale des constructions ne devra pas, en tout état de cause, dépasser les cotes maximales exprimées en *NGF* fixées au document graphique, non compris les machineries d'ascenseurs, les locaux techniques, ainsi que les frontons, les tympans et tout autre élément décoratif d'architecture.

10.2 Lorsque les façades ont un linéaire supérieur à 50 m, les *hauteurs* se calculent sur la médiane de chaque séquence de 50 m, ou plans de façades significatifs.

ARTICLE 4 UPB 11 ASPECT EXTERIEUR

11.1 Dispositions générales

En aucun cas, les constructions à édifier ou à modifier ne doivent, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes, présentant des qualités sanitaires, une bonne inertie, une fabrication économe en énergie, recyclables, de qualité, conservant une stabilité dans le temps et de faible entretien.

Est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc…).

11.2 Façades

La partie des immeubles, située entre la rue Victor Basch et la rue Eric Tabarly et l'impasse dite "Carnot" devra tenir compte de la "place circulaire" au carrefour des avenues Carnot et Basch en articulant sa façade autour de celle-ci.

Les façades des immeubles, situés le long de la ligne TGV, seront traitées avec le même soin que les façades sur l'avenue Carnot afin que leur perception depuis le faisceau ferré corresponde à la même qualité urbaine et architecturale que celle de l'Avenue Carnot.

Sont préconisés, sur la place circulaire : l'aluminium de teinte claire, l'acier inoxydable, les pierres pelliculaires à caractère brillant et les vitrages seront de préférence de teinte claire.

Rez-de-chaussée et locaux techniques : les locaux en rez-de-chaussée donnant sur l'espace public (à l'exception de ceux accessibles aux concessionnaires) ne pourront en aucun cas être aveugles, le parement de leur façade devra présenter une qualité architecturale égale à celle des étages courants. Les locaux techniques (dont ceux destinés aux concessionnaires) ne pourront dépasser le 1/10° du linéaire de façade sur rue.

11.3 Couverture

Les toitures pourront être plates ou inclinées.

11.4 Clôtures

Dans les secteurs soumis aux risques d'inondations, les clôtures ne doivent pas comporter de partie pleine

11.5 Edicules et ouvrages techniques

Les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, etc. doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction. Les matériaux et couleurs doivent être en harmonie avec ceux de la construction. Ils seront, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.
Les gardes-corps de sécurité en bordure de façade devront être traités avec la même qualité que les autres gardes-corps du bâtiment.

ARTICLE 4 UPB 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

NOMBRE DE PLACES EXIGEES

Pour toute construction, extension, réhabilitation, restructuration, changement de destination, le nombre de places de stationnement exigé devra respecter les normes de stationnement définies, ci-après.
Ces prescriptions s'appliquent de façon globale à l'ensemble des constructions de l'*unité foncière*.
Le nombre de places exigé est arrondi à l'entier le plus proche.
Ces places de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques, à l'intérieur de l'*unité foncière*.

12.1 Pour les constructions à usage d'habitation :

1 place minimum par tranche de 60 m² de Surface de plancher avec au minimum une place par logement

Conformément aux préconisations du Plan de déplacement urbain d'Ile-de-France, il ne pourra être exigé plus de 1.5 place par logement.

En application de l'article L 123-1-13 du code de l'urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Pour les constructions situées à moins 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il ne peut être exigé plus de :

- 0,5 place par logement social ou résidence spécifique (personnes âgées et étudiants),
- 1 place par logement pour les autres types de logement.

12.2 Pour les constructions à usage de bureaux :
A moins de 500 mètres d'un point de desserte en transport collectif structurant :

- 1 place minimum par tranche de 80 m² de Surface de plancher
- 1 place maximum par tranche de 60 m² de Surface de plancher

A plus de 500 mètres d'un point de desserte en transport collectif structurant :

- 1 place minimum par tranche de 60 m² de Surface de plancher

- 1 place maximum par tranche de 50 m² de Surface de plancher

12.3 Pour les constructions à usage d'activités industrielles, artisanales :
1 place minimum par tranche de 100 m² de Surface de plancher

12.4 Pour les constructions à usage de commerces :
1 place minimum par tranche de 120 m² de Surface de plancher

12.5 Pour les équipements publics et les services d'intérêt collectif, le nombre de places à réaliser sera déterminé en fonction des besoins liés à la nature de l'activité avec un minimum d'une place minimum par 500 m² de Surface de plancher

12.6 Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier (hôtels, foyer jeunes travailleurs, foyer personnes âgées, résidences étudiantes, résidences sociales, résidences services) :
1 place minimum pour 4 chambres.

12.7 Pour les extensions, les restructurations ou les changements de destination de logement existant, il ne sera pas exigé de mise aux normes jusqu'à 30 m² de Surface de plancher créée par logement. Cette disposition est limitée à une fois.

12.8 Le changement de destination de locaux destinés initialement au stationnement, aggravant la situation de l'*unité foncière* vis-à-vis de la norme applicable, n'est pas autorisé.

12.9 Obligation de réaliser des stationnements pour vélos pour les constructions nouvelles :

-Dans les constructions à destination d'habitation de type habitat collectif, il doit être créé des locaux communs pour les vélos respectant les normes minimales suivantes, avec une superficie minimale de 3m² :

- Logements jusqu'à deux pièces principales : 0.75 m² par logement
- Dans les autres cas : 1.5 m² par logement.

Dans tous les cas, il doit être prévu un espace exclusivement réservé au stationnement des vélos, 50% au moins de la surface des locaux doit être réalisée en rez-de-chaussée, le solde devant être réalisé au premier sous-sol ou au premier étage depuis le point d'entrée du bâtiment.

-Pour les constructions à usage de bureaux, la surface des locaux dédiés aux vélos doit correspondre au minimum à 1.5 m² pour 100 m² de surface de plancher.

-Pour les constructions à usage d'activités, de commerce présentant une surface de plancher supérieure à 500 m², d'industries et d'équipements publics, il doit être prévu au minimum 1 place pour 10 employés.

-Pour les établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités), il doit être prévu au minimum 1 place pour huit à 12 élèves.

-Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier destinées à accueillir des foyers de jeunes travailleurs ou des résidences étudiantes, il sera prévu 1 emplacement vélo de 0,5 m² pour 2 chambres, 50% au moins de la surface des locaux doit être réalisée en rez-de-chaussée, le solde ne doit pas se situer en-deçà du premier sous-sol.

LES CARACTERISTIQUES DES PLACES DE STATIONNEMENT

12.10 Les caractéristiques des places extérieures de stationnement devront respecter les normes minimales suivantes :

- Largeur : 2,30 mètres
- Longueur : 5 mètres
- Selon les cas, dégagement frontal de 5 mètres ou latéral de 2,50 mètres.

Aucun dégagement n'est imposé dans le cas de places directement accessibles depuis la voie publique.

12.11 Dans le seul cas d'opérations de logements, les places doubles (c'est-à-dire qu'une première place conditionne l'accès à une deuxième) sont autorisées,

12.12 Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus :
- soit en aménageant les stationnements sur l'*unité foncière* considérée ;
- soit par la réalisation d'aires de stationnement dans un rayon de moins de 300 mètres ;
- soit en justifiant d'une concession à long terme (30 ans minimum) dans un parking existant ou en cours de construction.

12.13 Pour toutes les constructions, 3/4 au moins des besoins en stationnement doivent être réalisés en *sous-sol* ou en superstructure.

ARTICLE 4 UPB 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 Pour toute opération de construction, les espaces libres de construction et ceux sur dalle devront faire l'objet d'un aménagement paysager.

13.2 Pour toute *unité foncière* d'une superficie excédant 5 000 m², il devra être traité, en *espaces verts*, 10% au moins de sa surface.

13.3 Dans le cas où des aires de stationnement seraient aménagées hors dalle et en surface, il sera planté, au minimum, un *arbre* de haute tige pour 4 places de parking ainsi réalisées.

ARTICLE 4 UPB 14 POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

La Surface de plancher ne pourra dépasser 35 000 m², dont :
- les surfaces créées pour les installations nécessaires à l'exploitation du chemin de fer pour un maximum de 500 m² Surface de plancher ;
- les surfaces affectées aux opérations d'habitation et d'hébergement hôtelier pour un maximum de 22 500 m² Surface de plancher ;
- les surfaces affectées aux bureaux, activités, commerces, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour un maximum de 12 000 m² Surface de plancher.

ARTICLE 4UPB 15 PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

DISPOSITIONS RELATIVES A LA REUTILISATION DES EAUX PLUVIALES

15.1 La récupération et l'utilisation des eaux de pluie, en conformité avec le Code de la Santé Publique, doivent être favorisées (ex : réutilisation pour l'arrosage des plantes).

La récupération et l'utilisation des eaux pluviales, ainsi que les eaux de toutes autres origines, doivent respecter les exigences de la législation et de la réglementation en la matière. Notamment :

- L'arrêté du 21 aout 2008, relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments, celui du 17 décembre 2008 relatif au contrôle des installations privatives de distribution d'eau potable, des ouvrages de prélèvement, puits et forages et des ouvrages de récupération des eaux de pluie, et la circulaire du 9 novembre 2009 relative à la mise en œuvre du contrôle des ouvrages de prélèvement, puits et forage, des ouvrages de récupération des eaux de pluie ainsi que des installations privatives de distribution d'eau potable en application de l'arrêté du 17 décembre 2008 ;

- L'article 3.4 du contrat de délégation de service public pour la gestion du service de production et de distribution d'eau potable passé entre le SEDIF et son délégataire, Véolia Eau d'Ile de France SNC et les articles 18 et 21 du Règlement de service du Syndicat des Eaux d'Ile de France.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA PERFORMANCE ENERGETIQUE

15.2 Pour toute construction neuve supérieure à 1 000m² de Surface de plancher et sous réserve de la faisabilité technique de l'approvisionnement, le mode de production de chaleur doit être collectif et il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour une partie de la couverture des besoins énergétiques.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 5 UP

Il s'agit du secteur du Square du Clos de Villaine

ARTICLE 5UP 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Les constructions à usage industriel ou artisanal et d'entrepôt sauf celles visées à l'article 2.

1.2 Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, sauf celles visées à l'article 2.

1.3 Les constructions à usage industriel, artisanal et commercial créant des nuisances pour l'environnement habité, notamment sonores, olfactives ou pouvant générer un trafic supplémentaire (ex : activités d'entretien et de réparation automobiles).

1.4 Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, qu'ils soient permanents ou saisonniers (R 111-45) ainsi que le stationnement isolé de caravanes (R 111-42).

1.5 Tout dépôt ou décharge de déchets industriels ou domestiques, de ferraille ou de matériaux de démolition.

ARTICLE 5UP 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 Les constructions à usage artisanal à condition de ne pas excéder 500 m² de Surface de plancher.

2.2 Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à condition de correspondre aux activités nécessaires aux habitants ou aux usagers du quartier.

ARTICLE 5UP 3 ACCES ET VOIRIE

Sauf dispositions particulières, les voies et accès devront respecter à minima les dispositions suivantes :

	1 logement	Jusqu'à 20 logements ou 2000 m² de Surface de plancher	Plus de 20 logements ou 2000 m² de Surface de plancher
Largeur minimale de la chaussée (en mètres)	2,5	3	5

Ces dispositions ne concernent que les voies nouvelles.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour que les véhicules fassent aisément demi-tour (retournement en « T », en raquette…).

ARTICLE 5UP 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les règles de desserte pour les réseaux sont celles définies par le code de l'urbanisme et notamment les articles R.111-8 à R.111-12.

4.1 Pour toute construction nouvelle, le raccordement aux réseaux collectifs d'assainissement public est obligatoire, suivant les orientations du règlement d'assainissement communal.

4.2 Les raccordements aux réseaux d'assainissement collectif public devront respecter le système séparatif entre eaux pluviales et eaux usées domestiques dont le mélange est interdit.

4.3 L'évacuation des eaux usées autres que domestiques est interdite dans les réseaux d'assainissement. La commune, ou le gestionnaire du réseau, pourra cependant accepter ces effluents après la mise en place d'un arrêté et éventuellement d'une convention de déversement. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement avant leur rejet dans le réseau.

4.4 Pour toute construction nouvelle ou extension de plus de 20m² de Surface de plancher d'une construction existante, la gestion des eaux pluviales sur l'emprise de l'*unité foncière* est étudiée en priorité:

- par infiltration (puisard, …), lorsque la qualité du sol le permet et sous réserve de ne pas accroître le risque d'inondation par ruissellement ;
- et/ou par l'intermédiaire de dispositifs de stockage (bâches ou plan d'eau régulateur).

Tout projet intègre la rétention à minima de 80% de la pluviométrie annuelle, correspondant, sur le territoire, à la retenue d'une lame d'eau de 8 mm en 24h.
De plus, pour toute construction nouvelle, réhabilitation ou extension qui porterait sur plus de 1 000m² de Surface de plancher (existant et projet), et quel que soit le dispositif de gestion des eaux pluviales utilisé, l'excédent rejeté dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une limitation à la source suffisante des eaux de ruissellement de manière à ne pas dépasser un débit de 0,7 litre par seconde et par hectare, correspondant à une pluie d'occurrence 50 ans, conformément au Règlement d'Assainissement du SIAVB repris dans le zonage d'assainissement communal. Ces prescriptions s'appliquent de façon globale à l'ensemble des constructions de l'*unité foncière*. Pour les constructions de services publics ou d'intérêt collectif, les volumes de rétention pourront être relocalisés en dehors de *l'unité foncière* du projet.

4.5 En cas de rejet direct au milieu naturel d'eaux pluviales dont la qualité ne serait pas compatible avec l'atteinte du bon potentiel écologique de la Bièvre et de ses affluents à l'horizon 2021, la mise en place de dispositifs antipollution est obligatoire.

4.6 Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement et/ou au titre du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

4.7 Réseaux divers
Les réseaux divers de distribution (eau potable, gaz, électricité, téléphone, etc…) doivent être souterrains. Leur pose en galerie technique peut être prescrite pour des opérations importantes. Les coffrets concessionnaires seront intégrés aux constructions lorsque cette disposition n'empêche pas leur accessibilité directe à partir de la voirie.
Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé ; ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé au droit du terrain.

ARTICLE 5UP 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE 5UP 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Les constructions, hors balcons, *modénatures*, terrasses et perrons, devront être implantées :

- en limite des voies et emprises publiques. Des retraits ponctuels par rapport à cette implantation sont autorisés à condition d'être au plus égal à 2 m, par rapport aux voies et emprises publiques.
- ou avec un retrait compris entre 2 m et 5 m. Dans ce cas, la limite sera marquée par une clôture définie à l'article 11.3.

Si la façade de la construction présente un ou plusieurs *décrochements*, cette règle s'applique à chaque *décrochement*.

Les *saillies* des façades édifiées en limite de voies sont réglementées par l'article 11.4.

6.2 Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux agrandissements des constructions existantes qui ne sont pas implantées selon les articles 6.1 et 6.2,
  Dans ce cas, les agrandissements pourront être implantés avec un retrait au moins égal à celui de la construction initiale.
- aux annexes de faible importance, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif qui pourront être implantés soit en limite, soit avec un recul au moins égal à la moitié de la *hauteur* de la construction projetée.

ARTICLE 5UP 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les voies ci-après sont celles mentionnées à l'article 6.

7.1 Implantation par rapport aux limites séparatives à l'intérieur d'une bande de 25 m de profondeur comptée à partir de l'*alignement*.

Les constructions devront être implantées :

- en limite séparative,
- ou avec un recul au moins égal à la moitié de la *hauteur* du bâtiment, avec un minimum de 4 m.

Si la façade de la construction présente un ou plusieurs *décrochements*, cette règle s'applique à chaque *décrochement*.

7.2 Implantation par rapport aux limites séparatives au-delà de la bande de 25 m de profondeur.

Les constructions peuvent être implantées :

- Soit en limite séparative :
  - au droit des constructions existantes déjà implantées en limite sur les parcelles contiguës, à condition de ne pas excéder les *héberges* de ces constructions existantes.
  - pour les constructions ou parties de construction n'excédant pas en limites :

- en limite, 3,5 m au faîtage, s'il s'agit d'une construction à toiture monopente adossée à la limite,
- 2,5 m à l'égout (ou à l'acrotère) avec une *hauteur* au faîtage limitée à 4 m, s'il s'agit d'une construction à toiture d'au moins 2 pentes.
- 2,5 m à l'acrotère s'il s'agit d'une construction à toiture terrasse

- Soit avec un recul au moins égal à la moitié de *hauteur* du bâtiment à construire avec un minimum de 4 m.

7.3 Des retraits inférieurs à 4 m, mais au moins égaux à la moitié de la *hauteur* du bâtiment projeté pourront être autorisés pour les *agrandissements* mesurés des bâtiments existants, *restreint à une fois*, les annexes de faible importance, les cheminées et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif qui seraient rendus impossibles par les articles 7.1 et 7.2, et pour des motifs techniques ou architecturaux.

7.4 Pour les parties de construction en *sous-sol*, émergeant du sol fini extérieur, ou à rez-de-chaussée seul et dont la *hauteur* à l'égout ou à l'acrotère est inférieure à 4 m, l'implantation de ces parties de construction pourra être réalisée en limite séparative, ou avec un recul au moins égal à la moitié de la *hauteur* de la partie de construction concernée par cette règle. Pour le reste de la construction, il est fait application des règles énoncées ci avant.

ARTICLE 5UP 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 Les constructions doivent être implantées soit jointives, soit de telle sorte que la distance comptée horizontalement entre tous points des façades se faisant face, soit au moins égale à la moitié de la *hauteur* du bâtiment le plus élevé, avec un minimum de 4 m.

8.2 Des retraits inférieurs à 4 m, mais au moins égaux à la moitié de la *hauteur* du bâtiment projeté pourront être autorisés pour les agrandissements mesurés des bâtiments existants, limités à une fois, les annexes de faible importance, et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif qui seraient rendus impossible par l'article 8.1, et pour des motifs techniques ou architecturaux.

8.3 Pour les constructions existantes devant faire l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur, l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, n'est pas prise en compte pour la mesure de la distance entre les constructions, et ce dans la limite de 20 cm d'épaisseur supplémentaire.

ARTICLE 5UP 9 EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

ARTICLE 5UP 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 *Hauteur à l'égout* des toitures ou à l'acrotère

- La *hauteur* des constructions à l'égout de toiture ou à l'acrotère ne peut excéder 16 m, le long de la rue de Versailles, de l'avenue du Président Salvador Allende et sur la place de l 'église.
  Pour les parcelles d'angle, cette *hauteur* peut être poursuivie à l'horizontale sur les voies en retour et ce sur une longueur de 25 m comptée à partir de l'angle des deux voies.

- La *hauteur* des constructions à l'égout de toiture ou à l'acrotère ne peut excéder le long des autres rues :
  - 12 m lorsqu'il s'agit de constructions à usage d'habitation,
  - 7 m dans les autres cas.

10.2 Hauteur absolue

Cette *hauteur* est limitée à 4 m au-dessus de celle de l'égout de toiture du bâtiment sans pouvoir excéder 20 m, le long de la rue de Versailles, de l'avenue Salvador Allende et sur la place de l'église.

Pour les parcelles d'angle, cette *hauteur* peut être poursuivie à l'horizontale sur les voies en retour et ce sur une longueur de 25 m, comptée à partir de l'angle des deux voies.

- La *hauteur absolue* ne peut excéder le long des autres rues :
  - 16 m lorsqu'il s'agit de constructions à usage d'habitation,
  - 11 m dans les autres cas.

10.3 Les dispositions visées aux articles 10.1 et 10.2 ne s'appliquent pas :

- aux agrandissements des bâtiments existants qui dépassent les *hauteurs* maximales autorisées aux articles 10.1 et 10.2, à condition que ces agrandissements n'excèdent pas la *hauteur* de la construction initiale et sous réserve de motifs techniques ou architecturaux,
- à des éléments ponctuels d'architecture (lucarnes, lanterneaux, cages d'escalier, auvents, signal urbain…) ou techniques, (cheminée, machinerie d'ascenseur, local climatisation …), pour lesquels les *hauteurs* prescrites peuvent être dépassées, dans la limite de 2,5 m de haut et de 5 % de l'emprise de la construction concernée.
- aux équipements d'intérêts collectifs.

10.4 Lorsque les façades ont un linéaire supérieur à 50 m, les *hauteurs* se calculent sur la médiane de chaque séquence de 50 m, ou plans de façades significatifs.

ARTICLE 5UP 11 ASPECT EXTERIEUR

11.1 Dispositions générales

En aucun cas, les constructions à édifier ou à modifier ne doivent, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes, présentant des qualités sanitaires, une bonne inertie, une fabrication économe en énergie, recyclables, de qualité, conservant une stabilité dans le temps et de faible entretien.

Est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc…).

11.2 Façades

Les pignons, les toitures et édicules techniques visibles doivent être traités en harmonie avec les façades principales édifiées conformément aux dispositions du présent règlement.

Les agrandissements et les annexes doivent être traités en harmonie avec la construction principale.

Les soubassements émergeants implantés à l'*alignement* au sens de l'article 6.1 doivent être traités en harmonie avec l'ensemble de la façade et faire l'objet d'un traitement paysager.

11.3 Toitures

Les toitures monopentes sont interdites, sauf dispositions particulières ci-dessous. Cette règle ne s'applique pas aux équipements publics.

Pour les agrandissements des constructions principales, une toiture monopente est autorisée, lorsque leur importance permet la réalisation d'une pente de couverture d'une valeur proche de celle de la construction principale.

Pour les annexes de faible volume (de type véranda, garage, abris de jardin), les toitures monopentes peuvent être autorisées à condition de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants. Dans ces cas, les pentes de toit pourront être diminuées jusqu'à 15° à condition que les volumes soient adossés à la construction principale ou à la limite séparative.

11.4 Clôtures

Dispositions générales
A l'*alignement* :
La hauteur maximale ne doit pas dépasser 2 mètres. Une hauteur supérieure est admise pour les poteaux (poteaux d'angle, poteaux délimitant les accès).

En limite séparative :
Les clôtures en limite séparative ne peuvent dépasser 2 m de hauteur. Les clôtures supérieures à cette hauteur ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent, ou au caractère des constructions édifiées sur l'*unité foncière* concernée, ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation.

Si des terrains contigus présentent entre eux une dénivellation, la hauteur de la clôture se mesure par rapport à l'altimétrie moyenne de ces terrains.

Dispositions particulières :
Les clôtures constituées de murs pleins sont autorisées si elles répondent, ou au caractère des constructions édifiées sur l'*unité foncière* concernée, ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation, ou à une protection acoustique vis-à-vis d'une voie bruyante ou très bruyante. Un dépassement de la hauteur maximale de 2 m pourra être autorisé, si le mur forme soutènement ou s'il constitue le prolongement d'un mur ancien dont la hauteur sera respectée.

11.5 Soubassement
Le soubassement (partie de *sous-sol* émergeant au-dessus du sol fini) ne pourra dépasser 1,5 mètres, comptés entre le premier niveau et le point le plus bas de l'*alignement* ou de la portion d'*alignement* occupé par ladite construction.

11.6 *Saillies*

Les façades édifiées à l'*alignement* des voies publiques ou privées, pourront comporter des *saillies* à condition :
Qu'elles se situent à une hauteur minimale de 4,80 m à compter du niveau haut du trottoir,
Que leur profondeur n'excède pas :

- 0,60 m lorsque l'emprise de la voie concernée entre *alignements* ou entre limites de voie privée est inférieure ou égale à 15 m,
- 1 m dans les autres cas.

11.7 Edicules et ouvrages techniques

Les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, etc. doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction. Les matériaux et couleurs doivent être en harmonie avec ceux de la construction. Ils seront, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.
Les gardes-corps de sécurité en bordure de façade devront être traités avec la même qualité que les autres gardes-corps du bâtiment.

ARTICLE 5UP 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

NOMBRE DE PLACES EXIGEES

Pour toute construction, extension, réhabilitation, restructuration, changement de destination, le nombre de places de stationnement exigé devra respecter les normes de stationnement définies, ci-après.
Ces prescriptions s'appliquent de façon globale à l'ensemble des constructions de l'*unité foncière*.
Le nombre de places exigé est arrondi à l'entier le plus proche.
Ces places de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques, à l'intérieur de l'*unité foncière*.

12.1 Pour les constructions à usage d'habitation :

1 place minimum par tranche de 60 m² de Surface de plancher avec au minimum une place par logement
Conformément aux préconisations du Plan de déplacement urbain d'Ile-de-France, il ne pourra être exigé plus de 1.5 place par logement.

En application de l'article L 123-1-13 du code de l'urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Pour les constructions situées à moins 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il ne peut être exigé plus de :

- 0,5 place par logement social ou résidence spécifique (personnes âgées et étudiants),
- 1 place par logement pour les autres types de logement.

12.2 Pour les constructions à usage de bureaux :
A moins de 500 mètres d'un point de desserte en transport collectif structurant :

- 1 place minimum par tranche de 80 m² de Surface de plancher
- 1 place maximum par tranche de 60 m² de Surface de plancher

A plus de 500 mètres d'un point de desserte en transport collectif structurant :

- 1 place minimum par tranche de 60 m² de Surface de plancher
- 1 place maximum par tranche de 50 m² de Surface de plancher

12.3 Pour les constructions à usage d'activités industrielles, artisanales :
1 place minimum par tranche de 100 m² de Surface de plancher

12.4 Pour les constructions à usage de commerces :
1 place minimum par tranche de 120 m² de Surface de plancher

12.5 Pour les équipements publics et les services d'intérêt collectif, le nombre de places à réaliser sera déterminé en fonction des besoins liés à la nature de l'activité avec un minimum d'une place minimum par 500 m² de Surface de plancher

12.6 Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier (hôtels, foyer jeunes travailleurs, foyer personnes âgées, résidences étudiantes, résidences sociales, résidences services) :
1 place minimum pour 4 chambres.

12.7 Pour les extensions, les restructurations ou les changements de destination de logement existant, il ne sera pas exigé de mise aux normes jusqu'à 30 m² de Surface de plancher créée par logement. Cette disposition est limitée à une fois.

12.8 Le changement de destination de locaux destinés initialement au stationnement, aggravant la situation de l'*unité foncière* vis-à-vis de la norme applicable, n'est pas autorisé.

12.9 Obligation de réaliser des stationnements pour vélos pour les constructions nouvelles :

-Dans les constructions à destination d'habitation de type habitat collectif, il doit être créé des locaux communs pour les vélos respectant les normes minimales suivantes, avec une superficie minimale de 3m² :

- Logements jusqu'à deux pièces principales : 0.75 m² par logement
- Dans les autres cas : 1.5 m² par logement.

Dans tous les cas, il doit être prévu un espace exclusivement réservé au stationnement des vélos, 50% au moins de la surface des locaux doit être réalisée en rez-de-chaussée, le solde devant être réalisé au premier sous-sol ou au premier étage depuis le point d'entrée du bâtiment.

-Pour les constructions à usage de bureaux, la surface des locaux dédiés aux vélos doit correspondre au minimum à 1.5 m² pour 100 m² de surface de plancher.

-Pour les constructions à usage d'activités, de commerce présentant une surface de plancher supérieure à 500 m², d'industries et d'équipements publics, il doit être prévu au minimum 1 place pour 10 employés.

-Pour les établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités), il doit être prévu au minimum 1 place pour huit à 12 élèves.

-Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier destinées à accueillir des foyers de jeunes travailleurs ou des résidences étudiantes, il sera prévu 1 emplacement vélo de 0,5 m² pour 2 chambres, 50% au moins de la surface des locaux doit être réalisée en rez-de-chaussée, le solde ne doit pas se situer en-deçà du premier sous-sol.

MODALITES DE REALISATION

12.10 Pour les constructions nouvelles à usage de logements collectifs, de bureaux et de services, au moins 2/3 des places exigées devront être réalisées en *sous-sol*.
Toutefois, des dispositions autres pourront être autorisées, pour les opérations d'une surface inférieure à 1 000 m² de Surface de plancher*,* pour lesquelles 50 % au moins des places exigées pourront être intégrées à la construction, sous réserve d'une intégration harmonieuse au volume de la construction.

CARACTERISTIQUES GEOMETRIQUES DES PLACES

12.11 Les places de stationnement extérieures à réaliser doivent répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

Pour le stationnement de véhicules légers

Dimensions des places :
- longueur : 5 m
- largeur : 2,30 m
- dégagement : 5,50 m,

Cette largeur de dégagement peut être réduite à 5 m si les places présentent une largeur minimum de 2,50 m.
Aucun dégagement n'est imposé dans le cas de places directement accessibles depuis la voie publique.

Largeur des accès :
- sens unique : 2,50 m
- double sens : jusqu'à 40 véhicules : 3 m
  plus de 40 véhicules : 5 m

DISPOSITIONS EN CAS D'IMPOSSIBILITE DE REALISATION SUR LE TERRAIN

12.12 Lorsque la réalisation, de tout ou partie, des places de stationnement exigées ne peut être réalisée sur l'*unité foncière* du projet, il peut être satisfait à la règle, en justifiant en application des dispositions de l'article L 123-1-12 du Code de l'Urbanisme :
- Soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- Soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation,

Les parcs publics ou privés visés ci-dessus devront être situés à moins de 400 m de l'opération.

ARTICLE 5UP 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 Les plantations existantes seront préservées dans la mesure du possible. Toutefois, en cas de nécessité d'abattage, tout *arbre* de haute tige abattu sera remplacé par un sujet équivalent.

13.2 Les *espaces verts* des opérations de construction doivent représenter au moins 20 % de la superficie de l'*unité foncière*.
Dans le cas d'*opération d'ensemble* le minimum de 20 % d'*espace vert* sera calculé en additionnant les *espaces verts* collectifs et privatifs, ainsi que les *espaces verts* sur dalle.

13.3 Toutefois, pour les constructions nouvelles, la surface d'*espaces verts* à créer sera calculée en fonction de la nature des substrats utilisés, pondérée à l'appui des *coefficients de valeur écologique* suivants :

- 1,2 pour les *espaces verts* de pleine terre,
- 1 pour les *espaces verts* sur dalle à fort intérêt écologique
- 0,7 pour les *espaces verts* sur dalle à faible intérêt écologique
- 0,7 pour les toitures végétalisées intensives à fort intérêt écologique
- 0,3 pour les toitures végétalisées intensives à faible intérêt écologique.

13.4 Les opérations de constructions de logements doivent faire l'objet de plantations à raison d'un *arbre* de tige par fraction de 200 m² de superficie d'*unité foncière*.

13.5 Les parcs de stationnement de surface (ouverts ou non au public) doivent faire l'objet de plantation à raison d'un *arbre* de tige pour 4 places.

13.6 Les parcs de stationnement de surface de plus de 1000 m² doivent être accompagnés de la réalisation, sur leur pourtour non bâti, de plantations d'arbres d'alignement et d'écran boisé et être recoupés par des plantations arbustives.

13.7 Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

13.8 Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, et aux unités foncières dont la configuration est telle que les prescriptions réglementaires conduisent à des emprises d'infrastructures et/ou de superstructures supérieures à 70% de l'assiette foncière.

ARTICLE 5UP 14 POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE 5UP 15 PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

DISPOSITIONS RELATIVES A LA REUTILISATION DES EAUX PLUVIALES

15.1 La récupération et l'utilisation des eaux de pluie, en conformité avec le Code de la Santé Publique, doivent être favorisées (ex : réutilisation pour l'arrosage des plantes).

La récupération et l'utilisation des eaux pluviales, ainsi que les eaux de toutes autres origines, doivent respecter les exigences de la législation et de la réglementation en la matière. Notamment :

- L'arrêté du 21 aout 2008, relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments, celui du 17 décembre 2008 relatif au contrôle des installations privatives de distribution d'eau potable, des ouvrages de prélèvement, puits et forages et des ouvrages de récupération des eaux de pluie, et la circulaire du 9 novembre 2009 relative à la

mise en œuvre du contrôle des ouvrages de prélèvement, puits et forage, des ouvrages de récupération des eaux de pluie ainsi que des installations privatives de distribution d'eau potable en application de l'arrêté du 17 décembre 2008 ;

- L'article 3.4 du contrat de délégation de service public pour la gestion du service de production et de distribution d'eau potable passé entre le SEDIF et son délégataire, Véolia Eau d'Ile de France SNC et les articles 18 et 21 du Règlement de service du Syndicat des Eaux d'Ile de France.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA PERFORMANCE ENERGETIQUE

15.2 Pour toute construction neuve supérieure à 1 000m² de Surface de plancher et sous réserve de la faisabilité technique de l'approvisionnement, le mode de production de chaleur doit être collectif et il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour une partie de la couverture des besoins énergétiques.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 6 UPA

Il s'agit du quartier Vilmorin.

Cette zone fait l'objet du plan de détail 5.2.e – Vilmorin.

ARTICLE 6UPA 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Les constructions à usage industriel ou artisanal et d'entrepôt sauf celles visées à l'article 2.

1.2 Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, sauf celles visées à l'article 2.

1.3 Les constructions à usage industriel, artisanal et commercial créant des nuisances pour l'environnement habité, notamment sonores, olfactives ou pouvant générer un trafic supplémentaire (ex : activités d'entretien et de réparation automobiles).

1.4 Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, qu'ils soient permanents ou saisonniers (R 111-45) ainsi que le stationnement isolé de caravanes (R 111-42).

1.5 Tout dépôt ou décharge de déchets industriels ou domestiques, de ferraille ou de matériaux de démolition.

ARTICLE 6UPA 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 Les activités artisanales ou commerciales à condition de ne pas excéder 650 m² d'*emprise au sol*.

2.2 Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à condition que leur périmètre éventuel de protection n'excède pas les limites de leur *unité foncière* d'assiette et qu'elles correspondent aux activités nécessaires aux habitants ou aux usagers du quartier.

ARTICLE 6UPA 3 ACCES ET VOIRIE

Sauf dispositions particulières, les voies et accès nouveaux devront respecter à minima les dispositions suivantes :

	1 logement	Jusqu'à 20 logements ou 2000 m² de Surface de plancher	Plus de 20 logements ou 2000 m² de Surface de plancher
Largeur minimale de la chaussée (en mètres)	2,5	3	5

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour que les véhicules fassent aisément demi-tour (retournement en « T », en raquette…).

ARTICLE 6UPA 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les règles de desserte pour les réseaux sont celles définies par le code de l'urbanisme et notamment les articles R.111-8 à R.111-12.

4.1 Pour toute construction nouvelle, le raccordement aux réseaux collectifs d'assainissement public est obligatoire, suivant les orientations du règlement d'assainissement communal.

4.2 Les raccordements aux réseaux d'assainissement collectif public devront respecter le système séparatif entre eaux pluviales et eaux usées domestiques dont le mélange est interdit.

4.3 L'évacuation des eaux usées autres que domestiques est interdite dans les réseaux d'assainissement. La commune, ou le gestionnaire du réseau, pourra cependant accepter ces effluents après la mise en place d'un arrêté et éventuellement d'une convention de déversement. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement avant leur rejet dans le réseau.

4.4 Pour toute construction nouvelle ou extension de plus de 20m² de Surface de plancher d'une construction existante, la gestion des eaux pluviales sur l'emprise de l'*unité foncière* est étudiée en priorité:

- par infiltration (puisard, …), lorsque la qualité du sol le permet et sous réserve de ne pas accroître le risque d'inondation par ruissellement ;
- et/ou par l'intermédiaire de dispositifs de stockage (bâches ou plan d'eau régulateur).

Tout projet intègre la rétention à minima de 80% de la pluviométrie annuelle, correspondant, sur le territoire, à la retenue d'une lame d'eau de 8 mm en 24h.
De plus, pour toute construction nouvelle, réhabilitation ou extension qui porterait sur plus de 1 000m² de Surface de plancher (existant et projet), et quel que soit le dispositif de gestion des eaux pluviales utilisé, l'excédent rejeté dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une limitation à la source suffisante des eaux de ruissellement de manière à ne pas dépasser un débit de 0,7 litre par seconde et par hectare, correspondant à une pluie d'occurrence 50 ans, conformément au Règlement d'Assainissement du SIAVB repris dans le zonage d'assainissement communal. Ces prescriptions s'appliquent de façon globale à l'ensemble des constructions de l'*unité foncière*. Pour les constructions de services publics ou d'intérêt collectif, les volumes de rétention pourront être relocalisés en dehors de *l'unité foncière* du projet.

4.5 En cas de rejet direct au milieu naturel d'eaux pluviales dont la qualité ne serait pas compatible avec l'atteinte du bon potentiel écologique de la Bièvre et de ses affluents à l'horizon 2021, la mise en place de dispositifs antipollution est obligatoire.

4.6 Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement et/ou au titre du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

4.7 Réseaux divers
Les réseaux divers de distribution (eau potable, gaz, électricité, téléphone, etc…) doivent être souterrains. Leur pose en galerie technique peut être prescrite pour des opérations importantes. Les coffrets concessionnaires seront intégrés aux constructions lorsque cette disposition n'empêche pas leur accessibilité directe à partir de la voirie.

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

ARTICLE 6UPA 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

6.1 Si aucune indication particulière n'est figurée sur le plan de détail, l'implantation des constructions peut être autorisée :
- à l'*alignement* ;
- en retrait de l'*alignement* avec un minimum de 1 mètre.

6.2 Lorsqu'est figurée une "marge de recul" sur le plan de détail, la façade donnant sur la marge de recul devra être implantée sur le plan vertical de la marge; toutefois, la façade pourra présenter des retraits et *saillies* (bow-window, marquise, parties maçonnées de balcons) à condition que 80 % au minimum de la surface de la façade donnant sur la marge de recul s'inscrive dans son plan vertical.

6.3 Les constructions peuvent être autorisées sous le domaine public de la zone lorsqu'elles sont destinées au stationnement des véhicules, aux équipements annexes ou à la connexion entre les immeubles.

ARTICLE 6UPA 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1 Lorsque la limite de zone constitue une limite séparative, les constructions doivent s'implanter à, au moins, la moitié de la *hauteur* de la construction, avec un minimum de 6 mètres.

7.2 Dans les autres cas, les constructions peuvent soit :
- jouxter la ou les limites séparatives ;
- être implantées en retrait des limites séparatives ; dans ce cas, la distance comptée horizontalement entre tout point d'une construction au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale au tiers de la *hauteur* de la construction, avec un minimum de 4 m.

ARTICLE 6UPA 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

8.1 Les constructions à édifier sur une même *unité foncière* doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point des façades se faisant face soit au moins égale à la moitié de la *hauteur* de la construction la plus élevée avec un minimum de 4 m.

8.2 .

ARTICLE 6UPA 9 EMPRISE AU SOL

L'*emprise au sol* maximale des constructions résulte des dispositions (''Emprise maximale des constructions en superstructure'') figurant au plan de détail et de l'application des dispositions du présent règlement.

ARTICLE 6UPA 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 Les constructions ne devront pas dépasser rez-de-chaussée + 3 étages ou rez-de-chaussée + 2 étages + comble.

Un comble est un niveau sous toiture. Il est aménageable (niveau sous toiture d'une construction qui, à emprise égale à celle d'un niveau courant, développe une Surface de plancher inférieure à 80% de celle du niveau courant) ou non aménageable (niveau sous toiture d'une construction qui développe une Surface de plancher marginale -inférieure à 10%-, par rapport à celle d'un niveau courant).

10.2 La *hauteur absolue* de chacune des constructions ne devra pas excéder 17 mètres. Elle constitue la *hauteur* maximale de la construction (y compris les équipements tels que cheminées, équipements de ventilation et de conditionnement d'air, antennes et machineries d'ascenseurs), mesurée en son point le plus haut à partir du niveau du sol fini au pied de la construction. Dans le cas d'une implantation à l'*alignement*, cette *hauteur* est mesurée à partir du point le plus bas de l'*alignement* ou de la portion d'*alignement* occupé par ladite construction.

10.3 Lorsque les façades ont un linéaire supérieur à 50 m, les *hauteurs* se calculent sur la médiane de chaque séquence de 50 m, ou plans de façades significatifs.

ARTICLE 6UPA 11 ASPECT EXTERIEUR

11.1 Dispositions générales

En aucun cas, les constructions à édifier ou à modifier ne doivent, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes, présentant des qualités sanitaires, une bonne inertie, une fabrication économe en énergie, recyclables, de qualité, conservant une stabilité dans le temps et de faible entretien.

Est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc…).

11.2 Façades

Les façades, sur cour, des constructions seront traitées avec le même soin que les façades sur rue.

Rez-de-chaussée et locaux techniques : le parement des locaux techniques et ceux destinés aux concessionnaires, en rez-de-chaussée donnant sur le Domaine Public, devra présenter une qualité de façade égale à celle des étages courants. En aucun cas, le linéaire des locaux techniques et ceux destinés aux concessionnaires ne pourra dépasser le 1/6° du linéaire de façade sur rue de la construction considérée.

Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, cette disposition ne s'applique que pour les façades donnant sur l'avenue Carnot

11.3 Couverture

Les toitures devront être soit inclinées (jusqu'à 45°) soit courbes dans une proportion minimale de 50 % de la surface du dernier niveau avant combles de la construction considérée, le reste pouvant alors être traité en toiture-terrasse.

11.4 Soubassement

Le soubassement (partie de *sous-sol* émergeant au-dessus du sol fini) ne pourra dépasser 1 mètre, compté entre le point le plus bas du sol fini à l'*alignement* de l'*unité foncière* et le premier niveau.

11.5 *Saillies*

Les *saillies* de constructions (marquise, bow-window, parties maçonnées de balcons) sur le domaine public seront autorisées sous réserve qu'elles se situent à une hauteur minimale de 5 mètres au-dessus du sol fini et qu'elles n'excèdent pas 1,50 mètres de profondeur.

11.6 Edicules et ouvrages techniques

Les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, etc. doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction. Les matériaux et couleurs doivent être en harmonie avec ceux de la construction.
Ils seront, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.
Les gardes-corps de sécurité en bordure de façade devront être traités avec la même qualité que les autres gardes-corps du bâtiment.

ARTICLE 6UPA 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

NOMBRE DE PLACES EXIGEES

Pour toute construction, extension, réhabilitation, restructuration, changement de destination, le nombre de places de stationnement exigé devra respecter les normes de stationnement définies, ci-après.
Ces prescriptions s'appliquent de façon globale à l'ensemble des constructions de l'*unité foncière*.
Le nombre de places exigé est arrondi à l'entier le plus proche.
Ces places de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques, à l'intérieur de l'*unité foncière*.

12.1 Pour les constructions à usage d'habitation :

1 place minimum par tranche de 60 m² de Surface de plancher avec au minimum une place par logement

Conformément aux préconisations du Plan de déplacement urbain d'Ile-de-France, il ne pourra être exigé plus de 1.5 place par logement.

En application de l'article L 123-1-13 du code de l'urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Pour les constructions situées à moins 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il ne peut être exigé plus de :

- 0,5 place par logement social ou résidence spécifique (personnes âgées et étudiants),
- 1 place par logement pour les autres types de logement.

12.2 Pour les constructions à usage de bureaux :
A moins de 500 mètres d'un point de desserte en transport collectif structurant :

- 1 place minimum par tranche de 80 m² de Surface de plancher
- 1 place maximum par tranche de 60 m² de Surface de plancher

A plus de 500 mètres d'un point de desserte en transport collectif structurant :

- 1 place minimum par tranche de 60 m² de Surface de plancher
- 1 place maximum par tranche de 50 m² de Surface de plancher

12.3 Pour les constructions à usage d'activités industrielles, artisanales :
1 place minimum par tranche de 100 m² de Surface de plancher

12.4 Pour les constructions à usage de commerces :
1 place minimum par tranche de 120 m² de Surface de plancher

12.5 Pour les équipements publics et les services d'intérêt collectif, le nombre de places à réaliser sera déterminé en fonction des besoins liés à la nature de l'activité avec un minimum d'une place minimum par 500 m² de Surface de plancher

12.6 Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier (hôtels, foyer jeunes travailleurs, foyer personnes âgées, résidences étudiantes, résidences sociales, résidences services) :
1 place minimum pour 4 chambres.

12.7 Pour les extensions, les restructurations ou les changements de destination de logement existant, il ne sera pas exigé de mise aux normes jusqu'à 30 m² de Surface

de plancher créée par logement. Cette disposition est limitée à une fois.

12.8 Le changement de destination de locaux destinés initialement au stationnement, aggravant la situation de l'*unité foncière* vis-à-vis de la norme applicable, n'est pas autorisé.

12.9 Obligation de réaliser des stationnements pour vélos pour les constructions nouvelles :

-Dans les constructions à destination d'habitation de type habitat collectif, il doit être créé des locaux communs pour les vélos respectant les normes minimales suivantes, avec une superficie minimale de 3m² :
• Logements jusqu'à deux pièces principales : 0.75 m² par logement
• Dans les autres cas : 1.5 m² par logement.
Dans tous les cas, il doit être prévu un espace exclusivement réservé au stationnement des vélos, 50% au moins de la surface des locaux doit être réalisée en rez-de-chaussée, le solde devant être réalisé au premier sous-sol ou au premier étage depuis le point d'entrée du bâtiment.

-Pour les constructions à usage de bureaux, la surface des locaux dédiés aux vélos doit correspondre au minimum à 1.5 m² pour 100 m² de surface de plancher.

-Pour les constructions à usage d'activités, de commerce présentant une surface de plancher supérieure à 500 m², d'industries et d'équipements publics, il doit être prévu au minimum 1 place pour 10 employés.

-Pour les établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités), il doit être prévu au minimum 1 place pour huit à 12 élèves.

-Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier destinées à accueillir des foyers de jeunes travailleurs ou des résidences étudiantes, il sera prévu 1 emplacement vélo de 0,5 m² pour 2 chambres, 50% au moins de la surface des locaux doit être réalisée en rez-de-chaussée, le solde ne doit pas se situer en-deçà du premier sous-sol.

CARACTERISTIQUES GEOMETRIQUES DES PLACES

12.10 Les caractéristiques des places de stationnement devront respecter les normes minimales suivantes :
- largeur : 2,30 mètres
- longueur : 5 mètres
- selon les cas, dégagement frontal de 5 mètres ou latéral de 2,50 mètres.

Aucun dégagement n'est imposé dans le cas de places directement accessibles depuis la voie publique.

12.11 Dans le seul cas d'opérations de logements, les places doubles (c'est-à-dire qu'une première place conditionne l'accès à une deuxième) sont autorisées.

DISPOSITIONS EN CAS D'IMPOSSIBILITE DE REALISATION SUR LE TERRAIN

12.12 Lorsque la réalisation, de tout ou partie, des places de stationnement exigées ne peut être réalisée sur l'*unité foncière* du projet, il peut être satisfait à la règle, en justifiant :
- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Les parcs publics ou privés visés ci-dessus devront être situés à moins de 400 m de l'opération.

ARTICLE 6UPA 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 Pour toute opération de construction, les espaces libres de construction et ceux sur dalles accessibles devront faire l'objet d'un aménagement paysagé.

13.2 Dans le cas où des aires de stationnement seraient aménagées en surface, il sera planté, au minimum, un *arbre* de haute tige pour 4 places de parking ainsi réalisées.

ARTICLE 6UPA 14 POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

La Surface de plancher ne pourra dépasser 3 100 m² sur l'ensemble de la zone 6UPA, se répartissant en:

- habitation 2 490 m² Surface de plancher
- commerces 610 m² Surface de plancher

ARTICLE 6UPA 15 PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

DISPOSITIONS RELATIVES A LA REUTILISATION DES EAUX PLUVIALES

15.1 La récupération et l'utilisation des eaux de pluie, en conformité avec le Code de la Santé Publique, doivent être favorisées (ex : réutilisation pour l'arrosage des plantes).

La récupération et l'utilisation des eaux pluviales, ainsi que les eaux de toutes autres origines, doivent respecter les exigences de la législation et de la réglementation en la matière. Notamment :

- L'arrêté du 21 aout 2008, relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments, celui du 17 décembre 2008 relatif au contrôle des installations privatives de distribution d'eau potable, des ouvrages de prélèvement, puits et forages et des ouvrages de récupération des eaux de pluie, et la circulaire du 9 novembre 2009 relative à la mise en œuvre du contrôle des ouvrages de prélèvement, puits et forage, des ouvrages de récupération des eaux de pluie ainsi que des installations privatives de distribution d'eau potable en application de l'arrêté du 17 décembre 2008 ;

- L'article 3.4 du contrat de délégation de service public pour la gestion du service de production et de distribution d'eau potable passé entre le SEDIF et son délégataire, Véolia Eau d'Ile de France SNC et les articles 18 et 21 du Règlement de service du Syndicat des Eaux d'Ile de France.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA PERFORMANCE ENERGETIQUE

15.2 Pour toute construction neuve supérieure à 1 000m² de Surface de plancher et sous réserve de la faisabilité technique de l'approvisionnement, le mode de production de chaleur doit être collectif et il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour une partie de la couverture des besoins énergétiques.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 6UPB

Il s'agit du quartier Vilmorin

Cette zone fait l'objet du plan de détail 5.2.e – Vilmorin.

ARTICLE 6UPB 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Les constructions à usage industriel ou artisanal et d'entrepôt sauf celles visées à l'article 2.

1.2 Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, sauf celles visées à l'article 2.

1.3 Les commerces créant des nuisances pour l'environnement habité, notamment sonores, olfactives ou pouvant générer un trafic supplémentaire (ex : activités d'entretien et de réparation automobiles)

1.4 Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, qu'ils soient permanents ou saisonniers (R 111-45, R 111-46) ainsi que le stationnement isolé de caravanes (R 111-42).

1.5 Tout dépôt ou décharge de déchets industriels ou domestiques, de ferraille ou de matériaux de démolition.

ARTICLE 6UPB 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 Les constructions à vocation d'artisanat ou de commerce à condition de ne pas excéder 50 m² d'*emprise au sol*.

2.2 Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à condition que leur périmètre éventuel de protection n'excède pas les limites de leur *unité foncière* d'assiette et qu'elles correspondent aux activités nécessaires aux habitants ou aux usagers du quartier.

ARTICLE 6UPB 3 ACCES ET VOIRIE

Sauf dispositions particulières, les voies et accès nouveaux devront respecter à minima les dispositions suivantes :

	1 logement	Jusqu'à 20 logements ou 2000 m² de Surface de plancher	Plus de 20 logements ou 2000 m² de Surface de plancher
Largeur minimale de la chaussée (en mètres)	2,5	3	5

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour que les véhicules fassent aisément demi-tour (retournement en « T », en raquette…).

ARTICLE 6UPB 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les règles de desserte pour les réseaux sont celles définies par le code de l'urbanisme et notamment les articles R.111-8 à R.111-12.

4.1 Pour toute construction nouvelle, le raccordement aux réseaux collectifs d'assainissement public est obligatoire, suivant les orientations du règlement d'assainissement communal.

4.2 Les raccordements aux réseaux d'assainissement collectif public devront respecter le système séparatif entre eaux pluviales et eaux usées domestiques dont le mélange est interdit.

4.3 L'évacuation des eaux usées autres que domestiques est interdite dans les réseaux d'assainissement. La commune, ou le gestionnaire du réseau, pourra cependant accepter ces effluents après la mise en place d'un arrêté et éventuellement d'une convention de déversement. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement avant leur rejet dans le réseau.

4.4 Pour toute construction nouvelle ou extension de plus de 20m² de Surface de plancher d'une construction existante, la gestion des eaux pluviales sur l'emprise de l'*unité foncière* est étudiée en priorité:

- par infiltration (puisard, …), lorsque la qualité du sol le permet et sous réserve de ne pas accroître le risque d'inondation par ruissellement ;
- et/ou par l'intermédiaire de dispositifs de stockage (bâches ou plan d'eau régulateur).

Tout projet intègre la rétention à minima de 80% de la pluviométrie annuelle, correspondant, sur le territoire, à la retenue d'une lame d'eau de 8 mm en 24h.
De plus, pour toute construction nouvelle, réhabilitation ou extension qui porterait sur plus de 1 000m² de Surface de plancher (existant et projet), et quel que soit le dispositif de gestion des eaux pluviales utilisé, l'excédent rejeté dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une limitation à la source suffisante des eaux de ruissellement de manière à ne pas dépasser un débit de 0,7 litre par seconde et par hectare, correspondant à une pluie d'occurrence 50 ans, conformément au Règlement d'Assainissement du SIAVB repris dans le zonage d'assainissement communal. Ces prescriptions s'appliquent de façon globale à l'ensemble des constructions de l'*unité foncière*. Pour les constructions de services publics ou d'intérêt collectif, les volumes de rétention pourront être relocalisés en dehors de *l'unité foncière* du projet.

4.5 En cas de rejet direct au milieu naturel d'eaux pluviales dont la qualité ne serait pas compatible avec l'atteinte du bon potentiel écologique de la Bièvre et de ses affluents à l'horizon 2021, la mise en place de dispositifs antipollution est obligatoire.

4.6 Réseaux divers
Les réseaux divers de distribution (eau potable, gaz, électricité, téléphone, etc…) doivent être souterrains. Leur pose en galerie technique peut être prescrite pour des opérations importantes. Les coffrets concessionnaires seront intégrés aux constructions lorsque cette disposition n'empêche pas leur accessibilité directe à partir de la voirie.
Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé ; ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé au droit du terrain.

ARTICLE 6UPB 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

6.1 Lorsqu'est figurée une contrainte de “constructions imposées à l’*alignement*” sur le document graphique du PLU (Plan de détail), la façade donnant sur l’*alignement* doit s’inscrire dans le plan vertical de l’*alignement*.

6.2 Si aucune indication n’est figurée sur le document graphique du PLU (Plan de détail), l’implantation des constructions est autorisée :

- soit à l’*alignement* ou sur la marge de recul
- soit en retrait de l’*alignement* ou de la marge de recul avec un minimum de 1 mètre.

ARTICLE 6UPB 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1 Par rapport aux limites séparatives constituant la limite de zone :

Les constructions peuvent soit :

- jouxter la limite séparative, lorsque leur emprise est inférieure à 30 m²;
- être implantées à une distance, comptée horizontalement entre tout point d’une construction au point le plus proche des limites séparatives, au moins égale à la moitié de la *hauteur* de la construction, avec un minimum de 4 mètres.

7.2 Par rapport aux autres limites séparatives :

Les constructions peuvent soit :

- jouxter la ou les limites séparatives;
- être implantées en retrait des limites séparatives ; dans ce cas, la distance comptée horizontalement entre tout point d’une construction au point le plus proche des limites séparatives doit être égale au tiers de la *hauteur* de la construction, avec un minimum de 4 mètres.

ARTICLE 6UPB 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

8.1 Les constructions à édifier sur une même *unité foncière* doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point des façades se faisant face soit au moins égale à la moitié de la *hauteur* de la construction la plus élevée avec un minimum de 4 mètres

ARTICLE 6UPB 9 : EMPRISE AU SOL

L'*emprise au sol* maximale des constructions résulte des dispositions "Emprise maximale des constructions en superstructure" figurant au plan de détail et de l'application des dispositions du présent règlement.

ARTICLE 6UPB 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 Les constructions ne pourront pas excéder rez-de-chaussée + 1 étage + comble.

Un comble est un niveau sous toiture. Il est aménageable (niveau sous toiture d'une construction qui, à emprise égale à celle d'un niveau courant, développe une Surface de plancher inférieure à 80% de celle du niveau courant) ou non aménageable (niveau sous toiture d'une construction qui développe une Surface de plancher marginale -inférieure à 10%-, par rapport à celle d'un niveau courant).

10.2 La *hauteur absolue* des constructions ne devra pas, en tout état de cause, dépasser 12 mètres. Elle constitue la *hauteur* maximale de la construction (y compris les équipements tels que cheminées, équipements de ventilation et de conditionnement d'air, antennes et machineries d'ascenseurs), mesurée en son point le plus haut à partir du niveau du sol fini au pied de la construction. Dans le cas d'une implantation à l'*alignement*, cette *hauteur* est mesurée à partir du point le plus bas de l'*alignement* ou de la portion d'*alignement* occupé par ladite construction.

10.3 Lorsque les façades ont un linéaire supérieur à 50 m, les *hauteurs* se calculent sur la médiane de chaque séquence de 50 m, ou plans de façades significatifs.

ARTICLE 6UPB 11 ASPECT EXTERIEUR

11.1 Dispositions générales

En aucun cas, les constructions à édifier ou à modifier ne doivent, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes, présentant des qualités sanitaires, une bonne inertie, une fabrication économe en énergie, recyclables, de qualité, conservant une stabilité dans le temps et de faible entretien.

Est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc…).

11.2 Façades

Les façades, sur jardin, des constructions seront traitées avec le même soin que les façades sur rue.

Les murs-pignons, mitoyens ou non, doivent être traités en harmonie avec les façades principales.
Rez-de-chaussée et locaux techniques : le parement des locaux techniques et ceux destinés aux concessionnaires, en rez-de-chaussée donnant sur le Domaine Public, devra présenter une qualité de façade égale à celle des étages courants.

11.3 Couverture

Les toitures devront être soit inclinées (jusqu'à 50°) soit courbes dans une proportion minimale de 80 % de la surface du dernier niveau avant combles de la construction considérée, le reste pouvant alors être traité en toiture-terrasse.

11.4 Soubassement

Le soubassement (partie de *sous-sol* émergeant au-dessus du sol fini) ne pourra dépasser 2,50 mètres, compté entre le point le plus bas du sol fini à l'*alignement* de l'*unité foncière* et le premier niveau.

11.5 Clôtures

A l'*alignement* :

- Les clôtures, à l'*alignement* et en limites séparatives sécantes avec l'*alignement*, conformément aux indications ("contraintes architecturales") figurées sur le document graphique du PLU (Plan de détail) sont obligatoires et seront édifiées dans une cohérence d'ensemble. Elles seront, en tout état de cause, limitées à 1,20 mètres de hauteur ;
- Si aucune indication n'est figurée sur le document graphique du PLU (Plan de détail), les clôtures seront limitées à 1,20 mètres de hauteur, complétées de haies vives d'arbustes taillés jusqu'à cette même hauteur.

Sur les autres limites séparatives :

Les clôtures seront limitées à 2 mètres de hauteur et pourront être complétées de haies vives d'arbustes taillés jusqu'à cette même hauteur.

11.6 *Saillies*

Les débords de toiture et éléments d'architecture (corniche, marquises) sont limités à 0,60 m de surplomb sur le Domaine Public. Les autres *saillies* de constructions sur le Domaine Public sont interdites.

11.7 Edicules et ouvrages techniques

Les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, etc. doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction. Les matériaux et couleurs doivent être en harmonie avec ceux de la construction.
Ils seront, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

Les gardes-corps de sécurité en bordure de façade devront être traités avec la même qualité que les autres gardes-corps du bâtiment.

ARTICLE 6UPB 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

NOMBRE DE PLACES EXIGEES

Pour toute construction, extension, réhabilitation, restructuration, changement de destination, le nombre de places de stationnement exigé devra respecter les normes de stationnement définies, ci-après.
Ces prescriptions s'appliquent de façon globale à l'ensemble des constructions de l'*unité foncière*.
Le nombre de places exigé est arrondi à l'entier le plus proche.
Ces places de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques, à l'intérieur de l'*unité foncière*.

12.1 Pour les constructions à usage d'habitation :

1 place minimum par tranche de 60 m² de Surface de plancher avec au minimum une place par logement

Conformément aux préconisations du Plan de déplacement urbain d'Ile-de-France, il ne pourra être exigé plus de 1.5 place par logement.

En application de l'article L 123-1-13 du code de l'urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Pour les constructions situées à moins 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il ne peut être exigé plus de :

- 0,5 place par logement social ou résidence spécifique (personnes âgées et étudiants),
- 1 place par logement pour les autres types de logement.

12.2 Pour les constructions à usage de bureaux :
A moins de 500 mètres d'un point de desserte en transport collectif structurant :

- 1 place minimum par tranche de 80 m² de Surface de plancher
- 1 place maximum par tranche de 60 m² de Surface de plancher

A plus de 500 mètres d'un point de desserte en transport collectif structurant :

- 1 place minimum par tranche de 60 m² de Surface de plancher
- 1 place maximum par tranche de 50 m² de Surface de plancher

12.3 Pour les constructions à usage d'activités industrielles, artisanales :
1 place minimum par tranche de 100 m² de Surface de plancher

12.4 Pour les constructions à usage de commerces :
1 place minimum par tranche de 120 m² de Surface de plancher

12.5 Pour les équipements publics et les services d'intérêt collectif, le nombre de places à réaliser sera déterminé en fonction des besoins liés à la nature de l'activité avec un minimum d'une place minimum par 500 m² de Surface de plancher

12.6 Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier (hôtels, foyer jeunes travailleurs, foyer personnes âgées, résidences étudiantes, résidences sociales, résidences services) :
1 place minimum pour 4 chambres.

12.7 Pour les extensions, les restructurations ou les changements de destination de logement existant, il ne sera pas exigé de mise aux normes jusqu'à 30 m² de Surface de plancher créée par logement. Cette disposition est limitée à une fois.

12.8 Le changement de destination de locaux destinés initialement au stationnement, aggravant la situation de l'*unité foncière* vis-à-vis de la norme applicable, n'est pas autorisé.

12.9 Obligation de réaliser des stationnements pour vélos pour les constructions nouvelles :

-Dans les constructions à destination d'habitation de type habitat collectif, il doit être créé des locaux communs pour les vélos respectant les normes minimales suivantes, avec une superficie minimale de 3m² :

• Logements jusqu'à deux pièces principales : 0.75 m² par logement
• Dans les autres cas : 1.5 m² par logement.

Dans tous les cas, il doit être prévu un espace exclusivement réservé au stationnement des vélos, 50% au moins de la surface des locaux doit être réalisée en rez-de-chaussée, le solde devant être réalisé au premier sous-sol ou au premier étage depuis le point d'entrée du bâtiment.

-Pour les constructions à usage de bureaux, la surface des locaux dédiés aux vélos doit correspondre au minimum à 1.5 m² pour 100 m² de surface de plancher.

-Pour les constructions à usage d'activités, de commerce présentant une surface de plancher supérieure à 500 m², d'industries et d'équipements publics, il doit être prévu au minimum 1 place pour 10 employés.

-Pour les établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités), il doit être prévu au minimum 1 place pour huit à 12 élèves.

-Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier destinées à accueillir des foyers de jeunes travailleurs ou des résidences étudiantes, il sera prévu 1 emplacement vélo de 0,5 m² pour 2 chambres, 50% au moins de la surface des locaux doit être réalisée en rez-de-chaussée, le solde ne doit pas se situer en-deçà du premier sous-sol.

CARACTERISTIQUES GEOMETRIQUES DES PLACES

12.10 Les caractéristiques des places de stationnement devront respecter les normes minimales suivantes :
- largeur : 2,30 mètres
- longueur : 5 mètres

12.11 Dans le seul cas d'opérations d'habitat, les places doubles (c'est-à-dire qu'une première place conditionne l'accès à une deuxième) sont autorisées, sous réserve que chaque place double soit affectée à un même logement.

12.12 Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les stationnements sur l'*unité foncière* considérée.

ARTICLE 6UPB 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour toute opération, les espaces libres, situés entre les constructions et l'*alignement*, devront faire l'objet d'un aménagement paysagé.

ARTICLE 6UPB 14 POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

La Surface de plancher ne pourra dépasser 5 800 m² sur l'ensemble de la zone 6UPB, se décomposant en :
- Ilot 1-2 : 1 835 m² Surface de plancher
  dont 20 m² Surface de plancher sont affectés aux ouvrages d'infrastructure et équipements généraux
- Ilot 3-4 : 3 965 m² Surface de plancher

ARTICLE 6UPB 15 PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

DISPOSITIONS RELATIVES A LA REUTILISATION DES EAUX PLUVIALES

15.1 La récupération et l'utilisation des eaux de pluie, en conformité avec le Code de la Santé Publique, doivent être favorisées (ex : réutilisation pour l'arrosage des plantes).

La récupération et l'utilisation des eaux pluviales, ainsi que les eaux de toutes autres origines, doivent respecter les exigences de la législation et de la réglementation en la matière. Notamment :

- L'arrêté du 21 aout 2008, relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments, celui du 17 décembre 2008 relatif au contrôle des installations privatives de distribution d'eau potable, des ouvrages de prélèvement, puits et forages et des ouvrages de récupération des eaux de pluie, et la circulaire du 9 novembre 2009 relative à la mise en œuvre du contrôle des ouvrages de prélèvement, puits et forage, des ouvrages de récupération des eaux de pluie ainsi que des installations privatives de distribution d'eau potable en application de l'arrêté du 17 décembre 2008 ;

- L'article 3.4 du contrat de délégation de service public pour la gestion du service de production et de distribution d'eau potable passé entre le SEDIF et son délégataire, Véolia Eau d'Ile de France SNC et les articles 18 et 21 du Règlement de service du Syndicat des Eaux d'Ile de France.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA PERFORMANCE ENERGETIQUE

15.2 Pour toute construction neuve supérieure à 1 000m² de Surface de plancher et sous réserve de la faisabilité technique de l'approvisionnement, le mode de production de chaleur doit être collectif et il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour une partie de la couverture des besoins énergétiques.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 6UPC

Il s'agit du quartier Vilmorin

Cette zone fait l'objet du plan de détail 5.2.e – Vilmorin.

ARTICLE 6UPC 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Les constructions à usage industriel ou artisanal et d'entrepôt.

1.2 Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, sauf celles visées à l'article 2.

1.3 Les activités et commerces créant des nuisances pour l'environnement habité, notamment sonores, olfactives ou pouvant générer un trafic supplémentaire (ex : activités d'entretien et de réparation automobiles).

1.4 Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, qu'ils soient permanents ou saisonniers (R 111-45, R 111-46) ainsi que le stationnement isolé de caravanes (R 111-42).

1.5 Tout dépôt ou décharge de déchets industriels ou domestiques, de ferraille ou de matériaux de démolition.

ARTICLE 6UPC 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 Les constructions à vocation de commerce à condition de ne pas excéder 300 m² d'*emprise au sol*.

2.2 Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à condition que leur périmètre éventuel de protection n'excède pas les limites de leur *unité foncière* d'assiette et qu'elles correspondent aux activités nécessaires aux habitants ou aux usagers du quartier.

ARTICLE 6UPC 3 ACCES ET VOIRIE

Sauf dispositions particulières, les voies et accès nouveaux devront respecter à minima les dispositions suivantes :

	1 logement	Jusqu'à 20 logements ou 2000 m² de Surface de plancher	Plus de 20 logements ou 2000 m² de Surface de plancher
Largeur minimale de la chaussée (en mètres)	2,5	3	5

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour que les véhicules fassent aisément demi-tour (retournement en « T », en raquette…).

ARTICLE 6UPC 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les règles de desserte pour les réseaux sont celles définies par le code de l'urbanisme et notamment les articles R.111-8 à R.111-12.

4.1 Pour toute construction nouvelle, le raccordement aux réseaux collectifs d'assainissement public est obligatoire, suivant les orientations du règlement d'assainissement communal.

4.2 Les raccordements aux réseaux d'assainissement collectif public devront respecter le système séparatif entre eaux pluviales et eaux usées domestiques dont le mélange est interdit.

4.3 L'évacuation des eaux usées autres que domestiques est interdite dans les réseaux d'assainissement. La commune, ou le gestionnaire du réseau, pourra cependant accepter ces effluents après la mise en place d'un arrêté et éventuellement d'une convention de déversement. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement avant leur rejet dans le réseau.

4.4 Pour toute construction nouvelle ou extension de plus de 20m² de Surface de plancher d'une construction existante, la gestion des eaux pluviales sur l'emprise de l'*unité foncière* est étudiée en priorité:

- par infiltration (puisard, …), lorsque la qualité du sol le permet et sous réserve de ne pas accroître le risque d'inondation par ruissellement ;
- et/ou par l'intermédiaire de dispositifs de stockage (bâches ou plan d'eau régulateur).

Tout projet intègre la rétention à minima de 80% de la pluviométrie annuelle, correspondant, sur le territoire, à la retenue d'une lame d'eau de 8 mm en 24h.
De plus, pour toute construction nouvelle, réhabilitation ou extension qui porterait sur plus de 1 000m² de Surface de plancher (existant et projet), et quel que soit le dispositif de gestion des eaux pluviales utilisé, l'excédent rejeté dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une limitation à la source suffisante des eaux de ruissellement de manière à ne pas dépasser un débit de 0,7 litre par seconde et par hectare, correspondant à une pluie d'occurrence 50 ans, conformément au Règlement d'Assainissement du SIAVB repris dans le zonage d'assainissement communal. Ces prescriptions s'appliquent de façon globale à l'ensemble des constructions de l'*unité foncière*. Pour les constructions de services publics ou d'intérêt collectif, les volumes de rétention pourront être relocalisés en dehors de *l'unité foncière* du projet.

4.5 En cas de rejet direct au milieu naturel d'eaux pluviales dont la qualité ne serait pas compatible avec l'atteinte du bon potentiel écologique de la Bièvre et de ses affluents à l'horizon 2021, la mise en place de dispositifs antipollution est obligatoire.

4.6 Réseaux divers
Les réseaux divers de distribution (eau potable, gaz, électricité, téléphone, etc…) doivent être souterrains. Leur pose en galerie technique peut être prescrite pour des opérations importantes. Les coffrets concessionnaires seront intégrés aux constructions lorsque cette disposition n'empêche pas leur accessibilité directe à partir de la voirie.
Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé ; ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé au droit du terrain.

ARTICLE 6UPC 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

6.1 Lorsqu'est figurée une contrainte de “constructions imposées à l’*alignement*” sur le plan de détail, la façade donnant sur l’*alignement* doit s’inscrire dans le plan vertical de l’*alignement*.

6.2 Lorsqu'est figurée une "implantation obligatoire à l’*alignement* sur 70% au moins du linéaire, 70 % au minimum de la surface de la façade donnant sur l’*alignement* ou la marge de recul doit s’inscrire dans le plan vertical de l’*alignement* ou de la marge de recul.

6.3 Si aucune indication particulière n’est figurée sur le plan de détail, l’implantation des constructions peut être autorisée :

- soit à l’*alignement* ou la marge de recul ;
- soit en retrait de l’*alignement* ou de la marge de recul avec un minimum de 1 mètre.

6.4 A l'exception des façades des îlots 10 et 13 donnant sur la rue des Ruelles, aucune façade donnant sur l'*alignement* ne peut être supérieure à 55 mètres de longueur.

6.5 Les balcons et *saillies* de constructions (bow-window, marquise...) sur le domaine public seront autorisées sous réserve que :

- ils se situent à une *hauteur* maximale de 5 mètres au-dessus du sol fini et n’excèdent pas 0,20 mètres de surplomb ;
- ils se situent à une *hauteur* minimale de 5 mètres au-dessus du sol fini et n’excèdent pas 0,60 mètres de surplomb.

ARTICLE 6UPC 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1 <u>Pour les îlots 10 et 13 :</u>

- Le long de la rue des Ruelles, sur une profondeur maximale de 14 mètres par rapport à la marge de recul, les constructions seront implantées sur limites séparatives.
- Dans les autres cas, la distance comptée horizontalement entre tout point d’une construction au point le plus proche des limites séparatives doit être égale au tiers de la *hauteur* de la construction, avec un minimum de 4 mètres.

7.2 <u>Pour les îlots 7, 8, 11 et 14 :</u>
La distance comptée horizontalement entre tout point d’une construction au point le plus proche des limites séparatives doit être égale au tiers de la *hauteur* de la construction, avec un minimum de 4 mètres.

ARTICLE 6UPC 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

8.1 Les constructions à édifier sur une même *unité foncière* doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point des façades se faisant face soit au moins égale à la moitié de la *hauteur* de la construction la plus élevée avec un minimum de 4 mètres.

ARTICLE 6UPC 9 EMPRISE AU SOL

L'*emprise au sol* maximale des constructions résulte des dispositions "Emprise maximale des constructions en superstructures" figurant au plan de détail et de l'application des dispositions du présent règlement.

ARTICLE 6UPC 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 Le long de la rue des Ruelles et de l'avenue Jean Monnet, la *hauteur* des constructions sera limitée à rez-de-chaussée + 3 étages ou rez-de-chaussée + 2 étages + comble conformément aux indications figurées sur le document graphique du PLU (Plan de détail).
La *hauteur absolue* des constructions ne devra pas, en tout état de cause, dépasser 18 mètres. Elle constitue la *hauteur* maximale de la construction (y compris les équipements tels que cheminées, équipements de ventilation et de conditionnement d'air, antennes et machineries d'ascenseurs), mesurée en son point le plus haut à partir du niveau du sol fini au pied de la construction. Dans le cas d'une implantation à l'*alignement*, cette *hauteur* est mesurée à partir du point le plus bas de l'*alignement* ou de la portion d'*alignement* occupé par ladite construction.

10.2 Le long du Mail, la *hauteur* de la construction sera autorisée à rez-de-chaussée + 5 étages + comble conformément aux indications figurées sur le document graphique du PLU (Plan de détail).
La *hauteur absolue* des constructions ne devra pas, en tout état de cause, dépasser 25 mètres. Elle constitue la *hauteur* maximale de la construction (y compris les équipements tels que cheminées, équipements de ventilation et de conditionnement d'air, antennes et machineries d'ascenseurs), mesurée en son point le plus haut à partir du niveau du sol fini au pied de la construction. Dans le cas d'une implantation à l'*alignement*, cette *hauteur* est mesurée à partir du point le plus bas de l'*alignement* ou de la portion d'*alignement* occupé par ladite construction.

10.3 Si aucune indication n'est figurée sur le plan de détail, les constructions ne devront pas excéder rez-de-chaussée ou Rez-de-jardin + 4 étages + comble.
La *hauteur absolue* des constructions ne devra pas, en tout état de cause, dépasser 23 mètres. Elle constitue la *hauteur* maximale de la construction (y compris les équipements tels que cheminées, équipements de ventilation et de conditionnement d'air, antennes et machineries d'ascenseurs), mesurée en son point le plus haut à partir du niveau du sol fini au pied de la construction. Dans le cas d'une implantation à l'*alignement*, cette *hauteur* est mesurée à partir du point le plus bas de l'*alignement* ou de la portion d'*alignement* occupé par ladite construction.

10.4 Un comble est un niveau sous toiture. Il est aménageable (niveau sous toiture d'une construction qui, à emprise égale à celle d'un niveau courant, développe une Surface de plancher inférieure à 80% de celle du niveau courant) ou non aménageable (niveau sous toiture d'une construction qui développe une Surface de plancher marginale -inférieure à 10%-, par rapport à celle d'un niveau courant).

10.5 Lorsque les façades ont un linéaire supérieur à 50 m, les *hauteurs* se calculent sur la médiane de chaque séquence de 50 m, ou plans de façades significatifs.

ARTICLE 6UPC 11 ASPECT EXTERIEUR

11.1 <u>Dispositions générales</u>

En aucun cas, les constructions à édifier ou à modifier ne doivent, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes, présentant des qualités sanitaires, une bonne inertie, une fabrication économe en énergie, recyclables, de qualité, conservant une stabilité dans le temps et de faible entretien.

Est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc…).

La clarté et la simplicité envisagées du tracé des espaces publics doivent être renforcées par le traitement des constructions participant à ces espaces publics. Si toute liberté est laissée à l'intérieur des îlots, il convient de rechercher l'unité sur les espaces publics pour qu'ils restent bien lisibles. Ceci se traduira par des volumétries simples et non heurtées, des rythmes eux aussi simples et réguliers, privilégiant les séquences verticales plutôt qu'horizontales pour donner vie à des façades toujours vues en perspective très prononcée.

11.2 Façades

Les façades sur *alignement* et sur marge de recul seront calmes et lisses.
Les façades, sur cour, des constructions seront traitées avec le même soin que les façades sur rue mais avec une architecture plus libre. En effet, il est recherché des architectures urbaines présentant une homogénéité voire une neutralité côté rue et réservant des surprises lorsque l'on pénètre dans les cours, les jardins intérieurs, les cœurs d'îlots où l'on découvre des ambiances et des espaces singuliers.
Rez-de-chaussée et locaux techniques : le parement des locaux techniques et ceux destinés aux concessionnaires, en rez-de-chaussée donnant sur le Domaine Public, devra présenter une qualité de façade égale à celle des étages courants. En aucun cas, le linéaire des locaux techniques et ceux destinés aux concessionnaires ne pourra dépasser le 1/8° du linéaire de façade sur rue de la construction considérée.

11.3 Couverture

Les toitures devront être soit inclinées (jusqu'à 45°) soit courbes dans une proportion minimale de 50 % de la surface du dernier niveau avant combles de la construction considérée, le reste pouvant alors être traité en toiture-terrasse.

11.4 Clôtures

Le principe général retenu pour les îlots d'habitat collectif du quartier Vilmorin est une matérialisation consistante de l'*alignement*, limite du Domaine Public et de l'espace privé. Dès que cet *alignement* n'est plus occupé par la façade des constructions elles-mêmes, le relais doit être pris par une clôture, même si la façade n'est qu'en faible recul par rapport à cet *alignement*.

- A l'*alignement* sur voies et mail :
D'expression classique et de facture soignée, les clôtures auront une hauteur minimale de 1,80 mètre et devront être constituées de grilles avec un barreaudage vertical droit.

- A l'*alignement* en front de parc :

Tout comme les constructions et ouvrages d'architecture monumentale (escalier, terrasses), les clôtures participent au traitement du front de parc, organisé notamment à partir des "axes de composition" décrit ci-dessous. Elles seront composées de grilles avec un barreaudage vertical droit.

- En limites séparatives :
Elles seront composées de treillis métallique plastifié monté sur potelets métalliques scellés, éventuellement sur un mur-bahut dont la hauteur ne pourra excéder 0,60 mètres. Ces clôtures seront limitées à 1,20 mètres et pourront être complétées de haies vives d'arbustes taillés jusqu'à cette même hauteur. Les murs pleins, en maçonnerie ou panneaux sur toute la hauteur, sont interdits.

11.5 Front de parc

En front de parc, les constructions seront organisées selon une composition d'ensemble, on recherchera, pour la partie des constructions tournée vers le parc, une architecture moins neutre que le reste des *alignements* : balcons, terrasses, gradins, répondant à la présence valorisante du parc.

11.6 Soubassement

Le soubassement (partie de *sous-sol* émergeant au-dessus du sol fini) ne pourra dépasser 2 mètres, comptés entre le premier niveau et le point le plus bas de l'*alignement* ou de la portion d'*alignement* occupé par ladite construction.

11.7 Edicules et ouvrages techniques

Les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, etc. doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction. Les matériaux et couleurs doivent être en harmonie avec ceux de la construction.
Ils seront, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.
Les gardes-corps de sécurité en bordure de façade devront être traités avec la même qualité que les autres gardes-corps du bâtiment.

ARTICLE 6UPC 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

NOMBRE DE PLACES EXIGEES

Pour toute construction, extension, réhabilitation, restructuration, changement de destination, le nombre de places de stationnement exigé devra respecter les normes de stationnement définies, ci-après.
Ces prescriptions s'appliquent de façon globale à l'ensemble des constructions de l'*unité foncière*.
Le nombre de places exigé est arrondi à l'entier le plus proche.
Ces places de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques, à l'intérieur de l'*unité foncière*.

12.1 Pour les constructions à usage d'habitation :

1 place minimum par tranche de 60 m² de Surface de plancher avec au minimum une place par logement

Conformément aux préconisations du Plan de déplacement urbain d'Ile-de-France, il ne pourra être exigé plus de 1.5 place par logement.

En application de l'article L 123-1-13 du code de l'urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Pour les constructions situées à moins 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il ne peut être exigé plus de :

- 0,5 place par logement social ou résidence spécifique (personnes âgées et étudiants),
- 1 place par logement pour les autres types de logement.

12.2 Pour les constructions à usage de bureaux :
A moins de 500 mètres d'un point de desserte en transport collectif structurant :

- 1 place minimum par tranche de 80 m² de Surface de plancher
- 1 place maximum par tranche de 60 m² de Surface de plancher

A plus de 500 mètres d'un point de desserte en transport collectif structurant :

- 1 place minimum par tranche de 60 m² de Surface de plancher
- 1 place maximum par tranche de 50 m² de Surface de plancher

12.3 Pour les constructions à usage d'activités industrielles, artisanales :
1 place minimum par tranche de 100 m² de Surface de plancher

12.4 Pour les constructions à usage de commerces :
1 place minimum par tranche de 120 m² de Surface de plancher

12.5 Pour les équipements publics et les services d'intérêt collectif, le nombre de places à réaliser sera déterminé en fonction des besoins liés à la nature de l'activité avec un minimum d'une place minimum par 500 m² de Surface de plancher.

12.6 Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier (hôtels, foyer jeunes travailleurs, foyer personnes âgées, résidences étudiantes, résidences sociales, résidences services) :
1 place minimum pour 4 chambres.

12.7 Pour les extensions, les restructurations ou les changements de destination de logement existant, il ne sera pas exigé de mise aux normes jusqu'à 30 m² de Surface de plancher créée par logement. Cette disposition est limitée à une fois.

12.8 Le changement de destination de locaux destinés initialement au stationnement, aggravant la situation de l'*unité foncière* vis-à-vis de la norme applicable, n'est pas autorisé.

12.9 Obligation de réaliser des stationnements pour vélos pour les constructions nouvelles :

-Dans les constructions à destination d'habitation de type habitat collectif, il doit être créé des locaux communs pour les vélos respectant les normes minimales suivantes, avec une superficie minimale de 3m² :

- Logements jusqu'à deux pièces principales : 0.75 m² par logement
- Dans les autres cas : 1.5 m² par logement.

Dans tous les cas, il doit être prévu un espace exclusivement réservé au stationnement des vélos, 50% au moins de la surface des locaux doit être réalisée en rez-de-chaussée, le solde devant être réalisé au premier sous-sol ou au premier étage depuis le point d'entrée du bâtiment.

-Pour les constructions à usage de bureaux, la surface des locaux dédiés aux vélos doit correspondre au minimum à 1.5 m² pour 100 m² de surface de plancher.

-Pour les constructions à usage d'activités, de commerce présentant une surface de plancher supérieure à 500 m², d'industries et d'équipements publics, il doit être prévu au minimum 1 place pour 10 employés.

-Pour les établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités), il doit être prévu au minimum 1 place pour huit à 12 élèves.

-Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier destinées à accueillir des foyers de jeunes travailleurs ou des résidences étudiantes, il sera prévu 1 emplacement vélo de 0,5 m² pour 2 chambres, 50% au moins de la surface des locaux doit être réalisée en rez-de-chaussée, le solde ne doit pas se situer en-deçà du premier sous-sol.

.

CARACTERISTIQUES GEOMETRIQUES DES PLACES

12.10 Les caractéristiques des places de stationnement devront respecter les normes minimales suivantes :

- largeur : 2,30 mètres
- longueur : 5 mètres
- selon les cas, dégagement frontal de 5 mètres ou latéral de 2,50 mètres.

Aucun dégagement n'est imposé dans le cas de places directement accessibles depuis la voie publique.

12.11 Dans le seul cas d'opérations de logements, les places doubles (c'est-à-dire qu'une première place conditionne l'accès à une deuxième) sont autorisées que chaque place double soit affectée à un même logement.

12.12 Pour toutes les constructions, la totalité des besoins en stationnement doit être réalisée en *sous-sol* ou structure couverte.

DISPOSITIONS EN CAS D'IMPOSSIBILITE DE REALISATION SUR LE TERRAIN

12.13 Lorsque la réalisation, de tout ou partie, des places de stationnement exigées ne peut être réalisée sur l'*unité foncière* du projet, il peut être satisfait à la règle, en justifiant :

- Soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- Soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Les parcs publics ou privés visés ci-dessus devront être situés à moins de 400 m de l'opération.

ARTICLE 6UPC 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 Pour toute opération de construction, les espaces libres de construction et ceux sur dalles accessibles devront faire l'objet d'un aménagement paysagé.

13.2 Au minimum 15% de la surface de toute *unité foncière* sera libre de toute construction (en infrastructure et superstructure), afin de favoriser la plantation d'*arbres* à haute tige en pleine terre.

13.3 Pour les constructions nouvelles, la surface d'*espaces verts* à créer sera calculée en fonction de la nature des substrats utilisés, pondérée à l'appui des *coefficients de valeur écologique* suivants :

- 1,2 pour les *espaces verts* de pleine terre,
- 1 pour les *espaces verts* sur dalle à fort intérêt écologique
- 0,7 pour les *espaces verts* sur dalle à faible intérêt écologique
- 0,7 pour les toitures végétalisées intensives à fort intérêt écologique
- 0,3 pour les toitures végétalisées intensives à faible intérêt écologique.

13.4 Les Espaces verts Paysagers repérés au document graphique du règlement, conformément à l'article L.123.1.5-3.2° du Code de l'Urbanisme doivent répondre aux prescriptions suivantes :

- **Conserver un aspect naturel et végétal prédominant** en réservant au moins 70% de la superficie délimitée en espaces libres perméables, (*espaces verts*, liaisons douces ou aires de loisirs non imperméabilisées incluant les allées et aires de jeux) ;
- **Limiter l'implantation des futurs aménagements et constructions à ceux ayant un rapport avec l'usage et la mise en valeur du site pour le loisir** (terrains de sport, constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, etc.) dans la limite d'une emprise maximum correspondant à 10% de la superficie délimitée et dans une limite de 6m de *hauteur* ;
- **Lorsque ces Espaces verts Paysagers contiennent des espaces boisés**, hors arbres isolés, haies ou plantations d'alignements, ceux-ci sont soumis à la règlementation des Espaces Boisés Classés, conformément à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 6UPC 14 : POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

La Surface de plancher ne pourra dépasser 42 150 m² sur l'ensemble de la zone 6UPC, se décomposant en :

- Ilot 7 : 3 500 m² Surface de plancher
- Ilot 8 : 7 450 m² Surface de plancher
- Ilot 10 : 7 300 m² Surface de plancher
- Ilot 11 : 9 500 m² Surface de plancher
- Ilot 13 : 7 300 m² Surface de plancher
- Ilot 14 : 7 100 m² Surface de plancher

ARTICLE 6UPC 15 PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

DISPOSITIONS RELATIVES A LA REUTILISATION DES EAUX PLUVIALES

15.1 La récupération et l'utilisation des eaux de pluie, en conformité avec le Code de la Santé Publique, doivent être favorisées (ex : réutilisation pour l'arrosage des plantes).

La récupération et l'utilisation des eaux pluviales, ainsi que les eaux de toutes autres origines, doivent respecter les exigences de la législation et de la réglementation en la matière. Notamment :

- L'arrêté du 21 aout 2008, relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments, celui du 17 décembre 2008 relatif au contrôle des installations privatives de distribution d'eau potable, des ouvrages de prélèvement, puits et forages et des ouvrages de récupération des eaux de pluie, et la circulaire du 9 novembre 2009 relative à la mise en œuvre du contrôle des ouvrages de prélèvement, puits et forage, des ouvrages de récupération des eaux de pluie ainsi que des installations privatives de distribution d'eau potable en application de l'arrêté du 17 décembre 2008 ;

- L'article 3.4 du contrat de délégation de service public pour la gestion du service de production et de distribution d'eau potable passé entre le SEDIF et son délégataire, Véolia Eau d'Ile de France SNC et les articles 18 et 21 du Règlement de service du Syndicat des Eaux d'Ile de France.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA PERFORMANCE ENERGETIQUE

15.2 Pour toute construction neuve supérieure à 1 000m² de Surface de plancher et sous réserve de la faisabilité technique de l'approvisionnement, le mode de production de chaleur doit être collectif et il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour une partie de la couverture des besoins énergétiques.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 6UPD

Il s'agit du quartier Vilmorin

Cette zone fait l'objet du plan de détail 5.2.e – Vilmorin.

ARTICLE 6UPD 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Les constructions à usage industriel ou artisanal et d'entrepôt sauf celles visées à l'article 2.

1.2 Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, sauf celles visées à l'article 2.

1.3 Les activités et commerces créant des nuisances pour l'environnement habité, notamment sonores, olfactives ou pouvant générer un trafic supplémentaire (ex : activités d'entretien et de réparation automobiles).

1.4 Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, qu'ils soient permanents ou saisonniers (R 111-45, R 111-46) ainsi que le stationnement isolé de caravanes (R 111-42).

1.5 Tout dépôt ou décharge de déchets industriels ou domestiques, de ferraille ou de matériaux de démolition.

ARTICLE 6UPD 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 Les constructions à vocation de commerce à condition de ne pas excéder 200 m² d'*emprise au sol*.

2.2 Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à condition que leur périmètre éventuel de protection n'excède pas les limites de leur *unité foncière* d'assiette et qu'elles correspondent aux activités nécessaires aux habitants ou aux usagers du quartier.

2.3 Les logements de fonction à condition qu'ils soient nécessaires aux équipements et activités admises dans le secteur.

ARTICLE 6UPD 3 ACCES ET VOIRIE

Sauf dispositions particulières, les voies et accès nouveaux devront respecter à minima les dispositions suivantes :

	1 logement	Jusqu'à 20 logements ou 2000 m² de Surface de plancher	Plus de 20 logements ou 2000 m² de Surface de plancher
Largeur minimale de la chaussée (en mètres)	2,5	3	5

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour que les véhicules fassent aisément demi-tour (retournement en « T », en raquette…).

ARTICLE 6UPD 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les règles de desserte pour les réseaux sont celles définies par le code de l'urbanisme et notamment les articles R.111-8 à R.111-12.

4.1 Pour toute construction nouvelle, le raccordement aux réseaux collectifs d'assainissement public est obligatoire, suivant les orientations du règlement d'assainissement communal.

4.2 Les raccordements aux réseaux d'assainissement collectif public devront respecter le système séparatif entre eaux pluviales et eaux usées domestiques dont le mélange est interdit.

4.3 L'évacuation des eaux usées autres que domestiques est interdite dans les réseaux d'assainissement. La commune, ou le gestionnaire du réseau, pourra cependant accepter ces effluents après la mise en place d'un arrêté et éventuellement d'une convention de déversement. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement avant leur rejet dans le réseau.

4.4 Pour toute construction nouvelle ou extension de plus de 20m² de Surface de plancher d'une construction existante, la gestion des eaux pluviales sur l'emprise de l'*unité foncière* est étudiée en priorité:

- par infiltration (puisard, …), lorsque la qualité du sol le permet et sous réserve de ne pas accroître le risque d'inondation par ruissellement ;
- et/ou par l'intermédiaire de dispositifs de stockage (bâches ou plan d'eau régulateur).

Tout projet intègre la rétention à minima de 80% de la pluviométrie annuelle, correspondant, sur le territoire, à la retenue d'une lame d'eau de 8 mm en 24h.
De plus, pour toute construction nouvelle, réhabilitation ou extension qui porterait sur plus de 1 000m² de Surface de plancher (existant et projet), et quel que soit le dispositif de gestion des eaux pluviales utilisé, l'excédent rejeté dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une limitation à la source suffisante des eaux de ruissellement de manière à ne pas dépasser un débit de 0,7 litre par seconde et par hectare, correspondant à une pluie d'occurrence 50 ans, conformément au Règlement d'Assainissement du SIAVB repris dans le zonage d'assainissement communal. Ces prescriptions s'appliquent de façon globale à l'ensemble des constructions de l'*unité foncière*. Pour les constructions de services publics ou d'intérêt collectif, les volumes de rétention pourront être relocalisés en dehors de *l'unité foncière* du projet.

4.5 En cas de rejet direct au milieu naturel d'eaux pluviales dont la qualité ne serait pas compatible avec l'atteinte du bon potentiel écologique de la Bièvre et de ses affluents à l'horizon 2021, la mise en place de dispositifs antipollution est obligatoire.

4.6 Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement et/ou au titre du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

4.7 Réseaux divers
Les réseaux divers de distribution (eau potable, gaz, électricité, téléphone, etc…) doivent être souterrains. Leur pose en galerie technique peut être prescrite pour des opérations importantes. Les coffrets concessionnaires seront intégrés aux constructions lorsque cette disposition n'empêche pas leur accessibilité directe à partir de la voirie.

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

ARTICLE 6UPD 5 CARACTÉRISTIQUE DES TERRAINS

Sans objet

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

6.1 Les constructions devront être implantées conformément aux indications ("constructions imposées à l'*alignement*") figurées sur le plan de détail.

6.2 Lorsqu'est figurée une "implantation obligatoire à l'*alignement* sur 70% au moins du linéaire", 70 % au minimum de la surface de la façade donnant sur l'*alignement* ou la marge de recul doit s'inscrire dans le plan vertical de l'*alignement* ou de la marge de recul.

6.3 Si aucune indication n'est figurée sur le plan de détail, l'implantation des constructions peut être autorisée soit :
- l'*alignement* ou sur la marge de recul ;
- en retrait de l'*alignement* ou de la marge de recul avec un minimum de 1 mètre.

ARTICLE 6UPD 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1 Les constructions peuvent :
- jouxter la ou les limites séparatives ;
- être implantées en retrait des limites séparatives ; dans ce cas, la distance comptée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche des limites séparatives doit être égal au tiers de la *hauteur* de la construction, avec un minimum de 4 mètres.

ARTICLE 6UPD 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

8.1 Les constructions à édifier sur une même *unité foncière* doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point des façades se faisant face soit au moins égale à la moitié de la *hauteur* de la construction la plus élevée avec un minimum de 4 m.

8.2 .

ARTICLE 6UPD 9 EMPRISE AU SOL

L'*emprise au sol* maximale des constructions résulte des dispositions "Emprise maximale des constructions en superstructure" figurant au plan de détail et de l'application des dispositions du présent règlement.

ARTICLE 6UPD 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 Les constructions ne pourront pas excéder rez-de-chaussée (ou rez-de-jardin) + 2 étages ou rez-de-chaussée (ou rez-de-jardin) + 1 étage + comble.

Un comble est un niveau sous toiture. Il est aménageable (niveau sous toiture d'une construction qui, à emprise égale à celle d'un niveau courant, développe une Surface de plancher inférieure à 80% de celle du niveau courant) ou non aménageable (niveau sous toiture d'une construction qui développe une Surface de plancher marginale -inférieure à 10%-, par rapport à celle d'un niveau courant).

10.2 La *hauteur absolue* des constructions ne devra pas, en tout état de cause, dépasser 12 mètres. Elle constitue la *hauteur* maximale de la construction (y compris les équipements tels que cheminées, équipements de ventilation et de conditionnement d'air, antennes et machineries d'ascenseurs), mesurée en son point le plus haut à partir du niveau du sol fini au pied de la construction. Dans le cas d'une implantation à l'*alignement*, cette *hauteur* est mesurée à partir du point le plus bas de l'*alignement* ou de la portion d'*alignement* occupé par ladite construction.

10.3 Lorsque les façades ont un linéaire supérieur à 50 m, les *hauteurs* se calculent sur la médiane de chaque séquence de 50 m, ou plans de façades significatifs.

ARTICLE 6UPD 11 ASPECT EXTERIEUR

11.1 Dispositions générales

En aucun cas, les constructions à édifier ou à modifier ne doivent, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains.

Les constructions doivent présenter une unité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes, présentant des qualités sanitaires, une bonne inertie, une fabrication économe en énergie, recyclables, de qualité, conservant une stabilité dans le temps et de faible entretien.

Est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc…).

La clarté et la simplicité envisagées du tracé des espaces publics doivent être renforcées par le traitement des constructions participant à ces espaces publics. Si toute liberté est laissée à l'intérieur des îlots, il convient de rechercher l'unité sur les espaces publics pour qu'ils restent bien lisibles. Ceci se traduira par des volumétries simples, des rythmes réguliers, privilégiant les séquences verticales plutôt qu'horizontales pour donner vie à des façades toujours vues en perspective très prononcée.

11.2 Façades

Les façades, sur cour, des constructions seront traitées avec le même soin que les façades sur rue.
Rez-de-chaussée et locaux techniques : le parement des locaux techniques et ceux destinés aux concessionnaires, en rez-de-chaussée donnant sur le Domaine Public, devra présenter une qualité de façade égale à celle des étages courants. En aucun cas, le linéaire des locaux techniques et ceux destinés aux concessionnaires ne pourra dépasser le 1/5° du linéaire de la façade sur rue de la construction considérée.

11.3 Couverture

Les toitures devront être soit inclinées (jusqu'à 45°) soit courbes dans une proportion minimale de 50 % de la surface du dernier niveau avant combles de la construction considérée, le reste pouvant alors être traité en toiture-terrasse.

11.4 Clôtures

Le principe général retenu est une matérialisation consistante de l'*alignement*, limite du Domaine Public et de l'espace privé. Dès que cet *alignement* n'est plus occupé par la façade des immeubles eux-mêmes, le relais doit être pris par une clôture, même si la façade n'est qu'en faible recul par rapport à cet *alignement*.

- A l'*alignement* :
D'expression classique et de facture soignée, les clôtures auront une *hauteur* minimale de 1,50 mètres et pourront être constituées soit :
  - de murs pleins traités dans le même matériau que celui de la façade qu'ils prolongent ;
  - de grilles avec un barreaudage vertical droit.

- En limite séparatives :
Les clôtures pourront être constituées soit :

- de treillis plastifié monté sur potelets métalliques scellés, éventuellement sur un mur-bahut dont la *hauteur* ne pourra excéder 0,60 mètres et complétées de haies vives d'arbustes ;
- de mur plein.

11.5 Edicules et ouvrages techniques

Les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, etc. doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction. Les matériaux et couleurs doivent être en harmonie avec ceux de la construction.
Ils seront, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.
Les gardes-corps de sécurité en bordure de façade devront être traités avec la même qualité que les autres gardes-corps du bâtiment.

ARTICLE 6UPD 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

NOMBRE DE PLACES EXIGEES

Pour toute construction, extension, réhabilitation, restructuration, changement de destination, le nombre de places de stationnement exigé devra respecter les normes de stationnement définies, ci-après.
Ces prescriptions s'appliquent de façon globale à l'ensemble des constructions de l'*unité foncière*.
Le nombre de places exigé est arrondi à l'entier le plus proche.
Ces places de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques, à l'intérieur de l'*unité foncière*.

12.1 Pour les constructions à usage d'habitation :

1 place minimum par tranche de 60 m² de Surface de plancher avec au minimum une place par logement

Conformément aux préconisations du Plan de déplacement urbain d'Ile-de-France, il ne pourra être exigé plus de 1.5 place par logement.

En application de l'article L 123-1-13 du code de l'urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Pour les constructions situées à moins 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il ne peut être exigé plus de :

- 0,5 place par logement social ou résidence spécifique (personnes âgées et étudiants),
- 1 place par logement pour les autres types de logement..

12.2 Pour les constructions à usage de bureaux :
A moins de 500 mètres d'un point de desserte en transport collectif structurant :

- 1 place minimum par tranche de 80 m² de Surface de plancher
- 1 place maximum par tranche de 60 m² de Surface de plancher

A plus de 500 mètres d'un point de desserte en transport collectif structurant :

- 1 place minimum par tranche de 60 m² de Surface de plancher
- 1 place maximum par tranche de 50 m² de Surface de plancher

12.3 Pour les constructions à usage d'activités industrielles, artisanales :
1 place minimum par tranche de 100 m² de Surface de plancher

12.4 Pour les constructions à usage de commerces :
1 place minimum par tranche de 120 m² de Surface de plancher

12.5 Pour les équipements publics et les services d'intérêt collectif, le nombre de places à réaliser sera déterminé en fonction des besoins liés à la nature de l'activité avec un minimum d'une place minimum par 500 m² de Surface de plancher

12.6 Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier (hôtels, foyer jeunes travailleurs, foyer personnes âgées, résidences étudiantes, résidences sociales, résidences services) :
1 place minimum pour 4 chambres.

12.7 Pour les extensions, les restructurations ou les changements de destination de logement existant, il ne sera pas exigé de mise aux normes jusqu'à 30 m² de Surface de plancher créée par logement. Cette disposition est limitée à une fois.

12.8 Le changement de destination de locaux destinés initialement au stationnement, aggravant la situation de l'*unité foncière* vis-à-vis de la norme applicable, n'est pas autorisé.

12.9 Obligation de réaliser des stationnements pour vélos pour les constructions nouvelles :

- Dans les constructions à destination d'habitation comprenant au moins 2 logements, il doit être créé des locaux communs pour les vélos respectant les normes minimales suivantes :
  - 2% de la Surface de plancher avec un minimum d'une place par logement
  - 50% au moins de la surface des locaux doit être réalisée en rez-de- chaussée, le solde ne devant pas être réalisé en-deçà du premier sous- sol.

- Pour les constructions à usage de bureaux, la surface des locaux dédiés aux vélos doit correspondre au minimum à 1,5% de la Surface de plancher. Les locaux doivent être intégrés à la construction et ils ne doivent pas se situer en-deçà du premier *sous-sol*.

- Pour les constructions à usage d'industrie et d'artisanat, la surface des abris (internes ou externes à la construction) dédiés aux vélos doit correspondre au minimum à 0,5% de la Surface de plancher.

- Pour les constructions à usage de commerce présentant une surface de vente égale ou supérieure à 300 m², la surface des abris (internes ou externes à la construction) dédiés aux vélos doit correspondre au minimum à 0,5% de la Surface de plancher .

- La création d'un local dédié aux vélos est également imposée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier destinées à accueillir des foyers de jeunes travailleurs ou des résidences étudiantes, il sera prévu 1 emplacement vélo de 0,5 m²pour 2 chambres, 50% au moins de la surface

des locaux doit être réalisée en rez-de-chaussée, le solde ne doit pas se situer en-deçà du premier *sous-sol*.

CARACTERISTIQUES GEOMETRIQUES DES PLACES

12.10 Les caractéristiques des places de stationnement devront respecter les normes minimales suivantes :

- largeur : 2,30 mètres
- longueur : 5 mètres
- selon les cas, dégagement frontal de 5 mètres ou latéral de 2,50 mètres.

12.11 Dans le seul cas des logements, les places doubles (c'est-à-dire qu'une première place conditionne l'accès à une deuxième) sont autorisées, sous réserve qu'elles soient affectées à un même logement.

12.12 Lorsque la réalisation, de tout ou partie, des places de stationnement exigées ne peut être réalisée sur l'*unité foncière* du projet, il peut être satisfait à la règle, en justifiant :

- Soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- Soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Les parcs publics ou privés visés ci-dessus devront être situés à moins de 400 m de l'opération

ARTICLE 6UPD 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 Pour toute opération de construction, les espaces libres de construction devront faire l'objet d'un aménagement paysagé.

13.2 Dans le cas où des aires de stationnement seraient aménagées en surface, il sera planté, au minimum, un *arbre* de haute tige pour 4 places de parking ainsi réalisées.

13.3 Les Espaces verts Paysagers repérés au document graphique du règlement, conformément à l'article L.123.1.5-3.2° du Code de l'Urbanisme doivent répondre aux prescriptions suivantes :

- **Conserver un aspect naturel et végétal prédominant** en réservant au moins 70% de la superficie délimitée en espaces libres perméables, (*espaces verts*, liaisons douces ou aires de loisirs non imperméabilisées incluant les allées et aires de jeux) ;
- **Limiter l'implantation des futurs aménagements et constructions à ceux ayant un rapport avec l'usage et la mise en valeur du site pour le loisir** (terrains de sport, constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, etc.) dans la limite d'une emprise maximum correspondant à 10% de la superficie délimitée et dans une limite de 6m de *hauteur* ;
- **Lorsque ces Espaces verts Paysagers contiennent des espaces boisés**, hors arbres isolés, haies ou plantations d'alignements, ceux-ci sont soumis à la règlementation des Espaces Boisés Classés, conformément à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 6UPD 14 POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

La Surface de plancher ne pourra dépasser 3 200 m² sur l'ensemble de la zone 6UPD.

ARTICLE 6UPD 15 PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

DISPOSITIONS RELATIVES A LA REUTILISATION DES EAUX PLUVIALES

15.1 La récupération et l'utilisation des eaux de pluie, en conformité avec le Code de la Santé Publique, doivent être favorisées (ex : réutilisation pour l'arrosage des plantes).

La récupération et l'utilisation des eaux pluviales, ainsi que les eaux de toutes autres origines, doivent respecter les exigences de la législation et de la réglementation en la matière. Notamment :

- L'arrêté du 21 aout 2008, relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments, celui du 17 décembre 2008 relatif au contrôle des installations privatives de distribution d'eau potable, des ouvrages de prélèvement, puits et forages et des ouvrages de récupération des eaux de pluie, et la circulaire du 9 novembre 2009 relative à la mise en œuvre du contrôle des ouvrages de prélèvement, puits et forage, des ouvrages de récupération des eaux de pluie ainsi que des installations privatives de distribution d'eau potable en application de l'arrêté du 17 décembre 2008 ;

- L'article 3.4 du contrat de délégation de service public pour la gestion du service de production et de distribution d'eau potable passé entre le SEDIF et son délégataire, Véolia Eau d'Ile de France SNC et les articles 18 et 21 du Règlement de service du Syndicat des Eaux d'Ile de France.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA PERFORMANCE ENERGETIQUE

15.2 Pour toute construction neuve supérieure à 1 000m² de Surface de plancher et sous réserve de la faisabilité technique de l'approvisionnement, le mode de production de chaleur doit être collectif et il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour une partie de la couverture des besoins énergétiques.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 6UPE

Il s'agit du quartier Vilmorin.

Cette zone fait l'objet du plan de détail 5.2.e – Vilmorin.

ARTICLE 6UPE 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Les constructions à usage industriel ou artisanal et d'entrepôt sauf celles visées à l'article 2.

1.2 Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, sauf celles visées à l'article 2.

1.3 Les activités et commerces créant des nuisances pour l'environnement habité, notamment sonores, olfactives ou pouvant générer un trafic supplémentaire (ex : activités d'entretien et de réparation automobiles).

1.4 Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, qu'ils soient permanents ou saisonniers (R 111-45, R 111-46) ainsi que le stationnement isolé de caravanes (R 111-42).

1.5 Tout dépôt ou décharge de déchets industriels ou domestiques, de ferraille ou de matériaux de démolition.

ARTICLE 6UPE 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à condition que leur périmètre éventuel de protection n'excède pas les limites de leur *unité foncière* d'assiette et qu'elles correspondent aux activités nécessaires aux habitants ou aux usagers du quartier.

ARTICLE 6UPE 3 ACCES ET VOIRIE

Sauf dispositions particulières, les voies et accès nouveaux devront respecter à minima les dispositions suivantes :

	1 logement	Jusqu'à 20 logements ou 2000 m² de Surface de plancher	Plus de 20 logements ou 2000 m² de Surface de plancher
Largeur minimale de la chaussée (en mètres)	2,5	3	5

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour que les véhicules fassent aisément demi-tour (retournement en « T », en raquette…).

ARTICLE 6UPE 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les règles de desserte pour les réseaux sont celles définies par le code de l'urbanisme et notamment les articles R.111-8 à R.111-12.

4.1 Pour toute construction nouvelle, le raccordement aux réseaux collectifs d'assainissement public est obligatoire, suivant les orientations du règlement d'assainissement communal.

4.2 Les raccordements aux réseaux d'assainissement collectif public devront respecter le système séparatif entre eaux pluviales et eaux usées domestiques dont le mélange est interdit.

4.3 L'évacuation des eaux usées autres que domestiques est interdite dans les réseaux d'assainissement. La commune, ou le gestionnaire du réseau, pourra cependant accepter ces effluents après la mise en place d'un arrêté et éventuellement d'une convention de déversement. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement avant leur rejet dans le réseau.

4.4 Pour toute construction nouvelle ou extension de plus de 20m² de Surface de plancher d'une construction existante, la gestion des eaux pluviales sur l'emprise de l'*unité foncière* est étudiée en priorité:

- par infiltration (puisard, …), lorsque la qualité du sol le permet et sous réserve de ne pas accroître le risque d'inondation par ruissellement ;
- et/ou par l'intermédiaire de dispositifs de stockage (bâches ou plan d'eau régulateur).

Tout projet intègre la rétention à minima de 80% de la pluviométrie annuelle, correspondant, sur le territoire, à la retenue d'une lame d'eau de 8 mm en 24h.
De plus, pour toute construction nouvelle, réhabilitation ou extension qui porterait sur plus de 1 000m² de Surface de plancher (existant et projet), et quel que soit le dispositif de gestion des eaux pluviales utilisé, l'excédent rejeté dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une limitation à la source suffisante des eaux de ruissellement de manière à ne pas dépasser un débit de 0,7 litre par seconde et par hectare, correspondant à une pluie d'occurrence 50 ans, conformément au Règlement d'Assainissement du SIAVB repris dans le zonage d'assainissement communal. Ces prescriptions s'appliquent de façon globale à l'ensemble des constructions de l'*unité foncière*. Pour les constructions de services publics ou d'intérêt collectif, les volumes de rétention pourront être relocalisés en dehors de *l'unité foncière* du projet.

4.5 En cas de rejet direct au milieu naturel d'eaux pluviales dont la qualité ne serait pas compatible avec l'atteinte du bon potentiel écologique de la Bièvre et de ses affluents à l'horizon 2021, la mise en place de dispositifs antipollution est obligatoire.

4.6 Réseaux divers
Les réseaux divers de distribution (eau potable, gaz, électricité, téléphone, etc…) doivent être souterrains. Leur pose en galerie technique peut être prescrite pour des opérations importantes. Les coffrets concessionnaires seront intégrés aux constructions lorsque cette disposition n'empêche pas leur accessibilité directe à partir de la voirie.
Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé ; ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé au droit du terrain.

ARTICLE 6UPE 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

6.1 Lorsqu'au plan de détail figure une "implantation obligatoire sur l'*alignement* en ordre continu" :

Les constructions s'implantent obligatoirement à l'*alignement* (c'est-à-dire la limite qui sépare une emprise privée et le Domaine Public), en ordre continu, et ce, sur une *hauteur* équivalente aux deux tiers de la *hauteur* totale de la construction.

Cette prescription n'interdit pas :

- des retraits ponctuels de 1,50 m au maximum à partir du 1er étage (loggias par exemple) ;
- des interruptions ponctuelles de la continuité bâtie, y compris en rez-de-chaussée (passages, porches), ou sur toute *hauteur*, à condition que ces interruptions n'excèdent pas au total 10% de la portion d'*alignement* considérée et soulignée d'un trait noir épais continu.

6.2 Lorsqu'au plan de détail figure une "implantation obligatoire à l'*alignement* sur au moins 70 % du linéaire" :
Le plan dominant de la façade doit s'implanter à l'*alignement* sur un minimum de 70% de la portion d'*alignement* considérée et soulignée d'un trait noir épais discontinu.

6.3 Lorsqu'au plan de détail figure une "implantation obligatoire à l'*alignement* en ordre discontinu. Retrait de 2 mètres autorisé" :
Le plan dominant de la façade doit s'implanter sur l'*alignement* ou en recul de 2 m au maximum, et doivent être discontinues en laissant libre au minimum 30% de linéaire de la façade du lot considéré. Toutefois, la continuité bâtie du rez-de-chaussée est autorisée sur l'*alignement*, ou en retrait de celui-ci à une profondeur éventuellement supérieure aux 2 m ci-dessus mentionnés.

6.4 Lorsqu'au plan de détail ne figure aucune des trois indications ci-dessus, les constructions s'implantent librement à l'*alignement* ou en retrait d'au moins 1 mètre.

6.5 Les balcons et *saillies* de constructions (bow-window, marquise, corniche, balcon…) sur le domaine public, autre que la voirie départementale, seront autorisées sous réserve que :

- dans le cas où ils se situent à une *hauteur* maximale de 5 mètres au-dessus du sol fini, ils n'excèdent pas 0,20 mètres de surplomb ;
- dans le cas où ils se situent à une *hauteur* minimale de 5 mètres au-dessus du sol fini, ils n'excèdent pas 0,60 mètres de surplomb.

ARTICLE 6UPE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 La distance comptée horizontalement entre tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à 4 m minimum.
Les constructions à édifier en bordure des cheminements tels que définis à l'article 12 des dispositions générales du présent règlement, sont soumises aux règles d'implantation du présent article.
Les constructions peuvent être édifiées sur la limite séparative, à condition que la façade venant sur cette limite ne comporte aucune baie.

7.2 .

ARTICLE 6UPE 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 Les constructions doivent être implantées de telle manière qu'elles satisfassent aux conditions suivantes :

- la distance horizontale mesurée perpendiculairement d'une *baie principale* à un autre bâtiment non contigu doit être au minimum de 8 m. Simultanément,

cette baie ne doit être masquée par aucune partie d'immeuble, qui, de l'appui de cette baie, serait vue sous un angle de plus de 60° au-dessus du plan horizontal.

- la distance horizontale entre deux bâtiments non contigus, mesurée dans toutes les directions ne peut être inférieure à 3 m.

Les distances ci-dessus s'entendent entre plans des façades, hors *saillies* des éléments architecturaux tels que corniche, toitures, marquises etc. ne créant pas de Surface de plancher.

8.2 .

ARTICLE 6UPE 9 EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE 6UPE 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 Plafond général

- La *hauteur* des constructions est limitée à rez-de-chaussée + 6 étages ou Rez-de-chaussée + 5 étages + comble aménagé.

Un comble est un niveau sous toiture. Il est aménageable (niveau sous toiture d'une construction qui, à emprise égale à celle d'un niveau courant, développe une Surface de plancher inférieure à 80% de celle du niveau courant) ou non aménageable (niveau sous toiture d'une construction qui développe une Surface de plancher marginale -inférieure à 10%-, par rapport à celle d'un niveau courant).

La *hauteur absolue* des constructions ne devra pas dépasser, en tout état de cause, 25 mètres. Elle constitue la *hauteur* maximale de la construction (y compris les équipements tels que cheminées, équipements de ventilation et de conditionnement d'air, antennes et machineries d'ascenseurs), mesurée en son point le plus haut à partir du niveau du sol fini au pied de la construction. Dans le cas d'une implantation à l'*alignement*, cette *hauteur* est mesurée à partir du point le plus bas de l'*alignement* ou de la portion d'*alignement* occupé par ladite construction.

Ponctuellement, et sous réserve d'une justification architecturale précise, sont admis deux étages supplémentaires, à condition que la surface de chaque niveau supplémentaire n'excède pas 10% au maximum de la Surface de plancher de l'étage courant de l'immeuble considéré et, en tout état de cause, 100 m² Surface de plancher. La partie des îlots 9 où ces dépassements sont possibles est repérée sur le plan de détail par une étoile.

10.2 Règles particulières

- Avenue Jean Monnet
  Dans une bande de 10 m de profondeur parallèle à l'*alignement* et mesurée à partir de celui-ci, la *hauteur* des constructions est limitée à rez-de-chaussée + 3 étages ou rez-de-chaussée + 2 étages + comble aménagé en partie courante, et à rez-de-chaussée + 4 étages ou rez-de-chaussée + 3 étages + comble aménagé dans cette même bande et sur une distance de 20 m mesurée perpendiculairement à l'*alignement* de la rue Lucien Sergent.

- Rue du Conseil de l'Europe
  Dans une bande de 10 m de profondeur parallèle à l'*alignement* et mesurée à partir de celui-ci, la *hauteur* des constructions est limitée à rez-de-chaussée + 4 étages ou Rez-de-chaussée + 3 étages + comble aménagé.

10.3 Lorsque les façades ont un linéaire supérieur à 50 m, les *hauteurs* se calculent sur la médiane de chaque séquence de 50 m, ou plans de façades significatifs.

ARTICLE 6UPE 11 ASPECT EXTERIEUR

11.1 Dispositions générales

En aucun cas, les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R.111-21 du Code de l'Urbanisme).

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes, présentant des qualités sanitaires, une bonne inertie, une fabrication économe en énergie, recyclables, de qualité, conservant une stabilité dans le temps et de faible entretien.

Est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc…).

11.2 Façades

- Les pignons doivent être traités en harmonie avec les façades principales édifiées conformément aux dispositions des alinéas ci-dessus.

- Les bâtiments annexes et les ajouts doivent être traités en harmonie avec la construction principale édifiée conformément aux alinéas a et b ci-dessus.

11.3 Toitures

- Les toitures- terrasse sont autorisées dans une proportion de 50% au plus de la surface du dernier étage sur les bâtiments ou parties de bâtiment ne dépassant pas cinq niveaux. Elles sont autorisées sans condition pour les parties de bâtiment d'une *hauteur* supérieure à cinq niveaux, dès lors que la demande de permis de construire comporte des indications précises et satisfaisantes sur l'intégration des édicules dépassant le dernier plancher

haut de l'immeuble. Les pentes des toitures seront adaptées aux matériaux de couverture employés, dont sont exclus les produits métalliques autres que le zinc, le cuivre ou l'acier inoxydable.
Pour l'extension des bâtiments existants, les toitures pourront comporter des pentes de toit identiques à celles du bâtiment principal existant sous réserve d'une intégration harmonieuse.

11.4 Clôtures

- A l'*alignement* ou à la limite d'une voie privée
  Les clôtures et les portes de clôtures, tant à l'*alignement* ou en limite de voie privée que sur la profondeur de la marge de recul inscrite au plan, doivent être constituées, soit par des haies vives, soit par des grillages, grilles ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut. L'ensemble aura au minimum une *hauteur* de 1,80 m.

- En limites séparatives
  Les clôtures en limites séparatives autres que celles évoquées à l'alinéa précédent, qu'elles soient édifiées à cheval sur la limite ou entièrement sur l'*unité foncière*, ne peuvent dépasser 2 m de *hauteur*. Les clôtures supérieures à cette *hauteur* ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent, ou au caractère des constructions édifiées sur l'*unité foncière* concernée, ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation.
  Si des terrains contigus présentent entre eux une dénivellation, la *hauteur* de la clôture se mesure au niveau du sol existant du terrain le plus bas.

11.5 Edicules et ouvrages techniques

Les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, etc. doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction. Les matériaux et couleurs doivent être en harmonie avec ceux de la construction.

Ils seront, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.
Les gardes-corps de sécurité en bordure de façade devront être traités avec la même qualité que les autres gardes-corps du bâtiment.

ARTICLE 6UPE 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

NOMBRE DE PLACES EXIGEES

Pour toute construction, extension, réhabilitation, restructuration, changement de destination, le nombre de places de stationnement existant initialement sur la parcelle sera complété par application des normes de stationnement définies, ci-après.
Ces prescriptions s'appliquent de façon globale à l'ensemble des constructions de l'*unité foncière*.
Le nombre de places exigé est arrondi à l'entier le plus proche.
Ces places de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques, à l'intérieur de l'*unité foncière*.

12.1 Pour les constructions à usage d'habitation :

1 place minimum par tranche de 60 m² de Surface de plancher avec au minimum une place par logement

Conformément aux préconisations du Plan de déplacement urbain d'Ile-de-France, il ne pourra être exigé plus de 1.5 place par logement.

En application de l'article L 123-1-13 du code de l'urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Pour les constructions situées à moins 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il ne peut être exigé plus de :

- 0,5 place par logement social ou résidence spécifique (personnes âgées et étudiants),
- 1 place par logement pour les autres types de logement.

12.2 Pour les constructions à usage de bureaux :
A moins de 500 mètres d'un point de desserte en transport collectif structurant :

- 1 place minimum par tranche de 80 m² de Surface de plancher
- 1 place maximum par tranche de 60 m² de Surface de plancher

A plus de 500 mètres d'un point de desserte en transport collectif structurant :

- 1 place minimum par tranche de 60 m² de Surface de plancher
- 1 place maximum par tranche de 50 m² de Surface de plancher

12.3 Pour les constructions à usage d'activités industrielles, artisanales :
1 place minimum par tranche de 100 m² de Surface de plancher

12.4 Pour les constructions à usage de commerces :
1 place minimum par tranche de 120 m² de Surface de plancher

12.5 Pour les équipements publics et les services d'intérêt collectif, le nombre de places à réaliser sera déterminé en fonction des besoins liés à la nature de l'activité avec un minimum d'une place minimum par 500 m² de Surface de plancher

12.6 Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier (hôtel, foyer jeunes travailleurs, foyer personnes âgées, résidences étudiantes, résidences sociales, résidences services, …) : 1 place minimum pour 4 chambres.

12.7 Pour les extensions, les restructurations ou les changements de destination de logement existant, il ne sera pas exigé de mise aux normes jusqu'à 30 m² de Surface de plancher créée par logement. Cette disposition est limitée à une fois.

12.8 Le changement de destination de locaux destinés initialement au stationnement, aggravant la situation de l'*unité foncière* vis-à-vis de la norme applicable, n'est pas autorisé.

12.9 Obligation de réaliser des stationnements pour vélos pour les constructions nouvelles :

-Dans les constructions à destination d'habitation de type habitat collectif, il doit être créé des locaux communs pour les vélos respectant les normes minimales suivantes, avec une superficie minimale de 3m² :

- Logements jusqu'à deux pièces principales : 0.75 m² par logement
- Dans les autres cas : 1.5 m² par logement.

Dans tous les cas, il doit être prévu un espace exclusivement réservé au stationnement des vélos, 50% au moins de la surface des locaux doit être réalisée en rez-de-chaussée, le solde devant être réalisé au premier sous-sol ou au premier étage depuis le point d'entrée du bâtiment.

-Pour les constructions à usage de bureaux, la surface des locaux dédiés aux vélos doit correspondre au minimum à 1.5 m² pour 100 m² de surface de plancher.

-Pour les constructions à usage d'activités, de commerce présentant une surface de plancher supérieure à 500 m², d'industries et d'équipements publics, il doit être prévu au minimum 1 place pour 10 employés.

-Pour les établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités), il doit être prévu au minimum 1 place pour huit à 12 élèves.

-Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier destinées à accueillir des foyers de jeunes travailleurs ou des résidences étudiantes, il sera prévu 1 emplacement vélo de 0,5 m² pour 2 chambres, 50% au moins de la surface des locaux doit être réalisée en rez-de-chaussée, le solde ne doit pas se situer en-deçà du premier sous-sol.

CARACTERISTIQUES GEOMETRIQUES DES PLACES

12.10 Les caractéristiques des places de stationnement externes devront respecter les normes minimales suivantes :

- Largeur : 2,30 mètres
- Longueur : 5 mètres
- Selon le cas, dégagement frontal de 5 mètres ou latéral de 2,50 mètres.

Aucun dégagement n'est imposé dans le cas de places directement accessibles depuis la voie publique.

12.11 Dans le seul cas d'opérations de logements, les places doubles (c'est-à-dire qu'une première place conditionne l'accès à une deuxième) sont autorisées, sous réserve de la présentation par le pétitionnaire d'un tableau de répartition des places affectées que chaque place double soit affectée à un même logement.

DISPOSITIONS EN CAS D'IMPOSSIBILITE DE REALISATION SUR LE TERRAIN

12.12 Lorsque la réalisation, de tout ou partie, des places de stationnement exigées ne peut être réalisée sur l'*unité foncière* du projet, il peut être satisfait à la règle, en justifiant :

- Soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- Soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.
- Les parcs publics ou privés visés ci-dessus devront être situés à moins de 400 m de l'opération.

ARTICLE 6UPE 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 Tout *arbre* de haute tige abattu doit être remplacé par un *arbre* de haute tige.

13.2 Les parcs de stationnement de surface doivent être traités avec des plantations à raison d'un *arbre* de haute tige par tranche de 200 m² de surface de terrain affectée au stationnement.

13.3 Les espaces libres non imperméabilisés doivent être traités en *espaces verts*, ainsi qu'une proportion d'au moins 50 % des dalles de couverture des *sous-sols* de stationnement et des commerces ou activités en rez-de-chaussée, lorsque ces dalles sont débordantes de l'emprise des immeubles en superstructure.

13.4 .

ARTICLE 6UPE 14 POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE 6UPE 15 PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

15.1 La récupération, doivent être favorisées (ex : réutilisation pour l'arrosage des plantes).

La récupération et l'utilisation des eaux pluviales, ainsi que les eaux de toutes autres origines, doivent respecter les exigences de la législation et de la réglementation en la matière. Notamment :

- L'arrêté du 21 aout 2008, relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments, celui du 17 décembre 2008 relatif au contrôle des installations privatives de distribution d'eau potable, des ouvrages de prélèvement, puits et forages et des ouvrages de récupération des eaux de pluie, et la circulaire du 9 novembre 2009 relative à la mise en œuvre du contrôle des ouvrages de prélèvement, puits et forage, des ouvrages de récupération des eaux de pluie ainsi que des installations privatives de distribution d'eau potable en application de l'arrêté du 17 décembre 2008 ;

- L'article 3.4 du contrat de délégation de service public pour la gestion du service de production et de distribution d'eau potable passé entre le SEDIF et son délégataire, Véolia Eau d'Ile de France SNC et les articles 18 et 21 du Règlement de service du Syndicat des Eaux d'Ile de France.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA PERFORMANCE ENERGETIQUE

15.2 Pour toute construction neuve supérieure à 1 000m² de Surface de plancher et sous réserve de la faisabilité technique de l'approvisionnement, le mode de production de chaleur doit être collectif et il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour une partie de la couverture des besoins énergétiques.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 6UPF

Il s'agit du quartier Vilmorin.

Cette zone fait l'objet du plan de détail 5.2.e – Vilmorin.

ARTICLE 6UPF 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Les constructions à usage industriel ou artisanal et d'entrepôt sauf celles visées à l'article 2.

1.2 Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, sauf celles visées à l'article 2.

1.3 Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, qu'ils soient permanents ou saisonniers (R 111-45, R 111-46) ainsi que le stationnement isolé de caravanes (R 111-42).

1.4 Tout dépôt ou décharge de déchets industriels ou domestiques, de ferraille ou de matériaux de démolition, sauf ceux visés à l'article 2.

ARTICLE 6UPF 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à condition que leur périmètre éventuel de protection n'excède pas les limites de leur *unité foncière* d'assiette et qu'elles correspondent aux activités nécessaires aux habitants ou aux usagers du quartier.

2.2 Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'ils respectent le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants (plate-forme multimodale) et qu'ils en complètent l'exploitation, ou qu'ils soient nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

ARTICLE 6UPF 3 ACCES ET VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les règles sont celles définies à l'article R 111.5 du code de l'urbanisme, ou par des accès à la circulation automobile obtenus par l'application de l'article 682 du code civil relatif aux servitudes de passage.

Sauf dispositions particulières, les voies et accès nouveaux devront respecter à minima les dispositions suivantes :

	1 logement	Jusqu'à 20 logements ou 2000 m² de Surface de plancher	Plus de 20 logements ou 2000 m² de Surface de plancher
Largeur minimale de la chaussée (en mètres)	2,5	3	5

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour que les véhicules fassent aisément demi-tour (retournement en « T », en raquette…).

ARTICLE 6UPF 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les règles de desserte pour les réseaux sont celles définies par le code de l'urbanisme et notamment les articles R.111-8 à R.111-12.

4.1 Pour toute construction nouvelle, le raccordement aux réseaux collectifs d'assainissement public est obligatoire, suivant les orientations du règlement d'assainissement communal.

4.2 Les raccordements aux réseaux d'assainissement collectif public devront respecter le système séparatif entre eaux pluviales et eaux usées domestiques dont le mélange est interdit.

4.3 L'évacuation des eaux usées autres que domestiques est interdite dans les réseaux d'assainissement. La commune, ou le gestionnaire du réseau, pourra cependant accepter ces effluents après la mise en place d'un arrêté et éventuellement d'une convention de déversement. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement avant leur rejet dans le réseau.

4.4 Pour toute construction nouvelle ou extension de plus de 20m² de Surface de plancher d'une construction existante, la gestion des eaux pluviales sur l'emprise de l'*unité foncière* est étudiée en priorité:

- par infiltration (puisard, …), lorsque la qualité du sol le permet et sous réserve de ne pas accroître le risque d'inondation par ruissellement ;
- et/ou par l'intermédiaire de dispositifs de stockage (bâches ou plan d'eau régulateur).

Tout projet intègre la rétention à minima de 80% de la pluviométrie annuelle, correspondant, sur le territoire, à la retenue d'une lame d'eau de 8 mm en 24h.
De plus, pour toute construction nouvelle, réhabilitation ou extension qui porterait sur plus de 1 000m² de Surface de plancher (existant et projet), et quel que soit le dispositif de gestion des eaux pluviales utilisé, l'excédent rejeté dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une limitation à la source suffisante des eaux de ruissellement de manière à ne pas dépasser un débit de 0,7 litre par seconde et par hectare, correspondant à une pluie d'occurrence 50 ans, conformément au Règlement d'Assainissement du SIAVB repris dans le zonage d'assainissement communal. Ces prescriptions s'appliquent de façon globale à l'ensemble des constructions de l'*unité foncière*. Pour les constructions de services publics ou d'intérêt collectif, les volumes de rétention pourront être relocalisés en dehors de *l'unité foncière* du projet.

4.5 En cas de rejet direct au milieu naturel d'eaux pluviales dont la qualité ne serait pas compatible avec l'atteinte du bon potentiel écologique de la Bièvre et de ses affluents à l'horizon 2021, la mise en place de dispositifs antipollution est obligatoire.

4.6 Réseaux divers
Les réseaux divers de distribution (eau potable, gaz, électricité, téléphone, etc…) doivent être souterrains. Leur pose en galerie technique peut être prescrite pour des opérations importantes. Les coffrets concessionnaires seront intégrés aux constructions lorsque cette disposition n'empêche pas leur accessibilité directe à partir de la voirie.
Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé ; ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé au droit du terrain.

ARTICLE 6UPF 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

6.1 Lorsqu'au document graphique (plan de détail) figure une "implantation obligatoire sur l'*alignement* en ordre continu", les constructions s'implantent obligatoirement à l'*alignement* en ordre continu, et ce, sur une *hauteur* équivalente aux deux tiers de la *hauteur* totale de la construction. Cette prescription n'interdit pas :

- des retraits ponctuels de 1,50 m au maximum à partir du 1er étage (loggias par exemple).
- des interruptions ponctuelles de la continuité bâtie, y compris en rez-de-chaussée (passages, porches), ou sur toute *hauteur*, à condition que ces interruptions n'excèdent pas au total 10 % de la portion d'*alignement* considérée et soulignée d'un trait noir épais continu.

Entre l'*alignement* et un recul de 1,5 m, des plans de façades en biais sont en outre autorisés, dans la limite d'une longueur de 5 m.

6.2 Lorsqu'au document graphique ne figure aucune indication particulière, les constructions s'implantent librement à l'*alignement* ou en retrait avec un minimum de 1 mètre.

6.3 Les balcons et *saillies* de constructions (bow-window, marquise, corniches, balcons…) sur le domaine public, autre que la voirie départementale, seront autorisés sous réserve que :

- Dans le cas où ils se situent à une *hauteur* maximale de 5 mètres au-dessus du sol fini, ils n'excèdent pas 0,20 mètres de surplomb ;
- Dans le cas où ils se situent à une *hauteur* minimale de 5 mètres au-dessus du sol fini, ils n'excèdent pas 0,60 mètres de surplomb.

ARTICLE 6UPF 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 La distance comptée horizontalement entre tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à 4 mètres minimum. Les constructions peuvent toutefois être édifiées sur la limite séparative, à condition que la façade venant sur cette limite ne comporte aucune baie.

7.2 Pour les constructions existantes devant faire l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur, l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, n'st pas prise en compte pour la mesure de la distance aux limites séparatives, et ce dans la limite de 20 cm d'épaisseur supplémentaire.

7.3 Les constructions nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris peuvent s'implanter en limite séparative, ou respecter un retrait de 1 mètre au minimum.

ARTICLE 6UPF 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 Les constructions doivent être implantées soit jointives, soit de telle sorte que les façades ou parties de façades soient à une distance les unes des autres égale au moins à la moitié de leur hauteur. Cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE 6UPF 9 EMPRISE AU SOL

Sans objet, sauf mention contraire au plan de détail 5.2.e.

ARTICLE 6UPF 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 *Hauteur* maximale des constructions
La *hauteur* maximale des constructions est fixée à 20 mètres à l'égout, 23 mètres au point le plus haut et R+5 sauf dispositions particulières figurant sur le plan de détail n° 5.2.e.

10.2 Pour le secteur identifié par une étoile sur le document graphique la *hauteur* maximale des constructions est fixée à 25 mètres et R+6.

10.3 Lorsque les façades ont un linéaire supérieur à 50 m, les *hauteurs* se calculent sur la médiane de chaque séquence de 50 m, ou plans de façades significatifs.

10.4 Des *hauteurs* supérieures sont autorisées pour des éléments ponctuels d'architecture (lucarnes, lanterneaux, cages d'escalier, auvents, signal urbain…) ou techniques, (cheminée, machinerie d'ascenseur, local climatisation …), à condition qu'ils n'excèdent pas 10% de l'emprise du bâti, 2,5 m de hauteur, et qu'ils soient intégrés dans le volume du bâtiment.

ARTICLE 6UPF 11 ASPECT EXTERIEUR

11.1 Dispositions générales

En aucun cas, les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R.111-21 du Code de l'Urbanisme).

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes, présentant des qualités sanitaires, une bonne inertie, une fabrication économe en énergie, recyclables, de qualité, conservant une stabilité dans le temps et de faible entretien.

Est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc…).

11.2 Toute construction doit présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants (plate-forme multimodale), y compris les annexes et les enseignes.

11.3 L'unité de l'ensemble des bâtiments doit être recherchée dans la composition de l'ensemble des volumes bâtis accueillant les activités, magasins, ateliers ou bureaux constituant les différentes parties des programmes projetés.
Des parties de ces programmes pourront toutefois être traitées de façon singulière de façon à apporter une diversification de l'aspect des bâtiments.

11.4 Les coffrets de comptage et de raccordement seront obligatoirement intégrés soit au bâtiment, soit à un muret de signalétique du bâtiment sauf dans le cas de réalisation de clôture où ils pourront être intégrés à cette dernière.

11.5 Clôtures à l'*alignement* ou à la limite de la voie privée :

Les clôtures et les portes de clôtures, à l'*alignement* ou en limite de voie privée, doivent être constituées par des grilles ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut. L'ensemble ne doit pas dépasser 1,80 m.

Les clôtures pleines ou supérieures à 1,80 m sont autorisées si elles répondent, ou au caractère des constructions édifiées sur l'*unité foncière* concernée, ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation, ou à une protection acoustique vis-à-vis d'une voie bruyante ou très bruyante.

11.6 Clôtures en limites séparatives :

Les clôtures en limites séparatives ne peuvent dépasser 2,50 m de *hauteur*. Les clôtures supérieures à cette *hauteur* ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent, ou au caractère des constructions édifiées sur l'*unité foncière* concernée, ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation.

11.7 Si des terrains contigus présentent entre eux une dénivellation, la *hauteur* de la clôture se mesure par rapport à l'altimétrie moyenne des terrains contigus.

11.8 Le soubassement des constructions implantées à l'*alignement* des voies et emprises publiques ne pourra excéder 1,5 m de haut compté entre le point le plus bas du sol fini extérieur et le plancher du rez-de-chaussée.

11.9 Edicules et ouvrages techniques :

Les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, etc. doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction. Les matériaux et couleurs doivent être en harmonie avec ceux de la construction.
Ils seront, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.
Les gardes-corps de sécurité en bordure de façade devront être traités avec la même qualité que les autres gardes-corps du bâtiment.

ARTICLE 6UPF 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

NOMBRE DE PLACES EXIGEES

Pour toute construction, extension, réhabilitation, restructuration, changement de destination, le nombre de places de stationnement exigé devra respecter les normes de stationnement définies, ci-après.
Ces prescriptions s'appliquent de façon globale à l'ensemble des constructions de l'*unité foncière*.
Le nombre de places exigé est arrondi à l'entier le plus proche.
Ces places de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques, à l'intérieur de l'*unité foncière*.

12.1 Pour les constructions à usage d'habitation :

1 place minimum par tranche de 60 m² de Surface de plancher avec au minimum une place par logement

Conformément aux préconisations du Plan de déplacement urbain d'Ile-de-France, il ne pourra être exigé plus de 1.5 place par logement.

En application de l'article L 123-1-13 du code de l'urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Pour les constructions situées à moins 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il ne peut être exigé plus de :

- 0,5 place par logement social ou résidence spécifique (personnes âgées et étudiants),
- 1 place par logement pour les autres types de logement.

12.2 Pour les constructions à usage de bureaux :
A moins de 500 mètres d'un point de desserte en transport collectif structurant :

- 1 place minimum par tranche de 80 m² de Surface de plancher
- 1 place maximum par tranche de 60 m² de Surface de plancher

A plus de 500 mètres d'un point de desserte en transport collectif structurant :

- 1 place minimum par tranche de 60 m² de Surface de plancher
- 1 place maximum par tranche de 50 m² de Surface de plancher

12.3 Pour les constructions à usage d'activités industrielles, artisanales :
1 place minimum par tranche de 100 m² de Surface de plancher

12.4 Pour les constructions à usage de commerces :
1 place minimum par tranche de 120 m² de Surface de plancher

12.5 Pour les équipements publics et les services d'intérêt collectif, le nombre de places à réaliser sera déterminé en fonction des besoins liés à la nature de l'activité avec un minimum d'une place minimum par 500 m² de Surface de plancher

12.6 Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier (hôtels, foyer jeunes travailleurs, foyer personnes âgées, résidences étudiantes, résidences sociales, résidences services) :
1 place minimum pour 4 chambres.

12.7 Pour les extensions, les restructurations ou les changements de destination de logement existant, il ne sera pas exigé de mise aux normes jusqu'à 30 m² de Surface de plancher créée par logement. Cette disposition est limitée à une fois.

12.8 Le changement de destination de locaux destinés initialement au stationnement, aggravant la situation de l'*unité foncière* vis-à-vis de la norme applicable, n'est pas autorisé.

12.9 Obligation de réaliser des stationnements pour vélos pour les constructions nouvelles :

-Dans les constructions à destination d'habitation de type habitat collectif, il doit être créé des locaux communs pour les vélos respectant les normes minimales suivantes, avec une superficie minimale de 3m² :

• Logements jusqu'à deux pièces principales : 0.75 m² par logement
• Dans les autres cas : 1.5 m² par logement.

Dans tous les cas, il doit être prévu un espace exclusivement réservé au stationnement des vélos, 50% au moins de la surface des locaux doit être réalisée en rez-de-chaussée, le solde devant être réalisé au premier sous-sol ou au premier étage depuis le point d'entrée du bâtiment.

-Pour les constructions à usage de bureaux, la surface des locaux dédiés aux vélos doit

correspondre au minimum à 1.5 m² pour 100 m² de surface de plancher.

-Pour les constructions à usage d'activités, de commerce présentant une surface de plancher supérieure à 500 m², d'industries et d'équipements publics, il doit être prévu au minimum 1 place pour 10 employés.

-Pour les établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités), il doit être prévu au minimum 1 place pour huit à 12 élèves.

-Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier destinées à accueillir des foyers de jeunes travailleurs ou des résidences étudiantes, il sera prévu 1 emplacement vélo de 0,5 m² pour 2 chambres, 50% au moins de la surface des locaux doit être réalisée en rez-de-chaussée, le solde ne doit pas se situer en-deçà du premier sous-sol.

CARACTERISTIQUES GEOMETRIQUES DES PLACES

12.10 Les places de stationnement à réaliser doivent répondre aux caractéristiques suivantes :

- Dimensions des places :
  - longueur : 5 m
  - largeur : 2,30 m
  - dégagement : 5 m

Aucun dégagement n'est imposé dans le cas de places directement accessibles depuis la voie publique.

- Largeur des accès :
  - sens unique : 2,50 m
  - double sens : jusqu'à 40 véhicules : 3 m
  - : plus de 40 véhicules : 5 m

DISPOSITIONS EN CAS D'IMPOSSIBILITE DE REALISATION SUR LE TERRAIN

12.11 Lorsque la réalisation, de tout ou partie, des places de stationnement exigées ne peut être réalisée sur l'*unité foncière* du projet, il peut être satisfait à la règle, en justifiant :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Les parcs publics ou privés visés ci-dessus devront être situés à moins de 400 m de l'opération.

ARTICLE 6UPF 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 Les espaces libres de toute construction devront être plantés en respectant les dispositions fixées aux alinéas ci-après

13.2 Les *espaces verts*, en pleine terre, des opérations de construction doivent représenter au moins 5 % de la superficie de l'*unité foncière*. A ces *espaces verts de pleine terre*, doivent s'ajouter des *espaces verts* complémentaires, pour une surface équivalente à 15% de la surface de l'*unité foncière*. L'étendue de cette surface complémentaire sera calculée en fonction de la nature des substrats utilisés, pondérée à l'appui des *coefficients de valeur écologique* suivants :

- 1,2 pour les *espaces verts* de pleine terre,
- 1 pour les *espaces verts* sur dalle à fort intérêt écologique
- 0,7 pour les *espaces verts* sur dalle à faible intérêt écologique

- 0,7 pour les toitures végétalisées intensives à fort intérêt écologique
- 0,3 pour les toitures végétalisées intensives à faible intérêt écologique.

13.3 Les opérations de constructions de logement doivent faire l'objet de plantations à raison d'un *arbre* de tige par fraction de 200 m² de superficie d'*unité foncière*.

13.4 Les espaces libres de toute construction devront être plantés. Les opérations de constructions non destinées au logement doivent faire l'objet de plantations à raison d'un *arbre* de tige par fraction de 500 m² de superficie d'*unité foncière*.

13.5 Pour les constructions ou parties de constructions non destinées au logement Il est par ailleurs exigé de planter 50 % au moins des dalles couvrant des volumes en rez-de-chaussée et débordant des immeubles en superstructure.

13.6 Les dispositions fixées aux alinéas précédents ne s'appliquent pas aux emprises du domaine public ferroviaire, ainsi qu'aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

13.7 Les Espaces verts Paysagers repérés au document graphique du règlement, conformément à l'article L.123.1.5-3.2° du Code de l'Urbanisme doivent répondre aux prescriptions suivantes :

- **Conserver un aspect naturel et végétal prédominant** en réservant au moins 70% de la superficie délimitée en espaces libres perméables, (*espaces verts*, liaisons douces ou aires de loisirs non imperméabilisées incluant les allées et aires de jeux) ;**Limiter l'implantation des futurs aménagements et constructions à ceux ayant un rapport avec l'usage et la mise en valeur du site pour le loisir** (terrains de sport, constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, etc.) dans la limite d'une emprise maximum correspondant à 10% de la superficie délimitée et dans une limite de 6m de *hauteur* ;
- **Lorsque ces Espaces verts Paysagers contiennent des espaces boisés**, hors arbres isolés, haies ou plantations d'alignements, ceux-ci sont soumis à la règlementation des Espaces Boisés Classés, conformément à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 6UPF 14 POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

La Surface de plancher ne pourra dépasser 64 500 m² sur l'ensemble de la zone 6UPF, hors îlots 21, 22, 23, 24 et 25 repérés sur le plan de détail 5.2.e.

ARTICLE 6UPF 15 PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

DISPOSITIONS RELATIVES A LA REUTILISATION DES EAUX PLUVIALES

15.1 La récupération et l'utilisation des eaux de pluie, en conformité avec le Code de la Santé Publique, doivent être favorisées (ex : réutilisation pour l'arrosage des plantes).

La récupération et l'utilisation des eaux pluviales, ainsi que les eaux de toutes autres origines, doivent respecter les exigences de la législation et de la réglementation en la matière. Notamment :

- L'arrêté du 21 aout 2008, relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments, celui du 17 décembre 2008 relatif au contrôle des installations privatives de distribution d'eau potable, des ouvrages de prélèvement, puits et

forages et des ouvrages de récupération des eaux de pluie, et la circulaire du 9 novembre 2009 relative à la mise en œuvre du contrôle des ouvrages de prélèvement, puits et forage, des ouvrages de récupération des eaux de pluie ainsi que des installations privatives de distribution d'eau potable en application de l'arrêté du 17 décembre 2008 ;

- L'article 3.4 du contrat de délégation de service public pour la gestion du service de production et de distribution d'eau potable passé entre le SEDIF et son délégataire, Véolia Eau d'Ile de France SNC et les articles 18 et 21 du Règlement de service du Syndicat des Eaux d'Ile de France.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA PERFORMANCE ENERGETIQUE

15.2 Pour toute construction neuve supérieure à 1 000m² de Surface de plancher et sous réserve de la faisabilité technique de l'approvisionnement, le mode de production de chaleur doit être collectif et il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour une partie de la couverture des besoins énergétiques.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 7UP

Cette zone correspond aux emprises du secteur de projet des Franciades-Opéra.

ARTICLE 7UP 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Les constructions à usage industriel et d'entrepôt sauf celles visées à l'article 2.

1.2 Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, sauf celles visées à l'article 2.

1.3 Tout dépôt ou décharge de déchets industriels ou domestiques, de ferraille ou de matériaux de démolition.

ARTICLE 7UP 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à condition de correspondre aux activités nécessaires aux habitants ou aux usagers du quartier.

2.2 Les entrepôts, à condition qu'ils constituent l'annexe d'une activité autorisée dans la zone.

ARTICLE 7UP 3 ACCES ET VOIRIE

Sauf dispositions particulières, les voies et accès nouveaux devront respecter à minima les dispositions suivantes :

	1 logement	Jusqu'à 20 logements ou 2000 m² de Surface de plancher	Plus de 20 logements ou 2000 m² de Surface de plancher
Largeur minimale de la chaussée (en mètres)	2,5	3	5

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour que les véhicules fassent aisément demi-tour (retournement en « T », en raquette…).

ARTICLE 7UP 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les règles de desserte pour les réseaux sont celles définies par le code de l'urbanisme et notamment les articles R.111-8 à R.111-12.

4.1 Pour toute construction nouvelle, le raccordement aux réseaux collectifs d'assainissement public est obligatoire, suivant les orientations du règlement d'assainissement communal.

4.2 Les raccordements aux réseaux d'assainissement collectif public devront respecter le système séparatif entre eaux pluviales et eaux usées domestiques dont le mélange est interdit.

4.3 L'évacuation des eaux usées autres que domestiques est interdite dans les réseaux d'assainissement. La commune, ou le gestionnaire du réseau, pourra cependant

accepter ces effluents après la mise en place d'un arrêté et éventuellement d'une convention de déversement. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement avant leur rejet dans le réseau.

4.4 Pour toute construction nouvelle ou extension de plus de 20m² de Surface de plancher d'une construction existante, la gestion des eaux pluviales sur l'emprise de l'*unité foncière* est étudiée en priorité:

- par infiltration (puisard, …), lorsque la qualité du sol le permet et sous réserve de ne pas accroître le risque d'inondation par ruissellement ;
- et/ou par l'intermédiaire de dispositifs de stockage (bâches ou plan d'eau régulateur).

Tout projet intègre la rétention à minima de 80% de la pluviométrie annuelle, correspondant, sur le territoire, à la retenue d'une lame d'eau de 8 mm en 24h.
De plus, pour toute construction nouvelle, réhabilitation ou extension qui porterait sur plus de 1 000m² de Surface de plancher (existant et projet), et quel que soit le dispositif de gestion des eaux pluviales utilisé, l'excédent rejeté dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une limitation à la source suffisante des eaux de ruissellement de manière à ne pas dépasser un débit de 0,7 litre par seconde et par hectare, correspondant à une pluie d'occurrence 50 ans, conformément au Règlement d'Assainissement du SIAVB repris dans le zonage d'assainissement communal. Ces prescriptions s'appliquent de façon globale à l'ensemble des constructions de l'*unité foncière*. Pour les constructions de services publics ou d'intérêt collectif, les volumes de rétention pourront être relocalisés en dehors de *l'unité foncière* du projet.

4.5 En cas de rejet direct au milieu naturel d'eaux pluviales dont la qualité ne serait pas compatible avec l'atteinte du bon potentiel écologique de la Bièvre et de ses affluents à l'horizon 2021, la mise en place de dispositifs antipollution est obligatoire.

4.6 Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement et/ou au titre du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

4.7 Réseaux divers
Les réseaux divers de distribution (eau potable, gaz, électricité, téléphone, etc…) doivent être souterrains. Leur pose en galerie technique peut être prescrite pour des opérations importantes. Les coffrets concessionnaires seront intégrés aux constructions lorsque cette disposition n'empêche pas leur accessibilité directe à partir de la voirie.
Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé ; ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé au droit du terrain.

ARTICLE 7UP 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE 7UP 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Les constructions hors balcons, *modénatures*, terrasses et perrons devront être implantées :

- à l'*alignement*,
- ou observer un recul au moins égal à 1,5 m.

Si la façade présente un ou plusieurs *décrochements*, cette règle s'applique à chaque *décrochement*.
Entre l'*alignement* et un recul de 1,5 m, des plans de façades en biais sont en outre autorisés, dans la limite d'une longueur de 5 m.

6.2 Les ouvrages techniques, les équipements cultuels et les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif devront s'implanter à l'*alignement* ou en retrait avec un minimum de 1 mètre.

ARTICLE 7UP 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Les constructions devront être implantées :

- sur les limites séparatives,
- ou avec un recul (L) au moins égal à la *hauteur*(H) moins 3 mètres (L=H-3m) de la construction projetée avec un minimum de 4 m.

Si la façade de la construction présente un ou plusieurs *décrochements*, cette règle s'applique à chaque *décrochement*.
Dans le cas de constructions sur dalle à rez-de-chaussée, les *hauteurs* définies ci-dessus se mesurent à partir du sol fini extérieur de la dalle.

7.2 Les ouvrages techniques, les équipements cultuels et les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantés en limite séparative ou avec un recul au moins égal à 2 m.

7.3 Les distances ci-dessus s'appliquent aux plans des façades, hors *modénatures* (corniches, bandeaux, …) et *saillies* des éléments architecturaux tels que balcons, toitures, marquises, etc. à condition que ces *saillies* ne débordent pas du gabarit autorisé (tel qu'il est définit au 7.1) de plus de 0.60m.

ARTICLE 7UP 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 Les constructions ou parties de constructions devront être :

- soit jointives,
- soit non jointives. Dans ce cas, elles devront être implantées avec un recul (L), entre tout point des façades se faisant face au moins égal à la moyenne des *hauteurs* (H) moins 4 mètres, avec un minimum de 9 m.
  Dans le cas de constructions sur dalle à rez-de-chaussée, les *hauteurs* définies ci-dessus se mesurent à partir du sol fini extérieur de la dalle du R+1.

8.2 L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux ouvrages techniques, aux équipements cultuels, ni aux services publics ou d'intérêt collectif.

8.3 Les distances ci-dessus s'appliquent aux plans des façades, hors *modénatures* (corniches, bandeaux, …) et *saillies* des éléments architecturaux tels que balcons, toitures, marquises, etc. à condition que ces *saillies* ne débordent pas du gabarit autorisé de plus de 0.60 m.

ARTICLE 7UP 9 EMPRISE AU SOL

9.1 Il n'est pas fixé d'*emprise au sol* maximum pour les constructions dont la *hauteur* maximale est inférieure ou égale à 6 mètres.

9.2 L'*emprise au sol* maximale est fixée à 80 % de la superficie du terrain pour les constructions présentant une *hauteur* supérieure à 6 m au dessus de l'espace public.

ARTICLE 7UP 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

A - CONSTRUCTIONS NOUVELLES

10.1 La *hauteur* maximale des constructions est fixée à 25 m et R+6
Trois niveaux supplémentaires maximum sont autorisés, dans la limite d'une *hauteur* de 34 m et R+9, à condition que la surface générée par ces niveaux supplémentaires soit décomptée des niveaux inférieurs.

10.2 La *hauteur* maximale des constructions nouvelles implantées en vis-à-vis de la limite nord de la rue de Canadiens est fixée à 6 m.
Cette disposition ne s'applique pas aux équipements nécessaires au fonctionnement de services publics ou d'intérêt collectif

10.3 Lorsque les façades ont un linéaire supérieur à 50 m, les *hauteurs* se calculent sur la médiane de chaque séquence de 50 m, ou plans de façades significatifs.

B - CONSTRUCTIONS EXISTANTES

10.4 La *hauteur* des agrandissements des constructions existantes antérieurement à l'approbation du PLU (11/03/2010) ne pourra excéder la *hauteur* de la construction existante augmentée de 1 m.

10.5 Lorsque les façades ont un linéaire supérieur à 50 m, les *hauteurs* se calculent sur la médiane de chaque séquence de 50 m, ou plans de façades significatifs.

ARTICLE 7UP 11 ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales :

11.1 En aucun cas, les constructions à édifier ou à modifier ne doivent, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes, présentant des qualités sanitaires, une bonne inertie, une fabrication économe en énergie, recyclables, de qualité, conservant une stabilité dans le temps et de faible entretien.

Est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc…).

Façades :

11.2 La volumétrie des constructions ne devra pas porter atteinte à la mise en valeur des perspectives structurantes du projet de restructuration, à savoir les vues vers l'opéra.

Saillies :

11.3 Les constructions pourront venir en surplomb au dessus des espaces publics en vis-à-vis de l'Opéra et de l'Avenue Saint-Marc à condition :
- de se situer à une *hauteur* minimale de 4,80 m à compter du niveau haut du trottoir,
- de s'inscrire dans une profondeur de 5 m maximum.

Les saillies sont autorisées sans contraintes particulières pour les équipements nécessaires au fonctionnement de services publics ou d'intérêt collectif.

Edicules et ouvrages techniques :

11.4 Les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, etc. doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction. Les matériaux et couleurs doivent être en harmonie avec ceux de la construction.
Ils seront, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.
Les gardes-corps de sécurité en bordure de façade devront être traités avec la même qualité que les autres gardes-corps du bâtiment.

ARTICLE 7UP 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

NOMBRE DE PLACES EXIGEES

Pour toute construction, extension, réhabilitation, restructuration, changement de destination, le nombre de places de stationnement exigé devra respecter les normes de stationnement définies, ci-après.
Ces prescriptions s'appliquent de façon globale à l'ensemble des constructions de l'*unité foncière*.
Le nombre de places exigé est arrondi à l'entier le plus proche.
Ces places de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques, à l'intérieur de l'*unité foncière*.

12.1 Pour les constructions à usage d'habitation :

1 place minimum par tranche de 60 m² de Surface de plancher avec au minimum une place par logement

Conformément aux préconisations du Plan de déplacement urbain d'Ile-de-France, il ne pourra être exigé plus de 1.5 place par logement.

En application de l'article L 123-1-13 du code de l'urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Pour les constructions situées à moins 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il ne peut être exigé plus de :
- 0,5 place par logement social ou résidence spécifique (personnes âgées et étudiants),
- 1 place par logement pour les autres types de logement.

12.2 Pour les constructions à usage de bureaux :
A moins de 500 mètres d'un point de desserte en transport collectif structurant :
- 1 place minimum par tranche de 80 m² de Surface de plancher
- 1 place maximum par tranche de 60 m² de Surface de plancher

A plus de 500 mètres d'un point de desserte en transport collectif structurant :
- 1 place minimum par tranche de 60 m² de Surface de plancher
- 1 place maximum par tranche de 50 m² de Surface de plancher

12.3 Pour les constructions à usage d'activités industrielles, artisanales :
1 place minimum par tranche de 100 m² de Surface de plancher

12.4 Pour les constructions à usage de commerces :
1 place minimum par tranche de 120 m² de Surface de plancher

12.5 Pour les équipements publics et les services d'intérêt collectif (dont cinémas), le nombre de places à réaliser sera déterminé en fonction des besoins liés à la nature de l'activité avec un minimum d'une place minimum par 500 m² de Surface de plancher

12.6 Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier (fhôtels, oyer jeunes travailleurs, foyer personnes âgées, résidences étudiantes, résidences sociales, résidences services) :
1 place minimum pour 4 chambres.

12.7 Pour les extensions, les restructurations ou les changements de destination de logement existant, il ne sera pas exigé de mise aux normes jusqu'à 30 m² de Surface de plancher créée par logement. Cette disposition est limitée à une fois.

12.8 Le changement de destination de locaux destinés initialement au stationnement, aggravant la situation de l'*unité foncière* vis-à-vis de la norme applicable, n'est pas autorisé.

12.9 Obligation de réaliser des stationnements pour vélos pour les constructions nouvelles :

-Dans les constructions à destination d'habitation de type habitat collectif, il doit être créé des locaux communs pour les vélos respectant les normes minimales suivantes, avec une superficie minimale de 3m² :
- Logements jusqu'à deux pièces principales : 0.75 m² par logement
- Dans les autres cas : 1.5 m² par logement.

Dans tous les cas, il doit être prévu un espace exclusivement réservé au stationnement des vélos, 50% au moins de la surface des locaux doit être réalisée en rez-de-chaussée, le solde devant être réalisé au premier sous-sol ou au premier étage depuis le point d'entrée du bâtiment.

-Pour les constructions à usage de bureaux, la surface des locaux dédiés aux vélos doit correspondre au minimum à 1.5 m² pour 100 m² de surface de plancher.

-Pour les constructions à usage d'activités, de commerce présentant une surface de plancher supérieure à 500 m², d'industries et d'équipements publics, il doit être prévu au minimum 1 place pour 10 employés.

-Pour les établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités), il doit être prévu au minimum 1 place pour huit à 12 élèves.

-Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier destinées à accueillir des foyers de jeunes travailleurs ou des résidences étudiantes, il sera prévu 1 emplacement vélo

de 0,5 m² pour 2 chambres, 50% au moins de la surface des locaux doit être réalisée en rez-de-chaussée, le solde ne doit pas se situer en-deçà du premier sous-sol.

CARACTERISTIQUES GEOMETRIQUES DES PLACES

12.10 Les places de stationnement extérieures à réaliser doivent répondre aux caractéristiques suivantes :

- Dimensions des places :
  - longueur : 5 m
  - largeur : 2,30 m
  - dégagement : 5 m

Aucun dégagement n'est imposé dans le cas de places directement accessibles depuis la voie publique.

- Largeur des accès :
  - sens unique : 2,50 m
  - double sens : jusqu'à 40 véhicules : 3 m
    : plus de 40 véhicules : 5 m

DISPOSITIONS EN CAS D'IMPOSSIBILITE DE REALISATION SUR LE TERRAIN

12.11 Lorsque la réalisation, de tout ou partie, des places de stationnement exigées ne peut être réalisée sur l'*unité foncière* du projet, il peut être satisfait à la règle, en justifiant :

- Soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- Soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Les parcs publics ou privés visés ci-dessus devront être situés à moins de 400 m de l'opération.

ARTICLE 7UP 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 L'ensemble des toitures terrasses et parties de toitures terrasses non accessibles devront être végétalisées sur au moins 80 % de leur superficie, déduction faite des zones de circulation. Cette obligation ne s'impose pas pour les surfaces destinées à la mise en place de panneaux photovoltaïques ou solaires

13.2 Les espaces sur dalle accessibles situés au dessus des rez de chaussée devront être végétalisés sur au moins 50% de leur superficie.

13.3 Les dispositions ci-dessus ne s'imposent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

13.4 .

ARTICLE 7UP 14 POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE 7UP 15 PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

15.1 La récupération et l'utilisation des eaux de pluie, en conformité avec le Code de la Santé Publique, doivent être favorisées (ex : réutilisation pour l'arrosage des plantes).

La récupération et l'utilisation des eaux pluviales, ainsi que les eaux de toutes autres origines, doivent respecter les exigences de la législation et de la réglementation en la matière. Notamment :

- L'arrêté du 21 aout 2008, relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments, celui du 17 décembre 2008 relatif au contrôle des installations privatives de distribution d'eau potable, des ouvrages de prélèvement, puits et forages et des ouvrages de récupération des eaux de pluie, et la circulaire du 9 novembre 2009 relative à la mise en œuvre du contrôle des ouvrages de prélèvement, puits et forage, des ouvrages de récupération des eaux de pluie ainsi que des installations privatives de distribution d'eau potable en application de l'arrêté du 17 décembre 2008 ;

- L'article 3.4 du contrat de délégation de service public pour la gestion du service de production et de distribution d'eau potable passé entre le SEDIF et son délégataire, Véolia Eau d'Ile de France SNC et les articles 18 et 21 du Règlement de service du Syndicat des Eaux d'Ile de France.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA PERFORMANCE ENERGETIQUE

15.2 Pour toute construction neuve supérieure à 1 000m² de Surface de plancher et sous réserve de la faisabilité technique de l'approvisionnement, le mode de production de chaleur doit être collectif et il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour une partie de la couverture des besoins énergétiques.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 8UP

La zone 8UP correspond au quartier de Vilgénis, situé au nord-ouest de la commune, bordé au sud par la rue de Vilgénis et au nord par l'espace naturel de Vilgénis.
L'objectif de la zone 8UP est de permettre la création d'un quartier à dominante résidentielle.
Cette zone correspondra à un tissu majoritairement composé d'habitat collectif ; elle comprendra également des équipements, commerces et activités.

La zone 8UP regroupe 2 secteurs correspondant à des morphologies différentes :
- 8UPa, correspondant à la partie centrale,
- 8UPb, correspondant à la partie nord.

Cette zone fait l'objet du plan de détail 5.2.g.

ARTICLE 8UP 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Les constructions à usage commercial sauf celles visées à l'article 2.

1.2 Les constructions à usage de bureaux sauf celles visées à l'article 2.

1.3 Les constructions à usage industriel.

1.4 Les constructions à usage d'entrepôt.

1.5 Les exploitations agricoles ou forestières.

1.6 Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, sauf celles visées à l'article 2.

1.7 Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, qu'ils soient permanents ou saisonniers (R 111-45) ainsi que le stationnement isolé de caravanes (R 111-42).

1.8 Tout dépôt ou décharge de déchets industriels ou domestiques, de ferraille ou de matériaux de démolition.

ARTICLE 8UP 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 Sont autorisées les activités de bureaux, à condition qu'elles soient intégrées dans un immeuble d'habitations.

2.2 Sont autorisées les activités commerciales, à condition :
- qu'elles soient intégrées dans un immeuble à destination d'habitations ou d'hébergement hôtelier.
- qu'elles ne créent pas de nuisances pour l'environnement habité, notamment sonores ou olfactives et qu'elles ne génèrent pas de trafic supplémentaire (ex : discothèques, activités d'entretien et de réparation automobiles).

2.3 Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à condition de correspondre aux activités nécessaires aux habitants ou aux usagers du quartier.

2.4 Dans les secteurs soumis aux risques d'inondation :
- les constructions et installations de toute nature peuvent être refusées ou soumise à des prescriptions spéciales si les travaux projetés sont de nature à porter atteinte à la sécurité ou à la salubrité publiques (article R. 111-2 du Code

de l'Urbanisme). Le refus ou les prescriptions résultent de l'analyse de la situation, des caractéristiques, de l'importance ou de l'implantation du projet.

- les *sous-sols* peuvent être autorisés à condition que leur utilisation soit strictement limitée au stationnement des véhicules. Les places de stationnement ne doivent pas être boxées, les locaux à usage de cave sont interdits
- les constructions sont autorisées à condition que la cote du premier plancher du rez-de-chaussée soit surélevée par rapport au terrain naturel de 0,5 m ou 1 m en fonction des indications figurant sur le document graphique.

ARTICLE 8UP 3 ACCES ET VOIRIE

3.1. Sauf dispositions particulières, les voies et accès nouveaux devront respecter à minima les dispositions suivantes :

	1 logement	Jusqu'à 20 logements ou 2000 m² de Surface de plancher	Plus de 20 logements ou 2000 m² de Surface de plancher
Largeur minimale de la chaussée (en mètres)	2,5	3	5

Pour les *zones de rencontre* qui desservent plus de 20 logements ou 2000 m² de Surface de plancher, la largeur minimale de la chaussée sera de 4 m.

3.2. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour que les véhicules fassent aisément demi-tour (retournement en « T », en raquette…).

ARTICLE 8UP 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les règles de desserte pour les réseaux sont celles définies par le code de l'urbanisme et notamment les articles R.111-8 à R.111-12.

4.1 Pour toute construction nouvelle, le raccordement aux réseaux collectifs d'assainissement public est obligatoire, suivant les orientations du règlement d'assainissement communal.

4.2 Les raccordements aux réseaux d'assainissement collectif public devront respecter le système séparatif entre eaux pluviales et eaux usées domestiques dont le mélange est interdit.

4.3 L'évacuation des eaux usées autres que domestiques est interdite dans les réseaux d'assainissement. La commune, ou le gestionnaire du réseau, pourra cependant accepter ces effluents après la mise en place d'un arrêté et éventuellement d'une convention de déversement. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement avant leur rejet dans le réseau.

4.4 Pour toute construction nouvelle ou extension de plus de 20m² de Surface de plancher d'une construction existante, la gestion des eaux pluviales sur l'emprise de l'*unité foncière* est étudiée en priorité:

- par infiltration (puisard, …), lorsque la qualité du sol le permet et sous réserve de ne pas accroître le risque d'inondation par ruissellement ;
- et/ou par l'intermédiaire de dispositifs de stockage (bâches ou plan d'eau régulateur).

Tout projet intègre la rétention à minima de 80% de la pluviométrie annuelle, correspondant, sur le territoire, à la retenue d'une lame d'eau de 8 mm en 24h.
De plus, pour toute construction nouvelle, réhabilitation ou extension qui porterait sur plus de 1 000m² de Surface de plancher (existant et projet), et quel que soit le dispositif de gestion des eaux pluviales utilisé, l'excédent rejeté dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une limitation à la source suffisante des eaux de ruissellement de manière à ne pas dépasser un débit de 0,7 litre par seconde et par hectare, correspondant à une pluie d'occurrence 50 ans, conformément au Règlement d'Assainissement du SIAVB repris dans le zonage d'assainissement communal. Ces prescriptions s'appliquent de façon globale à l'ensemble des constructions de l'*unité foncière*. Pour les constructions de services publics ou d'intérêt collectif, les volumes de rétention pourront être relocalisés en dehors de *l'unité foncière* du projet.

4.5 En cas de rejet direct au milieu naturel d'eaux pluviales dont la qualité ne serait pas compatible avec l'atteinte du bon potentiel écologique de la Bièvre et de ses affluents à l'horizon 2021, la mise en place de dispositifs antipollution est obligatoire.

4.6 Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement et/ou au titre du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

4.7 Réseaux divers
Les réseaux divers de distribution (eau potable, gaz, électricité, téléphone, etc…) doivent être souterrains. Leur pose en galerie technique peut être prescrite pour des opérations importantes. Les coffrets concessionnaires seront intégrés aux constructions lorsque cette disposition n'empêche pas leur accessibilité directe à partir de la voirie.
Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé ; ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé au droit du terrain.

ARTICLE 8UP 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE 8UP 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Si aucune indication particulière n'est figurée sur le plan de détail, l'implantation des constructions peut être autorisée :

- à l'*alignement* ;
- ou en retrait de l'*alignement* avec un minimum de 1 mètre.

Si la façade présente un ou plusieurs *décrochements*, cette règle s'applique à chaque *décrochement*.
Entre l'*alignement* et un recul de 1 m, des plans de façades en biais sont en outre autorisés, dans la limite d'une longueur de 5 m.

ARTICLE 8UP 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1 Les constructions devront être implantées avec un recul au moins égal à la moitié de la *hauteur* de la construction, avec un minimum de 4 mètres.
Si la façade de la construction présente un ou plusieurs *décrochements*, cette règle s'applique à chaque *décrochement*.

7.2 Les ouvrages techniques et les services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantés en limite séparative ou avec un recul au moins égal à 1 m.

7.3 Les distances ci-dessus s'appliquent aux plans des façades, hors *modénatures* (corniches, bandeaux, …) et *saillies* des éléments architecturaux tels que balcons, toitures, marquises, etc. à condition que ces *saillies* ne débordent pas du gabarit autorisé (tel qu'il est défini au 7.1) de plus de 1 m.

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

8.1 Les constructions ou parties de constructions devront être implantées avec un recul, entre tout point des façades se faisant face, au moins égal à la *hauteur* de la construction la plus élevée avec un minimum de 4 m.

8.2 Les distances ci-dessus s'appliquent aux plans des façades, hors *modénatures* (corniches, bandeaux, …) et *saillies* des éléments architecturaux tels que balcons, toitures, marquises, etc. à condition que ces *saillies* ne débordent pas du gabarit autorisé de plus de 1 m.

8.3 Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques, ni aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

8.4 .

ARTICLE 8UP 9 EMPRISE AU SOL

9.1 L'*emprise au sol* maximale des constructions ne doit pas excéder :
- Dans le secteur 8UPa : 50% de l'*unité foncière*,
- Dans les secteurs 8UPb: 65% de l'*unité foncière*,
- Dans le reste de la zone : 70% de l'*unité foncière*.

Les niveaux semi-enterrés visés à l'article 10.5 ne sont pas pris en compte.

9.2 L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux ouvrages techniques, ni aux contructions à destination de services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 8UP 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 Sauf dispositions graphiques spécifiques figurant au plan de zonage, la *hauteur* maximale de toute construction, à l'égout de toiture ou à l'acrotère, est fixée à :
Dans les secteurs 8UPa et 8UPb : 23 m, soit R+6
Dans le reste de la zone : 17 m, soit R+4.
Les niveaux semi-enterrés visés à l'article 10.5 ne sont pas pris en compte.

10.2 Des *hauteurs* supérieures sont autorisées pour des éléments ponctuels d'architecture (lucarnes, lanterneaux, cages d'escalier, auvents, signal urbain…) ou techniques, (cheminée, machinerie d'ascenseur, local climatisation …), à condition qu'ils n'excèdent pas 10% de l'emprise du bâti, 2,5 m de haut, et qu'ils soient intégrés dans le volume du bâtiment.

10.3 Il n'est pas fixé de règle pour les services publics ou d'intérêt collectif.

10.4 Pour les constructions existantes devant faire l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur, l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, n'est

pas prise en compte pour la mesure de la *hauteur*, et ce dans la limite de 20 cm d'épaisseur supplémentaire.

10.5 Dans le cas des terrains en pente, un niveau semi-enterré est autorisé, à condition :
- qu'il soit destiné à un usage exclusif de stationnement, de hall d'entrée aux logements, de cave ou de locaux techniques,
- qu'il ne dépasse pas 3 m de *hauteur* au point le plus émergent.

10.6 Quand la parcelle est desservie par plusieurs voies, la *hauteur* maximum de la construction doit être calculée à partir de la voie la plus haute, au point de référence pris sur la médiane des plans de façades significatifs.

ARTICLE 8UP 11 ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales

11.1 En aucun cas, les constructions à édifier ou à modifier ne doivent, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes, présentant des qualités sanitaires, une bonne inertie, une fabrication économe en énergie, recyclables, de qualité, conservant une stabilité dans le temps et de faible entretien

Est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc…).

11.2 Les constructions doivent faire l'objet d'une attention particulière dans le choix des matériaux et leur couleur.

11.3 Les extensions de bâtiments existants, par leur volumétrie, leurs matériaux et leurs couleurs, seront traitées en harmonie avec les ouvrages existants.

Façades

11.4 Le traitement des façades sera très soigné.

11.5 Les pignons doivent être traités en harmonie avec les façades principales.

Couvertures – toitures

11.6 Les toitures pourront être plates, courbes ou inclinées. Les débords et auvents sont autorisés.

11.7 Les toitures présenteront une simplicité d'aspect avec un nombre de versants limité. Dans le cas de pentes inférieures ou égales à 20%, les toitures ne pourront être visibles depuis l'espace public et seront dissimulées par un acrotère.

11.8 Edicules et ouvrages techniques

Les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, etc. doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction. Les matériaux et couleurs doivent être en harmonie avec ceux de la construction.
Ils seront, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.
Les gardes-corps de sécurité en bordure de façade devront être traités avec la même qualité que les autres gardes-corps du bâtiment.

11.9 *Saillies*

Les *saillies* de constructions sur le domaine public seront autorisées sous réserve qu'elles se situent à une *hauteur* minimale de 5 mètres au-dessus du sol fini et qu'elles n'excèdent pas 1 mètre de profondeur, et qu'elles ne génèrent pas de Surface de plancher.

ARTICLE 8UP 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

NOMBRE DE PLACES EXIGEES

Pour toute construction, extension, réhabilitation, restructuration, changement de destination, le nombre de places de stationnement exigé devra respecter les normes de stationnement définies, ci-après.
Ces prescriptions s'appliquent de façon globale à l'ensemble des constructions de l'*unité foncière*.
Le nombre de places exigé est arrondi à l'entier le plus proche.
Ces places de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques, à l'intérieur de l'*unité foncière*.

12.1 Pour les constructions à usage d'habitation :

1 place minimum par tranche de 60 m² de Surface de plancher (avec au minimum 1 place par logement)

Conformément aux préconisations du Plan de déplacement urbain d'Ile-de-France, il ne pourra être exigé plus de 1.5 place par logement.

En application de l'article L 123-1-13 du code de l'urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Pour les constructions situées à moins 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il ne peut être exigé plus de :

- 0,5 place par logement social ou résidence spécifique (personnes âgées et étudiants),
- 1 place par logement pour les autres types de logement.

12.2 Pour les constructions à usage de bureaux :
A moins de 500 mètres d'un point de desserte en transport collectif structurant :

- 1 place minimum par tranche de 80 m² de Surface de plancher
- 1 place maximum par tranche de 60 m² de Surface de plancher

A plus de 500 mètres d'un point de desserte en transport collectif structurant :

- 1 place minimum par tranche de 60 m² de Surface de plancher
- 1 place maximum par tranche de 50 m² de Surface de plancher

12.3 Pour les constructions à usage d'activités artisanales :
1 place minimum par tranche de 100 m² de Surface de plancher

12.4 Pour les constructions à usage de commerces :
1 place minimum par tranche de 120 m² de Surface de plancher

12.5 Pour les équipements publics et les services d'intérêt collectif (dont cinémas), le nombre de places à réaliser sera déterminé en fonction des besoins liés à la nature de l'activité avec 1 place minimum par 500 m² de Surface de plancher

12.6 Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier (hôtels, foyer jeunes travailleurs, foyer personnes âgées, résidences étudiantes, résidences sociales, résidences services) :
1 place minimum pour 4 chambres.

12.7 Le changement de destination de locaux destinés initialement au stationnement, aggravant la situation de l'*unité foncière* vis-à-vis de la norme applicable, n'est pas autorisé.

12.8 Pour les extensions, les restructurations ou les changements de destination de logement existant, il ne sera pas exigé de mise aux normes jusqu'à 30 m² de Surface de plancher créée par logement. Cette disposition est limitée à une fois.

12.9 Obligation de réaliser des stationnements pour vélos pour les constructions nouvelles :

-Dans les constructions à destination d'habitation de type habitat collectif, il doit être créé des locaux communs pour les vélos respectant les normes minimales suivantes, avec une superficie minimale de 3m² :

• Logements jusqu'à deux pièces principales : 0.75 m² par logement
• Dans les autres cas : 1.5 m² par logement.

Dans tous les cas, il doit être prévu un espace exclusivement réservé au stationnement des vélos, 50% au moins de la surface des locaux doit être réalisée en rez-de-chaussée, le solde devant être réalisé au premier sous-sol ou au premier étage depuis le point d'entrée du bâtiment.

-Pour les constructions à usage de bureaux, la surface des locaux dédiés aux vélos doit correspondre au minimum à 1.5 m² pour 100 m² de surface de plancher.

-Pour les constructions à usage d'activités, de commerce présentant une surface de plancher supérieure à 500 m², d'industries et d'équipements publics, il doit être prévu au minimum 1 place pour 10 employés.

-Pour les établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités), il doit être prévu au minimum 1 place pour huit à 12 élèves.

-Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier destinées à accueillir des foyers de jeunes travailleurs ou des résidences étudiantes, il sera prévu 1 emplacement vélo de 0,5 m² pour 2 chambres, 50% au moins de la surface des locaux doit être réalisée en rez-de-chaussée, le solde ne doit pas se situer en-deçà du premier sous-sol.

CARACTERISTIQUES GEOMETRIQUES DES PLACES

12.10 Les places de stationnement extérieures à réaliser doivent répondre aux caractéristiques suivantes :

- Dimensions des places :
  - longueur : 5 m
  - largeur : 2,30 m

- dégagement : 5 m

Aucun dégagement n'est imposé dans le cas de places directement accessibles depuis la voie publique.

- Largeur des accès :
  - sens unique : 2,50 m
  - double sens : jusqu'à 40 véhicules : 3 m
    : plus de 40 véhicules : 5 m

DISPOSITIONS EN CAS D'IMPOSSIBILITE DE REALISATION SUR LE TERRAIN

12.11 Lorsque la réalisation, de tout ou partie, des places de stationnement exigées ne peut être réalisée sur l'*unité foncière* du projet, il peut être satisfait à la règle, en justifiant :

- Soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- Soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Les parcs publics ou privés visés ci-dessus devront être situés à moins de 400 m de l'opération.

ARTICLE 8UP 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 Les dispositions ci-après ne s'imposent pas aux services publics ou d'intérêt collectif.

13.2 Dans les secteurs 8UPa et 8UPb, les boisements d'intérêt, qui correspondent aux *arbres* de haute tige d'espèces locales participant à la densité boisée du site et susceptibles de servir d'abris pour la faune et d'être utilisés pour la nidification de l'avifaune, doivent être maintenus dans la mesure du possible.

13.3 Dans les secteurs 8UPa et 8UPb, tout abattage d'un *arbre* de haute tige doit être compensé par la plantation d'un *arbre* de qualité écologique et paysagère équivalente.

13.4 Dans le secteur 8UPa :

- Les *espaces verts* de pleine terre doivent représenter au moins 30% de la superficie de l'*unité foncière*.
- A ces *espaces verts* de pleine terre, doivent s'ajouter des *espaces verts* complémentaires, pour une surface équivalente à 15% de la surface de l'*unité foncière*. L'étendue de cette surface complémentaire sera calculée en fonction de la nature des substrats utilisés, pondérée à l'appui des *coefficients de valeur écologique* suivants :
  - 1,2 pour les *espaces verts* de pleine terre,
  - 1 pour les *espaces verts* sur dalle à fort intérêt écologique,
  - 0,7 pour les *espaces verts* sur dalle à faible intérêt écologique,
  - 0,7 pour les toitures végétalisées intensives à fort intérêt écologique,
  - 0,3 pour les toitures végétalisées intensives à faible intérêt écologique.

13.5 Dans le secteur 8UPb :

- Les *espaces verts* de pleine terre doivent représenter au moins 20% de la superficie de l'*unité foncière*.
- A ces *espaces verts* de pleine terre, doivent s'ajouter des *espaces verts* complémentaires, pour une surface équivalente à 15% de la surface de l'*unité foncière*. L'étendue de cette surface complémentaire sera calculée en fonction de la nature des

substrats utilisés, pondérée à l'appui des coefficients présentés ci-avant, pour la règlementation des *espaces verts* complémentaires dans le secteur 8UPa.

13.6 Dans la zone 8UP :

- Les *espaces verts* de pleine terre doivent représenter au moins 20% de la superficie de l'*unité foncière*.
- A ces *espaces verts* de pleine terre, doivent s'ajouter des *espaces verts* complémentaires, pour une surface équivalente à 10% de la surface de l'*unité foncière*. L'étendue de cette surface complémentaire sera calculée en fonction de la nature des substrats utilisés, pondérée à l'appui des coefficients présentés ci-avant, pour la règlementation des *espaces verts* complémentaires sur la zone.

ARTICLE 8UP 14 POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE 8UP 15 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

DISPOSITIONS RELATIVES A LA REUTILISATION DES EAUX PLUVIALES

15.1 La récupération et l'utilisation des eaux de pluie, en conformité avec le Code de la Santé Publique, doivent être favorisées (ex : réutilisation pour l'arrosage des plantes).

La récupération et l'utilisation des eaux pluviales, ainsi que les eaux de toutes autres origines, doivent respecter les exigences de la législation et de la réglementation en la matière. Notamment :

- L'arrêté du 21 aout 2008, relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments, celui du 17 décembre 2008 relatif au contrôle des installations privatives de distribution d'eau potable, des ouvrages de prélèvement, puits et forages et des ouvrages de récupération des eaux de pluie, et la circulaire du 9 novembre 2009 relative à la mise en œuvre du contrôle des ouvrages de prélèvement, puits et forage, des ouvrages de récupération des eaux de pluie ainsi que des installations privatives de distribution d'eau potable en application de l'arrêté du 17 décembre 2008 ;

- L'article 3.4 du contrat de délégation de service public pour la gestion du service de production et de distribution d'eau potable passé entre le SEDIF et son délégataire, Véolia Eau d'Ile de France SNC et les articles 18 et 21 du Règlement de service du Syndicat des Eaux d'Ile de France.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA PERFORMANCE ENERGETIQUE

15.2 Pour toute construction neuve supérieure à 1 000m² de Surface de plancher et sous réserve de la faisabilité technique de l'approvisionnement, le mode de production de chaleur doit être collectif et il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour une partie de la couverture des besoins énergétiques.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 9 UP

Il s'agit du secteur de la Bonde.

ARTICLE 9UP 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tous les types d'occupation et d'utilisation du sol sauf ceux visés à l'article 2.

ARTICLE 9UP 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 Dans le périmètre soumis au Plan d'Exposition au Bruit d'Orly, les constructions devront respecter les dispositions indiquées au Titre I Disposition 7 du présent règlement.

2.2 A condition que l'urbanisation et la viabilisation de tous les terrains aient été approuvées par la Ville dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble de la zone :

- les constructions à usage d'activités artisanales, industrielles, scientifiques, tertiaires et commerciales ;
- les constructions à usage d'habitation des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage de ces constructions à usage d'activités ;
- les dépôts à l'air libre sous réserve de faire l'objet d'un aménagement les rendant invisibles de la voie publique et des parcelles riveraines ;
- les constructions et installations et ouvrages techniques, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 9UP 3 ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

3.1.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

3.1.2 Les accès doivent être réalisés de telle sorte qu'ils ne présentent pas de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.1.3 L'accès sur une voie qui représenterait un risque pour la sécurité peut être interdit.

3.2 Voirie

3.2.1 Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des condition répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment leurs caractéristiques ne doivent pas rendre difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

3.2.2 Les voies privées ouvertes à la circulation se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers puissent faire aisément demi-tour.

Sauf dispositions particulières, les voies et accès nouveaux devront respecter à minima les dispositions suivantes :

	1 logement	Jusqu'à 20 logements ou 2000 m² de Surface de plancher	Plus de 20 logements ou 2000 m² de Surface de plancher
Largeur minimale de la chaussée (en mètres)	2,5	3	5

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour que les véhicules fassent aisément demi-tour (retournement en « T », en raquette…).

ARTICLE 9UP 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les règles de desserte pour les réseaux sont celles définies par le code de l'urbanisme et notamment les articles R.111-8 à R.111-12.

4.1 Pour toute construction nouvelle, le raccordement aux réseaux collectifs d'assainissement public est obligatoire, suivant les orientations du règlement d'assainissement communal.

4.2 Les raccordements aux réseaux d'assainissement collectif public devront respecter le système séparatif entre eaux pluviales et eaux usées domestiques dont le mélange est interdit.

4.3 L'évacuation des eaux usées autres que domestiques est interdite dans les réseaux d'assainissement. La commune, ou le gestionnaire du réseau, pourra cependant accepter ces effluents après la mise en place d'un arrêté et éventuellement d'une convention de déversement. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement avant leur rejet dans le réseau.

4.4 Pour toute construction nouvelle ou extension de plus de 20m² de Surface de plancher d'une construction existante, la gestion des eaux pluviales sur l'emprise de l'*unité foncière* est étudiée en priorité:

- par infiltration (puisard, …), lorsque la qualité du sol le permet et sous réserve de ne pas accroître le risque d'inondation par ruissellement ;
- et/ou par l'intermédiaire de dispositifs de stockage (bâches ou plan d'eau régulateur).

Tout projet intègre la rétention à minima de 80% de la pluviométrie annuelle, correspondant, sur le territoire, à la retenue d'une lame d'eau de 8 mm en 24h.
De plus, pour toute construction nouvelle, réhabilitation ou extension qui porterait sur plus de 1 000m² de Surface de plancher (existant et projet), et quel que soit le dispositif de gestion des eaux pluviales utilisé, l'excédent rejeté dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une limitation à la source suffisante des eaux de ruissellement de manière à ne pas dépasser un débit de 0,7 litre par seconde et par hectare, correspondant à une pluie d'occurrence 50 ans, conformément au Règlement d'Assainissement du SIAVB repris dans le zonage d'assainissement communal. Ces prescriptions s'appliquent de façon globale à l'ensemble des constructions de l'*unité foncière*. Pour les constructions de services publics ou d'intérêt collectif, les volumes de rétention pourront être relocalisés en dehors de *l'unité foncière* du projet.

4.5 En cas de rejet direct au milieu naturel d'eaux pluviales dont la qualité ne serait pas compatible avec l'atteinte du bon potentiel écologique de la Bièvre et de ses affluents à l'horizon 2021, la mise en place de dispositifs antipollution est obligatoire.

4.6 Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement et/ou au titre du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

4.7 Réseaux divers
Les réseaux divers de distribution (eau potable, gaz, électricité, téléphone, etc…) doivent être souterrains. Leur pose en galerie technique peut être prescrite pour des opérations importantes. Les coffrets concessionnaires seront intégrés aux constructions lorsque cette disposition n'empêche pas leur accessibilité directe à partir de la voirie.
Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé ; ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé au droit du terrain.

ARTICLE 9UP 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE 9UP 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les dispositions de cet article s'appliquent également le long des emprises, portées dans les documents graphiques, résultant de plans d'*alignement*, d'emplacements réservés ou de servitudes établies en vue de la création ou de la modification de voies ou d'*espaces verts* en application de l'article L 123-2 c) du Code de l'Urbanisme.
Ne sont pas pris en compte dans les règles d'implantation suivantes, les *modénatures*, les saillies et les débords de toiture.

6.1 Les constructions doivent être implantées avec un recul au moins égal à 5 m par rapport aux autres voies et emprises publiques.

6.2 Les constructions doivent être implantées avec un recul égal à 5 m par rapport à l'avenue du Maréchal Juin, la route de la Bonde et la rue de l'Aulnaye Dracourt. Ce recul constitue une ligne d'implantation obligatoire.
Les façades pourront comporter des retraits à condition qu'ils ne représentent pas une surface supérieure à un tiers de la façade bâtie concernée.

6.3 Les constructions doivent être implantées en limite de l'espace public sur le futur boulevard urbain (emplacement réservé n°6). Cette disposition constitue une ligne d'implantation obligatoire. Les façades pourront comporter des retraits à condition qu'ils ne représentent pas une surface supérieure à un tiers de la façade bâtie concernée.

6.4 Les constructions à usage de guérites ou logement de gardiennage peuvent être implantées avec un recul minimum de 5 m.

6.5 Des implantations autres pourront être autorisées, pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif qui seraient rendus impossible par les articles 6.1, 6.2 et 6.3 et pour des motifs techniques ou architecturaux.

6.6 L'implantation des constructions et installations nécessaires au réseau de transport d'électricité n'est pas réglementée.

ARTICLE 9UP 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Les constructions peuvent être implantées :
- En limite séparative
- Avec un recul au moins égal à la moitié de la *hauteur* du bâtiment à réaliser avec un minimum de 4 m.

7.2 Des retraits inférieurs aux retraits de 4 m prescrits aux articles 7.1 et 7.2, sont autorisés à condition d'être au moins égaux à la moitié de la *hauteur* du bâtiment projeté pour l'*agrandissement* des bâtiments existants, *restreint à une fois*, les annexes de faible importance, les cheminées et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

7.3 Des retraits inférieurs à 4 m, mais au moins égaux à la moitié de la *hauteur* du bâtiment projeté pourront être autorisés pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif qui seraient rendus impossible par l'article 7.1, et pour des motifs techniques ou architecturaux.

7.4 L'implantation des constructions et installations nécessaires au réseau de transport d'électricité n'est pas réglementée.

ARTICLE 9UP 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 Les constructions doivent être implantées de telle sorte que la distance comptée horizontalement entre tous points des façades se faisant face, soit au moins égale à la moitié de la *hauteur* du bâtiment le plus élevé, avec un minimum de 4 m.

8.2 Des retraits inférieurs à 4 m, mais au moins égaux à la moitié de la *hauteur* du bâtiment projeté pourront être autorisés pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif qui seraient rendus impossible par l'article 8.1, et pour des motifs techniques ou architecturaux.

ARTICLE 9UP 9 EMPRISE AU SOL

9.1 L'*emprise au sol* des constructions ne peut excéder 65 % de l'*unité foncière*.

9.2 Cette disposition ne s'applique pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif qui seraient rendus impossible, et pour des motifs techniques ou architecturaux.

ARTICLE 9UP 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 *Hauteur* maximale des constructions :

La *hauteur* maximale des constructions ne peut excéder 12 m. Elle pourra atteindre 15 m sur 20 % de leur *emprise au sol*.

10.2 La *hauteur* maximale des constructions ne peut excéder 14 mètres sur les parcelles situées le long du futur boulevard urbain, correspondant à l'emplacement réservé n°6.

10.3 Les dispositions visées aux articles 10.1 et 10.2 ne s'appliquent pas :

- à des éléments ponctuels d'architecture (lucarnes, lanterneaux, cages d'escalier, auvents, signal urbain…) ou techniques, (cheminée, machinerie d'ascenseur, local climatisation …), pour lesquels les *hauteurs* prescrites peuvent être dépassées, dans la limite de 2,5 m de haut et de 5 % de l'emprise de la construction concernée,
- aux services publics et équipements d'intérêt collectif,
- aux ouvrages techniques des activités autorisées dans la zone en vue de permettre le respect des prescriptions résultant de la réglementation en matière d'installations classées pour la protection de l'environnement.

10.4 Lorsque les façades ont un linéaire supérieur à 50 m, les *hauteurs* se calculent sur la médiane de chaque séquence de 50 m, ou plans de façades significatifs.

ARTICLE 9UP 11 ASPECT EXTERIEUR

11.1 En aucun cas, les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R.111-21 du Code de l'Urbanisme).

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes, présentant des qualités sanitaires, une bonne inertie, une fabrication économe en énergie, recyclables, de qualité, conservant une stabilité dans le temps et de faible entretien.

Est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc…).

11.2 L'unité de l'ensemble des bâtiments doit être recherchée dans la composition de l'ensemble des volumes bâtis accueillant les activités, magasins, ateliers ou bureaux constituant les différentes parties des programmes projetés.
Des parties de ces programmes pourront toutefois être traitées de façon singulière de façon à apporter une diversification de l'aspect des bâtiments.

11.3 Les coffrets de comptage et de raccordement seront obligatoirement intégrés soit au bâtiment, soit à un muret de signalétique du bâtiment sauf dans le cas de réalisation de clôture où ils pourront être intégrés à cette dernière.

11.4 Les clôtures et les portes de clôtures doivent être constituées, soit par des haies vives, soit par des grillages, grilles ou tous autres dispositifs à claire-voie et seront dans ce cas obligatoirement végétalisées par une haie d'arbustes variés de manière à garantir une qualité visuelle sur l'ensemble de la zone. L'ensemble ne doit pas dépasser 2,00 m.
Les clôtures pleines ou supérieures à 2 m sont autorisées à l'*alignement* ou en limite de voie privée si elles répondent ou au caractère des constructions édifiées sur l'*unité foncière* concernée, ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation.

Si des terrains contigus présentent entre eux une dénivellation, la hauteur de la clôture se mesure par rapport à l'altimétrie moyenne des terrains contigus.

11.5 Les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, etc. doivent être pris en compte dans la composition générale du volume de la construction. Les matériaux et couleurs doivent être en harmonie avec ceux de la construction.
Ils seront, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.
Les gardes-corps de sécurité en bordure de façade devront être traités avec la même qualité que les autres gardes-corps du bâtiment.

11.6 *Saillies* :
Les façades édifiées à l'alignement des voies publiques ou privées, pourront comporter des saillies à condition :
-qu'elles se situent à une hauteur minimale de 4,80 m à compter du niveau haut du trottoir,
-que leur profondeur n'excède pas 0,60 m lorsque l'emprise de la voie concernée entre alignements ou entre limites de voie privée est inférieure ou égale à 15 m,

Les façades édifiées dans les marges de recul pourront comporter des saillies d'une profondeur maximum 0.60 m.

ARTICLE 9UP 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

NOMBRE DE PLACES EXIGEES

Pour toute construction, extension, réhabilitation, restructuration, changement de destination, le nombre de places de stationnement exigé devra respecter les normes de stationnement définies, ci-après.
Ces prescriptions s'appliquent de façon globale à l'ensemble des constructions de l'*unité foncière*.
Le nombre de places exigé est arrondi à l'entier le plus proche.
Ces places de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques, à l'intérieur de l'*unité foncière*.

12.1 Pour les constructions à usage d'habitation :

1 place minimum par tranche de 60 m² de Surface de plancher avec au minimum une place par logement

Conformément aux préconisations du Plan de déplacement urbain d'Ile-de-France, il ne pourra être exigé plus de 1.5 place par logement.

En application de l'article L 123-1-13 du code de l'urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Pour les constructions situées à moins 500 m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il ne peut être exigé plus de :
- 0,5 place par logement social ou résidence spécifique (personnes âgées et étudiants),
- 1 place par logement pour les autres types de logement.

12.2 Pour les constructions à usage de bureaux :
A moins de 500 mètres d'un point de desserte en transport collectif structurant :

- 1 place minimum par tranche de 80 m² de Surface de plancher
- 1 place maximum par tranche de 60 m² de Surface de plancher

A plus de 500 mètres d'un point de desserte en transport collectif structurant :

- 1 place minimum par tranche de 60 m² de Surface de plancher
- 1 place maximum par tranche de 50 m² de Surface de plancher

12.3 Pour les constructions à usage d'activités industrielles, artisanales :
1 place minimum par tranche de 100 m² de Surface de plancher

12.4 Pour les constructions à usage de commerces :
1 place minimum par tranche de 120 m² de Surface de plancher

12.5 Pour les équipements publics et les services d'intérêt collectif, le nombre de places à réaliser sera déterminé en fonction des besoins liés à la nature de l'activité avec un minimum d'une place minimum par 500 m² de Surface de plancher

12.6 Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier (hôtels, foyer jeunes travailleurs, foyer personnes âgées, résidences étudiantes, résidences sociales, résidences services) :
1 place minimum pour 4 chambres.

12.7 Pour les extensions, les restructurations ou les changements de destination de logement existant, il ne sera pas exigé de mise aux normes jusqu'à 30 m² de Surface de plancher créée par logement. Cette disposition est limitée à une fois.

12.8 Le changement de destination de locaux destinés initialement au stationnement, aggravant la situation de l'*unité foncière* vis-à-vis de la norme applicable, n'est pas autorisé.

12.9 Obligation de réaliser des stationnements pour vélos pour les constructions nouvelles :

-Dans les constructions à destination d'habitation de type habitat collectif, il doit être créé des locaux communs pour les vélos respectant les normes minimales suivantes, avec une superficie minimale de 3m² :

- Logements jusqu'à deux pièces principales : 0.75 m² par logement
- Dans les autres cas : 1.5 m² par logement.

Dans tous les cas, il doit être prévu un espace exclusivement réservé au stationnement des vélos, 50% au moins de la surface des locaux doit être réalisée en rez-de-chaussée, le solde devant être réalisé au premier sous-sol ou au premier étage depuis le point d'entrée du bâtiment.

-Pour les constructions à usage de bureaux, la surface des locaux dédiés aux vélos doit correspondre au minimum à 1.5 m² pour 100 m² de surface de plancher.

-Pour les constructions à usage d'activités, de commerce présentant une surface de plancher supérieure à 500 m², d'industries et d'équipements publics, il doit être prévu au minimum 1 place pour 10 employés.

-Pour les établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités), il doit être prévu au minimum 1 place pour huit à 12 élèves.

-Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier destinées à accueillir des foyers de jeunes travailleurs ou des résidences étudiantes, il sera prévu 1 emplacement vélo de 0,5 m² pour 2 chambres, 50% au moins de la surface des locaux doit être réalisée en rez-de-chaussée, le solde ne doit pas se situer en-deçà du premier sous-sol.

CARACTERISTIQUES GEOMETRIQUES DES PLACES

12.10 Les places de stationnement extérieures à réaliser doivent répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

Pour le stationnement de véhicules légers

Dimensions des places :
- longueur : 5 m
- largeur : 2,30 m
- dégagement : 5 m

Aucun dégagement n'est imposé dans le cas de places directement accessibles depuis la voie publique.

Largeur des accès :
- sens unique : 2,50 m
- double sens : jusqu'à 40 véhicules : 3 m
  plus de 40 véhicules : 5 m

12.11 Les espaces de stationnement et de livraison devront être implantés à l'arrière des bâtiments.

DISPOSITIONS EN CAS D'IMPOSSIBILITE DE REALISATION SUR LE TERRAIN

12.12 Lorsque la réalisation, de tout ou partie, des places de stationnement exigées ne peut être réalisée sur l'*unité foncière* du projet, il peut être satisfait à la règle, en justifiant en application des dispositions de l'article L 123-1-12 du Code de l'Urbanisme :
- Soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- Soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation,

Les parcs publics ou privés visés ci-dessus devront être situés à moins de 400 m de l'opération.

ARTICLE 9UP 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 *Les espaces verts* des opérations de construction doivent représenter au moins 20 % de la superficie de l'*unité foncière*. Les espaces non constitués par des voiries, les espaces de services et de stationnement doivent être de pleine terre et plantés.

13.2 La surface d'*espaces verts* à créer sera calculée en fonction de la nature des substrats utilisés, pondérée à l'appui des *coefficients de valeur écologique* suivants :
- 1,2 pour les *espaces verts* de pleine terre,
- 1 pour les *espaces verts* sur dalle à fort intérêt écologique,
- 0,7 pour les *espaces verts* sur dalle à faible intérêt écologique,
- 0,7 pour les toitures végétalisées intensives à fort intérêt écologique,
- 0,3 pour les toitures végétalisées intensives à faible intérêt écologique.

13.3 Les opérations de constructions doivent faire l'objet de plantations à raison d'un *arbre* de tige par fraction de 500 m² de superficie d'*unité foncière*.

13.4 Les parcs de stationnement collectifs (ouverts ou non au public) doivent faire l'objet de plantation à raison d'un *arbre* de tige par fraction de 100 m² de superficie affectée au stationnement.

13.5 Les parcs de stationnement de surface de plus de 1 000 m² doivent être accompagnés de la réalisation, sur leur pourtour non bâti, de plantation d'arbres d'alignement et être recoupés par des plantations arbustives.

13.6 Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager. Les retraits des constructions définis à l'article 6 par rapport aux voies et emprises publiques et à l'article 7, devront être aménagés en *espaces verts*, pour au moins 50 % de leur surface.
Les espaces de recul des constructions par rapport à l'avenue du Maréchal Juin, à la Route de la Bonde et à la rue de l'Aulnaye Dracourt, définis à l'article 6, devront être aménagés en *espaces verts* pour au moins 90 % de leur surface.

ARTICLE 9UP 14 POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE 9UP 15 PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

DISPOSITIONS RELATIVES A LA REUTILISATION DES EAUX PLUVIALES

15.1 La récupération et l'utilisation des eaux de pluie, en conformité avec le Code de la Santé Publique, doivent être favorisées (ex : réutilisation pour l'arrosage des plantes).

La récupération et l'utilisation des eaux pluviales, ainsi que les eaux de toutes autres origines, doivent respecter les exigences de la législation et de la réglementation en la matière. Notamment :

- L'arrêté du 21 aout 2008, relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments, celui du 17 décembre 2008 relatif au contrôle des installations privatives de distribution d'eau potable, des ouvrages de prélèvement, puits et forages et des ouvrages de récupération des eaux de pluie, et la circulaire du 9 novembre 2009 relative à la mise en œuvre du contrôle des ouvrages de prélèvement, puits et forage, des ouvrages de récupération des eaux de pluie ainsi que des installations privatives de distribution d'eau potable en application de l'arrêté du 17 décembre 2008 ;

- L'article 3.4 du contrat de délégation de service public pour la gestion du service de production et de distribution d'eau potable passé entre le SEDIF et son délégataire, Véolia Eau d'Ile de France SNC et les articles 18 et 21 du Règlement de service du Syndicat des Eaux d'Ile de France.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA PERFORMANCE ENERGETIQUE

15.2 Pour toute construction neuve supérieure à 1 000m² de Surface de plancher et sous réserve de la faisabilité technique de l'approvisionnement, le mode de production de chaleur doit être collectif et il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour une partie de la couverture des besoins énergétiques.

Chapitre 2 Dispositions applicables aux zones à urbaniser

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 0 AU

Il s'agit du secteur d'extension future du parc d'activités de La Bonde.

ARTICLE 0AU 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Toutes constructions, installations et ouvrages à l'exception de ceux visés à l'article 2.

1.2 Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, qu'ils soient permanents ou saisonniers (R 111-45, R 111-46) ainsi que le stationnement isolé de caravanes (R 111-42).

1.3 Les aires de stationnement de toutes natures.

1.4 Tout dépôt ou décharge de déchets industriels ou domestiques, de ferraille ou de matériaux de démolition.

ARTICLE 0AU 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 Les constructions devront respecter les dispositions indiquées au Titre I Disposition 7 du présent règlement relatif au Plan d'Exposition au Bruit d'Orly.

2.2 Les constructions et ouvrages à condition d'être nécessaires à la réalisation ou l'exploitation d'infrastructures routières et de transport collectif.

2.3 Les exhaussements et affouillements de sol à condition qu'ils soient liés à la réalisation ou l'exploitation d'infrastructures routières et de transport collectif.

ARTICLE 0AU 3 ACCES ET VOIRIE

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

ARTICLE 0AU 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

ARTICLE 0AU 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE 0AU 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées :

- en limite des voies et emprises publiques,
- en retrait avec un minimum de 1 mètre.

ARTICLE 0AU 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées en respectant l'une des deux conditions suivantes :

- en limite séparative,
- en retrait avec un minimum de 1 mètre.

ARTICLE 0AU 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

ARTICLE 0AU 9 EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

ARTICLE 0AU 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

ARTICLE 0AU 11 ASPECT EXTERIEUR

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

ARTICLE 0AU 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

ARTICLE 0AU 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

ARTICLE 0AU 14 POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

Chapitre 3 Dispositions applicables à la zone naturelle

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Il s'agit de la zone naturelle N destinée à être protégée strictement et d'un sous-secteur de la zone naturelle NL où les usages de loisirs sont à valoriser.

ARTICLE N 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Toutes constructions, installations et ouvrages à l'exception de ceux visés à l'article 2.

1.2 Les divers modes d'utilisation du sol prévus à l'article R 421-19 du code de l'urbanisme à l'exception des aires de stationnement, de jeux et de sports et de ceux visés à l'article 2.

1.3 Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, qu'ils soient permanents ou saisonniers (R 111-45, R 111-46) ainsi que le stationnement isolé de caravanes (R 111-42).

1.4 Tout dépôt ou décharge de déchets industriels ou domestiques, de ferraille ou de matériaux de démolition.

1.5 Dans le périmètre soumis au Plan d'Exposition au Bruit d'Orly, les constructions indiquées au Titre I Disposition 7 du présent règlement.

ARTICLE N 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 Dans le périmètre soumis au Plan d'Exposition au Bruit d'Orly, les constructions devront respecter les dispositions indiquées au Titre I Disposition 7 du présent règlement.

2.2 Les exhaussements et affouillements de sol à condition qu'ils soient liés à la réalisation ou l'exploitation des services publics ou d'intérêt collectif, la reconstruction ou l'*agrandissement limité* des constructions existantes.

2.3 Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'elles soient liées à :

- l'exploitation, l'entretien, la rénovation, l'extension ou la construction d'installations techniques nécessaires à l'activité ferroviaire et au réseau de transport public du Grand Paris ;
- la construction d'ouvrages électriques à haute et très haute tension, y compris les travaux de maintenance et de modification des ouvrages existants ;
- la construction de voiries, réseaux et ouvrages hydrauliques ;
- l'extension des constructions liées aux services publics ou d'intérêt collectif existantes à la date d'approbation du PLU.

2.4 L'aménagement d'aires de stationnement légères et paysagées, sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité paysagère et écologique.

2.5 Dans les secteurs soumis aux risques d'inondation :

- les constructions et installations de toute nature peuvent être refusées ou soumise à des prescriptions spéciales si les travaux projetés sont de nature à porter atteinte à la sécurité ou à la salubrité publiques (article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme). Le refus ou les prescriptions résultent de l'analyse de la situation, des caractéristiques, de l'importance ou de l'implantation du projet.
- les sous sols peuvent être autorisés à condition que leur utilisation soit strictement limitée au stationnement des véhicules. Les places de stationnement ne doivent pas être boxées, les locaux à usage de cave sont interdits.

- les constructions sont autorisées à condition que la cote du premier plancher du rez-de-chaussée soit surélevée par rapport au terrain naturel de minimum 0,5m ou 1m en fonction des indications figurant sur le document graphique.

2.6 Dans le secteur NL, peuvent également être autorisés :

- les constructions et aménagements de services publics ou d'intérêt collectif liés à la pratique des sports et loisirs et leurs extensions, à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité paysagère et écologique, et que leur gestion n'entraîne pas leur altération.
- les constructions et aménagements de services publics ou d'intérêt collectif nécessaires à l'exploitation agricole de proximité.

ARTICLE N 3 ACCES ET VOIRIE

3.1 Dans le secteur NL :

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les règles sont celles définies à l'article R 111.5 du code de l'urbanisme, ou par des accès à la circulation automobile obtenus par l'application de l'article 682 du code civil relatif aux servitudes de passage.

3.2 Sans objet dans le reste de la zone.

ARTICLE N 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les règles de desserte pour les réseaux sont celles définies par le code de l'urbanisme et notamment les articles R.111-8 à R.111-12.

4.1 Pour toute construction nouvelle, le raccordement aux réseaux collectifs d'assainissement public est obligatoire, suivant les orientations du règlement d'assainissement communal.

4.2 Les raccordements aux réseaux d'assainissement collectif public devront respecter le système séparatif entre eaux pluviales et eaux usées domestiques dont le mélange est interdit.

4.3 L'évacuation des eaux usées autres que domestiques est interdite dans les réseaux d'assainissement. La commune, ou le gestionnaire du réseau, pourra cependant accepter ces effluents après la mise en place d'un arrêté et éventuellement d'une convention de déversement. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement avant leur rejet dans le réseau.

4.4 Pour toute construction nouvelle ou extension de plus de 20m² de Surface de plancher d'une construction existante, la gestion des eaux pluviales sur l'emprise de l'*unité foncière* est étudiée en priorité:

- par infiltration (puisard, …), lorsque la qualité du sol le permet et sous réserve de ne pas accroître le risque d'inondation par ruissellement ;
- et/ou par l'intermédiaire de dispositifs de stockage (bâches ou plan d'eau régulateur).

Tout projet intègre la rétention à minima de 80% de la pluviométrie annuelle, correspondant, sur le territoire, à la retenue d'une lame d'eau de 8 mm en 24h.
De plus, pour toute construction nouvelle, réhabilitation ou extension qui porterait sur plus de 1 000m² de Surface de plancher (existant et projet), et quel que soit le dispositif de gestion des eaux pluviales utilisé, l'excédent rejeté dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une limitation à la source suffisante des eaux de ruissellement de manière à ne pas dépasser un débit de 0,7 litre par seconde et par hectare, correspondant à une pluie d'occurrence 50 ans, conformément au Règlement

d'Assainissement du SIAVB repris dans le zonage d'assainissement communal. Ces prescriptions s'appliquent de façon globale à l'ensemble des constructions de l'*unité foncière*. Pour les constructions de services publics ou d'intérêt collectif, les volumes de rétention pourront être relocalisés en dehors de *l'unité foncière* du projet.

4.5 En cas de rejet direct au milieu naturel d'eaux pluviales dont la qualité ne serait pas compatible avec l'atteinte du bon potentiel écologique de la Bièvre et de ses affluents à l'horizon 2021, la mise en place de dispositifs antipollution est obligatoire.

4.6 Réseaux divers
Les réseaux divers de distribution (eau potable, gaz, électricité, téléphone, etc…) doivent être souterrains. Leur pose en galerie technique peut être prescrite pour des opérations importantes. Les coffrets concessionnaires seront intégrés aux constructions lorsque cette disposition n'empêche pas leur accessibilité directe à partir de la voirie.
Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé ; ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé au droit du terrain.

ARTICLE N 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE N 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Les constructions devront être implantées :
- Soit en limite des voies et emprises publiques,
- Soit en retrait avec un minimum de 1 mètre.

6.2 Pour les constructions existantes devant faire l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur, une réduction du retrait minimum est autorisée dans la limite de 20 cm correspondant à l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise.

6.3 L'implantation des constructions et installations nécessaires au réseau de transport d'électricité, n'est pas réglementée.

ARTICLE N 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Les constructions devront être implantées :
- en limite séparative,
- en retrait avec un minimum de 1 mètre.

7.2 Pour les constructions existantes devant faire l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur, une réduction du retrait minimum est autorisée au sein de l'*unité foncière* dans la limite de 20 cm correspondant à l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise.

7.3 L'implantation des constructions et installations nécessaires au réseau de transport d'électricité n'est pas réglementée.

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

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

ARTICLE N 9 EMPRISE AU SOL

L'*emprise au sol* maximum des constructions autorisées est fixée à 15 %.

ARTICLE N 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 La *hauteur* maximale des constructions est fixée à 12m.

10.2 Pour les constructions existantes devant faire l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, n'est pas prise en compte pour la mesure de la *hauteur*, et ce dans la limite de 20 cm d'épaisseur supplémentaire.

10.3 La hauteur des constructions et installations nécessaires au réseau de transport d'électricité n'est pas réglementée, y compris dans le cas de travaux de maintenance ou de modification des ouvrages pour des exigences fonctionnelles et / ou techniques.

ARTICLE N 11 ASPECT EXTERIEUR

11.1 L'emploi de couleurs doit être cohérent avec le paysage environnant.

11.2 Est interdit tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.

11.3 Est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc…).

11.4 Les pignons, les toitures et édicules techniques visibles qui émergent de plus d'1 m par rapport à la construction principale doivent être traités en harmonie avec les façades principales édifiées conformément aux dispositions du présent règlement.

11.5 Les agrandissements et les annexes doivent être traités en harmonie avec la construction principale.

11.6 Dans les secteurs soumis aux risques d'inondations, les clôtures ne doivent pas comporter de partie pleine.

ARTICLE N 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules est assuré en dehors de la voie publique sur l'*unité foncière* ou dans son environnement immédiat.

Sont soumis à l'obligation de réaliser des aires de stationnement automobiles et deux roues :

- toute construction neuve,
- tout changement de destination, aménagement ou extension susceptible de générer un nouveau besoin (par rapport au nombre de places déjà existantes).

ARTICLE N 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

En zone N (hors secteur NL):

13.1 Les plantations existantes doivent être préservées, toutefois, en cas de nécessité d'abattage, tout *arbre* de haute tige abattu sera remplacé par un sujet équivalent.

13.2 Les parcs de stationnement de surface (ouverts ou non au public) doivent faire l'objet de plantation à raison d'un *arbre* de tige pour 4 places.

13.3 Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager. Le plan d'aménagement de ces espaces doit être joint à toute demande d'autorisation de construire.

13.4 Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

13.5 Pour les constructions existantes devant faire l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur, l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, n'est pas prise en compte pour la superficie du terrain devant être aménagée en *espaces verts*, et ce dans la limite de 20 cm d'épaisseur supplémentaire.

13.6 Les ripisylves et abords des plans d'eau doivent être protégés.

13.7 L'imperméabilisation des versants des berges est interdite: une bande végétalisée de 2 m par rapport à la limite de l'eau doit être préservée à l'exception des éventuels aménagements ponctuels à destination du public. Cette disposition ne s'applique pas aux occupations et utilisations du sol nécessaires à la gestion des eaux.

13.8 Les dispositions fixées aux alinéas précédents ne s'appliquent pas aux emprises du domaine public ferroviaire.

En secteur NL :

13.9 Les plantations existantes doivent être préservées autant que possible, en fonction des projets de valorisation paysagère, de loisirs ou sportive.

13.10 Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager multi-strates : trame arborée, trame arbustive et trame herbacée et vivace.

13.11 Les essences locales et caduques seront préférées aux conifères. La plantation d'arbres fruitiers est encouragée.

13.12 L'organisation du bâti doit permettre de préserver des vues sur les espaces naturels perceptibles depuis les voies.

13.13 Les voies réalisées dans le cadre des opérations et les aires de stationnement doivent être paysagées en harmonie avec l'ensemble du traitement des espaces libres.

13.14 Les ripisylves et abords des plans d'eau existants ou créés doivent être protégés.

13.15 L'imperméabilisation des versants des berges est interdite: une bande végétalisée de 2 m par rapport à la limite de l'eau doit être préservée à l'exception des éventuels aménagements ponctuels à destination du public. Cette disposition ne s'applique pas aux occupations et utilisations du sol nécessaires à la gestion des eaux et à la voirie.

13.16 Dans le cas de projets liés à la pratique des sports et loisirs, l'organisation spatiale des aménagements doit tenir compte, dans la mesure du possible, des composantes du paysage préexistant et notamment :

- de la topographie,
- des masses végétales et en particulier boisées, des plantations d'alignement, présentant un intérêt paysager et/ou écologique,
- des plans d'eau.

ARTICLE N 14 POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE N 15 PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

DISPOSITIONS RELATIVES A LA REUTILISATION DES EAUX PLUVIALES

15.1 La récupération et l'utilisation des eaux de pluie, en conformité avec le Code de la Santé Publique, doivent être favorisées (ex : réutilisation pour l'arrosage des plantes).

La récupération et l'utilisation des eaux pluviales, ainsi que les eaux de toutes autres origines, doivent respecter les exigences de la législation et de la réglementation en la matière. Notamment :

- L'arrêté du 21 aout 2008, relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments, celui du 17 décembre 2008 relatif au contrôle des installations privatives de distribution d'eau potable, des ouvrages de prélèvement, puits et forages et des ouvrages de récupération des eaux de pluie, et la circulaire du 9 novembre 2009 relative à la mise en œuvre du contrôle des ouvrages de prélèvement, puits et forage, des ouvrages de récupération des eaux de pluie ainsi que des installations privatives de distribution d'eau potable en application de l'arrêté du 17 décembre 2008 ;

- L'article 3.4 du contrat de délégation de service public pour la gestion du service de production et de distribution d'eau potable passé entre le SEDIF et son délégataire, Véolia Eau d'Ile de France SNC et les articles 18 et 21 du Règlement de service du Syndicat des Eaux d'Ile de France.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA PERFORMANCE ENERGETIQUE

15.2 Pour toute construction neuve supérieure à 1 000m² de Surface de plancher et sous réserve de la faisabilité technique de l'approvisionnement, le mode de production de chaleur doit être collectif et il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour une partie de la couverture des besoins énergétiques.

TITRE III - DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES A CERTAINS SECTEURS DE LA COMMUNE

Chapitre 1 Dispositions applicables à l'élément de patrimoine bâti à protéger

Le PLU recense un élément de patrimoine bâti à protéger pour lequel des prescriptions particulières sont édictées conformément à l'article L.123.1.5-III.2° du Code de l'Urbanisme. L'emplacement de cet élément figure sur le document graphique du règlement.

⇨ **Ancienne gare de Massy**

Description	Prescription associée
 Gare de Massy-Palaiseau (Even Conseil) Bâtiment datant du milieu du XIXème siècle situé avenue Carnot	La démolition de l'élément de patrimoine bâti à protéger figurant au document graphique, est interdite. Les travaux d'aménagement, de restauration ou d'extension effectués sur tout ou partie de cet élément sont autorisés à condition qu'ils permettent la préservation et la mise en valeur des dispositions d'origine du bâtiment à sa construction, ou leur retour en cas de dégradations. Tous les travaux sont conçus en évitant la dénaturation des caractéristiques esthétiques, architecturales ou historiques conférant l'intérêt de la construction.

De nouveaux éléments bâtis ont été repérés et font l'objet de prescriptions particulières conformément à l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme, énoncées aux articles 11 des zones concernées. Ces éléments sont listés ci-dessous et figurent sur le plan de zonage
Ces prescriptions concernent également tous les batis situés dans le périmètre du Site Partrimonial Remarquable (SPR).

Illustration	Description
	Ancienne passerelle reliant la gare du RER B aux voies du RER C. Les prescriptions de protection sont précisées à l'article 11 de la zone UEg du règlement. Adresse : Boulevard de la Grande ceinture et Avenue Carnot Parcelles : BO 152, 141, 139, 132, 126 et 125 Année de construction : 1936

	Adresse : 60 rue de l'Effort mutuel Parcelle : BS0325 Année de construction : 1937 Matériaux : Meulière
	Adresse : 17 avenue des Tilleuls Parcelle : BS0257 Année de construction : 1926 Matériaux : Meulière
	Adresse : 2 rue de l'Effort mutuel Parcelle : BS0104 Année de construction : 1938 Matériaux : Pierre et briques

	Adresse : 6 rue Jacques harris Parcelle : BR0276 Année de construction : 1931 Matériaux : Briques
	Adresse : 72 rue Jean jaures Parcelle : BR0282 Année de construction : 1934 Matériaux : Meulière et briques

	Adresse : 74 rue Jean jaures Parcelle : BR0281 Année de construction : 1936 Matériaux : Meulière
	Adresse : 1 rue de la Cerisaie Parcelle : BR0509 Année de construction : 1925 Matériaux : Béton et Briques
	Adresse : 9 rue des Ruelles Parcelle : BR0074 Année de construction : 1926 Matériaux : Meulière

	Adresse : 95 rue de Versailles Parcelle : BP0013 Année de construction : 1931 Matériaux : Meulière
	Adresse : 49 rue Georges clemenceau Parcelle : BR0363 Année de construction : 1932 Matériaux : Meulière et briques
	Adresse : 51 rue Georges clemenceau Parcelle : BR0364 Année de construction : 1933 Matériaux : Meulière
	Adresse : 9 place Pierre semard Parcelle : BO0158 Année de construction : 1900

	Adresse : 18 rue Georges clemenceau Parcelle : BR0449 Année de construction : 1937 Matériaux : Meulière
	Adresse : 23 rue Lucien sergent Parcelle : BP0166 Année de construction : 1926 Matériaux : Meulière et bois
	Adresse : 58 rue Victor basch Parcelle : BN0103 Année de construction : 1951 Matériaux : Meulière

	Adresse : 7 rue du Cormier Parcelle : AL0069 Année de construction : 1927 Matériaux : Meulière
	Adresse : 56 rue Victor basch Parcelle : BN0102 Année de construction : 1951 Matériaux : Meulière
	Adresse : 1 rue de l'Egalite Parcelle : AN0514 Année de construction : 1925 Matériaux : Meulière

	Adresse : 46 rue Eugene cretel Parcelle : AN0390 Année de construction : 1930 Matériaux : Meulière et briques
	Adresse : 56 rue Eugene cretel Parcelle : AN0395 Année de construction : 1914 Matériaux : Meulière
	Adresse : 54 rue Eugene cretel Parcelle : AN0393 Année de construction : 1914 Matériaux : Meulière

	Adresse : 34 rue Eugene cretel Parcelle : AN419 Année de construction : 1950 Matériaux : Meulière
	Adresse : 36 rue Eugene cretel Parcelle : AN418 Année de construction : 1950 Matériaux : Meulière
	Adresse : 38 rue Eugene cretel Parcelle : AN417 Année de construction : 1950 Matériaux : Meulière

	Adresse : 40 rue Eugene cretel Parcelle : AN416 Année de construction : 1950 Matériaux : Meulière
	Adresse : 24 rue Pierre picard Parcelle : AN0194 Année de construction : 1935 Matériaux : Meulière
	Adresse : 24 rue Andre chenier Parcelle : AM0177 Année de construction : 1931 Matériaux : Meulière

	Adresse : 58 rue Andre chenier Parcelle : AN0477 Année de construction : 1952 Matériaux : Meulière
	Adresse : 60 rue Andre chenier Parcelle : AN0456 Année de construction : 1952 Matériaux : Pierre et bois

	Adresse : 62 rue Andre chenier Parcelle : AN0455 Année de construction : 1952 Matériaux : Meulière
	Adresse : 42 rue Mangeon Parcelle : AN0479 Année de construction : 1952 Matériaux : Meulière
	Adresse : 14 rue Pasteur Parcelle : AO0269 Année de construction : 1935 Matériaux : Meulière

		Adresse : 271 avenue du Marechal leclerc Parcelle : AS0077 Année de construction : 1938 Matériaux : Meulière
		Adresse : 7 rue de la Saussaye Parcelle : AR0154 Année de construction : 1920