

PLAN LOCAL D'URBANISME

5 - Règlement



Révision prescrite par délibération du Conseil Municipal en date du 30 juin 2015

Révision arrêtée par délibération du Conseil Municipal en date du 28 juin 2018

Révision approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 21 février 2019

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
Municipal en date du 21 février 2019

Stéphane RAFFALLI
Maire de Ris-Orangis
Conseiller départemental de l'Essonne

I. DISPOSITIONS GENERALES.....	2
II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	7
1. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	8
2. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	21
3. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC	38
4. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE	50
5. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI.....	61
6. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL.....	81
7. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UM.....	93
8. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP	104
9. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UV	121
III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	125
10. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU	127
11. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU	141
IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	145
12. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	146
V. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	153
13. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....	154
VI. ANNEXES.....	165
1. LEXIQUE	166
2. SCHEMAS EXPLICATIFS	171
3. EMBLEMENTS RESERVES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-41 DU CODE DE L'URBANISME	175



I. DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de RIS ORANGIS dans l'Essonne.

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

Sont et demeurent applicables au territoire couvert par le PLU les articles R.111-2, R.111-4, R.111-26 et R.111-27 du Code de l'Urbanisme.

S'ajoutent ou se substituent aux règles propres du plan local d'urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques ou de servitudes et réglementations de portée générale.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

1 - Le territoire couvert par le présent PLU est divisé en zones urbaines (U), en zones à urbaniser (AU), en zones agricoles (A) et en zones naturelles et forestières (N) dont les délimitations sont reportées aux documents graphiques constituant les pièces n°4 du dossier de PLU.

2 - Les zones urbaines (U) auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement sont :

- la zone UA (pôle de centralité) ;
- la zone UB (zones de développement le long des principaux axes), qui comprend trois secteurs UBa, UBb et UBc ;
- la zone UC (quartiers d'habitat collectif), qui comprend un secteur UCa ;
- la zone UM (zones de reconversion de friches), composée de deux secteurs UMa et UMb incluant deux sous-secteur UMa1 et UMb1 ;
- la zone UP (quartiers d'habitat individuel), composée de deux secteurs UPa et UPb ;
- la zone UE (entité patrimoniale du château de Trousseau) ;
- la zone UI (zones d'activités), composée de quatre secteurs UIa, UIb, UIc et UIo ;
- la zone UL (zones dédiées aux grands équipements), composée de deux secteurs ULa et ULb ;
- la zone UV (emprises des grandes infrastructures routières et ferroviaires).

3 - Les zones à urbaniser (AU) auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement sont :

- la zone 1AU (zone d'urbanisation à court terme), composée de trois secteurs :
 - 1AUa (réalisation des ouvrages liés à l'arrivée du Tram 12 Express),
 - 1AUb (partie ouest du parc d'activités du Bois de l'Epine) ;
- La zone 2AU regroupant les secteurs de la commune destinés à être urbanisés à moyen terme et dont la capacité actuelle des voies et réseaux n'est pas suffisante pour desservir les constructions qui y seront implantées, compte tenu de la nature des projets envisagés. L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs sera subordonnée à une adaptation du PLU, qui permettra ainsi la mise en œuvre du projet.

4 - La zone agricole (A) réservée au développement d'une agriculture urbaine de proximité, à laquelle s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement. Elle comprend un secteur, Ah, où l'habitat en lien avec l'activité agricole est autorisé.

5 - La zone naturelle (N) destinée à préserver les parties du territoire communal à caractère naturel, à laquelle s'appliquent les dispositions du titre IV du présent, et qui comprend quatre secteurs Na, Nb, Np et Ns.

ARTICLE 4 – STRUCTURE DU REGLEMENT

Par délibération en date du 29/09/2016, la ville de Ris-Orangis a pris la décision d'intégrer au PLU un règlement structuré selon la nouvelle organisation issue de l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre 1er du Code de l'Urbanisme et du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du Code de l'Urbanisme.

Pour chacune des zones est défini un corps de règles répartis en trois chapitres déclinés en plusieurs paragraphes :

Chapitre I : Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités

- Paragraphe I-1 : Destinations et sous-destinations, usages et affectation des sols, constructions et activités interdites
- Paragraphe I-2 : Destinations et sous-destinations, usages et affectation des sols, constructions et activités autorisées et/ou soumises à des conditions particulières
- Paragraphe I-3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Chapitre II : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

- Paragraphe II-1 : Volumétrie et implantation des constructions
- Paragraphe II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- Paragraphe II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
- Paragraphe II-4 : Stationnement

Chapitre III : Equipements et réseaux

- Paragraphe III-1 : Desserte par les voies publiques ou privées
- Paragraphe III-2 : Desserte par les réseaux

ARTICLE 5 – ADAPTATIONS MINEURES ET DEROGATIONS

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L.152-3 du Code de l'Urbanisme).

Conformément à l'article L.152-4 du Code de l'Urbanisme, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme :

- pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;
- pour permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles (article L.152-4 du Code de l'Urbanisme) ;

- pour permettre la réalisation de travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

ARTICLE 6 – LES AUTRES INSCRIPTIONS GRAPHIQUES

Les documents graphiques, constituant les pièces n°4 du dossier de PLU, comportent également :

- des espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme : ce classement interdit, sous réserve des dispositions du Code de l'Urbanisme, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements ;
- la lisière de protection des lisières aux abords des massifs forestiers de plus de 100 hectares, destinée à préserver de toute urbanisation les abords du Bois de Saint-Eutrope ;
- des éléments de patrimoine, des plantations à réaliser et un cône de vue identifiés et protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme : tous travaux ayant pour effet de modifier un élément de patrimoine identifié et protégé au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 du Code de l'Urbanisme et répertorié au plan de zonage doivent être précédés d'une déclaration préalable ;
- des marges d'implantation, dont la largeur est définie dans le règlement et qui définissent une bande de constructibilité principale, au sein des zones UB et UE ainsi que dans le secteur UPa ;
- une bande de protection de 10m de profondeur calculée à partir de la rive Est du Rû de l'Ecoute-s'il Pleut, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme ;
- des sites archéologiques potentiels.

ARTICLE 7 – EDIFICATION DES CLÔTURES

Par délibération du Conseil Municipal en date du 20/12/2007, l'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R.421-12 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 8 – PERMIS DE DEMOLIR

Par délibération du Conseil Municipal en date du 20/12/2007, les démolitions sont soumises à permis de démolir (article R.421-26 et suivants du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 9 – ISOLEMENT ACOUSTIQUE DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Dans les secteurs délimités au titre de l'arrêté du 30 mai 1996 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit, les constructions nouvelles doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95-20 et 95-21.

ARTICLE 10 – DEROGATION A L'ARTICLE R.151-21 DU CODE DE L'URBANISME

En dérogation à l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou de 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 dans le présent règlement sont appréciées au regard de chacun des lots créés.

ARTICLE 11 – CONSTRUCTIONS EXISTANTES NON CONFORMES AUX RÈGLES DU PLU

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

Ne peuvent être autorisés les travaux ayant pour effet de rendre une construction existante non conforme aux règles du PLU, par exemple les travaux ayant pour conséquence de rendre le nombre de places de stationnement inférieur à celui qui est imposé par le règlement. Cette règle s'applique même si ces travaux ne sont soumis ni à permis de construire ni à déclaration préalable.

ARTICLE 12 – REGLES DE CONSTRUCTION

L'ensemble des bâtiments créés ou étendus en application du présent règlement, devra respecter les dispositions législatives et réglementaires issues de l'application du Code de la Construction et de l'Habitation et du Code Civil, notamment les articles et normes relatifs aux vues, droit de passage, servitude de cour commune, mitoyenneté, plantations, ainsi qu'aux dispositifs permettant l'alimentation suffisante et la mise en place dans les parcs de stationnement de dispositifs de recharge des véhicules électriques ou hybrides.

ARTICLE 13 – PLANCHES GRAPHIQUES

Les planches graphiques servent de supports d'illustration au contenu du règlement. En cas d'imprécision sur les planches graphiques ou d'incohérence avec le règlement, c'est ce dernier qui prime d'un point de vue réglementaire.

ARTICLE 14 – RETRAIT ET GONFLEMENT D'ARGILE

Le BRGM identifie des secteurs d'aléas de retrait-gonflement d'argile de niveau faible à fort sur le territoire rissois. Les projets de construction devront appréhender les contraintes techniques afin de prendre en compte ce risque. Un guide spécifique des constructions sur sols argileux est mis à disposition sur le site du ministère (georisques.gouv.fr).

II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

1. Dispositions applicables à la zone UA

La zone UA correspond au pôle de centralité RN7 / rue Edmond Bonté, présentant une certaine densité et composé de bâtiments de hauteur relativement importante.

Les règles visent à conforter la mixité fonctionnelle de ce quartier (habitat, commerces, activités et services, équipements, etc.) et à préserver les principales caractéristiques paysagères, notamment les implantations et les hauteurs.



Certains terrains sont situés en tout ou partie dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) ; à ce titre, ils sont soumis à des dispositions particulières définies dans le règlement du PPRI figurant dans les annexes du PLU.

CHAPITRE I : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Paragraphe I : Destinations et sous-destinations, usages et affectation des sols, constructions et activités autorisées et interdites

I-I-1 Dans l'ensemble de la zone

Destinations	Sous destinations	Autorisation	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole, à condition qu'elle ne porte pas atteinte à la salubrité et à la sécurité publiques et n'apporte pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage	X (sous condition)	
	Exploitation forestière		X
Habitation	Logement	X	
	Hébergement		X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X	
	Restauration	X	
	Commerce de gros	X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	
	Hébergement hôtelier et touristique	X	
	Cinéma	X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	
	Salles d'art et de spectacles	X	
	Equipements sportifs	X	
	Autres équipements recevant du public		X
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie		X
	Entrepôt, à condition d'être lié à une activité situé sur la même unité foncière	X (sous condition)	
	Bureau	X	
	Centre de congrès et d'exposition	X	

Usages et affectations du sol	Autorisation	Interdiction
Les affouillements, exhaussements des sols, ouverture et exploitation de carrières, à condition d'être nécessaires à la réalisation de travaux de constructions admises dans la zone	X (sous condition)	
La création ou l'agrandissement des terrains de camping, de parc résidentiel de loisirs, de village de vacances, de terrain de pratique des sports et loisirs motorisés et de parc d'attraction, au sens de l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme		X
Les aires d'accueil des gens du voyage et l'installation d'une résidence mobile constituant l'habitat permanent des gens du voyage (article R.421-23 du Code de l'Urbanisme)		X
Les dépôts de véhicules à l'air libre et les garages collectifs de caravanes		X
Les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets		X
Les aires de jeux et de sports ouvertes au public et les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.	X (sous condition)	
Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) nouvelles soumises à autorisation préalable, enregistrement ou à déclaration : -à condition d'être liées aux destinations autorisées dans la zone ; -à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.	X (sous condition)	
La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre dès lors qu'il a été régulièrement édifié, excepté si le sinistre est lié au risque inondation et à condition que sa reconstruction soit conforme au PPRI.	X (sous condition)	
Les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz naturel ou assimilé, y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage.	X	

I-I-2 Cas particulier des terrains soumis aux risques d'inondation

La commune est soumise aux risques d'inondation et applique le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la vallée de la Seine approuvé par arrêté préfectoral N°2003-PREF.DCL/0375 du 20/10/2003.

Celui-ci vaut servitude d'utilité publique ; il est opposable à toute personne publique ou privée. Par conséquent, pour les terrains situés en tout ou partie dans le périmètre du PPRI, les occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone UA doivent se conformer aux prescriptions du PPRI.

Paragraphe I-3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Paragraphe II-1 : Volumétrie et implantation des constructions

II-1-1 Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation

Les constructions doivent être implantées, soit à l'alignement, soit avec un retrait au moins égal à 1 mètre par rapport à l'alignement.

Sont concernées toutes les constructions implantées par rapport aux voies et emprises publiques, mais également par rapport aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

Les balcons n'excédant pas 80 centimètres de profondeur peuvent être autorisés en surplomb du domaine public à partir du troisième niveau (soit R+2), sous réserve de l'accord du gestionnaire du domaine public.

Lorsqu'il existe déjà une construction en tout ou partie implantée dans les marges de reculement fixées ci-dessus, est autorisée l'extension dans le prolongement du volume existant, dans le respect des autres articles du présent règlement, si cela permet d'assurer une meilleure intégration architecturale du projet d'ensemble.

II-1-2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées en limite séparative ou avec un retrait au moins égal à 2 mètres.

Lorsqu'il existe déjà une construction en tout ou partie implantée dans les marges de reculement fixées ci-dessus, est autorisée l'extension dans le prolongement du volume existant, dans le respect des autres articles du présent règlement, si cela permet d'assurer une meilleure intégration architecturale du projet d'ensemble.

Aucune baie ne peut être créée à moins de 6 mètres de toute limite séparative.

II-1-3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règles pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- les piscines et constructions annexes.

Pour les autres constructions :

Une distance au moins égale à la moitié de la hauteur absolue de la construction la plus haute avec un minimum de 8 mètres est imposée entre deux constructions non contigües.

II-1-4 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50% de la superficie de l'unité foncière.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions dont la hauteur par rapport au terrain naturel est inférieure à 0.60 mètre ne sont pas comptées dans l'emprise au sol maximum.

Toutefois, pour les terrains concernés par le PPRI, l'emprise au sol maximum autorisée est celle que celui-ci impose.

II-1-5 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au point le plus élevé de la construction mesuré en tout point, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Paragraphe II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

II-2-1 Règles générales

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

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

II-2-2 Règles particulières

II-2-2.a Parements extérieurs

Les différents murs d'une construction ou d'un ensemble de constructions, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

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

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

Les imitations de matériaux, telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres, sont interdites.

Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.
Les matériaux tels que briques de parements, pierres de taille ou pierres meulières ne devront pas être recouverts.

II-2-2.b Divers

Les antennes devront être situées en toiture ou être habillées afin de permettre leur intégration dans la construction.

Les blocs de climatisation devront être situés de manière à ne pas être visibles des voies ou emprises publiques ou des voies privées ouvertes à la circulation publique.

Aucun caisson de volet roulant ne doit être visible en façade.

II-2-2.c Clôtures

Sur rues, sont admis les dispositifs de clôtures suivants, excepté dans les secteurs concernés par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) :

- un mur de maçonnerie enduit, en brique ou en pierre, ou un mur plein constitué d'un ou plusieurs matériaux. La hauteur maximale de ces murs ne doit pas dépasser 1,80 mètre, chapeau compris ; une hauteur supérieure est néanmoins admise pour les poteaux (poteaux d'angle, poteaux délimitant les accès) ;
OU
- une clôture formée d'une partie basse pleine et d'une partie haute ajourée n'excédant pas 2 mètres par rapport au terrain naturel du terrain clôturé :
 - la partie basse pleine ne pourra excéder 0,80 mètre (chapeau compris). La partie haute sera ajourée et pourra être doublée par une haie vive ou, pour les clôtures métalliques, par un festonnage lisse côté parcelle, peint de la même couleur que la clôture métallique.
 - l'utilisation de bardage de toute nature est interdite. La hauteur maximale de l'ensemble ne doit pas dépasser 2 mètres. Une hauteur supérieure est admise pour les poteaux (poteaux d'angle, poteaux délimitant les accès).

Les clôtures sur les limites de propriété ne pourront pas dépasser une hauteur de 2 mètres au-dessus du terrain naturel. Les murs de maçonnerie devront être enduits ou recouverts de matériaux de parement.

En secteur concerné par la PPRI, les clôtures pleines sont interdites.

N'est pas considérée comme une clôture pleine, une clôture ajourée qui répond aux critères suivants :

- ne pas constituer un obstacle au passage des eaux en crue ;
- ne pas créer un frein à l'évacuation des eaux du fleuve en décrue.

Ainsi, une clôture n'est pas considérée comme pleine si elle présente au moins 2/3 de sa surface ajourée sous la cote de référence ou si elle est constituée de grillages à large maille de type 10x10 minimum. Les portails et portillons, s'ils sont pleins, ne sont pas considérés comme surface de clôture ajourée.

II-2-2.d Travaux sur les constructions existantes

Dans le cas de travaux de réhabilitation sur un bâti ancien, les détails d'architecture d'origine (lucarnes, barreaudage, corniches...) seront conservés ou remplacés à l'identique.

Dans le cas de travaux de ravalement des façades des bâtiments anciens, les modénatures ainsi que les volets, les menuiseries d'origine, devront, être conservés et restaurés ou remplacés par des éléments de forme identique.

Les modénatures, lorsqu'elles existent, devront être conservées ou restaurées et mises en valeur par des nuances de teintes.

Pour l'éclairage des combles, l'utilisation de la lucarne est recommandée notamment pour les toitures visibles de la rue.

En cas d'utilisation de châssis dans la pente de toiture, leur taille et leur emplacement doivent tenir compte de la composition générale du bâtiment.

Les proportions de baies, portes ou fenêtres seront conservées sauf impératifs fonctionnels tels que la création d'un accès de garage ou de sécurité. Les percements éventuels de baies, s'ils sont indispensables, devront respecter l'esprit de composition, libre ou ordonnancé, de la façade et les proportions des baies préexistantes.

La forme et le dessin des menuiseries ne doivent pas nuire à l'harmonie du bâtiment et doivent être en cohérence avec la composition de la façade.

Les éventuelles créations ou modifications de façades commerciales se feront en respectant la structure de l'immeuble et notamment le rythme des points porteurs au rez-de-chaussée. Les devantures seront établies de préférence en retrait du gros oeuvre. Les couleurs employées devront s'harmoniser avec les matériaux et les couleurs de la façade et de son environnement.

II-2-3 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Les projets de constructions devront être étudiés dans le but de privilégier l'utilisation de matériaux durables pour la construction, de même que l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (réseau de chaleur, chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...).

L'orientation et la conception des constructions devront viser à limiter la consommation d'énergie.

Les constructions nouvelles devront rechercher des performances énergétiques correspondant au niveau suivant : bâtiment passif ou bâtiment à énergie positive.

Les toitures-terrasses non accessibles seront de préférence végétalisées ; les autres toitures de toute nature (à pente ou non) pourront également l'être.

Paragraphe II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximum des plantations existantes.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 150 m² de la superficie affectée à cet usage.

20% de la superficie de l'unité foncière devra être traité en espace vert de pleine terre.

Les espaces verts de pleine terre devront être paysagers et plantés d'arbres ou d'arbustes avec des essences favorables à la biodiversité.

Les espaces verts en recouvrement des dalles des niveaux souterrains devront reposer sur au moins 50 centimètres de terre.

Paragraphe II-4 : Stationnement

II-4-1 Stationnement des véhicules motorisés

II-4-1.a Dimensions des places et des voies d'accès

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante. Une surface moyenne de 25 m² par emplacement doit être prévue, dégagement inclus.

Les places de stationnement devront respecter les dimensions minimales suivantes :

- Stationnement général :
 - en épi : 2,30x5m
 - longitudinal : 2x5m
 - perpendiculaire : 2,30x5m
- Stationnement handicapé :
 - longueur : 5 mètres
 - largeur : 3,30 mètres

Les constructions destinées à l'habitation pourront comporter des places commandées si elles respectent les conditions cumulatives suivantes :

- les places commandées sont limitées à un ensemble de 2 places de stationnement maximum ;
- au-delà de la création d'un logement, 5% des places de stationnements nécessaires pourront être réalisés sous-forme de places commandées (arrondi au nombre supérieur).

II-4-1.b Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

Cette obligation s'impose :

- pour les constructions nouvelles ;
- pour les extensions du volume existant en vue de la création de logements supplémentaires ;
- pour les changements de destination à l'intérieur du volume du bâti en vue de la création de logements.

Lors de l'extension d'une construction existante, les règles de stationnement, ci-dessous ne s'appliquent qu'à l'extension réalisée, sauf en cas de changement de destination. Ainsi, en ce qui concerne l'habitat, l'obligation de création d'emplacement de stationnement ne s'appliquera qu'en cas de création d'un ou plusieurs nouveaux logements et non pas en cas d'extension d'un logement existant.

Les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention doivent être réservés sur le terrain sans encombrer la voie publique.

II-4-1.c Nombre d'emplacements

- **Pour les constructions destinées à l'habitation :**
 - 1,5 places minimum de stationnement par logement
 - Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ainsi que les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les résidences universitaires, il n'est exigé qu'une place minimum de stationnement par logement
- **Pour les constructions destinées au commerce et aux activités de service :**
 - Constructions destinées à l'artisanat : 1 place minimum de stationnement et 1 place supplémentaire par tranche de 50 m² de surface de plancher entamée
 - Constructions destinées au commerce, à la restauration et aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle : à partir de 150 m² de surface de plancher, 1 place minimum de stationnement et 1 place supplémentaire par tranche de 50 m² de surface de plancher entamée
 - Constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique : il doit être aménagé une place de stationnement pour deux chambres d'hôtel

En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.
- **Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics :**

Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (proximité de la gare, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).
- **Pour les constructions destinées aux autres activités des secteurs secondaires et tertiaires :**
 - Constructions destinées à l'entrepôt : 1 place minimum et 1 place supplémentaire par tranche de 200 m² de surface de plancher entamée
 - Constructions destinées aux bureaux :
 - en-dehors des périmètres de 500 mètres autour des gares ou des stations de transports en commun structurants : 1 place minimum par tranche de 50 m² de surface de plancher
 - dans les périmètres de 500 mètres autour des gares ou des stations de transports en commun structurants : 1 place maximum de stationnement par tranche de 45 m² de surface de plancher

II-4-2 Stationnement des deux-roues non motorisées

L'espace nécessaire au stationnement des deux-roues non motorisées doit être abrité. Cet espace devra être prévu dans le volume des constructions à destination de logement.

Il est exigé au minimum :

- **Pour les constructions à destination d'habitat collectif :**

- 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales, 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m²
- **Pour les constructions à destination de bureaux :**
 - 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher
- **Pour les constructions à destination de commerce et d'artisanat de plus de 500 m² de surface de plancher et les équipements publics :**
 - 1 place pour 10 employés ;
 - le stationnement des visiteurs devra être prévu.
- **Pour les établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités) :**
 - 1 place pour 8 à 12 élèves en primaire ;
 - 1 place pour 8 à 12 élèves aux collèges et lycées ;
 - 1 place pour 3 à 5 étudiants pour les universités et autres.

CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Paragraphe III-1 : Desserte par les voies publiques ou privées

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile publique, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

La création de voies en impasse est interdite postérieurement à l'approbation du PLU en date du 20/12/2007.

Toute voie privée ouverte à la circulation automobile publique ne pourra en aucun cas être fermée à cette circulation postérieurement à cette date.

Paragraphe III-2 : Desserte par les réseaux

III-2-1 Eau et assainissement

Sous réserve de l'existence des dits réseaux, compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'assainissement et d'alimentation en eau potable.

Toutes les constructions devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Les conditions et modalités de raccordement sur le réseau séparatif d'assainissement Eaux pluviales et Eaux usées devront être conformes au règlement d'assainissement intercommunal figurant dans les annexes du PLU.

III-2-1.a Eaux usées

Le raccordement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et pour toute extension de bâtiment existant non raccordé.

Seules les eaux domestiques seront rejetées sans pré traitement dans le réseau. L'évacuation des eaux usées non domestiques est soumise aux dispositions de l'article R 111-8 à R 111-12 du Code de l'Urbanisme. Conformément aux dispositions de l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique, une autorisation de déversement sera établie pour préciser les modalités de rejets des effluents.

Les réseaux de collecte des eaux usées domestiques et des eaux usées non domestiques seront distincts. L'évacuation des eaux usées non domestiques, dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement avant leur rejet dans le réseau. L'évacuation des eaux usées non domestiques assimilées à des eaux usées domestiques sont soumises au respect de prescriptions techniques (mise en place de prétraitements adaptés à l'activité) édictées par le gestionnaire du réseau lors de l'établissement du constat de conformité. Le constat de conformité vaut contrat d'abonnement ou convention ordinaire de déversement.

III-2-1.b Eaux pluviales

Le réseau d'assainissement devra répondre aux prescriptions du Règlement d'Assainissement Collectif intercommunal.

Tout aménagement réalisé sur une unité foncière doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales générées par les nouveaux projets d'aménagements, y compris sur le domaine public, et collectées à l'échelle des parcelles privées ou publiques ne sont pas admises directement dans le réseau public. Le principe du « zéro rejet » aux collecteurs d'eaux pluviales est imposé.

Lorsque le principe du « zéro rejet » ne peut techniquement être mis en œuvre (coefficient de perméabilité du sol inférieur à $1 \cdot 10^{-6}$ m/s), le rejet sera limité à 1 l/s/ha imperméabilisé. Le volume de rétention sera alors calculé pour une pluie de retour vingtennale et suivant la méthode dite des pluies.

Les eaux pluviales issues des nouveaux projets d'aménagements auront une qualité de rejet régulé en sortie dite bonne, suivant la grille Seq Eau de qualité physico-chimique des eaux superficielles, jointe en annexe.

III-2-1.c Eaux des parkings

Les eaux issues des voiries et des aires de stationnement non couvertes devront être dépolluées dès le premier m³ par une technique alternative aux réseaux avec décantation et ou filtration et infiltration via un système superficiel à ciel ouvert de type noues plantées de macrophytes, filtre planté de roseaux.

Les eaux de ruissellement des aires de stationnement couvertes devront être dépolluées par la mise en place d'un prétraitement de type séparateurs à hydrocarbures et raccordées au collecteur des eaux usées.

III-2-2 *Autres réseaux (électricité, téléphone, câble...)*

III-2-2.a Infrastructures et réseaux de communications et de distribution d'énergie

Sauf impossibilité technique, les lignes de télécommunication, de télédistribution et de distribution d'énergie électrique du réseau public doivent être installées en souterrain.

Les ouvrages de télécommunication et ceux afférents à la vidéocommunication seront réalisés 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 en limite de propriété privé-public.

Il conviendra de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation. Il est recommandé de prévoir pour toute nouvelle construction un déploiement vertical de la fibre optique afin de permettre le raccordement auprès de tous les opérateurs FTTH.

III-2-2.b Collecte sélective des déchets

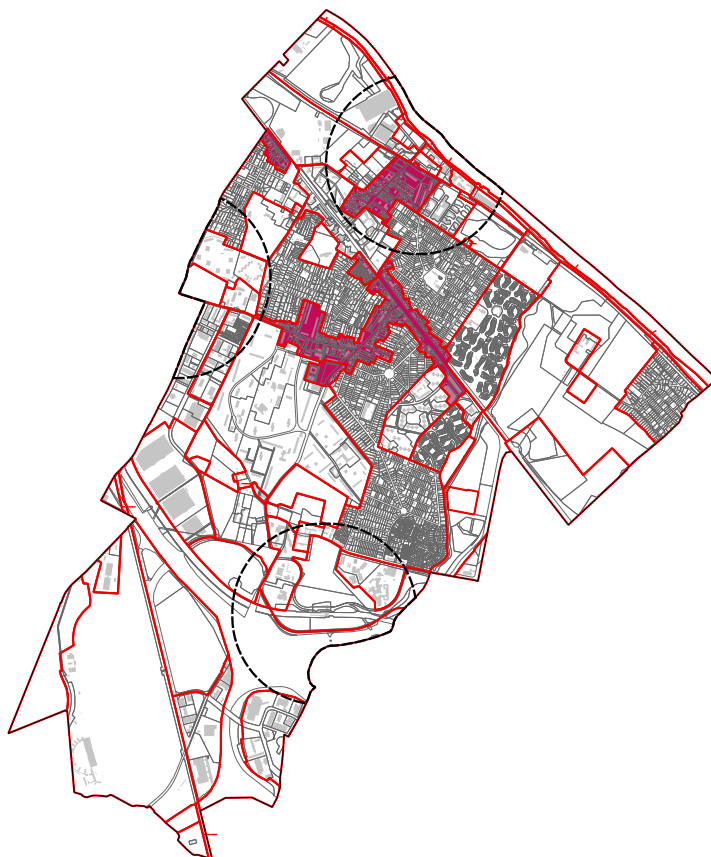
Les constructions nouvelles devront répondre aux prescriptions du règlement de collecte intercommunal figurant dans les annexes du PLU. Elles devront notamment disposer d'un emplacement adapté à la collecte sélective des ordures ménagères. Dès que possible, il sera privilégié l'utilisation de conteneurs enterrés.

2. Dispositions applicables à la zone UB

La zone UB correspond aux zones de développement le long des principaux axes, situées aux abords des pôles de centralités du Bas de Ris et du Moulin à Vent : rue Edmond Bonté, RN7, rue Brossolette et route de Grigny. Elle vise à conforter ces centres élargis et à favoriser la mixité fonctionnelle, notamment le développement commercial de proximité.

La zone UB comprend trois secteurs :

- un secteur UBa, situé en entrée de ville au niveau de la RN7, dans le nord-ouest de la commune, pour lequel des hauteurs plus importantes sont autorisées afin de favoriser la mise en œuvre d'un projet d'aménagement sur ce site comportant d'anciennes friches industrielles ;
- un secteur UBb correspondant à l'opération d'aménagement réalisée sur le site de l'ancienne clinique de l'Essonne ;
- un secteur UBc permettant la mise en œuvre de l'opération d'aménagement Cœur de Ville.



Certains terrains sont situés en tout ou partie dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) ; à ce titre, ils sont soumis à des dispositions particulières définies dans le règlement du PPRI figurant dans les annexes du PLU.

De même, certains terrains sont situés en tout ou partie dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) autour du dépôt de gaz liquéfiés de la société ANTARGAZ à RIS-ORANGIS ; à ce titre, ils sont soumis à des dispositions particulières définies dans le règlement du PPRT figurant dans les annexes du PLU.

CHAPITRE 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Paragraphe I : Destinations et sous-destinations, usages et affectation des sols, constructions et activités autorisées et interdites

I-I-1 Dans l'ensemble de la zone

Destinations	Sous destinations	Autorisation	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole, à condition qu'elle ne porte pas atteinte à la salubrité et à la sécurité publiques et n'apporte pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage	X (sous condition)	
	Exploitation forestière		X
Habitation	Logement	X	
	Hébergement	X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X	
	Restauration	X	
	Commerce de gros	X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	
	Hébergement hôtelier et touristique	X	
	Cinéma	X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	
	Salles d'art et de spectacles	X	
	Equipements sportifs	X	
	Autres équipements recevant du public		X
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie		X
	Entrepôt, à condition d'être lié à une activité situé sur la même unité foncière	X (sous condition)	
	Bureau	X	
	Centre de congrès et d'exposition	X	

Usages et affectations du sol	Autorisation	Interdiction
Les affouillements, exhaussements des sols, ouverture et exploitation de carrières, à condition d'être nécessaires à la réalisation de travaux de constructions admises dans la zone	X (sous condition)	
La création ou l'agrandissement des terrains de camping, de parc résidentiel de loisirs, de village de vacances, de terrain de pratique des sports et loisirs motorisés et de parc d'attraction, au sens de l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme		X
Les aires d'accueil des gens du voyage et l'installation d'une résidence mobile constituant l'habitat permanent des gens du voyage (article R.421-23 du Code de l'Urbanisme)		X
Les dépôts de véhicules à l'air libre et les garages collectifs de caravanes		X
Les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets		X
Les aires de jeux et de sports ouvertes au public et les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.	X (sous condition)	
Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) nouvelles soumises à autorisation préalable, enregistrement ou à déclaration : -à condition d'être liées aux destinations autorisées dans la zone ; -à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.	X (sous condition)	
La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre dès lors qu'il a été régulièrement édifié, excepté si le sinistre est lié au risque inondation ou au risque technologique ou industriel et à condition que sa reconstruction soit conforme au PPRT et/ou au PPRI.	X (sous condition)	
Les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz naturel ou assimilé, y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage.	X	

I-I-2 Cas particulier des terrains soumis aux risques technologiques

La commune est soumise aux risques technologiques et applique le Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) lié aux établissements CIM et Antargaz approuvé par arrêté préfectoral N° 2018.PREF/DCPPAT/BUPPE/041 du 04/04/2018.

Celui-ci vaut servitude d'utilité publique ; il est opposable à toute personne publique ou privée. Par conséquent, pour les terrains situés en tout ou partie dans le périmètre du PPRT, les occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone UB doivent se conformer aux prescriptions du PPRT.

I-I-3 Cas particulier des terrains soumis aux risques d'inondation

La commune est soumise aux risques d'inondation et applique le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la vallée de la Seine approuvé par arrêté préfectoral N°2003-PREF.DCL/0375 du 20/10/2003.

Celui-ci vaut servitude d'utilité publique ; il est opposable à toute personne publique ou privée. Par conséquent, pour les terrains situés en tout ou partie dans le périmètre du PPRI, les occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone UB doivent se conformer aux prescriptions du PPRI.

Paragraphe I-3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Paragraphe II-1 : Volumétrie et implantation des constructions

II-1-1 Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation

II-1-1.a Dans l'ensemble de la zone

Sont concernées toutes les constructions implantées par rapport aux voies et emprises publiques, mais également par rapport aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

Dans l'ensemble de la zone UB à l'exception du secteur UBb :

- les balcons n'excédant pas 80 centimètres de profondeur peuvent être autorisés en surplomb du domaine public à partir du troisième niveau (soit R+2), sous réserve de l'accord du gestionnaire du domaine public ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit à l'alignement soit avec un retrait au moins égal à 1 mètre par rapport à l'alignement.

Lorsqu'il existe déjà une construction en tout ou partie implantée dans les marges de reculement fixées ci-dessus, est autorisée l'extension dans le prolongement du volume existant, dans le respect des autres articles du présent règlement, si cela permet d'assurer une meilleure intégration architecturale du projet d'ensemble.

II-1-1.b Uniquement pour les terrains non bordés par une marge d'implantation

Les constructions doivent être implantées, soit à l'alignement, soit avec un retrait au moins égal à 1 mètre par rapport à l'alignement.

Uniquement dans le secteur UBb :

- Le long de l'allée de la Fontaine et des rues de la Fontaine et Jean Jaurès : les constructions doivent être implantées avec un retrait au moins égal à 2,5 mètres par rapport à l'alignement.
- Le long de la RN7 : les constructions doivent être implantées avec un retrait au moins égal à 5 mètres par rapport à l'alignement. Pour les constructions à usage de commerces ou de bureaux, un retrait au moins égal à 2,5 mètres par rapport à l'alignement est exigé.

II-1-1.c Uniquement pour les terrains bordés par une marge d'implantation

Le long de la RN7, de la rue Edmond Bonté de la route de Grigny et de la rue Pierre Brossolette :

La marge d'implantation est de 15 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement.

Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement, soit avec un retrait entre 0 et 1 mètre par rapport à l'alignement.

Le long des autres voies bordées par une marge d'implantation :

Celle-ci est de 15 mètres de profondeur comptée à partir de 2,50 mètres de l'alignement. Les constructions doivent être implantées en retrait de 2,50 mètres minimum de l'alignement.

II-1-2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans l'ensemble de la zone UB à l'exception du secteur UBb : les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées en limite séparative ou avec un retrait au moins égal à 2 mètres. Lorsqu'il existe déjà une construction en tout ou partie implantée dans les marges de reculement fixées ci-dessus, est autorisée l'extension dans le prolongement du volume existant, dans le respect des autres articles du présent règlement, si cela permet d'assurer une meilleure intégration architecturale du projet d'ensemble.

Aucune baie ne peut être créée à moins de 6 mètres de toute limite séparative.

II-1-2.a Uniquement pour les terrains non bordés par une marge d'implantation

Les constructions doivent être implantées, soit sur les deux limites séparatives aboutissant sur la voie de desserte, soit sur une des deux limites séparatives aboutissant sur la voie de desserte.

En retrait d'une limite séparative, les constructions devront respecter une marge de reculement. Cette marge de reculement sera au moins égale à :

- 2,50 mètres ;
- la moitié de la hauteur absolue de la construction avec un minimum de 6 mètres, en face de chaque baie.

Uniquement dans le secteur UBb :

- les constructions doivent être implantées en retrait de 2,5 mètres au moins des limites séparatives lorsque le mur est aveugle ;

- les constructions comportant des baies devront être implantées en retrait de 8 mètres au moins des limites séparatives.

Aucune baie ne peut être créée à moins de 6 mètres de toutes limites séparatives.

II-1-2.b Uniquement pour les terrains bordés par une marge d'implantation

Dans la marge d'implantation :

Sont autorisées les constructions nouvelles, les extensions de constructions existantes et les constructions annexes.

Le long de la RN7, de la rue Edmond Bonté de la route de Grigny et de la rue Pierre Brossolette, la marge d'implantation est de 15 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement.

Le long des autres voies bordées par une marge d'implantation, celle-ci est de 15 mètres de profondeur comptée à partir de 2,50 mètres de l'alignement.

- Pour tous les terrains existants à l'approbation de la modification du PLU en date du 22/06/2012, les constructions peuvent être implantées :
 - soit sur les deux limites séparatives aboutissant sur la voie de desserte si la façade sur rue est inférieure à 8 mètres ;
 - soit en retrait d'au moins une des deux limites séparatives aboutissant sur la voie de desserte dont la façade sur rue est supérieure à 8 mètres. En cas de retrait d'une limite séparative, les constructions devront respecter une marge de reculement. Cette marge de reculement sera au moins égale à :
 - 2,50 mètres ;
 - la moitié de la hauteur absolue de la construction avec un minimum de 6 mètres, en face de chaque baie.
- Pour tous les terrains issus de division foncière à compter de la date d'approbation de la modification du PLU en date du 22/06/2012, les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins une des deux limites séparatives de propriété, quelque soit la longueur de la façade sur rue. Cette marge de reculement sera au moins égale à :
 - 2,50 mètres ;
 - la moitié de la hauteur absolue de la construction avec un minimum de 6 mètres, en face de chaque baie.

Au-delà de la marge d'implantation (à partir de 15 ou 17,5 mètres de l'alignement) :

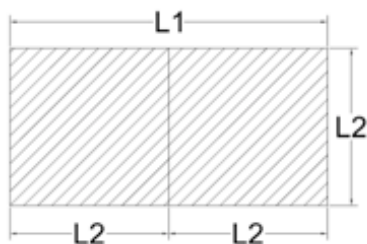
Sont autorisées les constructions nouvelles et les extensions de constructions existantes à l'approbation du PLU en date du 20/12/2007.

Les extensions sont autorisées dans le prolongement du volume existant, dans le respect des autres articles du présent règlement, si cela permet d'assurer une meilleure intégration architecturale du projet d'ensemble. Elles ne doivent pas excéder 30% de la surface de plancher de la construction concernée.

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait des limites séparatives de propriété.

Elles devront respecter une marge de reculement de 6 mètres minimum.

De plus, la longueur L1 de la construction ne devra pas excéder 2 fois la largeur de la construction L2 ($L1=2 \times L2$).



En dehors de la marge d'implantation :

Sont autorisées les constructions annexes qui ne sont pas affectées directement aux sous-destinations de logement, d'hébergement, d'artisanat et de commerce de détail, de commerce de gros, d'hébergement hôtelier, d'entrepôt et de bureau, et dont la hauteur totale n'excède pas 3,50 mètres.

Les constructions annexes peuvent être implantées en limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, les constructions devront respecter une marge de reculement. Cette marge de reculement sera au moins égale à 2,50 mètres.

II-1-3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

II-1-3.a Dans l'ensemble de la zone UB à l'exception du secteur UBb

Il n'est pas fixé de règles pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- les piscines et constructions annexes.

Pour les autres constructions :

Une distance au moins égale à la moitié de la hauteur absolue de la construction la plus haute avec un minimum de 8 mètres est imposée entre deux constructions non contiguës.

II-1-3.b Uniquement dans le secteur UBb

Une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre deux constructions non contiguës. Cette distance est portée à 8 mètres en face de toute baie.

II-1-4 Emprise au sol des constructions

II-1-4.a Dans l'ensemble de la zone

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions dont la hauteur par rapport au terrain naturel est inférieure à 0,60 mètre ne sont pas comptées dans l'emprise au sol maximum.

Toutefois, pour les terrains concernés par le PPRI, l'emprise au sol maximum autorisée est celle que celui-ci impose.

II-1-4.b Uniquement pour les terrains non bordés par une marge d'implantation

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder :

- 60% de la superficie de l'unité foncière, dans toute la zone UB sauf dans les secteurs UBb et UBc ;
- 70% de la superficie de l'unité foncière, uniquement dans le secteur UBb ;
- 100% de la superficie de l'unité foncière, uniquement dans le secteur UBc.

Les constructions dont la hauteur par rapport au terrain naturel est inférieure à 0,60 mètre ne sont pas comptées dans l'emprise au sol maximum.

II-1-4.c Uniquement pour les terrains bordés par une marge d'implantation

Dans la marge d'implantation :

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 60% de la superficie de l'unité foncière comprise dans la marge d'implantation.

Les constructions dont la hauteur par rapport au terrain naturel est inférieure à 0,60 mètre ne sont pas comptées dans l'emprise au sol maximum.

En dehors de la marge d'implantation :

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 40% de la superficie de l'unité foncière située en dehors de la marge d'implantation, à l'exception du secteur UBc où l'emprise au sol maximale est limitée à 30%.

Cette emprise au sol est à décliner de la façon suivante :

- entre l'alignement et la marge d'implantation : ne sont autorisés que des constructions annexes, avec une emprise au sol limitée à 20% de la surface du terrain située entre l'alignement et la marge d'implantation ;
- au-delà de la marge d'implantation : sont autorisés les constructions nouvelles, les extensions de constructions existantes à l'approbation du PLU en date du 20/12/2007 et les constructions annexes, avec une emprise au sol limitée à 30% de la surface du terrain située au-delà de la marge d'implantation.

II-1-5 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au point le plus élevé de la construction mesuré en tout point, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Dans l'ensemble de la zone UB à l'exception du secteur UBb : il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

II-1-5.a Uniquement pour les terrains non bordés par une marge d'implantation

- En UB, à l'exception des secteurs UBa, UBb et UBc : la hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres ;
- En UBa : la hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres ;
- En UBb : la hauteur maximale des constructions est fixée à :
 - 10 mètres pour les constructions destinées à l'habitation ;
 - 15 mètres pour les constructions destinées au bureau, à l'artisanat et au commerce de détail.

- En UBc : la hauteur maximale des constructions est fixée à 19 mètres.

II-1-5.b Uniquement pour les terrains bordés par une marge d'implantation

Dans la marge d'implantation :

- La hauteur maximale des constructions est fixée :
 - en UB, à l'exception du secteur UBa : la hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres ;
 - en UBa : la hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres ;

Au-delà de la marge d'implantation :

- La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 6 mètres.

En-dehors de la marge d'implantation :

- La hauteur maximale des constructions annexes est fixée à 3,50 mètres..

Paragraphe II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

II-2-1 Règles générales

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

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

II-2-2 Règles particulières

II-2-2.a Parements extérieurs

Les différents murs d'une construction ou d'un ensemble de constructions, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

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

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

Les imitations de matériaux, telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres, sont interdites.

Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

Les matériaux tels que briques de parements, pierres de taille ou pierres meulières ne devront pas être recouverts.

II-2-2.b Divers

Les antennes devront être situées en toiture ou être habillées afin de permettre leur intégration dans la construction.

Les blocs de climatisation devront être situés de manière à ne pas être visibles des voies ou emprises publiques ou des voies privées ouvertes à la circulation publique.

Aucun caisson de volet roulant ne doit être visible en façade.

II-2-2.c Clôtures

Dans l'ensemble de la zone UB à l'exception du secteur UBb :

Sur rues, sont admis les dispositifs de clôtures suivants, excepté dans les secteurs concernés par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) :

- un mur de maçonnerie enduit, en brique ou en pierre, ou un mur plein constitué d'un ou plusieurs matériaux. La hauteur maximale de ces murs ne doit pas dépasser 1,80 mètre, chapeau compris ; une hauteur supérieure est néanmoins admise pour les poteaux (poteaux d'angle, poteaux délimitant les accès) ;

OU

- une clôture formée d'une partie basse pleine et d'une partie haute ajourée n'excédant pas 2 mètres par rapport au terrain naturel du terrain clôturé :
 - la partie basse pleine ne pourra excéder 0,80 mètre (chapeau compris). La partie haute sera ajourée et pourra être doublée par une haie vive ou, pour les clôtures métalliques, par un festonnage lisse côté parcelle, peint de la même couleur que la clôture métallique.
 - l'utilisation de bardage de toute nature est interdite. La hauteur maximale de l'ensemble ne doit pas dépasser 2 mètres. Une hauteur supérieure est admise pour les poteaux (poteaux d'angle, poteaux délimitant les accès).

Les clôtures sur les limites de propriété ne pourront pas dépasser une hauteur de 2 mètres au-dessus du terrain naturel. Les murs de maçonnerie devront être enduits ou recouverts de matériaux de parement.

En secteur concerné par la PPRI, les clôtures pleines sont interdites.

N'est pas considérée comme une clôture pleine, une clôture ajourée qui répond aux critères suivants :

- ne pas constituer un obstacle au passage des eaux en crue ;
- ne pas créer un frein à l'évacuation des eaux du fleuve en décrue.

Ainsi, une clôture n'est pas considérée comme pleine si elle présente au moins 2/3 de sa surface ajourée sous la cote de référence ou si elle est constituée de grillages à large maille de type 10x10 minimum. Les portails et portillons, s'ils sont pleins, ne sont pas considérés comme surface de clôture ajourée.

Uniquement dans le secteur UBb :

Concernant les clôtures sur voies nouvelles, côté rue :

- les clôtures maçonnées sont interdites ;
- les clôtures implantées initialement ne peuvent être déplacées.

Les clôtures sur les limites de propriété ne pourront pas dépasser une hauteur de 2 mètres au-dessus du terrain naturel. Les murs de maçonnerie devront être enduits ou recouverts de matériaux de parement.

II-2-2.d Travaux sur les constructions existantes

Dans le cas de travaux de réhabilitation sur un bâti ancien, les détails d'architecture d'origine (lucarnes, barreaudage, corniches...) seront conservés ou remplacés à l'identique.

Dans le cas de travaux de ravalement des façades des bâtiments anciens, les modénatures ainsi que les volets, les menuiseries d'origine, devront, être conservés et restaurés ou remplacés par des éléments de forme identique.

Les modénatures, lorsqu'elles existent, devront être conservées ou restaurées et mises en valeur par des nuances de teintes.

Pour l'éclairage des combles, l'utilisation de la lucarne est recommandée notamment pour les toitures visibles de la rue.

En cas d'utilisation de châssis dans la pente de toiture, leur taille et leur emplacement doivent tenir compte de la composition générale du bâtiment.

Les proportions de baies, portes ou fenêtres seront conservées sauf impératifs fonctionnels tels que la création d'un accès de garage ou de sécurité. Les percements éventuels de baies, s'ils sont indispensables, devront respecter l'esprit de composition, libre ou ordonnancé, de la façade et les proportions des baies préexistantes.

La forme et le dessin des menuiseries ne doivent pas nuire à l'harmonie du bâtiment et doivent être en cohérence avec la composition de la façade.

Les éventuelles créations ou modifications de façades commerciales se feront en respectant la structure de l'immeuble et notamment le rythme des points porteurs au rez-de-chaussée. Les devantures seront établies de préférence en retrait du gros oeuvre. Les couleurs employées devront s'harmoniser avec les matériaux et les couleurs de la façade et de son environnement.

II-2-3 Les éléments de paysage

Pour les constructions répertoriées comme éléments de paysage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, toute modification, notamment démolition partielle ou totale est soumise à autorisation. Celle-ci pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières et notamment à une reconstruction à l'identique.

II-2-4 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Les projets de constructions devront être étudiés dans le but de privilégier l'utilisation de matériaux durables pour la construction, de même que l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (réseau de chaleur, chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...).

L'orientation et la conception des constructions devront viser à limiter la consommation d'énergie.

Les constructions nouvelles devront rechercher des performances énergétiques correspondant au niveau suivant : bâtiment passif ou bâtiment à énergie positive.

Les toitures-terrasses non accessibles seront de préférence végétalisées ; les autres toitures de toute nature (à pente ou non) pourront également l'être.

Paragraphe II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

II-3-1 *Dans l'ensemble de la zone UB à l'exception des secteurs UBb et UBc*

Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximum des plantations existantes.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 150 m² de la superficie affectée à cet usage.

20% de la superficie de l'unité foncière devra être traité en espace vert de pleine terre. Cette règle est complétée par l'obligation de porter la proportion d'espaces verts de pleine terre à 30% de la superficie située au-delà de la marge d'implantation.

Les espaces verts de pleine terre devront être paysagers et plantés d'arbres ou d'arbustes avec des essences favorables à la biodiversité.

Les espaces verts en recouvrement des dalles des niveaux souterrains devront reposer sur au moins 50 centimètres de terre.

II-3-2 *Uniquement dans le secteur UBb*

Les espaces verts de pleine terre devront être paysagers et plantés d'arbres ou d'arbustes avec des essences favorables à la biodiversité.

Un plan des plantations conservées et prévues devra être joint à la demande de permis de construire.

II-3-3 *Uniquement dans le secteur UBc*

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés sur un minimum de 40 % de leur superficie. Les espaces verts de pleine terre devront être paysagers et plantés d'arbres ou d'arbustes avec des essences favorables à la biodiversité.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 150 m² de la superficie affectée à cet usage.

Paragraphe II-4 : Stationnement

II-4-1 *Stationnement des véhicules motorisés*

II-4-1.a Dimensions des places et des voies d'accès

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante. Une surface moyenne de 25 m² par emplacement doit être prévue, dégagement inclus.

Les places de stationnement devront respecter les dimensions minimales suivantes :

- Stationnement général :
 - en épi : 2,30x5m
 - longitudinal : 2x5m

- perpendiculaire : 2,30x5m
- Stationnement handicapé :
 - longueur : 5 mètres
 - largeur : 3,30 mètres

Les constructions destinées à l'habitation pourront comporter des places commandées si elles respectent les conditions cumulatives suivantes :

- les places commandées sont limitées à un ensemble de 2 places de stationnement maximum ;
- au-delà de la création d'un logement, 5% des places de stationnements nécessaires pourront être réalisés sous-forme de places commandées (arrondi au nombre supérieur).

II-4-1.b Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

Cette obligation s'impose :

- pour les constructions nouvelles ;
- pour les extensions du volume existant en vue de la création de logements supplémentaires ;
- pour les changements de destination à l'intérieur du volume du bâti en vue de la création de logements. Pour les terrains situés le long de la rue Edmond Bonté, cette obligation est appliquée à partir de la création de plus de 3 logements ; s'il n'est pas créé plus de 3 logements, il ne sera pas exigé de création de nouvelles places de stationnement.

Lors de l'extension d'une construction existante, les règles de stationnement, ci-dessous ne s'appliquent qu'à l'extension réalisée, sauf en cas de changement de destination. Ainsi, en ce qui concerne l'habitat, l'obligation de création d'emplacement de stationnement ne s'appliquera qu'en cas de création d'un ou plusieurs nouveaux logements et non pas en cas d'extension d'un logement existant.

Les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention doivent être réservés sur le terrain sans encombrer la voie publique.

II-4-1.c Nombre d'emplacements

- **Pour les constructions destinées à l'habitation :**
 - 1,5 places minimum de stationnement par logement
 - Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ainsi que les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les résidences universitaires, il n'est exigé qu'une place minimum de stationnement par logement
- **Pour les constructions destinées au commerce et aux activités de service :**
 - Constructions destinées à l'artisanat : 1 place minimum de stationnement et 1 place supplémentaire par tranche de 50 m² de surface de plancher entamée
 - Constructions destinées au commerce, à la restauration et aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle : à partir de 150 m² de surface de plancher, 1 place minimum de stationnement et 1 place supplémentaire par tranche de 50 m² de surface de plancher entamée

- Constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique : il doit être aménagé une place de stationnement pour deux chambres d'hôtel

En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

- **Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics :**

Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (proximité de la gare, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).

- **Pour les constructions destinées aux autres activités des secteurs secondaires et tertiaires :**

- Constructions destinées à l'entrepôt : 1 place minimum et 1 place supplémentaire par tranche de 200 m² de surface de plancher entamée
- Constructions destinées aux bureaux :
 - en-dehors des périmètres de 500 mètres autour des gares ou des stations de transports en commun structurants : 1 place minimum par tranche de 50 m² de surface de plancher
 - dans les périmètres de 500 mètres autour des gares ou des stations de transports en commun structurants : 1 place maximum de stationnement par tranche de 45 m² de surface de plancher

II-4-2 Stationnement des deux-roues non motorisées

L'espace nécessaire au stationnement des deux-roues non motorisées doit être abrité. Cet espace devra être prévu dans le volume des constructions à destination de logement.

Il est exigé au minimum :

- **Pour les constructions à destination d'habitat collectif :**
 - 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales, 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m²
- **Pour les constructions à destination de bureaux :**
 - 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher
- **Pour les constructions à destination de commerce et d'artisanat de plus de 500 m² de surface de plancher et les équipements publics :**
 - 1 place pour 10 employés ;
 - le stationnement des visiteurs devra être prévu.
- **Pour les établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités) :**
 - 1 place pour 8 à 12 élèves en primaire ;
 - 1 place pour 8 à 12 élèves aux collèges et lycées ;
 - 1 place pour 3 à 5 étudiants pour les universités et autres.

CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Paragraphe III-1 : Desserte par les voies publiques ou privées

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile publique, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

La création de voies en impasse est interdite postérieurement à l'approbation du PLU en date du 20/12/2007.

Toute voie privée ouverte à la circulation automobile publique ne pourra en aucun cas être fermée à cette circulation postérieurement à cette date.

En cas d'implantation d'une ou plusieurs constructions sur une même unité foncière, un seul accès sur la voie publique ou privée ouverte à la circulation publique est autorisé, sauf :

- pour les unités foncières situées à l'angle de plusieurs voies ou desservies par plusieurs voies : 1 accès supplémentaire par voie ;
- pour les unités foncières dont la façade sur la voie est supérieure à 20 m, dans ce cas un accès supplémentaire est autorisé par section de voirie supérieure à chaque tranche de 20 m entamée: exemples plus de 20 mètres et moins de 40 mètres : deux accès, plus de 40 mètres et moins de 60 mètres, trois accès, etc...

Paragraphe III-2 : Desserte par les réseaux

III-2-1 Eau et assainissement

Sous réserve de l'existence des dits réseaux, compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'assainissement et d'alimentation en eau potable.

Toutes les constructions devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Les conditions et modalités de raccordement sur le réseau séparatif d'assainissement Eaux pluviales et Eaux usées devront être conformes au règlement d'assainissement intercommunal figurant dans les annexes du PLU.

III-2-1.a Eaux usées :

Le raccordement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et pour toute extension de bâtiment existant non raccordé.

Seules les eaux domestiques seront rejetées sans pré traitement dans le réseau. L'évacuation des eaux usées non domestiques est soumise aux dispositions de l'article R 111-8 à R 111-12 du Code de l'Urbanisme. Conformément aux dispositions de l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique, une autorisation de déversement sera établie pour préciser les modalités de rejets des effluents.

Les réseaux de collecte des eaux usées domestiques et des eaux usées non domestiques seront distincts. L'évacuation des eaux usées non domestiques, dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement avant leur rejet dans le réseau. L'évacuation des eaux usées non domestiques assimilées à des eaux usées domestiques sont soumises au respect de prescriptions techniques (mise en place de prétraitements adaptés à l'activité) édictées par le gestionnaire du réseau lors de l'établissement du constat de conformité. Le constat de conformité vaut contrat d'abonnement ou convention ordinaire de déversement.

III-2-1.b Eaux pluviales :

Le réseau d'assainissement devra répondre aux prescriptions du Règlement d'Assainissement Collectif intercommunal.

Tout aménagement réalisé sur une unité foncière doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales générées par les nouveaux projets d'aménagements, y compris sur le domaine public, et collectées à l'échelle des parcelles privées ou publiques ne sont pas admises directement dans le réseau public. Le principe du « zéro rejet » aux collecteurs d'eaux pluviales est imposé.

Lorsque le principe du « zéro rejet » ne peut techniquement être mis en œuvre (coefficient de perméabilité du sol inférieur à $1 \cdot 10^{-6}$ m/s), le rejet sera limité à 1 l/s/ha imperméabilisé. Le volume de rétention sera alors calculé pour une pluie de retour vingtennale et suivant la méthode dite des pluies.

Les eaux pluviales issues des nouveaux projets d'aménagements auront une qualité de rejet régulé en sortie dite bonne, suivant la grille Seq Eau de qualité physico-chimique des eaux superficielles, jointe en annexe.

III-2-1.c Eaux des parkings :

Les eaux issues des voiries et des aires de stationnement non couvertes devront être dépolluées dès le premier m³ par une technique alternative aux réseaux avec décantation et ou filtration et infiltration via un système superficiel à ciel ouvert de type noues plantées de macrophytes, filtre planté de roseaux.

Les eaux de ruissellement des aires de stationnement couvertes devront être dépolluées par la mise en place d'un prétraitement de type séparateurs à hydrocarbures et raccordées au collecteur des eaux usées.

III-2-2 Autres réseaux (électricité, téléphone, câble...)

III-2-2.a Infrastructures et réseaux de communications et de distribution d'énergie

Sauf impossibilité technique, les lignes de télécommunication, de télédistribution et de distribution d'énergie électrique du réseau public doivent être installées en souterrain.

Les ouvrages de télécommunication et ceux afférents à la vidéocommunication seront réalisés 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 en limite de propriété privé-public.

Il conviendra de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation. Il est recommandé de prévoir pour toute nouvelle construction un déploiement vertical de la fibre optique afin de permettre le raccordement auprès de tous les opérateurs FTTH.

III-2-2.b Collecte sélective des déchets :

Les constructions nouvelles devront répondre aux prescriptions du règlement de collecte intercommunal figurant dans les annexes du PLU. Elles devront notamment disposer d'un emplacement adapté à la collecte sélective des ordures ménagères. Dès que possible, il sera privilégié l'utilisation de conteneurs enterrés.

3. Dispositions applicables à la zone UC

La zone UC correspond aux quartiers d'habitat collectif.

Les règles de cette zone ont pour but de conserver la vocation d'habitat collectif de ces quartiers tout en permettant des opérations de réhabilitation et de renouvellement urbain.

Elle comprend :

- un secteur UCa, situé au niveau de l'entrée sud du quartier du plateau (à l'angle de la rue Pierre Brossolette et du chemin de Montlhéry) ;
- un secteur UCb, situé au niveau de l'entrée est du quartier du plateau (à l'angle de la N7 et de l'avenue de l'Essonne).



CHAPITRE I : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Paragraphe I : Destinations et sous-destinations, usages et affectation des sols, constructions et activités autorisées et interdites

Destinations	Sous destinations	Autorisation	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole, à condition qu'elle ne porte pas atteinte à la salubrité et à la sécurité publiques et n'apporte pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage	X (sous condition)	
	Exploitation forestière		X
Habitation	Logement	X	
	Hébergement	X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X	
	Restauration	X	
	Commerce de gros		X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	
	Hébergement hôtelier et touristique	X	
	Cinéma	X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	
	Salles d'art et de spectacles	X	
	Equipements sportifs	X	
	Autres équipements recevant du public		X
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie		X
	Entrepôt, à condition d'être lié à une activité situé sur la même unité foncière	X (sous condition)	
	Bureau	X	
	Centre de congrès et d'exposition	X	

Usages et affectations du sol	Autorisation	Interdiction
Les affouillements, exhaussements des sols, ouverture et exploitation de carrières, à condition d'être nécessaires à la réalisation de travaux de constructions admises dans la zone	X (sous condition)	
La création ou l'agrandissement des terrains de camping, de parc résidentiel de loisirs, de village de vacances, de terrain de pratique des sports et loisirs motorisés et de parc d'attraction, au sens de l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme		X
Les aires d'accueil des gens du voyage et l'installation d'une résidence mobile constituant l'habitat permanent des gens du voyage (article R.421-23 du Code de l'Urbanisme)		X
Les dépôts de véhicules à l'air libre et les garages collectifs de caravanes		X
Les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets		X
Les aires de jeux et de sports ouvertes au public et les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.	X (sous condition)	
Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) nouvelles soumises à autorisation préalable, enregistrement ou à déclaration : -à condition d'être liées aux destinations autorisées dans la zone ; -à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.	X (sous condition)	
La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre dès lors qu'il a été régulièrement édifié,	X (sous condition)	
Les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz naturel ou assimilé, y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage.	X	

Paragraphe I-3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Paragraphe II-1 : Volumétrie et implantation des constructions

II-1-1 Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation

Les constructions doivent être implantées, soit à l'alignement, soit avec un retrait au moins égal à 1 mètre par rapport à l'alignement.

Sont concernées toutes les constructions implantées par rapport aux voies et emprises publiques, mais également par rapport aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

Les balcons n'excédant pas 80 centimètres de profondeur peuvent être autorisés en surplomb du domaine public à partir du troisième niveau (soit R+2), sous réserve de l'accord du gestionnaire du domaine public.

Lorsqu'il existe déjà une construction en tout ou partie implantée dans les marges de reculement fixées ci-dessus, est autorisée l'extension dans le prolongement du volume existant, dans le respect des autres articles du présent règlement, si cela permet d'assurer une meilleure intégration architecturale du projet d'ensemble.

II-1-2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées en limite séparative ou avec un retrait au moins égal à 2 mètres.

Lorsqu'il existe déjà une construction en tout ou partie implantée dans les marges de reculement fixées ci-dessus, est autorisée l'extension dans le prolongement du volume existant, dans le respect des autres articles du présent règlement, si cela permet d'assurer une meilleure intégration architecturale du projet d'ensemble.

Aucune baie ne peut être créée à moins de 6 mètres de toute limite séparative.

II-1-3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règles pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- les piscines et constructions annexes.

Pour les autres constructions :

Une distance au moins égale à la moitié de la hauteur absolue de la construction la plus haute avec un minimum de 8 mètres est imposée entre deux constructions non contigües.

II-1-4 *Emprise au sol des constructions*

L'ensemble de la zone UC hormis le secteur UCb

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50% de la superficie de l'unité foncière.

Uniquement dans le secteur UCb

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 60% de la superficie de l'unité foncière.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions dont la hauteur par rapport au terrain naturel est inférieure à 0,60 mètre ne sont pas comptées dans l'emprise au sol maximum.

II-1-5 *Hauteur des constructions*

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au point le plus élevé de la construction mesuré en tout point, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 18 mètres en UC, à l'exception des secteurs UCa et UCb ;
- 32 mètres, uniquement dans le secteur UCa ;
- 19 mètres, uniquement dans le secteur UCb.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Paragraphe II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

II-2-1 *Règles générales*

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

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

II-2-2 Règles particulières

II-2-2.a Parements extérieurs

Les différents murs d'une construction ou d'un ensemble de constructions, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

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

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

Les imitations de matériaux, telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres, sont interdites.

Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

Les matériaux tels que briques de parements, pierres de taille ou pierres meulières ne devront pas être recouverts.

II-2-2.b Divers

Les antennes devront être situées en toiture ou être habillées afin de permettre leur intégration dans la construction.

Les blocs de climatisation devront être situés de manière à ne pas être visibles des voies ou emprises publiques ou des voies privées ouvertes à la circulation publique.

Aucun caisson de volet roulant ne doit être visible en façade.

II-2-2.c Clôtures

Sur rues, sont admis les dispositifs de clôtures suivants :

- un mur de maçonnerie enduit, en brique ou en pierre, ou un mur plein constitué d'un ou plusieurs matériaux. La hauteur maximale de ces murs ne doit pas dépasser 1,80 mètre, chapeau compris ; une hauteur supérieure est néanmoins admise pour les poteaux (poteaux d'angle, poteaux délimitant les accès) ;
- OU
- une clôture formée d'une partie basse pleine et d'une partie haute ajourée n'excédant pas 2 mètres par rapport au terrain naturel du terrain clôturé :
 - la partie basse pleine ne pourra excéder 0,80 mètre (chapeau compris). La partie haute sera ajourée et pourra être doublée par une haie vive ou, pour les clôtures métalliques, par un festonnage lisse côté parcelle, peint de la même couleur que la clôture métallique.
 - l'utilisation de bardage de toute nature est interdite. La hauteur maximale de l'ensemble ne doit pas dépasser 2 mètres. Une hauteur supérieure est admise pour les poteaux (poteaux d'angle, poteaux délimitant les accès).

Les clôtures sur les limites de propriété ne pourront pas dépasser une hauteur de 2 mètres au-dessus du terrain naturel. Les murs de maçonnerie devront être enduits ou recouverts de matériaux de parement.

Ainsi, une clôture n'est pas considérée comme pleine si elle présente au moins 2/3 de sa surface ajourée sous la cote de référence ou si elle est constituée de grillages à large maille de type 10x10 minimum. Les portails et portillons, s'ils sont pleins, ne sont pas considérés comme surface de clôture ajourée.

En outre, uniquement dans le secteur UCa, sont admis les dispositifs de clôtures suivants :

- le barreaudage métallique ;
- le bois ;

- les haies.

La hauteur de la clôture peut être portée jusqu'à 3 mètres au-dessus du terrain naturel à condition que cette hauteur soit nécessaire pour assurer une harmonie avec la ou les constructions implantées sur l'unité foncière et le paysage urbain environnant.

II-2-2.d Travaux sur les constructions existantes

Dans le cas de travaux de réhabilitation sur un bâti ancien, les détails d'architecture d'origine (lucarnes, barreaudage, corniches...) seront conservés ou remplacés à l'identique.

Dans le cas de travaux de ravalement des façades des bâtiments anciens, les modénatures ainsi que les volets, les menuiseries d'origine, devront, être conservés et restaurés ou remplacés par des éléments de forme identique.

Les modénatures, lorsqu'elles existent, devront être conservées ou restaurées et mises en valeur par des nuances de teintes.

Pour l'éclaircissement des combles, l'utilisation de la lucarne est recommandée notamment pour les toitures visibles de la rue.

En cas d'utilisation de châssis dans la pente de toiture, leur taille et leur emplacement doivent tenir compte de la composition générale du bâtiment.

Les proportions de baies, portes ou fenêtres seront conservées sauf impératifs fonctionnels tels que la création d'un accès de garage ou de sécurité. Les percements éventuels de baies, s'ils sont indispensables, devront respecter l'esprit de composition, libre ou ordonnancé, de la façade et les proportions des baies préexistantes.

La forme et le dessin des menuiseries ne doivent pas nuire à l'harmonie du bâtiment et doivent être en cohérence avec la composition de la façade.

Les éventuelles créations ou modifications de façades commerciales se feront en respectant la structure de l'immeuble et notamment le rythme des points porteurs au rez-de-chaussée. Les devantures seront établies de préférence en retrait du gros oeuvre. Les couleurs employées devront s'harmoniser avec les matériaux et les couleurs de la façade et de son environnement.

II-2-3 Les éléments de paysage

Pour les constructions répertoriées comme éléments de paysage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, toute modification, notamment démolition partielle ou totale est soumise à autorisation. Celle-ci pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières et notamment à une reconstruction à l'identique.

II-2-4 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Les projets de constructions devront être étudiés dans le but de privilégier l'utilisation de matériaux durables pour la construction, de même que l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (réseau de chaleur, chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...).

L'orientation et la conception des constructions devront viser à limiter la consommation d'énergie.

Les constructions nouvelles devront rechercher des performances énergétiques correspondant au niveau suivant : bâtiment passif ou bâtiment à énergie positive.

Les toitures-terrasses non accessibles seront de préférence végétalisées ; les autres toitures de toute nature (à pente ou non) pourront également l'être.

Paragraphe II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximum des plantations existantes.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 150 m² de la superficie affectée à cet usage.

20% de la superficie de l'unité foncière devra être traité en espace vert de pleine terre.

Les espaces verts de pleine terre devront être paysagers et plantés d'arbres ou d'arbustes avec des essences favorables à la biodiversité.

Les espaces verts en recouvrement des dalles des niveaux souterrains devront reposer sur au moins 50 centimètres de terre.

Paragraphe II-4 : Stationnement

II-4-1 Stationnement des véhicules motorisés

II-4-1.a Dimensions des places et des voies d'accès

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante. Une surface moyenne de 25 m² par emplacement doit être prévue, dégagement inclus.

Les places de stationnement devront respecter les dimensions minimales suivantes :

- Stationnement général :
 - en épi : 2,30x5m
 - longitudinal : 2x5m
 - perpendiculaire : 2,30x5m
- Stationnement handicapé :
 - longueur : 5 mètres
 - largeur : 3,30 mètres

Les constructions destinées à l'habitation pourront comporter des places commandées si elles respectent les conditions cumulatives suivantes :

- les places commandées sont limitées à un ensemble de 2 places de stationnement maximum ;
- au-delà de la création d'un logement, 5% des places de stationnements nécessaires pourront être réalisés sous-forme de places commandées (arrondi au nombre supérieur).

II-4-1.b Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

Cette obligation s'impose :

- pour les constructions nouvelles ;
- pour les extensions du volume existant en vue de la création de logements supplémentaires ;
- pour les changements de destination à l'intérieur du volume du bâti en vue de la création de logements.

Lors de l'extension d'une construction existante, les règles de stationnement, ci-dessous ne s'appliquent qu'à l'extension réalisée, sauf en cas de changement de destination. Ainsi, en ce qui concerne l'habitat, l'obligation de création d'emplacement de stationnement ne s'appliquera qu'en cas de création d'un ou plusieurs nouveaux logements et non pas en cas d'extension d'un logement existant.

Les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention doivent être réservés sur le terrain sans encombrer la voie publique.

II-4-1.c Nombre d'emplacements

■ Pour les constructions destinées à l'habitation :

- 1,5 places minimum de stationnement par logement
- Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ainsi que les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les résidences universitaires, il n'est exigé qu'une place minimum de stationnement par logement

■ Pour les constructions destinées au commerce et aux activités de service :

- Constructions destinées à l'artisanat : 1 place minimum de stationnement et 1 place supplémentaire par tranche de 50 m² de surface de plancher entamée
- Constructions destinées au commerce, à la restauration et aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle : à partir de 150 m² de surface de plancher, 1 place minimum de stationnement et 1 place supplémentaire par tranche de 50 m² de surface de plancher entamée
- Constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique : il doit être aménagé une place de stationnement pour deux chambres d'hôtel

En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

■ Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics :

Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (proximité de la gare, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).

■ Pour les constructions destinées aux autres activités des secteurs secondaires et tertiaires :

- Constructions destinées à l'entrepôt : 1 place minimum et 1 place supplémentaire par tranche de 200 m² de surface de plancher entamée
- Constructions destinées aux bureaux :
 - en-dehors des périmètres de 500 mètres autour des gares ou des stations de transports en commun structurants : 1 place minimum par tranche de 50 m² de surface de plancher

- dans les périmètres de 500 mètres autour des gares ou des stations de transports en commun structurants : 1 place maximum de stationnement par tranche de 45 m² de surface de plancher

II-4-2 Stationnement des deux-roues non motorisées

L'espace nécessaire au stationnement des deux-roues non motorisées doit être abrité. Cet espace devra être prévu dans le volume des constructions à destination de logement.

Il est exigé au minimum :

- **Pour les constructions à destination d'habitat collectif :**
 - 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales, 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m²
- **Pour les constructions à destination de bureaux :**
 - 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher
- **Pour les constructions à destination de commerce et d'artisanat de plus de 500 m² de surface de plancher et les équipements publics :**
 - 1 place pour 10 employés ;
 - le stationnement des visiteurs devra être prévu.
- **Pour les établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités) :**
 - 1 place pour 8 à 12 élèves en primaire ;
 - 1 place pour 8 à 12 élèves aux collèges et lycées ;
 - 1 place pour 3 à 5 étudiants pour les universités et autres.

CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Paragraphe III-1 : Desserte par les voies publiques ou privées

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile publique, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

La création de voies en impasse est interdite postérieurement à l'approbation du PLU en date du 20/12/2007.

Toute voie privée ouverte à la circulation automobile publique ne pourra en aucun cas être fermée à cette circulation postérieurement à cette date.

Paragraphe III-2 : Desserte par les réseaux

III-2-1 *Eau et assainissement*

Sous réserve de l'existence des dits réseaux, compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'assainissement et d'alimentation en eau potable.

Toutes les constructions devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Les conditions et modalités de raccordement sur le réseau séparatif d'assainissement Eaux pluviales et Eaux usées devront être conformes au règlement d'assainissement intercommunal figurant dans les annexes du PLU.

III-2-1.a Eaux usées

Le raccordement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et pour toute extension de bâtiment existant non raccordé.

Seules les eaux domestiques seront rejetées sans pré traitement dans le réseau. L'évacuation des eaux usées non domestiques est soumise aux dispositions de l'article R 111-8 à R 111-12 du Code de l'Urbanisme. Conformément aux dispositions de l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique, une autorisation de déversement sera établie pour préciser les modalités de rejets des effluents.

Les réseaux de collecte des eaux usées domestiques et des eaux usées non domestiques seront distincts. L'évacuation des eaux usées non domestiques, dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement avant leur rejet dans le réseau. L'évacuation des eaux usées non domestiques assimilées à des eaux usées domestiques sont soumises au respect de prescriptions techniques (mise en place de prétraitements adaptés à l'activité) édictées par le gestionnaire du réseau lors de l'établissement du constat de conformité. Le constat de conformité vaut contrat d'abonnement ou convention ordinaire de déversement.

III-2-1.b Eaux pluviales

Le réseau d'assainissement devra répondre aux prescriptions du Règlement d'Assainissement Collectif intercommunal.

Tout aménagement réalisé sur une unité foncière doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales générées par les nouveaux projets d'aménagements, y compris sur le domaine public, et collectées à l'échelle des parcelles privées ou publiques ne sont pas admises directement dans le réseau public. Le principe du « zéro rejet » aux collecteurs d'eaux pluviales est imposé.

Lorsque le principe du « zéro rejet » ne peut techniquement être mis en œuvre (coefficient de perméabilité du sol inférieur à $1 \cdot 10^{-6}$ m/s), le rejet sera limité à 1 l/s/ha imperméabilisé. Le volume de rétention sera alors calculé pour une pluie de retour vingtennale et suivant la méthode dite des pluies.

Les eaux pluviales issues des nouveaux projets d'aménagements auront une qualité de rejet régulé en sortie dite bonne, suivant la grille Seq Eau de qualité physico-chimique des eaux superficielles, jointe en annexe.

III-2-1.c Eaux des parkings

Les eaux issues des voiries et des aires de stationnement non couvertes devront être dépolluées dès le premier m³ par une technique alternative aux réseaux avec décantation et ou filtration et infiltration via un système superficiel à ciel ouvert de type noues plantées de macrophytes, filtre planté de roseaux.

Les eaux de ruissellement des aires de stationnement couvertes devront être dépolluées par la mise en place d'un prétraitement de type séparateurs à hydrocarbures et raccordées au collecteur des eaux usées.

III-2-2 Autres réseaux (électricité, téléphone, câble...)

III-2-2.a Infrastructures et réseaux de communications et de distribution d'énergie

Sauf impossibilité technique, les lignes de télécommunication, de télédistribution et de distribution d'énergie électrique du réseau public doivent être installées en souterrain.

Les ouvrages de télécommunication et ceux afférents à la vidéocommunication seront réalisés 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 en limite de propriété privé-publique.

Il conviendra de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation. Il est recommandé de prévoir pour toute nouvelle construction un déploiement vertical de la fibre optique afin de permettre le raccordement auprès de tous les opérateurs FTTH.

III-2-2.b Collecte sélective des déchets

Les constructions nouvelles devront répondre aux prescriptions du règlement de collecte intercommunal figurant dans les annexes du PLU. Elles devront notamment disposer d'un emplacement adapté à la collecte sélective des ordures ménagères. Dès que possible, il sera privilégié l'utilisation de conteneurs enterrés.

4. Dispositions applicables à la zone UE

La zone UE recouvre une entité particulière du territoire communal identifiée par la présence d'éléments bâtis patrimoniaux dont un, le château de Trousseau, est inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques.



Les affectations définies dans la zone UE confirme la diversité des utilisations actuelles, à savoir : le logement et certains équipements d'intérêt collectif et de services publics d'une part et l'artisanat, les bureaux et la fonction d'entrepôt sous condition d'autre part,

L'objectif est de préserver le caractère naturel des espaces qui l'accompagnent dans le respect de la composition d'origine et de favoriser la réhabilitation du patrimoine bâti présentant un intérêt architectural et historique dans les meilleures conditions. Aussi, les affectations autorisées pourront se développer à l'intérieur des bâtiments existants. Les extensions et les constructions nouvelles ne sont pas admises, excepté pour l'habitation à condition que celles-ci soient implantées à l'intérieur des bandes de constructibilité localisées sur les documents graphiques constituant les pièces n°4 du dossier de PLU.

CHAPITRE I : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Paragraphe I-I : Destinations et sous-destinations, usages et affectation des sols, constructions et activités autorisées et interdites

Destinations	Sous destinations	Autorisation	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole, à condition qu'elle ne porte pas atteinte à la salubrité et à la sécurité publiques et n'apporte pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage	X (sous condition)	
	Exploitation forestière		X
Habitation	Logement, sous réserve de s'implanter à l'intérieur des marges d'implantation localisées sur les documents graphiques constituant les pièces n°4 du dossier de PLU ou de s'établir dans le volume des bâtiments existants à l'approbation du PLU en date du 20/12/2007.	X (sous condition)	
	Hébergement		X
Commerce et activités de service	Artisanat, sous réserve de s'établir dans le volume des bâtiments existants à l'approbation du PLU en date du 20/12/2007.	X (sous condition)	
	Commerce de détail		X
	Restauration		X
	Commerce de gros		X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X
	Hébergement hôtelier et touristique		X
	Cinéma		X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	
	Salles d'art et de spectacles		X
	Equipements sportifs		X
	Autres équipements recevant du public		X
			X
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie		X
	Entrepôt, sous réserve de s'établir dans le volume des bâtiments existants à l'approbation du PLU du 20/12/2007.	X (sous condition)	
	Bureau, sous réserve de s'établir dans le volume des bâtiments existants à l'approbation du PLU du 20/12/2007.	X (sous condition)	
	Centre de congrès et d'exposition		X

Usages et affectations du sol	Autorisation	Interdiction
Toute nouvelle construction implantée en dehors des marges d'implantation		X
Les affouillements, exhaussements des sols, ouverture et exploitation de carrières, à condition d'être nécessaires à la réalisation de travaux de constructions admises dans la zone	X (sous condition)	
La création ou l'agrandissement des terrains de camping, de parc résidentiel de loisirs, de village de vacances, de terrain de pratique des sports et loisirs motorisés et de parc d'attraction, au sens de l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme		X
Les aires d'accueil des gens du voyage et l'installation d'une résidence mobile constituant l'habitat permanent des gens du voyage (article R.421-23 du Code de l'Urbanisme)		X
Les dépôts de véhicules à l'air libre et les garages collectifs de caravanes		X
Les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets		X
Les aires de jeux et de sports ouvertes au public et les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.	X (sous condition)	
Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) nouvelles soumises à autorisation préalable, enregistrement ou à déclaration : -à condition d'être liées aux destinations autorisées dans la zone ; -à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.	X (sous condition)	
La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre dès lors qu'il a été régulièrement édifié.	X (sous condition)	
Les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz naturel ou assimilé, y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage.	X	

Paragraphe I-3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Paragraphe II-1 : Volumétrie et implantation des constructions

II-1-1 Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation

Sont concernées toutes les constructions implantées par rapport aux voies et emprises publiques, mais également par rapport aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

Les constructions doivent s'implanter dans les marges d'implantation de 15 mètres de largeur par 45 mètres de longueur localisées aux documents graphiques constituant les pièces n°4 du dossier de PLU.

Les constructions enterrées liées aux constructions nouvelles implantées dans les marges d'implantation peuvent être implantées au delà de ces bandes d'implantation sous réserve que le niveau haut de la dalle supérieure ne dépasse pas de plus de 0,60 mètre le niveau du terrain naturel et qu'elles soient implantées dans une bande d'implantation de 30 mètres de largeur par 45 mètres de longueur localisées aux documents graphiques constituant les pièces n°4 du dossier de PLU.

Lorsqu'il existe déjà une construction en tout ou partie implantée en dehors des marges d'implantation fixées ci-dessus, est autorisée l'extension dans le prolongement du volume existant, dans le respect des autres articles du présent règlement, si cela permet d'assurer une meilleure intégration architecturale du projet d'ensemble.

II-1-2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter soit sur les limites séparatives, soit en retrait de celles-ci.

En retrait d'une limite séparative, les constructions devront respecter une marge de reculement. Cette marge de reculement sera au moins égale à :

- 2,50 mètres ;
- la moitié de la hauteur absolue de la construction avec un minimum de 6 mètres, en face de chaque baie.

Aucune baie ne peut être créée à moins de 6 mètres de toute limite séparative.

Lorsqu'il existe déjà une construction en tout ou partie implantée dans les marges de reculement fixées ci-dessus, est autorisée l'extension dans le prolongement du volume existant, dans le respect des autres articles du présent règlement, si cela permet d'assurer une meilleure intégration architecturale du projet d'ensemble.

II-1-3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

A l'exclusion des piscines, une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre deux constructions non contiguës. Cette distance est portée à 8 mètres en face de chaque baie.

II-1-4 Emprise au sol des constructions

Non réglementé

II-1-5 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au point le plus élevé de la construction mesuré en tout point, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres.

Paragraphe II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

II-2-1 Règles générales

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

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

II-2-2 Règles particulières

II-2-2.a Parements extérieurs

Les différents murs d'une construction ou d'un ensemble de constructions, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

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

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

Les imitations de matériaux, telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres, sont interdites.

Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

Les matériaux tels que briques de parements, pierres de taille ou pierres meulières ne devront pas être recouverts.

II-2-2.b Divers

Les antennes devront être situées en toiture ou être habillées afin de permettre leur intégration dans la construction.

Les blocs de climatisation devront être situés de manière à ne pas être visibles des voies ou emprises publiques ou des voies privées ouvertes à la circulation publique.

Aucun caisson de volet roulant ne doit être visible en façade.

Les baies devront avoir une proportion plus haute que large.

II-2-2.c Clôtures

Les clôtures doivent être constituées de grillage (ou grille) doublé d'une haie composée d'essences locales.

II-2-2.d Travaux sur les constructions existantes

Dans le cas de travaux de réhabilitation sur un bâti ancien, les détails d'architecture d'origine (lucarnes, barreaudage, corniches...) seront conservés ou remplacés à l'identique.

Dans le cas de travaux de ravalement des façades des bâtiments anciens, les modénatures ainsi que les volets, les menuiseries d'origine, devront, être conservés et restaurés ou remplacés par des éléments de forme identique.

Les modénatures, lorsqu'elles existent, devront être conservées ou restaurées et mises en valeur par des nuances de teintes.

Pour l'éclairage des combles, l'utilisation de la lucarne est recommandée notamment pour les toitures visibles de la rue.

En cas d'utilisation de châssis dans la pente de toiture, leur taille et leur emplacement doivent tenir compte de la composition générale du bâtiment.

Les proportions de baies, portes ou fenêtres seront conservées sauf impératifs fonctionnels tels que la création d'un accès de garage ou de sécurité. Les percements éventuels de baies, s'ils sont indispensables, devront respecter l'esprit de composition, libre ou ordonnancé, de la façade et les proportions des baies préexistantes.

La forme et le dessin des menuiseries ne doivent pas nuire à l'harmonie du bâtiment et doivent être en cohérence avec la composition de la façade.

II-2-3 *Les éléments de paysage*

Pour les constructions répertoriées comme éléments de paysage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, toute modification, notamment démolition partielle ou totale est soumise à autorisation. Celle-ci pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières et notamment à une reconstruction à l'identique.

II-2-4 *Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales*

Les projets de constructions devront être étudiés dans le but de privilégier l'utilisation de matériaux durables pour la construction, de même que l'installation de dispositifs de production

d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (réseau de chaleur, chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...).

L'orientation et la conception des constructions devront viser à limiter la consommation d'énergie.

Les constructions nouvelles devront rechercher des performances énergétiques correspondant au niveau suivant : bâtiment passif ou bâtiment à énergie positive.

Les toitures-terrasses non accessibles seront de préférence végétalisées ; les autres toitures de toute nature (à pente ou non) pourront également l'être.

Paragraphe II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximum des plantations existantes.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 150 m² de la superficie affectée à cet usage.

70% de la superficie de l'espace situé entre l'alignement et la marge d'implantation ou la bande d'implantation des constructions enterrées devra être traité en espace vert de pleine terre.

30% de la superficie de l'unité foncière devra être traités en espace vert distinct des aires de stationnement.

Les espaces verts de pleine terre devront être paysagers et plantés d'arbres ou d'arbustes avec des essences favorables à la biodiversité.

Les espaces verts en recouvrement des dalles des niveaux souterrains devront reposer sur au moins 50 centimètres de terre.

Les éléments de paysage :

Pour les espaces répertoriés comme éléments de paysage au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme, toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à déclaration. Ces travaux pourront être refusés ou soumis à des conditions particulières si les modifications envisagées sont de nature à compromettre la qualité paysagère de ces espaces.

Paragraphe II-4 : Stationnement

II-4-1 Stationnement des véhicules motorisés

II-4-1.a Dimensions des places et des voies d'accès

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante. Une surface moyenne de 25 m² par emplacement doit être prévue, dégagement inclus.

Les places de stationnement devront respecter les dimensions minimales suivantes :

- Stationnement général :
 - en épi : 2,30x5m

- longitudinal : 2x5m
- perpendiculaire : 2,30x5m
- Stationnement handicapé :
 - longueur : 5 mètres
 - largeur : 3,30 mètres

Les constructions destinées au logement pourront comporter des places commandées si elles respectent les conditions cumulatives suivantes :

- les places commandées sont limitées à un ensemble de 2 places de stationnement maximum ;
- au-delà de la création d'un logement, 5% des places de stationnements nécessaires pourront être réalisés sous-forme de places commandées (arrondi au nombre supérieur).

II-4-1.b Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

Les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention doivent être réservés sur le terrain sans encombrer la voie publique.

Lors de l'extension d'une construction existante, les règles de stationnement ci-dessous ne s'appliquent qu'à l'extension réalisée, sauf en cas de changement de destination.

II-4-1.c Nombre d'emplacements

- **Pour les constructions destinées à l'habitation :**
 - 1,5 places minimum de stationnement par logement
 - Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ainsi que les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les résidences universitaires, il n'est exigé qu'une place minimum de stationnement par logement
- **Pour les constructions destinées au commerce et aux activités de service :**
 - Constructions destinées à l'artisanat : 1 place minimum de stationnement et 1 place supplémentaire par tranche de 50 m² de surface de plancher entamée
- **Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics :**

Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (proximité de la gare, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).
- **Pour les constructions destinées aux autres activités des secteurs secondaires et tertiaires :**
 - Constructions destinées à l'entrepôt : 1 place minimum et 1 place supplémentaire par tranche de 200 m² de surface de plancher entamée
 - Constructions destinées aux bureaux : 1 place minimum de stationnement et 1 place supplémentaire par tranche de 50 m² de surface de plancher entamée

II-4-2 Stationnement des deux-roues non motorisées

L'espace nécessaire au stationnement des deux-roues non motorisées doit être abrité. Cet espace devra être prévu dans le volume des constructions à destination de logement.

Il est exigé au minimum :

- **Pour les constructions à destination d'habitat collectif :**
 - 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales, 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m²
- **Pour les constructions à destination de bureaux :**
 - 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher
- **Pour les constructions à destination de commerce et d'artisanat de plus de 500 m² de surface de plancher et les équipements publics :**
 - 1 place pour 10 employés ;
 - le stationnement des visiteurs devra être prévu.
- **Pour les établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités) :**
 - 1 place pour 8 à 12 élèves en primaire ;
 - 1 place pour 8 à 12 élèves aux collèges et lycées ;
 - 1 place pour 3 à 5 étudiants pour les universités et autres.

CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Paragraphe III-1 : Desserte par les voies publiques ou privées

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile publique, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies en impasse seront aménagées de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale, elles devront permettre les manoeuvres de retournement des véhicules.

Un seul accès nouveau peut être créé, il est situé à l'emplacement de la flèche légendée « accès automobile : emplacement de principe » sur les documents graphiques constituant les pièces n°4 du dossier de PLU.

Paragraphe III-2 : Desserte par les réseaux

III-2-1 *Eau et assainissement*

Sous réserve de l'existence des dits réseaux, compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'assainissement et d'alimentation en eau potable.

Toutes les constructions devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Les conditions et modalités de raccordement sur le réseau séparatif d'assainissement Eaux pluviales et Eaux usées devront être conformes au règlement d'assainissement intercommunal figurant dans les annexes du PLU.

III-2-1.a Eaux usées

Le raccordement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et pour toute extension de bâtiment existant non raccordé.

Seules les eaux domestiques seront rejetées sans pré traitement dans le réseau. L'évacuation des eaux usées non domestiques est soumise aux dispositions de l'article R 111-8 à R 111-12 du Code de l'Urbanisme. Conformément aux dispositions de l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique, une autorisation de déversement sera établie pour préciser les modalités de rejets des effluents.

Les réseaux de collecte des eaux usées domestiques et des eaux usées non domestiques seront distincts. L'évacuation des eaux usées non domestiques, dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement avant leur rejet dans le réseau. L'évacuation des eaux usées non domestiques assimilées à des eaux usées domestiques sont soumises au respect de prescriptions techniques (mise en place de prétraitements adaptés à l'activité) édictées par le gestionnaire du réseau lors de l'établissement du constat de conformité. Le constat de conformité vaut contrat d'abonnement ou convention ordinaire de déversement.

III-2-1.b Eaux pluviales

Le réseau d'assainissement devra répondre aux prescriptions du Règlement d'Assainissement Collectif intercommunal.

Tout aménagement réalisé sur une unité foncière doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales générées par les nouveaux projets d'aménagements, y compris sur le domaine public, et collectées à l'échelle des parcelles privées ou publiques ne sont pas admises directement dans le réseau public. Le principe du « zéro rejet » aux collecteurs d'eaux pluviales est imposé.

Lorsque le principe du « zéro rejet » ne peut techniquement être mis en œuvre (coefficient de perméabilité du sol inférieur à $1 \cdot 10^{-6}$ m/s), le rejet sera limité à 1 l/s/ha imperméabilisé. Le volume de rétention sera alors calculé pour une pluie de retour vingtennale et suivant la méthode dite des pluies.

Les eaux pluviales issues des nouveaux projets d'aménagements auront une qualité de rejet régulé en sortie dite bonne, suivant la grille Seq Eau de qualité physico-chimique des eaux superficielles, jointe en annexe.

III-2-1.c Eaux des parkings

Les eaux issues des voiries et des aires de stationnement non couvertes devront être dépolluées dès le premier m³ par une technique alternative aux réseaux avec décantation et ou filtration et infiltration via un système superficiel à ciel ouvert de type noues plantées de macrophytes, filtre planté de roseaux.

Les eaux de ruissellement des aires de stationnement couvertes devront être dépolluées par la mise en place d'un prétraitement de type séparateurs à hydrocarbures et raccordées au collecteur des eaux usées.

III-2-2 Autres réseaux (électricité, téléphone, câble...)

III-2-2.a Infrastructures et réseaux de communications et de distribution d'énergie

Sauf impossibilité technique, les lignes de télécommunication, de télédistribution et de distribution d'énergie électrique du réseau public doivent être installées en souterrain.

Les ouvrages de télécommunication et ceux afférents à la vidéocommunication seront réalisés 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 en limite de propriété privé-public.

Il conviendra de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation. Il est recommandé de prévoir pour toute nouvelle construction un déploiement vertical de la fibre optique afin de permettre le raccordement auprès de tous les opérateurs FTTH.

III-2-2.b Collecte sélective des déchets :

Les constructions nouvelles devront répondre aux prescriptions du règlement de collecte intercommunal figurant dans les annexes du PLU. Elles devront notamment disposer d'un emplacement adapté à la collecte sélective des ordures ménagères. Dès que possible, il sera privilégié l'utilisation de conteneurs enterrés.

5. Dispositions applicables à la zone UI

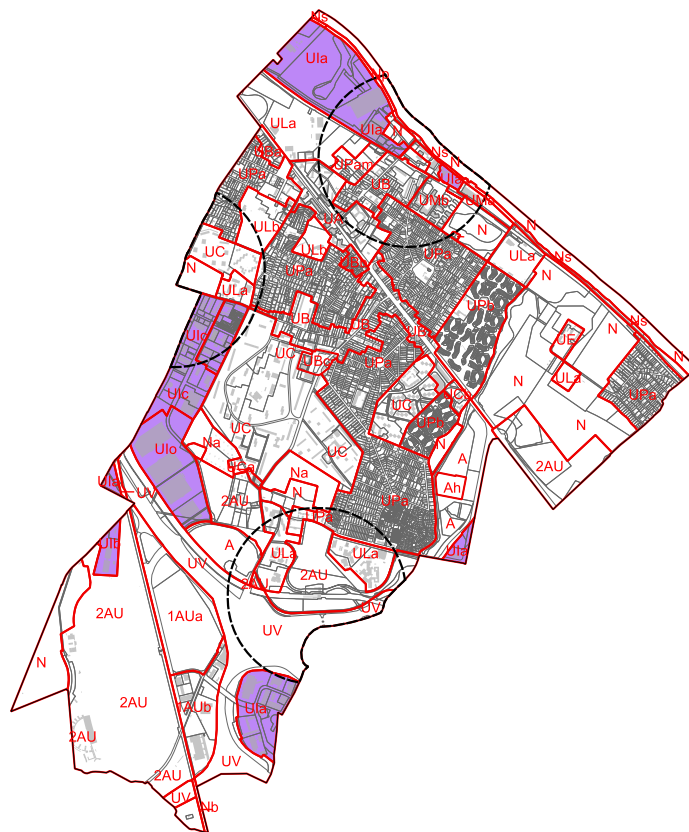
La zone UI recouvre des terrains à vocation d'activités dont il convient de maintenir ou de développer la destination.

Elle se compose en quatre secteurs :

- un secteur UIa, correspondant à une vaste emprise située au nord-ouest de la commune (Sogeros/Blédina) et à d'autres secteurs dédiés à l'activité (notamment les parcs d'activités du Bois de l'Epine et du quai de la Borde) ;
- un secteur UIb situé à proximité de l'ancien hippodrome, qui recouvre des bâtiments existants dans lesquels est implanté le siège du PMU ;
- un secteur UIc et son sous-secteur UIc1, correspondant à la zone d'activités dite « Les Terres Saint Lazare » et pour lequel est autorisée une plus grande mixité fonctionnelle ;
- le secteur UIo correspondant à la ZAC de l'Orme Pomponne.

Certains terrains sont situés en tout ou partie dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) ; à ce titre, ils sont soumis à des dispositions particulières définies dans le règlement du PPRI figurant dans les annexes du PLU.

De même, certains terrains sont situés en tout ou partie dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) autour du dépôt de gaz liquéfiés de la société ANTARGAZ à RIS-ORANGIS ; à ce titre, ils sont soumis à des dispositions particulières définies dans le règlement du PPRT figurant dans les annexes du PLU.



CHAPITRE I : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Paragraphe I : Destinations et sous-destinations, usages et affectation des sols, constructions et activités autorisées et interdites

I-I-1 Uniquement dans le secteur Ula

Destinations	Sous destinations	Autorisation	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	
	Exploitation forestière		X
Habitation	Logement, à condition d'être strictement lié et nécessaire au fonctionnement des activités exercées dans l'unité foncière	X (sous condition)	
	Hébergement		X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X	
	Restauration	X	
	Commerce de gros	X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	
	Hébergement hôtelier et touristique		X
	Cinéma		X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X
	Salles d'art et de spectacles		X
	Equipements sportifs		X
	Autres équipements recevant du public		X
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie	X	
	Entrepôt	X	
	Bureau	X	
	Centre de congrès et d'exposition		X

Usages et affectations du sol	Autorisation	Interdiction
Les affouillements, exhaussements des sols, ouverture et exploitation de carrières, à condition d'être nécessaires à la réalisation de travaux de constructions admises dans la zone	X (sous condition)	
La création ou l'agrandissement des terrains de camping, de parc résidentiel de loisirs, de village de vacances, de terrain de pratique des sports et loisirs motorisés et de parc d'attraction, au sens de l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme		X
Les aires d'accueil des gens du voyage et l'installation d'une résidence mobile constituant l'habitat permanent des gens du voyage (article R.421-23 du Code de l'Urbanisme)		X
Les dépôts de véhicules à l'air libre et les garages collectifs de caravanes		X
Les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets		X

Usages et affectations du sol	Autorisation	Interdiction
Les dépôts temporaires de matériaux divers exclusivement liés à la réalisation du Tram 12 Express	X (sous condition)	
Les aires de jeux et de sports ouvertes au public et les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.	X (sous condition)	
Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) nouvelles soumises à autorisation préalable, enregistrement ou à déclaration : -à condition d'être liées aux destinations autorisées dans la zone ; -à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.	X (sous condition)	
Les installations nécessaires à l'exploitation et à la sécurité des pipelines « Trapil »	X (sous condition)	
La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre dès lors qu'il a été régulièrement édifié, excepté si le sinistre est lié au risque inondation ou au risque technologique ou industriel et à condition que sa reconstruction soit conforme au PPRT et/ou au PPRI	X (sous condition)	
Les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz naturel ou assimilé, y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage.	X	

Cas particulier des terrains soumis aux risques technologiques

La commune est soumise aux risques technologiques et applique le Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) lié aux établissements CIM et Antargaz approuvé par arrêté préfectoral N° 2018.PREF/DCPPAT/BUPPE/041 du 04/04/2018.

Celui-ci vaut servitude d'utilité publique ; il est opposable à toute personne publique ou privée. Par conséquent, pour les terrains situés en tout ou partie dans le périmètre du PPRT, les occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone UI doivent se conformer aux prescriptions du PPRT.

Cas particulier des terrains soumis aux risques d'inondation

La commune est soumise aux risques d'inondation et applique le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la vallée de la Seine approuvé par arrêté préfectoral N°2003-PREF.DCL/0375 du 20/10/2003.

Celui-ci vaut servitude d'utilité publique ; il est opposable à toute personne publique ou privée. Par conséquent, pour les terrains situés en tout ou partie dans le périmètre du PPRI, les occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone UI doivent se conformer aux prescriptions du PPRI.

I-I-2 Dans le secteur UIb

Destinations	Sous destinations	Autorisation	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	
	Exploitation forestière		X
Habitation	Logement, à condition d'être strictement lié et nécessaire au fonctionnement des activités exercées dans l'unité foncière	X (sous condition)	
	Hébergement		X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X
	Restauration		X
	Commerce de gros		X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X
	Hébergement hôtelier et touristique		X
	Cinéma		X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, à condition d'être nécessaires ou liées aux activités présentes dans la zone ou lorsqu'ils sont nécessaires à l'activité ferroviaire, en particulier les constructions, les ouvrages, les installations et les infrastructures de transport ferroviaire nécessaires à la réalisation du projet de Tram 12 Express	X (sous condition)	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, à condition d'être nécessaires ou liées aux activités présentes dans la zone ou lorsqu'ils sont nécessaires à l'activité ferroviaire, en particulier les constructions, les ouvrages, les installations et les infrastructures de transport ferroviaire nécessaires à la réalisation du projet de Tram 12 Express	X (sous condition)	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X
	Salles d'art et de spectacles		X
	Equipements sportifs		X
	Autres équipements recevant du public		X
			X
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie		X
	Entrepôt		X
	Bureau, à condition d'être lié et nécessaire au fonctionnement des activités exercées dans la zone	X (sous condition)	
	Centre de congrès et d'exposition		X

Usages et affectations du sol	Autorisation	Interdiction
Les affouillements, exhaussements des sols, ouverture et exploitation de carrières, à condition d'être nécessaires à la réalisation de travaux de constructions admises dans la zone	X (sous condition)	
La création ou l'agrandissement des terrains de camping, de parc résidentiel de loisirs, de village de vacances, de terrain de pratique des sports et loisirs motorisés et de parc d'attraction, au sens de l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme		X
Les aires d'accueil des gens du voyage et l'installation d'une résidence mobile constituant l'habitat permanent des gens du voyage (article R.421-23 du Code de l'Urbanisme)		X
Les dépôts de véhicules à l'air libre et les garages collectifs de caravanes		X
Les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets		X
Les dépôts temporaires de matériaux divers exclusivement liés à la réalisation du Tram 12 Express	X (sous condition)	
Les aires de jeux et de sports ouvertes au public et les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.	X (sous condition)	
Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) nouvelles soumises à autorisation préalable, enregistrement ou à déclaration : -à condition d'être liées aux destinations autorisées dans la zone ; -à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.	X (sous condition)	
La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre dès lors qu'il a été régulièrement édifié	X (sous condition)	
Les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz naturel ou assimilé, y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage.	X	

I-I-3 Dans le secteur U1c

Destinations	Sous destinations	Autorisation	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	
	Exploitation forestière		X
Habitation	Logement	X uniquement dans le secteur U1c1	
	Hébergement		X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X	
	Restauration	X	
	Commerce de gros	X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	
	Hébergement hôtelier et touristique		X
	Cinéma		X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X
	Salles d'art et de spectacles		X
	Equipements sportifs	X	
	Autres équipements recevant du public	X	
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie	X	
	Entrepôt	X	
	Bureau	X	
	Centre de congrès et d'exposition		X

Usages et affectations du sol	Autorisation	Interdiction
Les affouillements, exhaussements des sols, ouverture et exploitation de carrières, à condition d'être nécessaires à la réalisation de travaux de constructions admises dans la zone	X (sous condition)	
La création ou l'agrandissement des terrains de camping, de parc résidentiel de loisirs, de village de vacances, de terrain de pratique des sports et loisirs motorisés et de parc d'attraction, au sens de l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme		X
Les aires d'accueil des gens du voyage et l'installation d'une résidence mobile constituant l'habitat permanent des gens du voyage (article R.421-23 du Code de l'Urbanisme)		X
Les dépôts de véhicules à l'air libre et les garages collectifs de caravanes		X
Les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets		X
Les aires de jeux et de sports ouvertes au public et les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.	X (sous condition)	
Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) nouvelles soumises à autorisation préalable, enregistrement ou à déclaration : -à condition d'être liées aux destinations autorisées dans la zone ; -à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.	X (sous condition)	
La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre dès lors qu'il a été régulièrement édifié	X (sous condition)	
Les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz naturel ou assimilé, y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage.	X	

I-I-4 Dans le secteur Ulo

Destinations	Sous destinations	Autorisation	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	
	Exploitation forestière		X
Habitation	Logement, à condition d'être strictement lié et nécessaire au fonctionnement des activités exercées dans l'unité foncière	X (sous condition)	
	Hébergement		X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X
	Restauration		X
	Commerce de gros		X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X
	Hébergement hôtelier et touristique		X
	Cinéma		X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X
	Salles d'art et de spectacles		X
	Equipements sportifs		X
	Autres équipements recevant du public		X
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie	X	
	Entrepôt, à condition d'être lié à une activité situé sur la même unité foncière	X	
	Bureau	X	
	Centre de congrès et d'exposition		X

Usages et affectations du sol	Autorisation	Interdiction
Les affouillements, exhaussements des sols, ouverture et exploitation de carrières, à condition d'être nécessaires à la réalisation de travaux de constructions admises dans la zone	X (sous condition)	
La création ou l'agrandissement des terrains de camping, de parc résidentiel de loisirs, de village de vacances, de terrain de pratique des sports et loisirs motorisés et de parc d'attraction, au sens de l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme		X
Les aires d'accueil des gens du voyage et l'installation d'une résidence mobile constituant l'habitat permanent des gens du voyage (article R.421-23 du Code de l'Urbanisme)		X
Les garages collectifs de caravanes		X
Les dépôts à l'air libre à condition qu'ils concernent une activité de service public ou d'intérêt collectif liée au traitement des déchets	X (sous condition)	
Les aires de jeux et de sports ouvertes au public et les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.	X (sous condition)	
Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) nouvelles soumises à autorisation préalable, enregistrement ou à déclaration : -à condition d'être liées aux destinations autorisées dans la zone ; -à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.	X (sous condition)	
La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre dès lors qu'il a été régulièrement édifié	X (sous condition)	
Les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz naturel ou assimilé, y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage.	X	

Paragraphe I-2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Paragraphe II-1 : Volumétrie et implantation des constructions

II-1-1 Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation

Sont concernées toutes les constructions implantées par rapport aux voies et emprises publiques, mais également par rapport aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

Lorsqu'il existe déjà une construction en tout ou partie implantée dans les marges de reculement fixées ci-dessous, est autorisée l'extension dans le prolongement du volume existant, dans le respect des autres articles du présent règlement, si cela permet d'assurer une meilleure intégration architecturale du projet d'ensemble.

II-1-1.a Uniquement dans le secteur U1a

Les constructions doivent être implantées avec un retrait au moins égal à 6 mètres par rapport à l'alignement, excepté pour les constructions liées ou nécessaires aux infrastructures routières qui peuvent être implantées soit à l'alignement, soit avec un retrait au moins égal à 1 mètre par rapport à l'alignement.

Au titre de l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme, dans une bande de 75 mètres mesurés à partir de l'axe de la RN104, les constructions et installations sont interdites.

Au titre de l'article L.111-7 du Code de l'Urbanisme, cette interdiction ne s'applique 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 ;
- aux réseaux d'intérêt public, notamment le réseau de transport d'électricité ;
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

II-1-1.b Uniquement dans les secteurs U1b et U1c

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement soit avec un retrait au moins égal à 1 mètre par rapport à l'alignement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 Volts) mentionnées dans la liste des servitudes d'utilité publique.

II-1-1.c Uniquement dans le secteur U1o

Voie SNCF :

L'implantation des constructions devra tenir compte des marges de reculement et des servitudes suivantes : aucune construction ne pourra être édifiée dans une zone de 20 mètres à compter de la limite du secteur U1o.

En outre, les constructions seront implantées, selon leur importance, soit de façon perpendiculaire, soit de façon parallèle à la ligne S.N.C.F. et à l'autoroute A6. Dans les deux cas, les quatre façades des constructions doivent être accessibles aux véhicules lourds.

R.D. 31 :

A compter du pied du talus de la R.D. 31, un recul de 10 mètres est imposé pour toutes les constructions. L'implantation des constructions sur le terrain devra en outre préserver la perspective sur la ferme et le hameau d'Orangis depuis les ponts sur l'autoroute A6 et la voie SNCF.

Voie de desserte :

En bordure de la voie de desserte, un recul de 10 mètres est imposé.

Lignes EDF :

Aucune construction ne pourra être implantée sous l'emprise des lignes E.D.F. (ballant compris). Ces terrains pourront recevoir des places de stationnement.

Il est imposé de maintenir un libre accès aux pieds du support et dans un rayon de 5 mètres autour de ces derniers.

II-1-2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées, soit sur une ou des limites séparatives, soit en retrait des limites séparatives de propriété au moins égal à 1 mètre.

Lorsqu'il existe déjà une construction en tout ou partie implantée dans les marges de reculement fixées ci-dessus, est autorisée l'extension dans le prolongement du volume existant, dans le respect des autres articles du présent règlement, si cela permet d'assurer une meilleure intégration architecturale du projet d'ensemble.

II-1-2.a Uniquement dans le secteur U1a

Une distance au moins égale à H/2 avec un minimum de 6 mètres est imposée entre les constructions et les limites séparatives.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions techniques et aux annexes, notamment au réseau de transport d'électricité.

II-1-2.b Uniquement dans le secteur U1b

Les constructions peuvent être implantées, soit sur une ou deux limites séparatives, soit en retrait des limites séparatives de propriété.

En retrait d'une limite séparative, les constructions devront respecter une marge de reculement. Cette marge de reculement sera au moins égale à 1 mètre.

II-1-2.c Uniquement dans le secteur U1c

Les constructions doivent être implantées en retrait de 4 mètres au moins des limites séparatives.

Uniquement pour le secteur U1c1 :

Aucune baie ne peut être créée à moins de 6 mètres de toute limite séparative.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 Volts) mentionnées dans la liste des servitudes d'utilité publique.

II-1-2.d Uniquement dans le secteur Ulo

Les constructions doivent être implantées avec une marge de reculement d'au moins 10 mètres par rapport aux limites séparatives. Le libre accès des moyens de lutte contre l'incendie doit être assuré.

II-1-3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les règles fixées ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans l'ensemble de la zone à l'exception du secteur Ulb : une distance au moins égale à la moitié de la hauteur absolue avec un minimum de 5 mètres est imposée entre deux constructions non contigües.

Lorsqu'il existe déjà une construction en tout ou partie implantée en deçà des distances fixées ci-dessus, est autorisée l'extension dans le prolongement du volume existant, dans le respect des autres articles du présent règlement, si cela permet d'assurer une meilleure intégration architecturale du projet d'ensemble.

Uniquement pour le secteur Ulc1 :

Sont autorisées les constructions annexes qui ne sont pas affectées directement aux sous-destinations de logement et de bureau, et dont la hauteur totale n'excède pas 3,50 mètres.

A l'exception des piscines et des constructions annexes qui ne sont pas affectées aux sous-destinations d'artisanat et de commerce de détail, d'hébergement hôtelier et touristique, d'entrepôt et de bureau et dont la hauteur totale n'excède pas 3,50 mètres, une distance au moins égale à 4 mètres est imposée entre deux constructions non contigües. Cette distance est portée à la moitié de la hauteur absolue de la construction la plus haute avec un minimum de 8 mètres dès lors qu'une des façades présente une ou plusieurs baies.

II-1-4 Emprise au sol des constructions

Les règles fixées ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Par ailleurs, pour tous les terrains concernés par le PPRI, l'emprise au sol maximum autorisée est celle que celui-ci impose.

II-1-4.a Uniquement dans le secteur Ula

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 60% de l'unité foncière.

Les constructions dont la hauteur par rapport au terrain naturel est inférieure à 0,60 mètre ne sont pas comptées dans l'emprise au sol.

II-1-4.b Uniquement dans le secteur UIb

L'emprise au sol des extensions des constructions existantes est limitée à 1/5 de l'emprise au sol existante à l'approbation du PLU en date du 21 février 2019.

L'emprise au sol des constructions nouvelles à destination d'habitation ne peut excéder 1% de la superficie de l'ensemble du secteur UIb.

II-1-4.c Uniquement dans les secteurs UIc et UIo

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 70% de l'unité foncière.

Les constructions dont la hauteur par rapport au terrain naturel est inférieure à 0,60 mètre ne sont pas comptées dans l'emprise au sol.

II-1-5 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au point le plus élevé de la construction mesuré en tout point, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

II-1-5.a Uniquement dans le secteur UIa

La hauteur maximale des constructions est fixée à 20 mètres, sauf dans le secteur situé entre la ligne de RER et le quai de la Borde où elle est fixée à 11 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 Volts) mentionnées dans la liste des servitudes d'utilité publique.

II-1-5.b Uniquement dans le secteur UIb

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres.

II-1-5.c Uniquement dans les secteurs UIc et le sous-secteur UIc1

La hauteur maximale des constructions est fixées à :

- 20 mètres, uniquement en secteur UIc
- 30 mètres, uniquement en secteur UIc1

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 Volts) mentionnées dans la liste des servitudes d'utilité publique.

II-1-5.d Uniquement dans les secteurs UIo

La hauteur maximale des constructions est fixée à 20 mètres.

II-1-6 Surface de plancher autorisée

II-1-6.a Uniquement dans le secteur UIo :

La réceptivité du secteur UIo est fixée à 100 000 m² de surface de plancher.

Paragraphe II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

II-2-1 Règles générales

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

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

II-2-2 Règles particulières

II-2-2.a Parements extérieurs

Les différents murs d'une construction ou d'un ensemble de constructions, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

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

Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

II-2-2.b Clôtures

Les clôtures doivent être constituées de grillage (ou grille) doublé de haies ou support de plantes grimpantes.

Hors secteur du PPRI, un muret d'une hauteur maximale de 0,80 mètre surmonté d'une clôture ajourée est autorisé.

II-2-2.c Divers

Les antennes pourront être situées en toiture ou sur une construction ; dans ce cas elles seront habillées afin de permettre leur intégration dans la construction. Lorsqu'une antenne doit être installée sur un pylône :

- soit elle est installée sur un pylône ou un mat existant,
- soit la localisation du pylône ou du mat permet de réduire l'impact visuel de l'ouvrage, par exemple par un rideau d'arbres, un massif boisé, un arrière plan qui en atténue la perception ou un habillage de l'ensemble de l'ouvrage.

II-2-3 Les éléments de paysage

Pour les constructions répertoriées comme éléments de paysage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, toute modification, notamment démolition partielle ou totale est soumise à autorisation. Celle-ci pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières et notamment à une reconstruction à l'identique.

II-2-4 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Les projets de constructions devront être étudiés dans le but de privilégier l'utilisation de matériaux durables pour la construction, de même que l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (réseau de chaleur, chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...).

L'orientation et la conception des constructions devront viser à limiter la consommation d'énergie.

Les constructions nouvelles devront rechercher des performances énergétiques correspondant au niveau suivant : bâtiment passif ou bâtiment à énergie positive.

Les toitures-terrasses non accessibles seront de préférence végétalisées ; les autres toitures de toute nature (à pente ou non) pourront également l'être.

Paragraphe II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximum des plantations existantes.

50% des marges de reculement par rapport aux voies seront traitées en espaces verts inaccessibles aux véhicules.

Les installations pouvant être source de nuisances seront masqués par des plantations à feuillage persistant.

L'ensemble des espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou par des superstructures de stockage nécessaires à l'exploitation d'une plate-forme multimodale doit être planté sur un minimum de 80 % de leur superficie et à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100 m² de cette surface plantée.

Les aires de stationnement en surface des véhicules légers comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 150 m² de la superficie affectée à cet usage, y compris les circulations.

Uniquement pour le secteur U1c1 :

Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximum des plantations existantes.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 150 m² de la superficie affectée à cet usage.

20% de la superficie de l'unité foncière devra être traitée en espace vert de pleine terre.

Les espaces verts de pleine terre devront être paysagers et plantés d'arbres ou d'arbustes avec des essences favorables à la biodiversité.

Les espaces verts en recouvrement des dalles des niveaux souterrains devront reposer sur au moins 50 centimètres de terre.

Paragraphe II-4 : Stationnement

II-4-1 *Stationnement des véhicules motorisés*

II-4-1.a Dimensions des places et des voies d'accès

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante. Une surface moyenne de 25 m² par emplacement doit être prévue, dégagement inclus.

Les places de stationnement devront respecter les dimensions minimales suivantes :

- Stationnement général :
 - en épi : 2,30x5m
 - longitudinal : 2x5m
 - perpendiculaire : 2,30x5m
- Stationnement handicapé :
 - longueur : 5 mètres
 - largeur : 3,30 mètres

II-4-1.b Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

Les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention doivent être réservés sur le terrain sans encombrer la voie publique.

Lors de l'extension d'une construction existante, les règles de stationnement ci-dessus ne s'appliquent qu'à l'extension réalisée, sauf en cas de changement de destination.

II-4-1.c Nombre d'emplacements

- **Pour les constructions destinées à l'habitation :**
 - 1,5 places minimum de stationnement par logement
 - Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ainsi que les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les résidences universitaires, il n'est exigé qu'une place minimum de stationnement par logement
 - **Dans le sous-secteur U1c1 uniquement**, les places commandées sont autorisées aux conditions cumulatives suivantes :
 - que le nombre de places commandées soit inférieur ou égal à deux places ;
 - à raison d'une place commandée pour une place directement accessible par logement.
- **Pour les constructions destinées au commerce et aux activités de service :**
 - Constructions destinées à l'artisanat : 1 place minimum de stationnement et 1 place supplémentaire par tranche de 50 m² de surface de plancher entamée
 - Constructions destinées au commerce, à la restauration et aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle : à partir de 150 m² de surface

de plancher, 1 place minimum de stationnement et 1 place supplémentaire par tranche de 50 m² de surface de plancher entamée

- Constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique : il doit être aménagé une place de stationnement pour deux chambres d'hôtel

En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

- **Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics :**

Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (proximité de la gare, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).

- **Pour les constructions destinées aux autres activités des secteurs secondaires et tertiaires :**

- Constructions destinées à l'industrie : 1 place minimum et 1 place supplémentaire par tranche de 100 m² de surface de plancher entamée
- Constructions destinées à l'entrepôt : 1 place minimum et 1 place supplémentaire par tranche de 400 m² de surface de plancher entamée
- Constructions destinées aux bureaux :
 - en-dehors des périmètres de 500 mètres autour des gares ou des stations de transports en commun structurants : 1 place minimum par tranche de 50 m² de surface de plancher
 - dans les périmètres de 500 mètres autour des gares ou des stations de transports en commun structurants : 1 place maximum de stationnement par tranche de 45 m² de surface de plancher

II-4-2 Stationnement des deux-roues non motorisées

L'espace nécessaire au stationnement des deux-roues non motorisées doit être abrité. Cet espace devra être prévu dans le volume des constructions à destination de logement.

Il est exigé au minimum :

- **Pour les constructions à destination d'habitat collectif :**

- 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales, 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m²

- **Pour les constructions à destination de bureaux :**

- 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher

- **Pour les constructions à destination de commerce et d'artisanat de plus de 500 m² de surface de plancher, les industries et les équipements publics :**

- 1 place pour 10 employés ;
- le stationnement des visiteurs devra être prévu.

CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Paragraphe III-1 : Desserte par les voies publiques ou privées

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile publique, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies en impasse seront aménagées de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale, elles devront permettre les manoeuvres de retournement des véhicules.

Les accès aux établissements seront réalisés en retrait pour permettre une parfaite visibilité de la voie avant la sortie des véhicules.

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

Paragraphe III-2 : Desserte par les réseaux

III-2-1 Eau et assainissement

Sous réserve de l'existence des dits réseaux, compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'assainissement et d'alimentation en eau potable.

Toutes les constructions devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Les conditions et modalités de raccordement sur le réseau séparatif d'assainissement Eaux pluviales et Eaux usées devront être conformes au règlement d'assainissement intercommunal figurant dans les annexes du PLU.

III-2-1.a Eaux usées

Le raccordement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et pour toute extension de bâtiment existant non raccordé.

Seules les eaux domestiques seront rejetées sans pré traitement dans le réseau. L'évacuation des eaux usées non domestiques est soumise aux dispositions de l'article R 111-8 à R 111-12 du Code de l'Urbanisme. Conformément aux dispositions de l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique, une autorisation de déversement sera établie pour préciser les modalités de rejets des effluents.

Les réseaux de collecte des eaux usées domestiques et des eaux usées non domestiques seront distincts. L'évacuation des eaux usées non domestiques, dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement avant leur rejet dans le réseau. L'évacuation des eaux usées non domestiques assimilées à des eaux usées domestiques sont soumises au respect de prescriptions techniques (mise en place de prétraitements adaptés à l'activité) édictées par le gestionnaire du réseau lors de l'établissement du constat de conformité. Le constat de conformité vaut contrat d'abonnement ou convention ordinaire de déversement.

III-2-1.b Eaux pluviales

Le réseau d'assainissement devra répondre aux prescriptions du Règlement d'Assainissement Collectif intercommunal.

Tout aménagement réalisé sur une unité foncière doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales générées par les nouveaux projets d'aménagements, y compris sur le domaine public, et collectées à l'échelle des parcelles privées ou publiques ne sont pas admises directement dans le réseau public. Le principe du « zéro rejet » aux collecteurs d'eaux pluviales est imposé.

Lorsque le principe du « zéro rejet » ne peut techniquement être mis en œuvre (coefficient de perméabilité du sol inférieur à $1 \cdot 10^{-6}$ m/s), le rejet sera limité à 1 l/s/ha imperméabilisé. Le volume de rétention sera alors calculé pour une pluie de retour vingtennale et suivant la méthode dite des pluies.

Les eaux pluviales issues des nouveaux projets d'aménagements auront une qualité de rejet régulé en sortie dite bonne, suivant la grille Seq Eau de qualité physico-chimique des eaux superficielles, jointe en annexe.

III-2-1.c Eaux des parkings

Les eaux issues des voiries et des aires de stationnement non couvertes devront être dépolluées dès le premier m³ par une technique alternative aux réseaux avec décantation et ou filtration et infiltration via un système superficiel à ciel ouvert de type noues plantées de macrophytes, filtre planté de roseaux.

Les eaux de ruissellement des aires de stationnement couvertes devront être dépolluées par la mise en place d'un prétraitement de type séparateurs à hydrocarbures et raccordées au collecteur des eaux usées.

III-2-2 *Autres réseaux (électricité, téléphone, câble...)*

III-2-2.a Infrastructures et réseaux de communications et de distribution d'énergie

Sauf impossibilité technique, les lignes de télécommunication, de télédistribution et de distribution d'énergie électrique du réseau public doivent être installées en souterrain.

Les ouvrages de télécommunication et ceux afférents à la vidéocommunication seront réalisés 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 en limite de propriété privé-public.

Il conviendra de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation. Il est recommandé de prévoir pour toute nouvelle construction un déploiement vertical de la fibre optique afin de permettre le raccordement auprès de tous les opérateurs FTTH.

III-2-2.b Collecte sélective des déchets

Les constructions nouvelles devront répondre aux prescriptions du règlement de collecte intercommunal figurant dans les annexes du PLU. Elles devront notamment disposer d'un

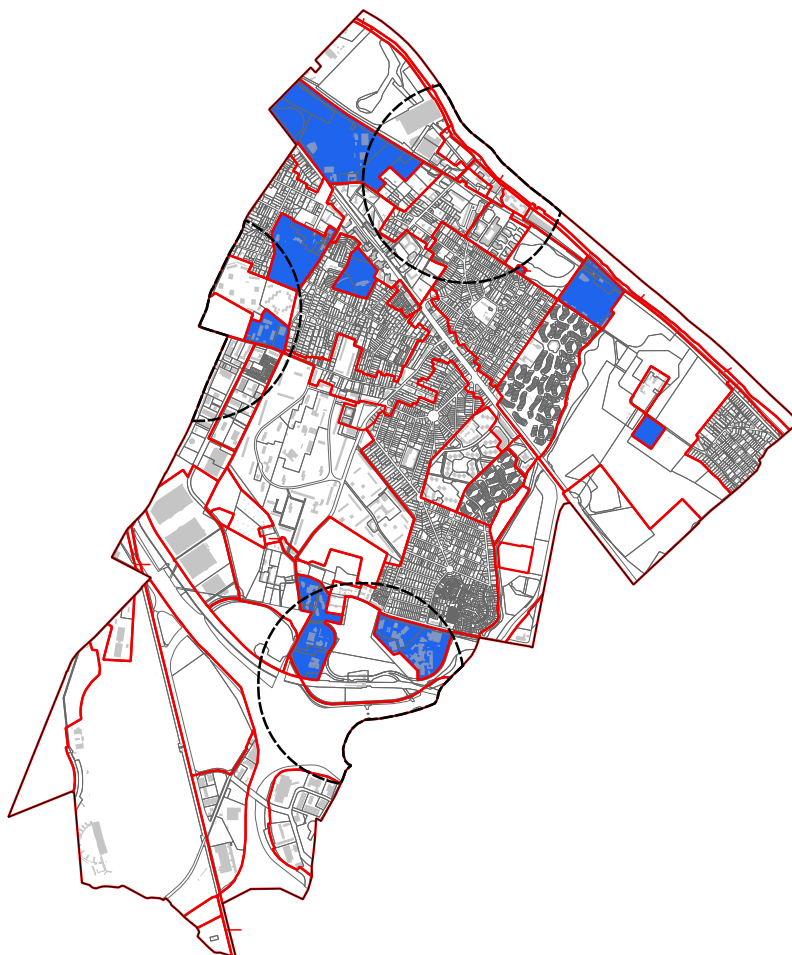
emplacement adapté à la collecte sélective des ordures ménagères. Dès que possible, il sera privilégié l'utilisation de conteneurs enterrés.

6. Dispositions applicables à la zone UL

La zone UL concerne des secteurs de grands équipements collectifs à vocation sportive, de loisirs, d'enseignement, de culture, d'accueil, de sécurité et de santé, etc.

Elle se compose de deux secteurs :

- un secteur ULa, qui vise à pérenniser les équipements collectifs et à développer des équipements répondant à un service public pouvant avoir une vocation communale ou intercommunale ;
- un secteur ULb correspondant aux domaines de la fondation Dranem et des Cheminots et dans lequel il s'agit de favoriser le développement des équipements sanitaires existants dans les meilleures conditions d'intégration possibles, compte tenu des qualités architecturales et paysagères de ces sites.



Certains terrains sont situés en tout ou partie dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) ; à ce titre, ils sont soumis à des dispositions particulières définies dans le règlement du PPRI figurant dans les annexes du PLU.

De même, certains terrains sont situés en tout ou partie dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) autour du dépôt de gaz liquéfiés de la société ANTARGAZ à RIS-ORANGIS ; à ce titre, ils sont soumis à des dispositions particulières définies dans le règlement du PPRT figurant dans les annexes du PLU.

CHAPITRE I : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Paragraphe I-1 : Destinations et sous-destinations, usages et affectation des sols, constructions et activités autorisées et interdites

I-1 Dans l'ensemble de la zone UL, ainsi que dans les secteurs ULa et ULB

Destinations	Sous destinations	Autorisation	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole, à condition qu'elle ne porte pas atteinte à la salubrité et à la sécurité publiques et n'apporte pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage	X (sous condition)	
	Exploitation forestière		X
Habitation	Logement, à condition d'être destiné à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des constructions et installations autorisées dans la zone.	X (sous condition)	
	Hébergement	X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X	
	Restauration à condition d'être liée à une construction ou installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif	X (sous condition)	
	Commerce de gros		X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X
	Hébergement hôtelier et touristique	X	
	Cinéma		X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X sans condition en UL et ULa, sous condition en ULb	
	Salles d'art et de spectacles	X	
	Equipements sportifs	X	
	Autres équipements recevant du public	X uniquement dans le secteur ULa (cf.ci-après)	
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie		X
	Entrepôt, à condition d'être lié à une activité située sur la même unité foncière	X (sous condition)	
	Bureau à condition d'être lié à une construction ou installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif, située sur la même unité foncière	X (sous condition)	
	Centre de congrès et d'exposition	X	

Usages et affectations du sol	Autorisation	Interdiction
Les affouillements, exhaussements des sols, ouverture et exploitation de carrières, à condition d'être nécessaires à la réalisation de travaux de constructions admises dans la zone	X (sous condition)	
La création ou l'agrandissement des terrains de camping, de parc résidentiel de loisirs, de village de vacances, de terrain de pratique des sports et loisirs motorisés et de parc d'attraction, au sens de l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme		X
Les dépôts de véhicules à l'air libre et les garages collectifs de caravanes		X
Les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets		X
Les aires de jeux et de sports ouvertes au public et les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.	X (sous condition)	
Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) nouvelles soumises à autorisation préalable, enregistrement ou à déclaration : -à condition d'être liées aux destinations autorisées dans la zone ; -à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.	X (sous condition)	
Les installations nécessaires à l'exploitation et à la sécurité des pipelines « Trapil »	X (sous condition)	
La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, excepté si le sinistre est lié au risque inondation et à condition que sa reconstruction soit conforme au PPRT et/ou PPRI.	X (sous condition)	
Les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz naturel ou assimilé, y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage.	X	

I-I-2 Uniquement dans le secteur ULa

Les aires d'accueil des gens du voyage et l'installation d'une résidence mobile constituant l'habitat permanent des gens du voyage (article R.421-23 du Code de l'Urbanisme) sont également autorisées.

Cas particulier des terrains soumis aux risques technologiques

La commune est soumise aux risques technologiques et applique le Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) lié aux établissements CIM et Antargaz approuvé par arrêté préfectoral N° 2018.PREF/DCPPAT/BUPPE/041 du 04/04/2018.

Celui-ci vaut servitude d'utilité publique ; il est opposable à toute personne publique ou privée. Par conséquent, pour les terrains situés en tout ou partie dans le périmètre du PPRT, les occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone UL doivent se conformer aux prescriptions du PPRT.

Cas particulier des terrains soumis aux risques d'inondation

La commune est soumise aux risques d'inondation et applique le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la vallée de la Seine approuvé par arrêté préfectoral N°2003-PREF.DCL/0375 du 20/10/2003.

Celui-ci vaut servitude d'utilité publique ; il est opposable à toute personne publique ou privée. Par conséquent, pour les terrains situés en tout ou partie dans le périmètre du PPRI, les occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone UI doivent se conformer aux prescriptions du PPRI.

I-I-3 Uniquement dans le secteur ULb

Les constructions et leurs annexes liées à l'accueil, à l'hébergement et au développement du service et de l'activité des établissements de santé ne sont autorisées qu'à la condition de présenter des programmes respectueux de l'environnement, des sites et paysages, et sous réserve des mesures d'aménagement qui accompagnent leur réalisation.

Les aires d'accueil des gens du voyage et l'installation d'une résidence mobile constituant l'habitat permanent des gens du voyage (article R.421-23 du Code de l'Urbanisme) sont interdites.

Paragraphe I-2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Paragraphe II-1 : Volumétrie et implantation des constructions

II-1-1 Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation

Sont concernées toutes les constructions implantées par rapport aux voies et emprises publiques, mais également par rapport aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

Lorsqu'il existe déjà une construction en tout ou partie implantée dans les marges de reculement fixées ci-dessous, est autorisée l'extension dans le prolongement du volume existant, dans le respect des autres articles du présent règlement, si cela permet d'assurer une meilleure intégration architecturale du projet d'ensemble.

II-1-1.a Uniquement dans le secteur ULa

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement soit avec un retrait au moins égal à 1 mètre par rapport à l'alignement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 Volts) mentionnées dans la liste des servitudes d'utilité publique.

II-1-1.b Uniquement dans le secteur ULb

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit à l'alignement soit avec un retrait au moins égal à 1 mètre par rapport à l'alignement.

Toute autre construction doit être implantée à 5 mètres au moins de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile publique.

II-1-2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux aires d'accueil des gens du voyage doivent être implantées soit sur les deux limites séparatives aboutissant sur la voie de desserte, soit sur une des deux limites séparatives aboutissant sur la voie de desserte, soit en retrait de ces limites.

En retrait d'une limite séparative, ces constructions devront respecter une marge de reculement. Cette marge de reculement sera au moins égale à 1 mètre.

Pour les autres constructions, l'implantation en retrait est obligatoire, la largeur des marges de reculement séparant une construction des limites de la propriété sur laquelle il a été édifié, sera au moins égale à 8 mètres.

Lorsqu'il existe déjà une construction en tout ou partie implantée dans les marges de reculement fixées ci-dessus, est autorisée l'extension dans le prolongement du volume existant, dans le respect des autres articles du présent règlement, si cela permet d'assurer une meilleure intégration architecturale du projet d'ensemble.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 Volts) mentionnées dans la liste des servitudes d'utilité publique.

II-1-3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, une distance d'au moins 8 mètres est imposée entre deux constructions non contiguës.

Lorsqu'il existe déjà une construction en tout ou partie implantée en deçà des distances fixées ci-dessus, est autorisée l'extension dans le prolongement du volume existant, dans le respect des autres articles du présent règlement, si cela permet d'assurer une meilleure intégration architecturale du projet d'ensemble.

II-1-4 Emprise au sol des constructions

II-1-4.a Uniquement dans le secteur ULa

Non réglementé

II-1-4.b Uniquement dans le secteur ULb

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 30% de la superficie de l'unité foncière.

Les constructions dont la hauteur par rapport au terrain naturel est inférieure à 0,60 mètre ne sont pas comptées dans l'emprise au sol.

II-1-5 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au point le plus élevé de la construction mesuré en tout point, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

II-1-5.a Uniquement dans le secteur ULa

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur maximale des constructions est limitée à 15 mètres.

II-1-5.b Uniquement dans le secteur ULb

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres.

Paragraphe II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

II-2-1 Règles générales

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

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

II-2-2 Règles particulières

II-2-2.a Parements extérieurs

Les différents murs d'une construction ou d'un ensemble de constructions, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

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

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

Les imitations de matériaux, telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres, sont interdites.

Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

Les matériaux tels que briques de parements, pierres de taille ou pierres meulières ne devront pas être recouverts.

II-2-2.b Divers

Les antennes devront être situées en toiture ou être habillées afin de permettre leur intégration dans la construction.

Les blocs de climatisation devront être situés de manière à ne pas être visibles des voies ou emprises publiques ou des voies privées ouvertes à la circulation publique.

Aucun caisson de volet roulant ne doit être visible en façade.

II-2-2.c Clôtures

Sur rues, sont admis les dispositifs de clôtures suivants, excepté dans les secteurs concernés par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) :

- un mur de maçonnerie enduit, en brique ou en pierre, ou un mur plein constitué d'un ou plusieurs matériaux. La hauteur maximale de ces murs ne doit pas dépasser 1,80 mètre, chapeau compris ; une hauteur supérieure est néanmoins admise pour les poteaux (poteaux d'angle, poteaux délimitant les accès) ;

OU

- une clôture formée d'une partie basse pleine et d'une partie haute ajourée n'excédant pas 2 mètres par rapport au terrain naturel du terrain clôturé :
 - la partie basse pleine ne pourra excéder 0,80 mètre (chapeau compris). La partie haute sera ajourée et pourra être doublée par une haie vive ou, pour les clôtures métalliques, par un festonnage lisse côté parcelle, peint de la même couleur que la clôture métallique.
 - l'utilisation de bardage de toute nature est interdite. La hauteur maximale de l'ensemble ne doit pas dépasser 2 mètres. Une hauteur supérieure est admise pour les poteaux (poteaux d'angle, poteaux délimitant les accès).

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux aires d'accueil des gens du voyage.

En secteur concerné par la PPRI, les clôtures pleines sont interdites.

N'est pas considérée comme une clôture pleine, une clôture ajourée qui répond aux critères suivants :

- ne pas constituer un obstacle au passage des eaux en crue ;
- ne pas créer un frein à l'évacuation des eaux du fleuve en décrue.

Ainsi, une clôture n'est pas considérée comme pleine si elle présente au moins 2/3 de sa surface ajourée sous la cote de référence ou si elle est constituée de grillages à large maille de type 10x10 minimum. Les portails et portillons, s'ils sont pleins, ne sont pas considérés comme surface de clôture ajourée.

II-2-2.d Travaux sur les constructions existantes

Dans le cas de travaux de réhabilitation sur un bâti ancien, les détails d'architecture d'origine (lucarnes, barreaudage, corniches...) seront conservés ou remplacés à l'identique.

Dans le cas de travaux de ravalement des façades des bâtiments anciens, les modénatures ainsi que les volets, les menuiseries d'origine, devront, être conservés et restaurés ou remplacés par des éléments de forme identique.

Les modénatures, lorsqu'elles existent, devront être conservées ou restaurées et mises en valeur par des nuances de teintes.

Pour l'éclairage des combles, l'utilisation de la lucarne est recommandée notamment pour les toitures visibles de la rue.

En cas d'utilisation de châssis dans la pente de toiture, leur taille et leur emplacement doivent tenir compte de la composition générale du bâtiment.

Les proportions de baies, portes ou fenêtres seront conservées sauf impératifs fonctionnels tels que la création d'un accès de garage ou de sécurité. Les percements éventuels de baies, s'ils sont indispensables, devront respecter l'esprit de composition, libre ou ordonnancé, de la façade et les proportions des baies préexistantes.

La forme et le dessin des menuiseries ne doivent pas nuire à l'harmonie du bâtiment et doivent être en cohérence avec la composition de la façade.

II-2-3 Les éléments de paysage

Pour les constructions répertoriées comme éléments de paysage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, toute modification, notamment démolition partielle ou totale est soumise à autorisation. Celle-ci pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières et notamment à une reconstruction à l'identique.

II-2-4 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Les projets de constructions devront être étudiés dans le but de privilégier l'utilisation de matériaux durables pour la construction, de même que l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (réseau de chaleur, chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...).

L'orientation et la conception des constructions devront viser à limiter la consommation d'énergie.

Les constructions nouvelles devront rechercher des performances énergétiques correspondant au niveau suivant : bâtiment passif ou bâtiment à énergie positive.

Les toitures-terrasses non accessibles seront de préférence végétalisées ; les autres toitures de toute nature (à pente ou non) pourront également l'être.

Paragraphe II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 150 m² de la superficie affectée à cet usage. Cette disposition ne s'applique pas dans les aires d'accueil des gens du voyage.

Les éléments de paysage et les plantations à réaliser :

Pour les espaces répertoriés comme éléments de paysage et plantations à réaliser au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme, toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à déclaration. Ces travaux pourront être refusés ou soumis à des conditions particulières si les modifications envisagées sont de nature à compromettre la qualité paysagère de ces espaces.

Les espaces boisés classés :

Dans les espaces boisés classés, conformément à l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme, toute demande d'autorisation de défrichement sera rejetée de plein droit ; toute coupe ou tout abattage d'arbres est soumis à autorisation préalable.

Paragraphe II-4 : Stationnement

II-4-1 Stationnement des véhicules motorisés

II-4-1.a Dimensions des places et des voies d'accès

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante. Une surface moyenne de 25 m² par emplacement doit être prévue, dégagement inclus.

Les places de stationnement devront respecter les dimensions minimales suivantes :

- Stationnement général :
 - en épi : 2,30x5m
 - longitudinal : 2x5m
 - perpendiculaire : 2,30x5m
- Stationnement handicapé :
 - longueur : 5 mètres
 - largeur : 3,30 mètres

II-4-1.b Dans l'ensemble de la zone :

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (proximité de la gare, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

- **Pour les constructions destinées aux autres activités des secteurs secondaires et tertiaires :**

- Constructions destinées aux bureaux :
 - en-dehors des périmètres de 500 mètres autour des gares ou des stations de transports en commun structurants : 1 place minimum par tranche de 50 m² de surface de plancher
 - dans les périmètres de 500 mètres autour des gares ou des stations de transports en commun structurants : 1 place maximum de stationnement par tranche de 45 m² de surface de plancher

II-4-1.c Uniquement dans le secteur ULb :

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques avec des caractéristiques correspondant aux besoins des constructions ou installations. Leur localisation s'établira en priorité à proximité directe des constructions.

Les espaces affectés au stationnement et à la voirie ne pourront excéder 50% de la surface de plancher des constructions nouvelles.

II-4-2 *Stationnement des deux-roues non motorisées*

L'espace nécessaire au stationnement des deux-roues non motorisées doit être abrité. Cet espace devra être prévu dans le volume des constructions à destination de logement.

Il est exigé au minimum :

- **Pour les constructions à destination d'habitat collectif :**
 - 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales, 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m²
- **Pour les constructions à destination de bureaux :**
 - 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher
- **Pour les établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités) :**
 - 1 place pour 8 à 12 élèves en primaire ;
 - 1 place pour 8 à 12 élèves aux collèges et lycées ;
 - 1 place pour 3 à 5 étudiants pour les universités et autres.

CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Paragraphe III-1 : Desserte par les voies publiques ou privées

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile publique, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent

satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies en impasse seront aménagées de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale, elles devront permettre les manoeuvres de retournement des véhicules.

Toute voie privée ouverte à la circulation automobile publique ne pourra en aucun cas être fermée à cette circulation postérieurement à l'approbation du PLU en date du 20/12/2007.

Paragraphe III-2 : Desserte par les réseaux

III-2-1 Eau et assainissement

Sous réserve de l'existence des dits réseaux, compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'assainissement et d'alimentation en eau potable.

Toutes les constructions devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Les conditions et modalités de raccordement sur le réseau séparatif d'assainissement Eaux pluviales et Eaux usées devront être conformes au règlement d'assainissement intercommunal figurant dans les annexes du PLU.

III-2-1.a Eaux usées

Le raccordement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et pour toute extension de bâtiment existant non raccordé.

Seules les eaux domestiques seront rejetées sans pré traitement dans le réseau. L'évacuation des eaux usées non domestiques est soumise aux dispositions de l'article R 111-8 à R 111-12 du Code de l'Urbanisme. Conformément aux dispositions de l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique, une autorisation de déversement sera établie pour préciser les modalités de rejets des effluents.

Les réseaux de collecte des eaux usées domestiques et des eaux usées non domestiques seront distincts. L'évacuation des eaux usées non domestiques, dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement avant leur rejet dans le réseau. L'évacuation des eaux usées non domestiques assimilées à des eaux usées domestiques sont soumises au respect de prescriptions techniques (mise en place de prétraitements adaptés à l'activité) édictées par le gestionnaire du réseau lors de l'établissement du constat de conformité. Le constat de conformité vaut contrat d'abonnement ou convention ordinaire de déversement.

III-2-1.b Eaux pluviales

Le réseau d'assainissement devra répondre aux prescriptions du Règlement d'Assainissement Collectif intercommunal.

Tout aménagement réalisé sur une unité foncière doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales générées par les nouveaux projets d'aménagements, y compris sur le domaine public, et collectées à l'échelle des parcelles privées ou publiques ne sont pas admises

directement dans le réseau public. Le principe du « zéro rejet » aux collecteurs d'eaux pluviales est imposé.

Lorsque le principe du « zéro rejet » ne peut techniquement être mis en œuvre (coefficient de perméabilité du sol inférieur à $1 \cdot 10^{-6}$ m/s), le rejet sera limité à 1 l/s/ha imperméabilisé. Le volume de rétention sera alors calculé pour une pluie de retour vingtennale et suivant la méthode dite des pluies.

Les eaux pluviales issues des nouveaux projets d'aménagements auront une qualité de rejet régulé en sortie dite bonne, suivant la grille Seq Eau de qualité physico-chimique des eaux superficielles, jointe en annexe.

III-2-1.c Eaux des parkings

Les eaux issues des voiries et des aires de stationnement non couvertes devront être dépolluées dès le premier m³ par une technique alternative aux réseaux avec décantation et ou filtration et infiltration via un système superficiel à ciel ouvert de type noues plantées de macrophytes, filtre planté de roseaux.

Les eaux de ruissellement des aires de stationnement couvertes devront être dépolluées par la mise en place d'un prétraitement de type séparateurs à hydrocarbures et raccordées au collecteur des eaux usées.

III-2-2 *Autres réseaux (électricité, téléphone, câble...)*

III-2-2.a Infrastructures et réseaux de communications et de distribution d'énergie

Sauf impossibilité technique, les lignes de télécommunication, de télédistribution et de distribution d'énergie électrique du réseau public doivent être installées en souterrain.

Les ouvrages de télécommunication et ceux afférents à la vidéocommunication seront réalisés 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 en limite de propriété privé-public.

Il conviendra de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation. Il est recommandé de prévoir pour toute nouvelle construction un déploiement vertical de la fibre optique afin de permettre le raccordement auprès de tous les opérateurs FTTH.

III-2-2.b Collecte sélective des déchets

Les constructions nouvelles devront répondre aux prescriptions du règlement de collecte intercommunal figurant dans les annexes du PLU. Elles devront notamment disposer d'un emplacement adapté à la collecte sélective des ordures ménagères. Dès que possible, il sera privilégié l'utilisation de conteneurs enterrés.

7. Dispositions applicables à la zone UM

La zone UM correspond au projet de reconversion des secteurs Dock des Alcools et berges de Seine (comprenant la gare, le CAES et Intrafor), constitués d'anciennes friches industrielles situées aux abords de la Seine et de la voie du RER D. Cette reconversion prend la forme d'une ZAC dite « Eco-quartier du Val de Ris », destinée à accueillir de l'habitat diversifié (accession libre et aidée, résidence personnes âgées...), mais aussi des commerces, des bureaux et de l'artisanat.

Elle se compose de deux secteurs :

- le secteur UMa s'étend depuis la voie ferrée jusqu'à la Seine et correspond à des terrains et à des bâtiments désaffectés (friches militaire et industrielle) partiellement occupés ; il comprend un sous-secteur UMa1 où sont autorisées des hauteurs plus importantes.
- le secteur UMb se situe au sud de la voie ferrée et occupe l'ancien site du Dock des Alcools ; les hauteurs y sont plus limitées que dans le secteur UMa. Le secteur UMb comprend un sous-secteur UMb1, correspondant aux Halles Freyssinet, dans lequel la sous-destination « autres établissements recevant du public » est autorisée.



Certains terrains sont situés en tout ou partie dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) ; à ce titre, ils sont soumis à des dispositions particulières définies dans le règlement du PPRI figurant dans les annexes du PLU.

CHAPITRE I : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Paragraphe I : Destinations et sous-destinations, usages et affectation des sols, constructions et activités autorisées et interdites

I-I-1 Dans l'ensemble de la zone

Destinations	Sous destinations	Autorisation	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole, à condition qu'elle ne porte pas atteinte à la salubrité et à la sécurité publiques et n'apporte pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage	X (sous condition)	
	Exploitation forestière		X
Habitation	Logement	X	
	Hébergement	X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X	
	Restauration	X	
	Commerce de gros		X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	
	Hébergement hôtelier et touristique	X	
	Cinéma	X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	
	Salles d'art et de spectacles	X	
	Equipements sportifs	X	
	Autres équipements recevant du public	X dans le secteur UMb1 uniquement	
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie		X
	Entrepôt		X
	Bureau	X	
	Centre de congrès et d'exposition	X	

Usages et affectations du sol	Autorisation	Interdiction
Les affouillements, exhaussements des sols, ouverture et exploitation de carrières, à condition d'être nécessaires à la réalisation de travaux de constructions admises dans la zone	X (sous condition)	
La création ou l'agrandissement des terrains de camping, de parc résidentiel de loisirs, de village de vacances, de terrain de pratique des sports et loisirs motorisés et de parc d'attraction, au sens de l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme		X
Les aires d'accueil des gens du voyage et l'installation d'une résidence mobile constituant l'habitat permanent des gens du voyage (article R.421-23 du Code de l'Urbanisme)		X

Usages et affectations du sol	Autorisation	Interdiction
Les dépôts de véhicules à l'air libre et les garages collectifs de caravanes		X
Les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets		X
Les aires de jeux et de sports ouvertes au public et les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.	X (sous condition)	
Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) nouvelles soumises à autorisation préalable, enregistrement ou à déclaration : - à condition d'être liées aux destinations autorisées dans la zone ; - à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.	X (sous condition)	
Les installations nécessaires à l'exploitation et à la sécurité des pipelines « Trapil »	X (sous condition)	
La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, excepté si le sinistre est lié au risque inondation et à condition que sa reconstruction soit conforme au PPRI.	X (sous condition)	
Les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz naturel ou assimilé, y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage.	X	

I-I-2 Cas particulier des terrains soumis aux risques d'inondation

La commune est soumise aux risques d'inondation et applique le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la vallée de la Seine approuvé par arrêté préfectoral N°2003-PREF.DCL/0375 du 20/10/2003.

Celui-ci vaut servitude d'utilité publique ; il est opposable à toute personne publique ou privée. Par conséquent, pour les terrains situés en tout ou partie dans le périmètre du PPRI, les occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone UM doivent se conformer aux prescriptions du PPRI.

Paragraphe I-2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Paragraphe II-1 : Volumétrie et implantation des constructions

II-1-1 Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation

Sont concernées toutes les constructions implantées par rapport aux voies et emprises publiques, mais également par rapport aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

Les constructions doivent être implantées, soit à l'alignement, soit avec un retrait au moins égal à 1 mètre par rapport à l'alignement.

Les saillies ou débords au-dessus du domaine public sont autorisés à partir du troisième niveau (soit R+2).

Lorsqu'il existe déjà une construction en tout ou partie implantée dans les marges de reculement fixées ci-dessus, est autorisée l'extension dans le prolongement du volume existant, dans le respect des autres articles du présent règlement, si cela permet d'assurer une meilleure intégration architecturale du projet d'ensemble.

II-1-2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées soit sur une ou des limites séparatives, soit en retrait des limites séparatives de propriété.

En retrait d'une limite séparative, les constructions devront respecter une marge de reculement. Cette marge de reculement sera au moins égale à 1 mètre.

Les autres constructions peuvent être implantées, soit sur les deux limites séparatives aboutissant sur la voie de desserte, soit sur une des deux limites séparatives aboutissant sur la voie de desserte, soit en retrait des limites séparatives de propriété.

En retrait d'une limite séparative, les constructions devront respecter une marge de reculement. Cette marge de reculement sera au moins égale à :

- 2,50 mètres ;
- la moitié de la hauteur absolue de la construction avec un minimum de 6 mètres, en face de chaque baie.

Aucune baie ne peut être créée à moins de 6 mètres de toute limite séparative.

Lorsqu'il existe déjà une construction en tout ou partie implantée dans les marges de reculement fixées ci-dessus, est autorisée l'extension dans le prolongement du volume existant, dans le respect des autres articles du présent règlement, si cela permet d'assurer une meilleure intégration architecturale du projet d'ensemble.

II-1-3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux constructions existantes à l'approbation du PLU en date du 20/12/2007.

Sont autorisées les constructions annexes qui ne sont pas affectées directement aux sous-destinations de logement et de bureau, et dont la hauteur totale n'excède pas 3,50 mètres.

A l'exception des piscines et des constructions annexes qui ne sont pas affectées aux sous-destinations d'artisanat et de commerce de détail, d'hébergement hôtelier et touristique, d'entrepôt et de bureau et dont la hauteur totale n'excède pas 3,50 mètres, une distance au moins égale à 4 mètres est imposée entre deux constructions non contiguës. Cette distance est portée à la moitié de la hauteur absolue de la construction la plus haute avec un minimum de 8 mètres dès lors qu'une des façades présente une ou plusieurs baies.

II-1-4 Emprise au sol des constructions

Non réglementé

II-1-5 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir de la cote des Plus Hautes Eaux Connues (P.H.E.C.) à savoir 36,60 NGF jusqu'au point le plus élevé de la construction (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

5.a Uniquement dans le secteur UMa

Le secteur UMa est composé de deux sous-secteurs :

- en UMa, la hauteur maximale des constructions est fixée à 19 mètres ;
- en UMa1, la hauteur maximale des constructions est fixée à 23 mètres à l'égout et 28 mètres au faîtage.

5.b Uniquement dans le secteur UMb

La hauteur maximale des constructions est fixée à 16 mètres. Toutefois, le long de la rue de Fromont, la hauteur maximale des constructions est limitée à 13 mètres.

II-1-6 Surface de plancher autorisée

La réceptivité cumulée des secteurs UMa et UMb est fixée à 81 300 m² de surface de plancher.

Paragraphe II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

II-2-1 Règles générales

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

II-2-2 Parements extérieurs

Les différents murs d'une construction ou d'un ensemble de constructions, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.

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

Les imitations de matériaux, telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres, sont interdites.

Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

II-2-3 Les éléments de paysage

Pour les constructions répertoriées comme éléments de paysage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, toute modification, notamment démolition partielle ou totale est soumise à autorisation. Celle-ci pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières et notamment à une reconstruction à l'identique.

II-2-4 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Les projets de constructions devront être étudiés dans le but de privilégier l'utilisation de matériaux durables pour la construction, de même que l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (réseau de chaleur, chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...).

L'orientation et la conception des constructions devront viser à limiter la consommation d'énergie.

Les constructions nouvelles devront rechercher des performances énergétiques correspondant au niveau suivant : bâtiment passif ou bâtiment à énergie positive.

Les toitures-terrasses non accessibles seront de préférence végétalisées ; les autres toitures de toute nature (à pente ou non) pourront également l'être.

Paragraphe II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés sur un minimum de 40 % de leur superficie. Les espaces verts de pleine terre devront être paysagers et plantés d'arbres ou d'arbustes avec des essences favorables à la biodiversité.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 150 m² de la superficie affectée à cet usage.

Les éléments de paysage :

Pour les espaces répertoriés comme éléments de paysage au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme, toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à déclaration. Ces travaux pourront être refusés ou soumis à des conditions particulières si les modifications envisagées sont de nature à compromettre la qualité paysagère de ces espaces.

Paragraphe II-4 : Stationnement

II-4-1 Stationnement des véhicules motorisés

II-4-1.a Dimensions des places et des voies d'accès

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante. Une surface moyenne de 25 m² par emplacement doit être prévue, dégagement inclus.

Les places de stationnement devront respecter les dimensions minimales suivantes :

- Stationnement général :
 - en épi : 2,30x5m
 - longitudinal : 2x5m
 - perpendiculaire : 2,30x5m
- Stationnement handicapé :
 - longueur : 5 mètres
 - largeur : 3,30 mètres

Les constructions destinées à l'habitation pourront comporter des places commandées si elles respectent les conditions cumulatives suivantes :

- les places commandées sont limitées à un ensemble de 2 places de stationnement maximum ;
- au-delà de la création d'un logement, 5% des places de stationnements nécessaires pourront être réalisés sous-forme de places commandées (arrondi au nombre supérieur).

II-4-1.b Nombre d'emplacements

- **Pour les constructions destinées à l'habitation :**
 - 1,25 places minimum de stationnement par logement
 - Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ainsi que les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les

résidences universitaires, il n'est exigé qu'une place minimum de stationnement par logement

- **Pour les constructions destinées au commerce et aux activités de service :**
 - Constructions destinées à l'artisanat : 1 place minimum de stationnement et 1 place supplémentaire par tranche de 50 m² de surface de plancher entamée
 - Constructions destinées au commerce, à la restauration et aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle : à partir de 150 m² de surface de plancher, 1 place minimum de stationnement et 1 place supplémentaire par tranche de 50 m² de surface de plancher entamée
 - Constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique : il doit être aménagé une place de stationnement pour deux chambres d'hôtel

En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.
- **Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics :**

Le nombre de places doit être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres créés par l'équipement, de son accessibilité par les transports collectifs et des possibilités de stationnement existantes à proximité.
- **Pour les constructions destinées aux autres activités des secteurs secondaires et tertiaires :**
 - Constructions destinées aux bureaux :
 - en-dehors des périmètres de 500 mètres autour des gares ou des stations de transports en commun structurants : 1 place minimum par tranche de 50 m² de surface de plancher
 - dans les périmètres de 500 mètres autour des gares ou des stations de transports en commun structurants : 1 place maximum de stationnement par tranche de 45 m² de surface de plancher

II-4-2 Stationnement des deux-roues non motorisées

L'espace nécessaire au stationnement des deux-roues non motorisées doit être abrité. Cet espace devra être prévu dans le volume des constructions à destination de logement.

Il est exigé au minimum :

- **Pour les constructions à destination d'habitat collectif :**
 - 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales, 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m²
- **Pour les constructions à destination de bureaux :**
 - 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher
- **Pour les constructions à destination de commerce et d'artisanat de plus de 500 m² de surface de plancher et les équipements publics :**
 - 1 place pour 10 employés ;
 - le stationnement des visiteurs devra être prévu.

- **Pour les établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités) :**
 - 1 place pour 8 à 12 élèves en primaire ;
 - 1 place pour 8 à 12 élèves aux collèges et lycées ;
 - 1 place pour 3 à 5 étudiants pour les universités et autres.

CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Paragraphe III-1 : Desserte par les voies publiques ou privées

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner.

Paragraphe III-2 : Desserte par les réseaux

III-2-1 Eau et assainissement

Sous réserve de l'existence des dits réseaux, compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'assainissement et d'alimentation en eau potable.

Toutes les constructions devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Les conditions et modalités de raccordement sur le réseau séparatif d'assainissement Eaux pluviales et Eaux usées devront être conformes au règlement d'assainissement intercommunal figurant dans les annexes du PLU.

III-2-1.a Eaux usées

Le raccordement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et pour toute extension de bâtiment existant non raccordé.

Seules les eaux domestiques seront rejetées sans pré traitement dans le réseau. L'évacuation des eaux usées non domestiques est soumise aux dispositions de l'article R 111-8 à R 111-12 du Code de l'Urbanisme. Conformément aux dispositions de l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique, une autorisation de déversement sera établie pour préciser les modalités de rejets des effluents.

Les réseaux de collecte des eaux usées domestiques et des eaux usées non domestiques seront distincts. L'évacuation des eaux usées non domestiques, dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement avant leur rejet dans le réseau. L'évacuation des eaux usées non domestiques assimilées à des eaux usées domestiques sont soumises au respect de prescriptions techniques (mise en place

de prétraitements adaptés à l'activité) édictées par le gestionnaire du réseau lors de l'établissement du constat de conformité. Le constat de conformité vaut contrat d'abonnement ou convention ordinaire de déversement.

III-2-1.b Eaux pluviales

Le réseau d'assainissement devra répondre aux prescriptions du Règlement d'Assainissement Collectif intercommunal.

Tout aménagement réalisé sur une unité foncière doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales générées par les nouveaux projets d'aménagements, y compris sur le domaine public, et collectées à l'échelle des parcelles privées ou publiques ne sont pas admises directement dans le réseau public. Le principe du « zéro rejet » aux collecteurs d'eaux pluviales est imposé.

Lorsque le principe du « zéro rejet » ne peut techniquement être mis en œuvre (coefficient de perméabilité du sol inférieur à $1 \cdot 10^{-6}$ m/s), le rejet sera limité à 1 l/s/ha imperméabilisé. Le volume de rétention sera alors calculé pour une pluie de retour vingtennale et suivant la méthode dite des pluies.

Les eaux pluviales issues des nouveaux projets d'aménagements auront une qualité de rejet régulé en sortie dite bonne, suivant la grille Seq Eau de qualité physico-chimique des eaux superficielles, jointe en annexe.

III-2-1.c Eaux des parkings

Les eaux issues des voiries et des aires de stationnement non couvertes devront être dépolluées dès le premier m³ par une technique alternative aux réseaux avec décantation et ou filtration et infiltration via un système superficiel à ciel ouvert de type noues plantées de macrophytes, filtre planté de roseaux.

Les eaux de ruissellement des aires de stationnement couvertes devront être dépolluées par la mise en place d'un prétraitement de type séparateurs à hydrocarbures et raccordées au collecteur des eaux usées.

III-2-2 Autres réseaux (électricité, téléphone, câble...)

III-2-2.a Infrastructures et réseaux de communications et de distribution d'énergie

Sauf impossibilité technique, les lignes de télécommunication, de télédistribution et de distribution d'énergie électrique du réseau public doivent être installées en souterrain.

Les ouvrages de télécommunication et ceux afférents à la vidéocommunication seront réalisés 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 en limite de propriété privé-public.

Il conviendra de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation. Il est recommandé de prévoir pour toute nouvelle construction un déploiement vertical de la fibre optique afin de permettre le raccordement auprès de tous les opérateurs FTTH.

III-2-2.b Collecte sélective des déchets

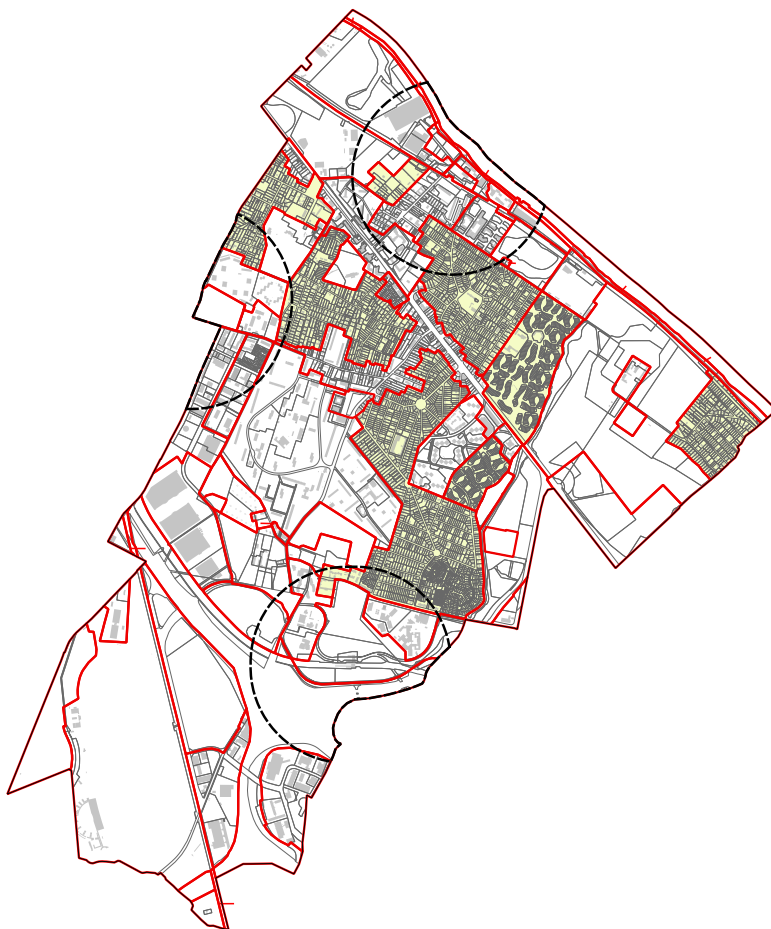
Les constructions nouvelles devront répondre aux prescriptions du règlement de collecte intercommunal figurant dans les annexes du PLU. Elles devront notamment disposer d'un emplacement adapté à la collecte sélective des ordures ménagères. Dès que possible, il sera privilégié l'utilisation de conteneurs enterrés.

8. Dispositions applicables à la zone UP

La zone UP recouvre le tissu à dominante pavillonnaire.

Elle se compose de deux secteurs :

- le secteur UPa correspondant à un tissu principalement constitué tissu d'habitat individuel hétérogène, qui inclut un sous-secteur UPam qui concerne le quartier des Marronniers ;
- le secteur UPb correspondant aux quartiers des Hameaux de la Roche et au domaine de l'Aunette, dont les compositions urbaine et architecturale sont spécifiques.



Certains terrains sont situés en tout ou partie dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) ; à ce titre, ils sont soumis à des dispositions particulières définies dans le règlement du PPRI figurant dans les annexes du PLU.

CHAPITRE I : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Paragraphe I : Destinations et sous-destinations, usages et affectation des sols, constructions et activités autorisées et interdites

I-I-1 Dans l'ensemble de la zone

Destinations	Sous destinations	Autorisation	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole, à condition qu'elle ne porte pas atteinte à la salubrité et à la sécurité publiques et n'apporte pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage	X (sous condition)	
	Exploitation forestière		X
Habitation	Logement	X	
	Hébergement		X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X
	Restauration		X
	Commerce de gros		X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	
	Hébergement hôtelier et touristique		X
	Cinéma		X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X	
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	
	Salles d'art et de spectacles		X
	Equipements sportifs		X
	Autres équipements recevant du public		X
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie		X
	Entrepôt		X
	Bureau	X	
	Centre de congrès et d'exposition		X

Usages et affectations du sol	Autorisation	Interdiction
Les affouillements, exhaussements des sols, ouverture et exploitation de carrières, à condition d'être nécessaires à la réalisation de travaux de constructions admises dans la zone	X (sous condition)	
La création ou l'agrandissement des terrains de camping, de parc résidentiel de loisirs, de village de vacances, de terrain de pratique des sports et loisirs motorisés et de parc d'attraction, au sens de l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme		X
Les aires d'accueil des gens du voyage et l'installation d'une résidence mobile constituant l'habitat permanent des gens du voyage (article R.421-23 du Code de l'Urbanisme)		X

Les dépôts de véhicules à l'air libre et les garages collectifs de caravanes		X
Les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets		X
Les aires de jeux et de sports ouvertes au public et les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.	X (sous condition)	
Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) nouvelles soumises à autorisation préalable, enregistrement ou à déclaration : - à condition d'être liées aux destinations autorisées dans la zone ; - à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.	X (sous condition)	
Les installations nécessaires à l'exploitation et à la sécurité des pipeline « Trampil »	X (sous condition)	
La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre dès lors qu'il a été régulièrement édifié, excepté si le sinistre est lié au risque inondation ou au risque technologique ou industriel et à condition que sa reconstruction soit conforme au PPRI	X (sous condition)	
Les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz naturel ou assimilé, y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage.	X	

I-I-2 Cas particulier des terrains soumis aux risques d'inondation

La commune est soumise aux risques d'inondation et applique le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la vallée de la Seine approuvé par arrêté préfectoral N°2003-PREF.DCL/0375 du 20/10/2003.

Celui-ci vaut servitude d'utilité publique ; il est opposable à toute personne publique ou privée. Par conséquent, pour les terrains situés en tout ou partie dans le périmètre du PPRI, les occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone UA doivent se conformer aux prescriptions du PPRI.

Paragraphe I-2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Paragraphe II-1 : Volumétrie et implantation des constructions

II-1-1 Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation

II-1-1.a Dans l'ensemble de la zone

Sont concernées toutes les constructions implantées par rapport aux voies et emprises publiques, mais également par rapport aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

Les balcons n'excédant pas 80 centimètres de profondeur peuvent être autorisés en surplomb du domaine public à partir du troisième niveau (soit R+2), sous réserve de l'accord du gestionnaire du domaine public.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit à l'alignement soit avec un retrait au moins égal à 1 mètre par rapport à l'alignement.

Lorsqu'il existe déjà une construction en tout ou partie implantée dans les marges de reculement fixées ci-dessus, est autorisée l'extension dans le prolongement du volume existant, dans le respect des autres articles du présent règlement, si cela permet d'assurer une meilleure intégration architecturale du projet d'ensemble.

II-1-1.b Uniquement pour les terrains non bordés par une marge d'implantation

Les constructions doivent être implantées, soit à l'alignement, soit avec un retrait au moins égal à 1 mètre par rapport à l'alignement.

II-1-1.c Uniquement pour les terrains bordés par une marge d'implantation

Dans l'ensemble de la zone UP, à l'exception du sous-secteur UPam :

La marge d'implantation est de 15 mètres de profondeur comptée à partir de 2,50 mètres de l'alignement. Les constructions doivent être implantées en retrait de 2,50 mètres minimum de l'alignement.

Uniquement dans le sous-secteur UPam :

La marge d'implantation est de 10,5 mètres de profondeur comptée à partir de 7 mètres de l'alignement, à l'exception de la marge d'implantation située le long de l'avenue Johnstone et Reckitt pour laquelle la marge d'implantation est de 15 mètres de profondeur comptée à partir de 2,50 mètres de l'alignement. Les constructions doivent être implantées en retrait de 7 mètres minimum de l'alignement, sauf le long de l'avenue Johnstone et Reckitt où ce retrait est de 2,50 mètres.

II-1-2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

II-1-2.a Dans l'ensemble de la zone

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées en limite séparative ou avec un retrait au moins égal à 2 mètres.

Lorsqu'il existe déjà une construction en tout ou partie implantée dans les marges de reculement fixées ci-dessus, est autorisée l'extension dans le prolongement du volume existant, dans le respect des autres articles du présent règlement, si cela permet d'assurer une meilleure intégration architecturale du projet d'ensemble.

Aucune baie ne peut être créée à moins de 6 mètres de toute limite séparative.

II-1-2.b Uniquement pour les terrains non bordés par une marge d'implantation

Les constructions doivent être implantées, soit sur les deux limites séparatives aboutissant sur la voie de desserte, soit sur une des deux limites séparatives aboutissant sur la voie de desserte.

En retrait d'une limite séparative, les constructions devront respecter une marge de reculement. Cette marge de reculement sera au moins égale à :

- 2,50 mètres ;
- la moitié de la hauteur absolue de la construction avec un minimum de 6 mètres, en face de chaque baie.

II-1-2.c Uniquement pour les terrains bordés par une marge d'implantation

Dans la marge d'implantation :

Sont autorisées les constructions nouvelles, les extensions de constructions existantes et les constructions annexes.

- Dans l'ensemble de la zone UP, à l'exception du sous-secteur UPam :

La marge d'implantation est de 15 mètres de profondeur comptée à partir de 2,50 mètres de l'alignement.

- Uniquement dans le sous-secteur UPam :

La marge d'implantation est de 10,5 mètres de profondeur comptée à partir de 7 mètres de l'alignement, à l'exception de la marge d'implantation située le long de l'avenue Johnstone et Reckitt pour laquelle la marge d'implantation est de 15 mètres de profondeur comptée à partir de 2,50 mètres de l'alignement.

- Pour tous les terrains existants à l'approbation de la modification du PLU en date du 22/06/2012, les constructions peuvent être implantées :
 - soit sur les deux limites séparatives aboutissant sur la voie de desserte si la façade sur rue est inférieure à 8 mètres ;
 - soit en retrait d'au moins une des deux limites séparatives aboutissant sur la voie de desserte dont la façade sur rue est supérieure à 8 mètres. En cas de retrait d'une limite séparative, les constructions devront respecter une marge de reculement. Cette marge de reculement sera au moins égale à :
 - 2,50 mètres ;
 - la moitié de la hauteur absolue de la construction avec un minimum de 6 mètres, en face de chaque baie.

- Pour tous les terrains issus de division foncière à compter de la date d'approbation de la modification du PLU en date du 22/06/2012, les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins une des deux limites séparatives de propriété, quelque soit la longueur de la façade sur rue. Cette marge de reculement sera au moins égale à :
 - 2,50 mètres ;
 - la moitié de la hauteur absolue de la construction avec un minimum de 6 mètres, en face de chaque baie.

Par ailleurs, une règle supplémentaire est à respecter :

à l'exception des constructions d'une hauteur absolue maximum de 3,5 mètres, l'implantation des constructions en limites séparatives est autorisée si elle respecte les conditions cumulatives suivantes :

- une longueur inférieure ou égale à 10 mètres à l'intérieur de la marge d'implantation ;
- un seul linéaire.

Au-delà de la marge d'implantation (à partir de 15 ou 17,5 mètres de l'alignement) :

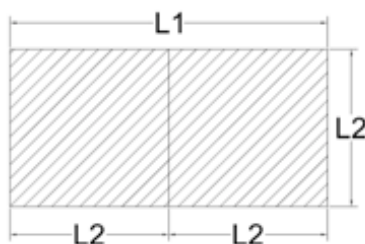
Sont autorisées les constructions nouvelles et les extensions de constructions existantes à l'approbation du PLU en date du 20/12/2007.

Les extensions sont autorisées dans le prolongement du volume existant, dans le respect des autres articles du présent règlement, si cela permet d'assurer une meilleure intégration architecturale du projet d'ensemble. Elles ne doivent pas excéder 30% de la surface de plancher de la construction concernée.

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait des limites séparatives de propriété.

Elles devront respecter une marge de reculement de 6 mètres minimum.

De plus, la longueur L1 de la construction ne devra pas excéder 2 fois la largeur de la construction L2 ($L1=2 \times L2$).



En dehors de la marge d'implantation :

Sont autorisées les constructions annexes qui ne sont pas affectées directement aux sous-destinations de logement, de bureau, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, et dont la hauteur totale n'excède pas 3,50 mètres.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions annexes de moins de 9 m².

II-1-3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règles pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- les piscines et constructions annexes.

Pour les autres constructions :

Une distance au moins égale à la moitié de la hauteur absolue de la construction la plus haute avec un minimum de 8 mètres est imposée entre deux constructions non contigües.

II-1-4 Emprise au sol des constructions

II-1-4.a Dans l'ensemble de la zone

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions dont la hauteur par rapport au terrain naturel est inférieure à 0.60 mètre ne sont pas comptées dans l'emprise au sol maximum.

Toutefois, pour les terrains concernés par le PPRI, l'emprise au sol maximum autorisée est celle que celui-ci impose.

II-1-4.b Uniquement pour les terrains non bordés par une marge d'implantation :

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 60% de la superficie de l'unité foncière.

Les constructions dont la hauteur par rapport au terrain naturel est inférieure à 0.60 mètre ne sont pas comptées dans l'emprise au sol maximum.

II-1-4.c Uniquement pour les terrains bordés par une marge d'implantation :

Dans la marge d'implantation :

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 60% de la superficie de l'unité foncière comprise dans la marge d'implantation.

Les constructions dont la hauteur par rapport au terrain naturel est inférieure à 0.60 mètre ne sont pas comptées dans l'emprise au sol maximum.

En dehors de la marge d'implantation :

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 40% de la superficie de l'unité foncière située en dehors de la marge d'implantation.

Cette emprise au sol est à décliner de la façon suivante :

- entre l'alignement et la marge d'implantation : ne sont autorisés que des constructions annexes, avec une emprise au sol limitée à 20% de la surface du terrain située entre l'alignement et la marge d'implantation ;
- au-delà de la marge d'implantation : sont autorisés les constructions nouvelles, les extensions de constructions existantes à l'approbation du PLU en date du 20/12/2007 et les constructions annexes, avec une emprise au sol limitée à 30% de la surface du terrain située au-delà de la marge d'implantation.

II-1-5 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au point le plus élevé de la construction mesuré en tout point, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

II-1-5.a Uniquement dans le secteur UPa

Uniquement pour les terrains non bordés par une marge d'implantation :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres.

Uniquement pour les terrains bordés par une marge d'implantation :

- Dans la marge d'implantation :
 - La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres.
- Au-delà de la marge d'implantation :
 - La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 6 mètres.
- En-dehors de la marge d'implantation :
 - La hauteur maximale des constructions annexes est fixée à 3,50 mètres.

II-1-5.b Uniquement dans le secteur UPb

La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres.

Paragraphe II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

II-2-1 Règles générales

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

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

II-2-1.a Uniquement dans le secteur UPa

Les constructions destinées partiellement ou totalement à l'habitation, ayant une façade sur rue supérieure à 15 mètres devront comporter, pour chaque section inférieure ou égale à 10 mètres, en ce qui concerne les toitures et les façades, des ruptures nettes en matières de traitement architectural :

- toitures : type (terrasse, deux pentes...) et apparence des matériaux (tuile, ardoise, zinc...);

- façades : agencement des ouvertures et apparence des matériaux (différentes couleurs d'enduits ou autres types de matériaux ...).

Uniquement dans le sous-secteur UPam :

Une attention particulière devra être portée sur la protection et la mise en valeur du patrimoine bâti et paysager du secteur. Toute modification d'une construction existante devra respecter l'architecture d'origine en termes de gabarit, d'ouverture, de toiture, de matériaux...

Les constructions nouvelles devront s'intégrer de manière harmonieuse avec le bâti existant, celles-ci pourront être de facture contemporaine si elles ne dénaturent pas le cadre bâti et paysager du site.

Le caractère paysager et boisé devra être conservé.

II-2-1.b Uniquement dans le secteur UPb

Les opérations immobilières des Hameaux de la Roche et du Domaine de l'Aunette constituent un ensemble architectural homogène dont l'évolution souhaitable doit être compatible avec l'unité et les caractéristiques spécifiques qui lui sont reconnues. Toute modification d'une construction existante, dans la limite des autres articles du règlement devra respecter l'architecture d'origine.

Pour l'ensemble pavillonnaire « le Domaine de l'Aunette », les chiens assis, lucarnes et châssis de toit sont admis, pour autant qu'ils soient compatibles avec l'architecture de l'ensemble des constructions accolées.

Pour l'ensemble pavillonnaire « Les Hameaux de la Roche », seuls les châssis de toit sont autorisés comme type d'ouverture en toiture.

II-2-2 Règles particulières

II-2-2.a Parements extérieurs

Les différents murs d'une construction ou d'un ensemble de constructions, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

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

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

Les imitations de matériaux, telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres, sont interdites.

Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

Les matériaux tels que briques de parements, pierres de taille ou pierres meulières ne devront pas être recouverts.

II-2-2.b Divers

Les antennes devront être situées en toiture ou être habillées afin de permettre leur intégration dans la construction.

Les blocs de climatisation devront être situés de manière à ne pas être visibles des voies ou emprises publiques ou des voies privées ouvertes à la circulation publique.

Aucun caisson de volet roulant ne doit être visible en façade.

II-2-2.c Clôtures

Sur rues, sont admis les dispositifs de clôtures suivants, excepté dans les secteurs concernés par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) :

- un mur de maçonnerie enduit, en brique ou en pierre, ou un mur plein constitué d'un ou plusieurs matériaux. La hauteur maximale de ces murs ne doit pas dépasser 1,80 mètre, chapeau compris ; une hauteur supérieure est néanmoins admise pour les poteaux (poteaux d'angle, poteaux délimitant les accès) ;
- OU
- une clôture formée d'une partie basse pleine et d'une partie haute ajourée n'excédant pas 2 mètres par rapport au terrain naturel du terrain clôturé :
 - la partie basse pleine ne pourra excéder 0,80 mètre (chapeau compris). La partie haute sera ajourée et pourra être doublée par une haie vive ou, pour les clôtures métalliques, par un festonnage lisse côté parcelle, peint de la même couleur que la clôture métallique.
 - l'utilisation de bardage de toute nature est interdite. La hauteur maximale de l'ensemble ne doit pas dépasser 2 mètres. Une hauteur supérieure est admise pour les poteaux (poteaux d'angle, poteaux délimitant les accès).

Les clôtures sur les limites de propriété ne pourront pas dépasser une hauteur de 2 mètres au-dessus du terrain naturel. Les murs de maçonnerie devront être enduits ou recouverts de matériaux de parement.

En secteur concerné par la PPRI, les clôtures pleines sont interdites.

N'est pas considérée comme une clôture pleine, une clôture ajourée qui répond aux critères suivants :

- ne pas constituer un obstacle au passage des eaux en crue ;
- ne pas créer un frein à l'évacuation des eaux du fleuve en décrue.

Ainsi, une clôture n'est pas considérée comme pleine si elle présente au moins 2/3 de sa surface ajourée sous la cote de référence ou si elle est constituée de grillages à large maille de type 10x10 minimum. Les portails et portillons, s'ils sont pleins, ne sont pas considérés comme surface de clôture ajourée.

II-2-2.d Travaux sur les constructions existantes

Dans le cas de travaux de réhabilitation sur un bâti ancien, les détails d'architecture d'origine (lucarnes, barreaudage, corniches...) seront conservés ou remplacés à l'identique.

Dans le cas de travaux de ravalement des façades des bâtiments anciens, les modénatures ainsi que les volets, les menuiseries d'origine, devront, être conservés et restaurés ou remplacés par des éléments de forme identique.

Les modénatures, lorsqu'elles existent, devront être conservées ou restaurées et mises en valeur par des nuances de teintes.

Pour l'éclairage des combles, l'utilisation de la lucarne est recommandée notamment pour les toitures visibles de la rue.

En cas d'utilisation de châssis dans la pente de toiture, leur taille et leur emplacement doivent tenir compte de la composition générale du bâtiment.

Les proportions de baies, portes ou fenêtres seront conservées sauf impératifs fonctionnels tels que la création d'un accès de garage ou de sécurité. Les percements éventuels de baies, s'ils sont indispensables, devront respecter l'esprit de composition, libre ou ordonnancé, de la façade et les proportions des baies préexistantes.

La forme et le dessin des menuiseries ne doivent pas nuire à l'harmonie du bâtiment et doivent être en cohérence avec la composition de la façade.

Les éventuelles créations ou modifications de façades commerciales se feront en respectant la structure de l'immeuble et notamment le rythme des points porteurs au rez-de-chaussée. Les devantures seront établies de préférence en retrait du gros oeuvre. Les couleurs employées devront s'harmoniser avec les matériaux et les couleurs de la façade et de son environnement.

II-2-3 Les éléments de paysage

Pour les constructions répertoriées comme éléments de paysage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, toute modification, notamment démolition partielle ou totale est soumise à autorisation. Celle-ci pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières et notamment à une reconstruction à l'identique.

II-2-4 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Les projets de constructions devront être étudiés dans le but de privilégier l'utilisation de matériaux durables pour la construction, de même que l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (réseau de chaleur, chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...).

L'orientation et la conception des constructions devront viser à limiter la consommation d'énergie.

Les constructions nouvelles devront rechercher des performances énergétiques correspondant au niveau suivant : bâtiment passif ou bâtiment à énergie positive.

Les toitures-terrasses non accessibles seront de préférence végétalisées ; les autres toitures de toute nature (à pente ou non) pourront également l'être.

Paragraphe II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximum des plantations existantes.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 150 m² de la superficie affectée à cet usage.

20% de la superficie de l'unité foncière devra être traité en espace vert de pleine terre. Dans le secteur UPa, cette règle est complétée par l'obligation de porter la proportion d'espaces verts de pleine terre à 30% de la superficie située au-delà de la marge d'implantation.

Les espaces verts de pleine terre devront être paysagers et plantés d'arbres ou d'arbustes avec des essences favorables à la biodiversité.

Les espaces verts en recouvrement des dalles des niveaux souterrains devront reposer sur au moins 50 centimètres de terre.

Les éléments de paysage :

Pour les espaces répertoriés comme éléments de paysage au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme, toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à déclaration. Ces travaux pourront être refusés ou soumis à des conditions particulières si les modifications envisagées sont de nature à compromettre la qualité paysagère de ces espaces.

Paragraphe II-4 : Stationnement

II-4-1 Stationnement des véhicules motorisés

II-4-1.a Dimensions des places et des voies d'accès

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante. Une surface moyenne de 25 m² par emplacement doit être prévue, dégagement inclus.

Les places de stationnement devront respecter les dimensions minimales suivantes :

- Stationnement général :
 - en épi : 2,30x5m
 - longitudinal : 2x5m
 - perpendiculaire : 2,30x5m
- Stationnement handicapé :
 - longueur : 5 mètres
 - largeur : 3,30 mètres

Les constructions destinées à l'habitation pourront comporter des places commandées si elles respectent les conditions cumulatives suivantes :

- les places commandées sont limitées à un ensemble de 2 places de stationnement maximum ;
- au-delà de la création d'un logement, 5% des places de stationnements nécessaires pourront être réalisés sous-forme de places commandées (arrondi au nombre supérieur).

II-4-1.b Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

Cette obligation s'impose :

- pour les constructions nouvelles ;
- pour les extensions du volume existant en vue de la création de logements supplémentaires ;
- pour les changements de destination à l'intérieur du volume du bâti en vue de la création de logements.

Lors de l'extension d'une construction existante, les règles de stationnement, ci-dessous ne s'appliquent qu'à l'extension réalisée, sauf en cas de changement de destination. Ainsi, en ce qui concerne l'habitat, l'obligation de création d'emplacement de stationnement ne s'appliquera qu'en cas de création d'un ou plusieurs nouveaux logements et non pas en cas d'extension d'un logement existant.

Les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention doivent être réservés sur le terrain sans encombrer la voie publique.

II-4-1.c Nombre d'emplacements

- **Pour les constructions destinées à l'habitation :**
 - 1,5 places minimum de stationnement par logement
 - Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ainsi que les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les résidences universitaires, il n'est exigé qu'une place minimum de stationnement par logement
- **Pour les constructions destinées au commerce et aux activités de service :**
 - Constructions destinées aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle : à partir de 150 m² de surface de plancher, 1 place minimum de stationnement et 1 place supplémentaire par tranche de 50 m² de surface de plancher entamée
- **Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics :**

Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (proximité de la gare, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).
- **Pour les constructions destinées aux autres activités des secteurs secondaires et tertiaires :**
 - Constructions destinées aux bureaux :
 - en-dehors des périmètres de 500 mètres autour des gares ou des stations de transports en commun structurants : 1 place minimum par tranche de 50 m² de surface de plancher
 - dans les périmètres de 500 mètres autour des gares ou des stations de transports en commun structurants : 1 place maximum de stationnement par tranche de 45 m² de surface de plancher

II-4-2 *Stationnement des deux-roues non motorisées*

L'espace nécessaire au stationnement des deux-roues non motorisées doit être abrité. Cet espace devra être prévu dans le volume des constructions à destination de logement.

Il est exigé au minimum :

- **Pour les constructions à destination d'habitat collectif :**
 - 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales, 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m²
- **Pour les constructions à destination de bureaux :**
 - 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher

- **Pour les équipements publics :**
 - 1 place pour 10 employés ;
 - le stationnement des visiteurs devra être prévu.
- **Pour les établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités) :**
 - 1 place pour 8 à 12 élèves en primaire ;
 - 1 place pour 8 à 12 élèves aux collèges et lycées ;
 - 1 place pour 3 à 5 étudiants pour les universités et autres.

CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Paragraphe III-1 : Desserte par les voies publiques ou privées

III-1-1 *Dans l'ensemble de la zone*

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile publique, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

La création de voies en impasse est interdite postérieurement à l'approbation du PLU en date du 20/12/2007.

Toute voie privée ouverte à la circulation automobile publique ne pourra en aucun cas être fermée à cette circulation postérieurement à cette date.

III-1-2 *Uniquement dans le secteur UPa*

En cas d'implantation d'une ou plusieurs constructions sur une même unité foncière, un seul accès sur la voie publique ou privée ouverte à la circulation publique est autorisé, sauf :

- pour les unités foncières situées à l'angle de plusieurs voies ou desservies par plusieurs voies : 1 accès supplémentaire par voie ;
- pour les unités foncières dont la façade sur la voie est supérieure à 20 m, dans ce cas un accès supplémentaire est autorisé par section de voirie supérieure à chaque tranche de 20 m entamée: exemples plus de 20 mètres et moins de 40 mètres : deux accès, plus de 40 mètres et moins de 60 mètres, trois accès, etc...

Paragraphe III-2 : Desserte par les réseaux

III-2-1 *Eau et assainissement*

Sous réserve de l'existence des dits réseaux, compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'assainissement et d'alimentation en eau potable.

Toutes les constructions devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Les conditions et modalités de raccordement sur le réseau séparatif d'assainissement Eaux pluviales et Eaux usées devront être conformes au règlement d'assainissement intercommunal figurant dans les annexes du PLU.

III-2-1.a Eaux usées

Le raccordement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et pour toute extension de bâtiment existant non raccordé.

Seules les eaux domestiques seront rejetées sans pré traitement dans le réseau. L'évacuation des eaux usées non domestiques est soumise aux dispositions de l'article R 111-8 à R 111-12 du Code de l'Urbanisme. Conformément aux dispositions de l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique, une autorisation de déversement sera établie pour préciser les modalités de rejets des effluents.

Les réseaux de collecte des eaux usées domestiques et des eaux usées non domestiques seront distincts. L'évacuation des eaux usées non domestiques, dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement avant leur rejet dans le réseau. L'évacuation des eaux usées non domestiques assimilées à des eaux usées domestiques sont soumises au respect de prescriptions techniques (mise en place de prétraitements adaptés à l'activité) édictées par le gestionnaire du réseau lors de l'établissement du constat de conformité. Le constat de conformité vaut contrat d'abonnement ou convention ordinaire de déversement.

III-2-1.b Eaux pluviales

Le réseau d'assainissement devra répondre aux prescriptions du Règlement d'Assainissement Collectif intercommunal.

Tout aménagement réalisé sur une unité foncière doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales générées par les nouveaux projets d'aménagements, y compris sur le domaine public, et collectées à l'échelle des parcelles privées ou publiques ne sont pas admises directement dans le réseau public. Le principe du « zéro rejet » aux collecteurs d'eaux pluviales est imposé.

Lorsque le principe du « zéro rejet » ne peut techniquement être mis en œuvre (coefficient de perméabilité du sol inférieur à 10^{-6} m/s), le rejet sera limité à 1 l/s/ha imperméabilisé. Le volume de rétention sera alors calculé pour une pluie de retour vingtennale et suivant la méthode dite des pluies.

Les eaux pluviales issues des nouveaux projets d'aménagements auront une qualité de rejet régulé en sortie dite bonne, suivant la grille Seq Eau de qualité physico-chimique des eaux superficielles, jointe en annexe.

III-2-1.c Eaux des parkings

Les eaux issues des voiries et des aires de stationnement non couvertes devront être dépolluées dès le premier m³ par une technique alternative aux réseaux avec décantation et ou filtration et infiltration via un système superficiel à ciel ouvert de type noues plantées de macrophytes, filtre planté de roseaux.

Les eaux de ruissellement des aires de stationnement couvertes devront être dépolluées par la mise en place d'un prétraitement de type séparateurs à hydrocarbures et raccordées au collecteur des eaux usées.

III-2-2 *Autres réseaux (électricité, téléphone, câble...)*

III-2-2.a Infrastructures et réseaux de communications et de distribution d'énergie

Sauf impossibilité technique, les lignes de télécommunication, de télédistribution et de distribution d'énergie électrique du réseau public doivent être installées en souterrain.

Les ouvrages de télécommunication et ceux afférents à la vidéocommunication seront réalisés 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 en limite de propriété privé-public.

Il conviendra de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation. Il est recommandé de prévoir pour toute nouvelle construction un déploiement vertical de la fibre optique afin de permettre le raccordement auprès de tous les opérateurs FTTH.

III-2-2.b Collecte sélective des déchets

Les constructions nouvelles devront répondre aux prescriptions du règlement de collecte intercommunal figurant dans les annexes du PLU. Elles devront notamment disposer d'un emplacement adapté à la collecte sélective des ordures ménagères. Dès que possible, il sera privilégié l'utilisation de conteneurs enterrés.

9. Dispositions applicables à la zone UV

La zone UV recouvre les emprises nécessaires au passage de l'autoroute A6, de la RN449, de la RN448 et du RER ; outre les voiries et les voies ferrées, elle recouvre les aménagements paysagers qui les accompagnent. Elle ne peut recevoir que des ouvrages ou installations nécessaires à l'entretien de ces voies et des espaces paysagers.



CHAPITRE I : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Paragraphe I-1 : Destinations et sous-destinations, usages et affectation des sols, constructions et activités interdites

- Les constructions, ouvrages et installations de toute nature, à l'exception de ceux autorisés au paragraphe 2.

Paragraphe I-2 : Destinations et sous-destinations, usages et affectation des sols, constructions et activités autorisées et/ou soumises à des conditions particulières

- Les constructions, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement et à l'entretien des voiries, des voies ferrées et des espaces paysagers.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs, en particulier les constructions, les ouvrages, les installations et les infrastructures de transport ferroviaire nécessaires à la réalisation du projet de Tram 12 Express, ainsi que le projet du Tzen 4.
Sont autorisés les dépôts temporaires de matériaux divers exclusivement liés à la réalisation du Tram 12 Express.
- Les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz naturel ou assimilé, y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage.

Paragraphe I-3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Paragraphe II-1 : Volumétrie et implantation des constructions

II-1-1 Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit avec un retrait au moins égal à 1 mètre par rapport à l'alignement.

Au titre de l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme, dans une bande de 100 mètres mesurée à partir de l'axe de l'A6 et dans une bande de 75 mètres mesurés à partir de l'axe de la RN104, les constructions et installations sont interdites.

Au titre de l'article L.111-7 du Code de l'Urbanisme, cette interdiction ne s'applique 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 ;
- aux réseaux d'intérêt public ;
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

Lorsqu'il existe déjà une construction en tout ou partie implantée dans les marges de reculement fixées ci-dessus, est autorisée l'extension dans le prolongement du volume existant, dans le respect des autres articles du présent règlement, si cela permet d'assurer une meilleure intégration architecturale du projet d'ensemble.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 Volts) mentionnées dans la liste des servitudes d'utilité publique.

II-1-2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées soit sur une ou des limites séparatives, soit en retrait des limites séparatives de propriété.

En retrait d'une limite séparative, les constructions devront respecter une marge de reculement. Cette marge de reculement sera au moins égale à 1 mètre.

Lorsqu'il existe déjà une construction en tout ou partie implantée dans les marges de reculement fixées ci-dessus, est autorisée l'extension dans le prolongement du volume existant, dans le respect des autres articles du présent règlement, si cela permet d'assurer une meilleure intégration architecturale du projet d'ensemble.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 Volts) mentionnées dans la liste des servitudes d'utilité publique.

II-1-3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

II-1-4 Emprise au sol des constructions

Non réglementé

II-1-5 Hauteur des constructions

Non réglementé

Paragraphe II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Non réglementé

Paragraphe II-3 : stationnement

Non réglementé

CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Paragraphe III-1 : Desserte par les voies publiques ou privées

Non réglementé

Paragraphe III-2 : Desserte par les réseaux

Non réglementé

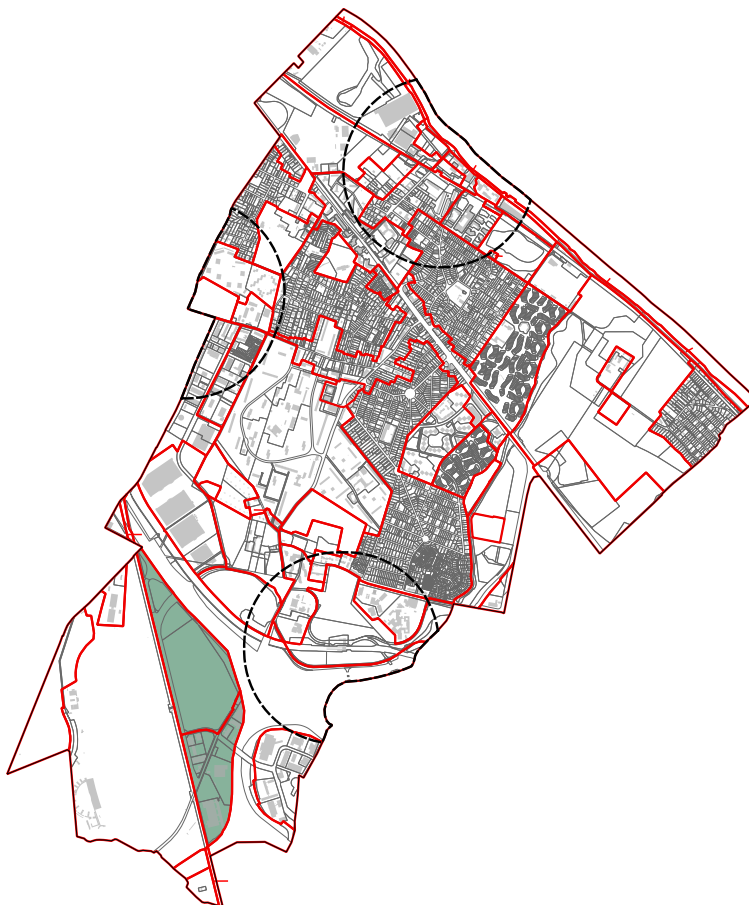
III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

10. Dispositions applicables à la zone 1AU

La zone 1AU se compose de 2 secteurs :

- un secteur 1AUa correspondant à la friche de l'ancienne usine Lu et aux espaces entre l'A6 et les aqueducs de la Vanne et du Loing situés au nord de cette même friche ; il s'agit d'y permettre à court terme la réalisation des ouvrages liés à l'arrivée du Tram 12 Express (notamment les futures stations) ;
- un secteur 1AUb correspondant à la partie ouest du parc d'activité du Bois de l'Epine, permettant le maintien des activités existantes sur ce site, dans l'attente de la définition du projet d'aménagement d'ensemble du pôle de destination.

Le règlement de la zone 1AU est complété par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).



CHAPITRE I : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Paragraphe I: Destinations et sous-destinations, usages et affectation des sols, constructions et activités autorisées et interdites

I-I-1 Dans le secteur 1AUa

Destinations	Sous destinations	Autorisation	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X
	Exploitation forestière		X
Habitation	Logement, à condition d'être lié et nécessaire au fonctionnement des activités exercées dans l'unité foncière	X (sous condition)	
	Hébergement		X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X
	Restauration		X
	Commerce de gros		X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X
	Hébergement hôtelier et touristique		X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Cinéma		X
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, à condition d'être nécessaires ou liées aux activités présentes dans la zone ou lorsqu'ils sont nécessaires à l'activité ferroviaire, en particulier les constructions, les ouvrages, les installations et les infrastructures de transport ferroviaire nécessaires à la réalisation du projet de Tram 12 Express	X (sous condition)	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, à condition d'être nécessaires ou liées aux activités présentes dans la zone ou lorsqu'ils sont nécessaires à l'activité ferroviaire, en particulier les constructions, les ouvrages, les installations et les infrastructures de transport ferroviaire nécessaires à la réalisation du projet de Tram 12 Express	X (sous condition)	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X
	Salles d'art et de spectacles		X
	Equipements sportifs		X
	Autres équipements recevant du public		X
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie		X
	Entrepôt, à condition d'être lié à une activité situé sur la même unité foncière	X (sous condition)	
	Bureau		X
	Centre de congrès et d'exposition		X

Usages et affectations du sol	Autorisation	Interdiction
Les constructions, installations et infrastructures de transport à la condition d'être strictement nécessaires à la réalisation du projet du Tram 12 Express	X (sous condition)	
Les affouillements, exhaussements des sols, ouverture et exploitation de carrières, à condition d'être nécessaires à la réalisation de travaux de constructions admises dans la zone	X (sous condition)	
La création ou l'agrandissement des terrains de camping, de parc résidentiel de loisirs, de village de vacances, de terrain de pratique des sports et loisirs motorisés et de parc d'attraction, au sens de l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme		X
Les aires d'accueil des gens du voyage et l'installation d'une résidence mobile constituant l'habitat permanent des gens du voyage (article R.421-23 du Code de l'Urbanisme)		X
Les dépôts de véhicules à l'air libre et les garages collectifs de caravanes		X
Les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets		X
Les aires de jeux et de sports ouvertes au public		X
Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) nouvelles soumises à autorisation préalable, enregistrement ou à déclaration : -à condition d'être liées aux destinations autorisées dans la zone ; -à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.	X (sous condition)	
La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.	X (sous condition)	
Les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz naturel ou assimilé, y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage.	X	

I-I-2 Dans le secteur 1AUb

Destinations	Sous destinations	Autorisation	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X
	Exploitation forestière		X
Habitation	Logement, à condition d'être lié et nécessaire au fonctionnement des activités exercées dans l'unité foncière	X (sous condition)	
	Hébergement		X
Commerce et activités de service	Artisanat	X	
	Commerce de détail, à condition : - qu'il s'agisse du réaménagement ou de la réhabilitation de constructions existantes à destination de commerce ; - ou qu'il s'agisse de l'extension d'une construction existante dans la limite de 20% de la surface de plancher existante à usage de commerce ; - ou qu'elles correspondent à un service rendu aux entreprises ou utilisateurs de la zone.	X (sous condition)	
	Restauration	X	
	Commerce de gros	X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X
	Hébergement hôtelier et touristique	X	
	Cinéma		X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X
	Salles d'art et de spectacles	X	
	Equipements sportifs		X
	Autres équipements recevant du public		X
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie	X	
	Entrepôt, à condition d'être lié à une activité située sur la même unité foncière	X	
	Bureau	X	
	Centre de congrès et d'exposition	X	

Usages et affectations du sol	Autorisation	Interdiction
Les constructions, installations et infrastructures de transport à la condition d'être strictement nécessaires à la réalisation du projet du Tram 12 Express	X (sous condition)	
Les affouillements, exhaussements des sols, ouverture et exploitation de carrières, à condition d'être nécessaires à la réalisation de travaux de constructions admises dans la zone	X (sous condition)	
La création ou l'agrandissement des terrains de camping, de parc résidentiel de loisirs, de village de vacances, de terrain de pratique des sports et loisirs motorisés et de parc d'attraction, au sens de l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme		X
Les aires d'accueil des gens du voyage et l'installation d'une résidence mobile constituant l'habitat permanent des gens du voyage (article R.421-23 du Code de l'Urbanisme)		X
Les dépôts de véhicules à l'air libre et les garages collectifs de caravanes		X
Les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets		X
Les aires de jeux et de sports ouvertes au public et les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.	X (sous condition)	
Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) nouvelles soumises à autorisation préalable, enregistrement ou à déclaration : -à condition d'être liées aux destinations autorisées dans la zone ; -à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.	X (sous condition)	
La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.	X (sous condition)	
Les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz naturel ou assimilé, y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage.	X	

Paragraphe I-I-2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Paragraphe II-1 : Volumétrie et implantation des constructions

II-1-1 Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation

II-1-1.a Uniquement dans le secteur 1AUa

Non réglementé

II-1-1.b Uniquement dans le secteur 1AUb

Sont concernées toutes les constructions implantées par rapport aux voies et emprises publiques, mais également par rapport aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

Lorsqu'il existe déjà une construction en tout ou partie implantée dans les marges de reculement fixées ci-dessous, est autorisée l'extension dans le prolongement du volume existant, dans le respect des autres articles du présent règlement, si cela permet d'assurer une meilleure intégration architecturale du projet d'ensemble.

Les constructions doivent être implantées avec un retrait au moins égal à 6 mètres par rapport à l'alignement, excepté pour les constructions liées ou nécessaires aux infrastructures routières qui peuvent être implantées soit à l'alignement, soit avec un retrait au moins égal à 1 mètre par rapport à l'alignement.

Au titre de l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme, dans une bande de 75 mètres mesurés à partir de l'axe de la RN104, les constructions et installations sont interdites.

Au titre de l'article L.111-7 du Code de l'Urbanisme, cette interdiction ne s'applique 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 ;
- aux réseaux d'intérêt public ;
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

II-1-2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

II-1-2.a Uniquement dans le secteur 1AUa

Non réglementé

II-1-2.b Uniquement dans le secteur 1AUb

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées, soit sur une ou des limites séparatives, soit en retrait des limites séparatives de propriété.

En retrait d'une limite séparative, les constructions devront respecter une marge de reculement.

Cette marge de reculement sera au moins égale à 1 mètre.

Lorsqu'il existe déjà une construction en tout ou partie implantée dans les marges de reculement fixées ci-dessus, est autorisée l'extension dans le prolongement du volume existant, dans le respect des autres articles du présent règlement, si cela permet d'assurer une meilleure intégration architecturale du projet d'ensemble.

A l'exception des constructions techniques et des annexes, une distance au moins égale à H/2 avec un minimum de 6 mètres est imposée entre les constructions et les limites séparatives.

II-1-3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

II-1-3.a Uniquement dans le secteur 1AUa

Non réglementé

II-1-3.b Uniquement dans le secteur 1AUb

Les règles fixées ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Une distance au moins égale à la moitié de la hauteur absolue avec un minimum de 5 mètres est imposée entre deux constructions non contigües.

Lorsqu'il existe déjà une construction en tout ou partie implantée en deçà des distances fixées ci-dessus, est autorisée l'extension dans le prolongement du volume existant, dans le respect des autres articles du présent règlement, si cela permet d'assurer une meilleure intégration architecturale du projet d'ensemble.

II-1-4 Emprise au sol des constructions

II-1-4.a Uniquement dans le secteur 1AUa

Non réglementé

II-1-4.b Uniquement dans le secteur 1AUb

Les règles fixées ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 60% de l'unité foncière.

Les constructions dont la hauteur par rapport au terrain naturel est inférieure à 0,60 mètre ne sont pas comptées dans l'emprise au sol.

II-1-5 Hauteur des constructions

II-1-5.a Uniquement dans le secteur 1AUa

Non réglementé

II-1-5.b Uniquement dans le secteur 1AUb

La hauteur maximale des constructions est fixée à 20 mètres.

Paragraphe II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

▪ **Uniquement dans le secteur 1AUa**

Les éléments de paysage :

Pour les espaces répertoriés comme éléments de paysage au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme, toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à déclaration. Ces travaux pourront être refusés ou soumis à des conditions particulières si les modifications envisagées sont de nature à compromettre la qualité paysagère de ces espaces.

▪ **Uniquement dans le secteur 1AUb**

II-2-1 Règles générales

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

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

II-2-2 Règles particulières

II-2-2.a Parements extérieurs

Les différents murs d'une construction ou d'un ensemble de constructions, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

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

Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

II-2-2.b Clôtures

Les clôtures doivent être constituées de grillage (ou grille) doublé de haies ou support de plantes grimpantes.

II-2-2.c Divers

Les antennes pourront être situées en toiture ou sur une construction ; dans ce cas elles seront habillées afin de permettre leur intégration dans la construction. Lorsqu'une antenne doit être installée sur un pylône :

- soit elle est installée sur un pylône ou un mat existant,
- soit la localisation du pylône ou du mat permet de réduire l'impact visuel de l'ouvrage, par exemple par un rideau d'arbres, un massif boisé, un arrière plan qui en atténue la perception ou un habillage de l'ensemble de l'ouvrage.

II-2-3 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Les projets de constructions devront être étudiés dans le but de privilégier l'utilisation de matériaux durables pour la construction, de même que l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (réseau de chaleur, chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...).

L'orientation et la conception des constructions devront viser à limiter la consommation d'énergie.

Les constructions nouvelles devront rechercher des performances énergétiques correspondant au niveau suivant : bâtiment passif ou bâtiment à énergie positive.

Les toitures-terrasses non accessibles seront de préférence végétalisées ; les autres toitures de toute nature (à pente ou non) pourront également l'être.

Paragraphe II-3 : Stationnement

▪ Uniquement dans le secteur 1AUa :

Non réglementé

▪ Uniquement dans le secteur 1AUb :

II-3-1 Stationnement des véhicules motorisés

II-3-1.a Dimensions des places et des voies d'accès

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante. Une surface moyenne de 25 m² par emplacement doit être prévue, dégagement inclus.

Les places de stationnement devront respecter les dimensions minimales suivantes :

- Stationnement général :
 - en épi : 2,30x5m
 - longitudinal : 2x5m
 - perpendiculaire : 2,30x5m
- Stationnement handicapé :
 - longueur : 5 mètres
 - largeur : 3,30 mètres

II-3-1.b Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

Les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention doivent être réservés sur le terrain sans encombrer la voie publique.

Lors de l'extension d'une construction existante, les règles de stationnement ci-dessus ne s'appliquent qu'à l'extension réalisée, sauf en cas de changement de destination.

II-3-1.c Nombre d'emplacements

■ Pour les constructions destinées à l'habitation :

- 2 places minimum de stationnement par logement
- Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ainsi que les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les résidences universitaires, il n'est exigé qu'une place minimum de stationnement par logement

■ Pour les constructions destinées au commerce et aux activités de service :

- Constructions destinées à l'artisanat : 1 place minimum de stationnement et 1 place supplémentaire par tranche de 50 m² de surface de plancher entamée
- Constructions destinées au commerce, à la restauration et aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle : à partir de 150 m² de surface de plancher, 1 place minimum de stationnement et 1 place supplémentaire par tranche de 50 m² de surface de plancher entamée
- Constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique : il doit être aménagé une place de stationnement pour deux chambres d'hôtel

En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

■ Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics :

Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (proximité de la gare, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).

■ Pour les constructions destinées aux autres activités des secteurs secondaires et tertiaires :

- Constructions destinées à l'industrie : 1 place minimum et 1 place supplémentaire par tranche de 100 m² de surface de plancher entamée
- Constructions destinées à l'entrepôt : 1 place minimum et 1 place supplémentaire par tranche de 400 m² de surface de plancher entamée
- Constructions destinées aux bureaux :
 - en-dehors des périmètres de 500 mètres autour des gares ou des stations de transports en commun structurants : 1 place minimum par tranche de 55m² de surface de plancher
 - dans les périmètres de 500 mètres autour des gares ou des stations de transports en commun structurants : 1 place maximum de stationnement par tranche de 45 m² de surface de plancher

II-3-2 Stationnement des deux-roues non motorisées

L'espace nécessaire au stationnement des deux-roues non motorisées doit être abrité. Cet espace devra être prévu dans le volume des constructions à destination de logement.

Il est exigé au minimum :

- **Pour les constructions à destination d'habitat collectif :**
 - 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales, 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m²
- **Pour les constructions à destination de bureaux :**
 - 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher
- **Pour les constructions à destination de commerce et d'artisanat de plus de 500 m² de surface de plancher, les industries et les équipements publics :**
 - 1 place pour 10 employés ;
 - le stationnement des visiteurs devra être prévu.

CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Paragraphe III-1 : Desserte par les voies publiques ou privées

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile publique, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères, compte tenu de la nature de la construction.

Paragraphe III-2 : Desserte par les réseaux

III-2-1 Eau et assainissement

Sous réserve de l'existence des dits réseaux, compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'assainissement et d'alimentation en eau potable.

Toutes les constructions devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Les conditions et modalités de raccordement sur le réseau séparatif d'assainissement Eaux pluviales et Eaux usées devront être conformes au règlement d'assainissement intercommunal figurant dans les annexes du PLU.

III-2-1.a Eaux usées

Le raccordement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et pour toute extension de bâtiment existant non raccordé.

Seules les eaux domestiques seront rejetées sans pré traitement dans le réseau. L'évacuation des eaux usées non domestiques est soumise aux dispositions de l'article R 111-8 à R 111-12 du Code de l'Urbanisme. Conformément aux dispositions de l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique, une autorisation de déversement sera établie pour préciser les modalités de rejets des effluents.

Les réseaux de collecte des eaux usées domestiques et des eaux usées non domestiques seront distincts. L'évacuation des eaux usées non domestiques, dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement avant leur rejet dans le réseau. L'évacuation des eaux usées non domestiques assimilées à des eaux usées domestiques sont soumises au respect de prescriptions techniques (mise en place de prétraitements adaptés à l'activité) édictées par le gestionnaire du réseau lors de l'établissement du constat de conformité. Le constat de conformité vaut contrat d'abonnement ou convention ordinaire de déversement.

III-2-1.b Eaux pluviales

Le réseau d'assainissement devra répondre aux prescriptions du Règlement d'Assainissement Collectif intercommunal.

Tout aménagement réalisé sur une unité foncière doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales générées par les nouveaux projets d'aménagements, y compris sur le domaine public, et collectées à l'échelle des parcelles privées ou publiques ne sont pas admises directement dans le réseau public. Le principe du « zéro rejet » aux collecteurs d'eaux pluviales est imposé.

Lorsque le principe du « zéro rejet » ne peut techniquement être mis en œuvre (coefficient de perméabilité du sol inférieur à $1 \cdot 10^{-6}$ m/s), le rejet sera limité à 1 l/s/ha imperméabilisé. Le volume de rétention sera alors calculé pour une pluie de retour vingtennale et suivant la méthode dite des pluies.

Les eaux pluviales issues des nouveaux projets d'aménagements auront une qualité de rejet régulé en sortie dite bonne, suivant la grille Seq Eau de qualité physico-chimique des eaux superficielles, jointe en annexe.

III-2-1.c Eaux des parkings

Les eaux issues des voiries et des aires de stationnement devront être dépolluées dès le premier m³ par une technique alternative aux réseaux avec décantation et ou filtration et infiltration via un système superficiel à ciel ouvert de type noues plantées de macrophytes, filtre planté de roseaux.

Les eaux de ruissellement des aires de stationnement couvertes devront être dépolluées par la mise en place d'un prétraitement de type séparateurs à hydrocarbures et raccordées au collecteur des eaux usées.

III-2-2 *Autres réseaux (électricité, téléphone, câble...)*

III-2-2.a Infrastructures et réseaux de communications et de distribution d'énergie

Sauf impossibilité technique, les lignes de télécommunication, de télédistribution et de distribution d'énergie électrique du réseau public doivent être installées en souterrain.

Les ouvrages de télécommunication et ceux afférents à la vidéocommunication seront réalisés 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 en limite de propriété privé-public.

Il conviendra de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation. Il est recommandé de prévoir pour toute nouvelle construction un déploiement vertical de la fibre optique afin de permettre le raccordement auprès de tous les opérateurs FTTH.

III-2-2.b Collecte sélective des déchets

Les constructions nouvelles devront répondre aux prescriptions du règlement de collecte intercommunal figurant dans les annexes du PLU. Elles devront notamment disposer d'un emplacement adapté à la collecte sélective des ordures ménagères. Dès que possible, il sera privilégié l'utilisation de conteneurs enterrés.

11. Dispositions applicables à la zone 2AU

La zone 2AU concerne des secteurs de la commune destinés à être urbanisés à moyen terme et dont la capacité actuelle des voies et réseaux n'est pas suffisante pour desservir les constructions qui y seront implantées, compte tenu de la nature des projets envisagés. Les secteurs concernés sont l'écoquartier de la Ferme d'Orangis, le site Meulières, les abords de la gare d'Orangis - Bois de l'Epine et également le site de l'ancien hippodrome entre les aqueducs de la Vanne et du Loing et le bois de Saint-Eutrope.

L'ouverture à l'urbanisation de ces zones sera subordonnée à une adaptation du PLU, qui permettra ainsi la mise en œuvre du projet.



CHAPITRE I : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Paragraphe I-1 : Destinations et sous-destinations, usages et affectation des sols, constructions et activités interdites

- Toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles autorisées et/ou soumises à des conditions particulières au paragraphe I-2.

Paragraphe I-2 : Destinations et sous-destinations, usages et affectation des sols, constructions et activités autorisées et/ou soumises à des conditions particulières

- Les installations, ouvrages techniques, et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leur réalisation soit liée :
 - o à la réalisation de travaux de constructions admis dans la zone
 - o ou à des aménagements paysagers
 - o ou à des aménagements hydrauliques
 - o ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public
- Les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz naturel ou assimilé, y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage.

Paragraphe I-3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Paragraphe II-1 : Volumétrie et implantation des constructions

Non réglementé

Paragraphe II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les éléments de paysage et les plantations à réaliser :

Pour les constructions répertoriées comme éléments de paysage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, toute modification, notamment démolition partielle ou totale est soumise à autorisation. Celle-ci pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières et notamment à une reconstruction à l'identique.

Pour les espaces répertoriés comme éléments de paysage et plantations à réaliser au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme, toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à déclaration. Ces travaux pourront être refusés ou soumis à des conditions particulières si les modifications envisagées sont de nature à compromettre la qualité paysagère de ces espaces.

Les espaces boisés classés :

Dans les espaces boisés classés, conformément à l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme, toute demande d'autorisation de défrichement sera rejetée de plein droit ; toute coupe ou tout abattage d'arbres est soumis à autorisation préalable.

Paragraphe II-3 : stationnement

Non réglementé

CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Paragraphe III-1 : Desserte par les voies publiques ou privées

Non réglementé

Paragraphe III-2 : Desserte par les réseaux

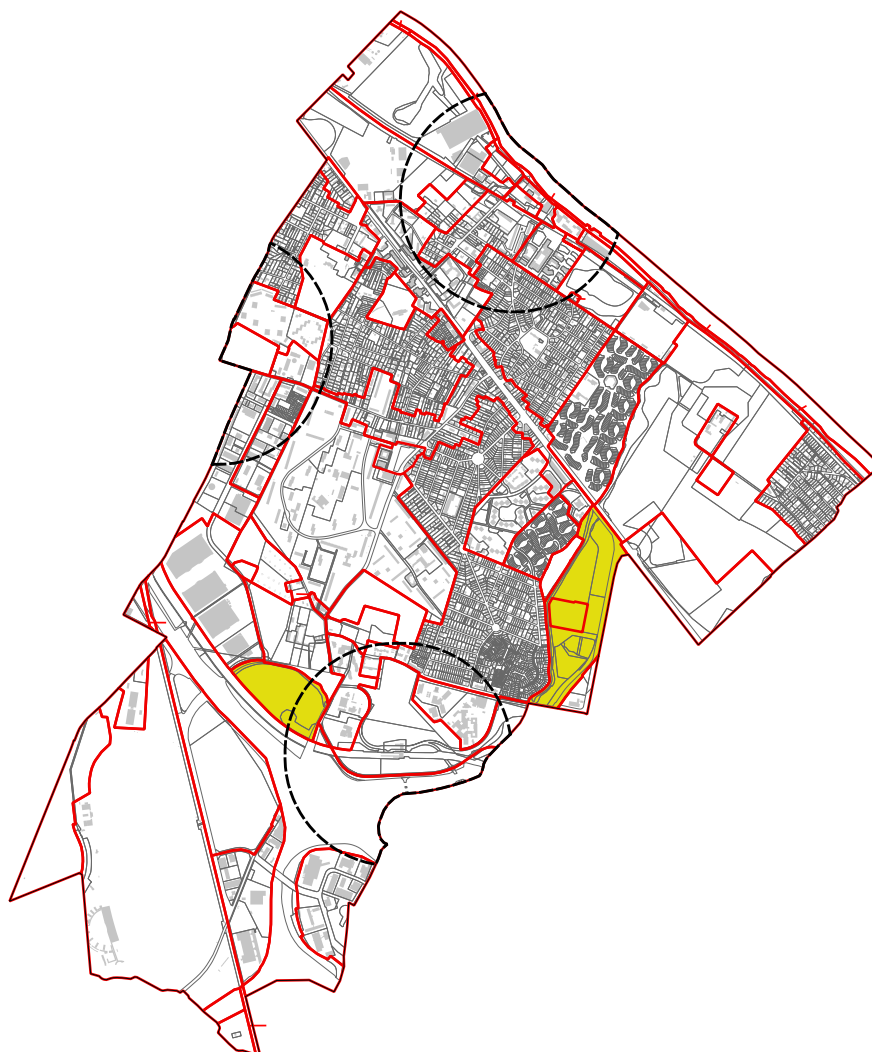
Non réglementé

IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

12. Dispositions applicables à la zone A

La zone A est réservée au développement d'une agriculture urbaine de proximité. Elle concerne le site de la Grande Mare et celui de l'Aunette.

Elle comprend un secteur Ah où l'habitat en lien avec l'exploitation agricole est autorisée.



CHAPITRE I : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Paragraphe I-I-1 : Destinations et sous-destinations, usages et affectation des sols, constructions et activités autorisées et interdites

Destinations	Sous destinations	Autorisation	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole, à condition qu'elle ne porte pas atteinte à la salubrité et à la sécurité publiques et n'apporte pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage. Les bâtiments agricoles accueillant des animaux ou soumis à déclaration ou à autorisation sont autorisés, à condition d'être situés au-delà d'une bande de 100 mètres de profondeur longeant les limites des zones urbaines ou à urbaniser de la commune et des communes voisines.	X (sous condition)	
	Exploitation forestière		X
Habitation	Logement aux conditions cumulatives suivantes : - être lié et nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole ; - dans la limite d'une seule construction par exploitation ; - d'une surface de plancher maximale de 200m ² .	X uniquement dans le secteur Ah	
	L'extension mesurée des constructions à usage de logement existantes, nécessaires à l'exploitation agricole, dans la limite de 30% de la surface de plancher existante et que la surface de plancher globale (extension comprise) n'excède pas 200m ² .	X (sous condition)	
	Hébergement		X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail, sous réserve d'être directement lié à une activité agricole existante et sous réserve que l'activité agricole reste la principale	X (sous condition)	
	Restauration		X
	Commerce de gros		X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X
	Hébergement hôtelier et touristique		X
	Cinéma		X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, à condition d'être liés et nécessaires au fonctionnement de l'exploitation agricole	X (sous condition)	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, à condition d'être liés et nécessaires au fonctionnement de l'exploitation agricole ou aux lignes et ouvrages de Transport d'Electricité « HTB » mentionnés dans la liste des servitudes d'utilité publique.	X (sous condition)	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X
	Salles d'art et de spectacles		X
	Equipements sportifs		X

Destinations	Sous destinations	Autorisation	Interdiction
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Autres équipements recevant du public		X
	Industrie		X
	Entrepôt, à la condition d'être nécessaire au stockage et à la transformation de produits agricoles	X (sous condition)	X
	Bureau		X
	Centre de congrès et d'exposition		X

Usages et affectations du sol	Autorisation	Interdiction
Les affouillements, exhaussements des sols, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.	X (sous condition)	
La création ou l'agrandissement des terrains de camping, de parc résidentiel de loisirs, de village de vacances, de terrain de pratique des sports et loisirs motorisés et de parc d'attraction, au sens de l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme		X
Les aires d'accueil des gens du voyage et l'installation d'une résidence mobile constituant l'habitat permanent des gens du voyage (article R.421-23 du Code de l'Urbanisme)		X
Les dépôts de véhicules à l'air libre et les garages collectifs de caravanes		X
Les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets		X
Les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz naturel ou assimilé, y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage.	X	

Toute construction nouvelle est interdite dans la bande de protection de 10m de profondeur calculée à partir de la rive Est du Rû de l'Ecoute-s'il-Pleut, identifiée au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Paragraphe I-2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Paragraphe II-1 : Volumétrie et implantation des constructions

II-1-1 Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation

Les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit avec un retrait au moins égal à 1 mètre par rapport à l'alignement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 Volts) mentionnées dans la liste des servitudes d'utilité publique.

II-1-2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées, soit sur une ou deux limites séparatives, soit en retrait des limites séparatives de propriété.

En retrait d'une limite séparative, les constructions devront respecter une marge de reculement. Cette marge de reculement sera au moins égale à 1 mètre.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 Volts) mentionnées dans la liste des servitudes d'utilité publique.

II-1-3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

II-1-4 Emprise au sol des constructions

Non réglementé

II-1-5 Hauteur des constructions

Non réglementé

Paragraphe II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les projets de constructions devront être étudiés dans le but de privilégier l'utilisation de matériaux durables pour la construction, de même que l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (réseau de chaleur, chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...).

L'orientation et la conception des constructions devront viser à limiter la consommation d'énergie.

Les constructions nouvelles devront rechercher des performances énergétiques correspondant au niveau suivant : bâtiment passif ou bâtiment à énergie positive.

Les toitures-terrasses non accessibles seront de préférence végétalisées ; les autres toitures de toute nature (à pente ou non) pourront également l'être.

Paragraphe II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les éléments de paysage et les plantations à réaliser :

Pour les espaces répertoriés comme éléments de paysage et plantations à réaliser au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme, toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à déclaration. Ces travaux pourront être refusés ou soumis à des conditions particulières si les modifications envisagées sont de nature à compromettre la qualité paysagère de ces espaces.

Les espaces boisés classés :

Dans les espaces boisés classés, conformément à l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme, toute demande d'autorisation de défrichement sera rejetée de plein droit ; toute coupe ou tout abattage d'arbres est soumis à autorisation préalable.

Paragraphe II-4 : Stationnement

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Paragraphe III-1 : Desserte par les voies publiques ou privées

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile publique, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Paragraphe III-2 : Desserte par les réseaux

III-2-1 Eau et assainissement

Sous réserve de l'existence des dits réseaux, compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'assainissement et d'alimentation en eau potable.

Toutes les constructions devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Les conditions et modalités de raccordement sur le réseau séparatif d'assainissement Eaux pluviales et Eaux usées devront être conformes au règlement d'assainissement intercommunal figurant dans les annexes du PLU.

III-2-1.a Eaux usées :

Le raccordement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et pour toute extension de bâtiment existant non raccordé.

Seules les eaux domestiques seront rejetées sans pré traitement dans le réseau. L'évacuation des eaux usées non domestiques est soumise aux dispositions de l'article R 111-8 à R 111-12 du Code de l'Urbanisme. Conformément aux dispositions de l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique, une autorisation de déversement sera établie pour préciser les modalités de rejets des effluents.

Les réseaux de collecte des eaux usées domestiques et des eaux usées non domestiques seront distincts. L'évacuation des eaux usées non domestiques, dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement avant leur rejet dans le réseau. L'évacuation des eaux usées non domestiques assimilées à des eaux usées domestiques sont soumises au respect de prescriptions techniques (mise en place de prétraitements adaptés à l'activité) édictées par le gestionnaire du réseau lors de l'établissement du constat de conformité. Le constat de conformité vaut contrat d'abonnement ou convention ordinaire de déversement.

III-2-1.b Eaux pluviales :

Le réseau d'assainissement devra répondre aux prescriptions du Règlement d'Assainissement Collectif intercommunal.

Tout aménagement réalisé sur une unité foncière doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales générées par les nouveaux projets d'aménagements, y compris sur le domaine public, et collectées à l'échelle des parcelles privées ou publiques ne sont pas admises directement dans le réseau public. Le principe du « zéro rejet » aux collecteurs d'eaux pluviales est imposé.

Lorsque le principe du « zéro rejet » ne peut techniquement être mis en œuvre (coefficient de perméabilité du sol inférieur à $1 \cdot 10^{-6}$ m/s), le rejet sera limité à 1 l/s/ha imperméabilisé. Le volume

de rétention sera alors calculé pour une pluie de retour vingtennale et suivant la méthode dite des pluies.

Les eaux pluviales issues des nouveaux projets d'aménagements auront une qualité de rejet régulé en sortie dite bonne, suivant la grille Seq Eau de qualité physico-chimique des eaux superficielles, jointe en annexe du règlement d'assainissement.

III-2-1.c Eaux des parkings :

Les eaux issues des voiries et des aires de stationnement non couvertes devront être dépolluées dès le premier m³ par une technique alternative aux réseaux avec décantation et ou filtration et infiltration via un système superficiel à ciel ouvert de type noues plantées de macrophytes, filtre planté de roseaux.

Les eaux de ruissellement des aires de stationnement couvertes devront être dépolluées par la mise en place d'un prétraitement de type séparateurs à hydrocarbures et raccordées au collecteur des eaux usées.

III-2-2 Autres réseaux (électricité, téléphone, câble...)

III-2-2.a Infrastructures et réseaux de communications et de distribution d'énergie

Sauf impossibilité technique, les lignes de télécommunication, de télédistribution et de distribution d'énergie électrique du réseau public doivent être installées en souterrain.

Les ouvrages de télécommunication et ceux afférents à la vidéocommunication seront réalisés 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 en limite de propriété privé-public.

Il conviendra de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation. Il est recommandé de prévoir pour toute nouvelle construction un déploiement vertical de la fibre optique afin de permettre le raccordement auprès de tous les opérateurs FTTH.

III-2-2.b Collecte sélective des déchets

Les constructions nouvelles devront répondre aux prescriptions du règlement de collecte intercommunal figurant dans les annexes du PLU. Elles devront notamment disposer d'un emplacement adapté à la collecte sélective des ordures ménagères. Dès que possible, il sera privilégié l'utilisation de conteneurs enterrés.

V. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

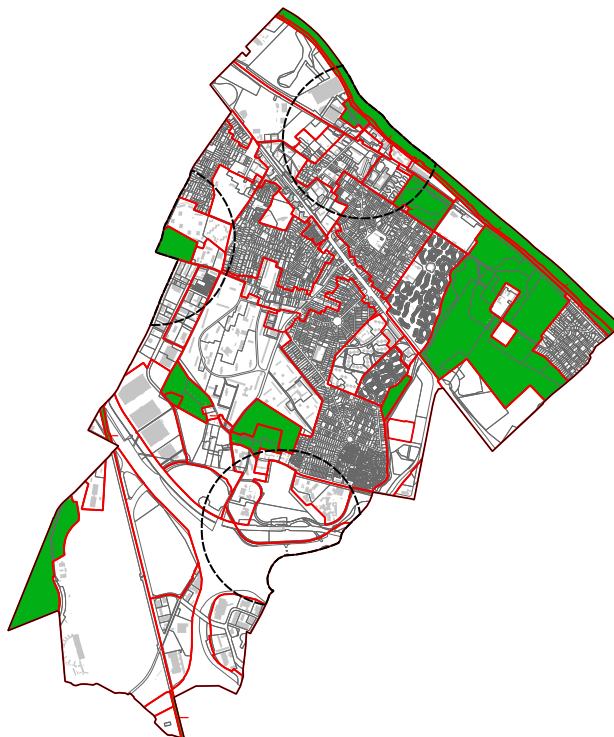
13. Dispositions applicables à la zone N

La zone N recouvre des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La très grande partie de la zone N est composée d'espaces destinés à rester « naturels » et devant être strictement protégés : les nouvelles constructions n'y sont pas admises.

Elle comprend également trois secteurs :

- un secteur Na permettant des usages agricoles types jardins familiaux et jardins partagés ;
- un secteur Nb situé au sud du territoire communal, correspondant au passage des aqueducs de la Vanne et du Loing et permettant l'entretien et l'évolution des ouvrages ;
- un secteur Np, de taille et de capacité d'accueil limitées, situé le long de la Seine entre les installations engendrant le PPRT et l'élargissement de la zone N, qui permet d'accueillir des infrastructures portuaires liées aux activités susceptibles d'être installées dans la zone Ula limitrophe ;
- un secteur Ns, permettant le développement d'usages à vocation de loisirs et de tourisme fluvial compatibles avec le caractère de la zone.



Certains terrains sont situés en tout ou partie dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) ; à ce titre, ils sont soumis à des dispositions particulières définies dans le règlement du PPRI figurant dans les annexes du PLU.

De même, certains terrains sont situés en tout ou partie dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) autour du dépôt de gaz liquéfiés de la société ANTARGAZ à RIS-ORANGIS ; à ce titre, ils sont soumis à des dispositions particulières définies dans le règlement du PPRT figurant dans les annexes du PLU.

CHAPITRE I : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Paragraphe I-1 : Destinations et sous-destinations, usages et affectation des sols, constructions et activités autorisées et interdites

Dans l'ensemble de la zone N, les constructions annexes sont autorisées aux conditions cumulatives suivantes :

- leur nombre est limité à une construction annexe par unité foncière ;
- leur surface de plancher doit être inférieure à 20m² ;
- leur hauteur totale doit être inférieure à 2,50m.

Destinations	Sous destinations		Autorisation	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Uniquement en secteur Na : les constructions et occupations du sol à condition d'être liées à l'exploitation de jardins familiaux ou de jardins partagés	X (sous condition)	
		Dans l'ensemble de la zone excepté en secteur Na		X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement			X
	L'extension des logements existants dans la zone à la date d'approbation du PLU sous réserve d'une justification d'intégration à l'environnement et dans la limite de 20m ² de surface de plancher, en une seule fois et non cumulable.		X (sous condition)	
	Hébergement			X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	Hébergement hôtelier et touristique			X
	Cinéma			X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Dans la zone N, à l'exception de ces secteurs, l'extension des équipements d'intérêt collectif et services publics existants dans la zone à la date d'approbation du PLU sous réserve d'une justification d'intégration à l'environnement et dans la limite de 20m ² de surface de plancher, en une seule fois et non cumulable.		X (sous condition)	
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Uniquement en secteur Nb : autorisé à condition d'être nécessaire à la modification et la modernisation des ouvrages pour la gestion et l'exploitation des aqueducs	X (sous condition)	
		Dans l'ensemble de la zone : les constructions et installations nécessaires aux services publics ou	X (sous condition)	

Destinations	Sous destinations		Autorisation	Interdiction
		d'intérêt collectif liées aux réseaux divers, notamment au réseau de transport d'électricité ou à l'activité ferroviaire, ainsi que le projet du Tzen 4, à condition que toutes dispositions soient prévues pour leur insertion dans l'environnement		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Equipements sportifs	Uniquement en secteur Ns : les constructions, installations et ouvrages à condition d'être liés à l'exercice d'activités compatibles avec le caractère de la zone, notamment des activités de promenade et de loisirs nautiques et de plein air	X (sous condition)	
		Dans l'ensemble de la zone excepté en secteur Ns		X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie	Uniquement en secteur Np : les installations portuaires de caractère industriel, à condition que leur implantation préserve la possibilité de liaison douce le long de la Seine	X (sous condition)	
		Dans l'ensemble de la zone excepté en secteur Np		X
	Entrepôt, à condition d'être lié à une activité située sur la même unité foncière		X (sous condition)	
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X

Usages et affectations du sol	Autorisation	Interdiction
Les affouillements, exhaussements des sols, ouverture et exploitation de carrières, à condition d'être nécessaires à la réalisation de travaux de constructions admises dans la zone	X (sous condition)	
La création ou l'agrandissement des terrains de camping, de parc résidentiel de loisirs, de village de vacances, de terrain de pratique des sports et loisirs motorisés et de parc d'attraction, au sens de l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme		X
Les aires d'accueil des gens du voyage et l'installation d'une résidence mobile constituant l'habitat permanent des gens du voyage (article R.421-23 du Code de l'Urbanisme)		X
Les dépôts de véhicules à l'air libre et les garages collectifs de caravanes		X
Les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets		X
Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées aux réseaux divers ou à l'activité ferroviaire, à condition que toutes dispositions soient prévues pour leur insertion dans l'environnement	X (sous condition)	
Les installations nécessaires à l'exploitation et à la sécurité des pipelines « Trampil »	X (sous condition)	

Usages et affectations du sol	Autorisation	Interdiction
Les aires de jeux et de sports ouvertes au public et les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.	X (sous condition)	
La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre dès lors qu'il a été régulièrement édifié, excepté si le sinistre est lié au risque inondation ou au risque technologique ou industriel et à condition que sa reconstruction soit conforme au PPRT et/ou au PPRI.	X (sous condition)	
Les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz naturel ou assimilé, y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage.	X	

Paragraphe I-1-3 Dans la zone Nb

Destinations	Sous destinations	Autorisation	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X
	Exploitation forestière		X
Habitation	Logement		X
	Hébergement		X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X
	Restauration		X
	Commerce de gros		X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X
	Hébergement hôtelier et touristique		X
	Cinéma		X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale		X
	Salle d'art et de spectacles		X
	Equipements sportifs		X
	Autres équipements recevant du public		X
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie		X
	Entrepôt		X
	Bureau		X
	Centre de congrès et d'exposition		X

Usages et affectations du sol	Autorisation	Interdiction
La modification et la modernisation des ouvrages pour la gestion et l'exploitation des aqueducs	X	
Les affouillements, exhaussements des sols, ouverture et exploitation de carrières, qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de constructions admises dans la zone		X
La création ou l'agrandissement des terrains de camping, de parc résidentiel de loisirs, de village de vacances, de terrain de pratique des sports et loisirs motorisés et de parc d'attraction, au sens de l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme		X

Usages et affectations du sol	Autorisation	Interdiction
Les aires d'accueil des gens du voyage et l'installation d'une résidence mobile constituant l'habitat permanent des gens du voyage (article R.421-23 du Code de l'Urbanisme)		X
Les dépôts de véhicules à l'air libre et les garages collectifs de caravanes		X
Les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets		X
Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées aux réseaux divers ou à l'activité ferroviaire, à condition que toutes dispositions soient prévues pour leur insertion dans l'environnement	X (sous condition)	
Les installations nécessaires à l'exploitation et à la sécurité des pipelines « Trakil »	X (sous condition)	
Les aires de jeux et de sports ouvertes au public et les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.	X (sous condition)	
La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, excepté si le sinistre est lié au risque inondation et à condition que sa reconstruction soit conforme au PPRT et/ou PPRI.	X (sous condition)	
Les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz naturel ou assimilé, y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage.	X	

Cas particulier des terrains soumis aux risques technologiques

La commune est soumise aux risques technologiques et applique le Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) lié aux établissements CIM et Antargaz approuvé par arrêté préfectoral N° 2018.PREF/DCPPAT/BUPPE/041 du 04/04/2018.

Celui-ci vaut servitude d'utilité publique ; il est opposable à toute personne publique ou privée. Par conséquent, pour les terrains situés en tout ou partie dans le périmètre du PPRT, les occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone N doivent se conformer aux prescriptions du PPRT.

Cas particulier des terrains soumis aux risques d'inondation

La commune est soumise aux risques d'inondation et applique le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la vallée de la Seine approuvé par arrêté préfectoral N°2003-PREF.DCL/0375 du 20/10/2003.

Celui-ci vaut servitude d'utilité publique ; il est opposable à toute personne publique ou privée. Par conséquent, pour les terrains situés en tout ou partie dans le périmètre du PPRI, les occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone N doivent se conformer aux prescriptions du PPRI.

Paragraphe I-3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Paragraphe II-1 : Volumétrie et implantation des constructions

II-1-1 Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation

Les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit avec un retrait au moins égal à 1 mètre par rapport à l'alignement.

Au titre de l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme, dans une bande de 75 mètres mesurés à partir de l'axe de la RN104, les constructions et installations sont interdites.

Au titre de l'article L.111-7 du Code de l'Urbanisme, cette interdiction ne s'applique 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 ;
- aux réseaux d'intérêt public ;
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

II-1-2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées, soit sur une ou deux limites séparatives, soit en retrait des limites séparatives de propriété.

En retrait d'une limite séparative, les constructions devront respecter une marge de reculement. Cette marge de reculement sera au moins égale à 1 mètre.

II-1-3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

II-1-4 Emprise au sol des constructions

II-1-4.a Dans l'ensemble de la zone exceptés les secteurs Na et Np

Non réglementé

II-1-4.b Uniquement dans le secteur Na

L'emprise au sol des constructions autorisées dans ce secteur ne peut excéder 5% de la superficie de l'unité foncière.

II-1-4.c Uniquement dans le secteur Np

L'emprise au sol des installations autorisées dans ce secteur ne peut excéder 10% de la superficie de l'unité foncière.

II-1-5 Hauteur des constructions

II-1-5.a Dans l'ensemble de la zone

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au point le plus élevé de la construction (faîtage, acrotère), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur d'une extension doit être au plus égale à la hauteur de la construction qu'elle étend. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 Volts) mentionnées dans la liste des servitudes d'utilité publique.

II-1-5.b Uniquement dans le secteur Na

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur maximale des constructions autorisées dans ce secteur est limitée à 4 mètres.

Paragraphe II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Paragraphe II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

II-3-1 Dans l'ensemble de la zone

Les éléments de paysage, les plantations à réaliser et le cône de vue :

Pour les espaces répertoriés comme éléments de paysage et plantations à réaliser au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme, toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à déclaration. Ces travaux pourront être refusés ou soumis à des conditions particulières si les modifications envisagées sont de nature à compromettre la qualité paysagère de ces espaces. De même, les travaux doivent permettre la conservation et la mise en valeur de la perspective identifiée par le cône de vue figurant sur les documents graphiques du PLU.

Les espaces boisés classés :

Dans les espaces boisés classés, conformément à l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme, toute demande d'autorisation de défrichement sera rejetée de plein droit ; toute coupe ou tout abattage d'arbres est soumis à autorisation préalable.

II-3-2 Uniquement dans le secteur Np

Un plan de paysagement devra être réalisé prenant en compte la possibilité de liaison douce le long de la Seine.

Paragraphe II-4 : Stationnement

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Paragraphe III-1 : Desserte par les voies publiques ou privées

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile publique, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Paragraphe III-2 : Desserte par les réseaux

III-2-1 Eau et assainissement

- Pour les terrains faisant partie du zonage d'assainissement collectif :

Sous réserve de l'existence des dits réseaux, compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement aux réseaux publics d'assainissement et d'alimentation en eau potable.

Toutes les constructions devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Les conditions et modalités de raccordement sur le réseau séparatif d'assainissement Eaux pluviales et Eaux usées devront être conformes au règlement d'assainissement intercommunal figurant dans les annexes du PLU.

- Pour les terrains faisant partie du zonage d'assainissement non collectif :

Toutes les constructions devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif réalisé conformément à la réglementation en vigueur

III-2-1.a Eaux usées :

- Pour les terrains faisant partie du zonage d'assainissement collectif :

Le raccordement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et pour toute extension de bâtiment existant non raccordé.

Seules les eaux domestiques seront rejetées sans pré traitement dans le réseau. L'évacuation des eaux usées non domestiques est soumise aux dispositions de l'article R 111-8 à R 111-12 du Code de l'Urbanisme. Conformément aux dispositions de l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique, une autorisation de déversement sera établie pour préciser les modalités de rejets des effluents.

Les réseaux de collecte des eaux usées domestiques et des eaux usées non domestiques seront distincts. L'évacuation des eaux usées non domestiques, dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré-traitement avant leur rejet dans le réseau. L'évacuation des eaux usées non domestiques assimilées à des eaux usées domestiques sont soumises au respect de prescriptions techniques (mise en place de prétraitements adaptés à l'activité) édictées par le gestionnaire du réseau lors de l'établissement du constat de conformité. Le constat de conformité vaut contrat d'abonnement ou convention ordinaire de déversement.

- Pour les terrains faisant partie du zonage d'assainissement non collectif :

La zone d'assainissement non collectif ne comporte pas de réseau public des eaux usées. Ainsi, aucun raccordement au réseau public de collecte des eaux usées n'est possible et n'est autorisé dans cette zone.

Tout pétitionnaire devra mettre en place un système d'assainissement non collectif adapté à la qualité de ses effluents et conforme à la réglementation en vigueur et au règlement d'assainissement non collectif joint en annexe du présent PLU.

III-2-1.b Eaux pluviales :

- Pour les terrains faisant partie du zonage d'assainissement collectif :

Le réseau d'assainissement devra répondre aux prescriptions du Règlement d'Assainissement Collectif intercommunal.

Tout aménagement réalisé sur une unité foncière doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales générées par les nouveaux projets d'aménagements, y compris sur le domaine public, et collectées à l'échelle des parcelles privées ou publiques ne sont pas admises directement dans le réseau public. Le principe du « zéro rejet » aux collecteurs d'eaux pluviales est imposé.

Lorsque le principe du « zéro rejet » ne peut techniquement être mis en œuvre (coefficient de perméabilité du sol inférieur à $1 \cdot 10^{-6}$ m/s), le rejet sera limité à 1 l/s/ha imperméabilisé. Le volume de rétention sera alors calculé pour une pluie de retour vingtennale et suivant la méthode dite des pluies.

Les eaux pluviales issues des nouveaux projets d'aménagements auront une qualité de rejet régulé en sortie dite bonne, suivant la grille Seq Eau de qualité physico-chimique des eaux superficielles, jointe en annexe du règlement d'assainissement.

- Pour les terrains faisant partie du zonage d'assainissement non collectif :

Tout aménagement réalisé sur une unité foncière doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

La zone d'assainissement non collectif ne comporte pas de réseau public des eaux pluviales. Ainsi, aucun raccordement au réseau public de collecte des eaux pluviales n'est possible et n'est autorisé dans cette zone. Les eaux pluviales générées par les nouveaux projets d'aménagements, y compris sur le domaine public, et collectées à l'échelle des parcelles privées ou publiques sont gérées via l'application du principe du « zéro rejet » par la mise en place de techniques alternatives d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

III-2-1.c Eaux des parkings :

- Pour les terrains faisant partie du zonage d'assainissement collectif :

Les eaux issues des voiries et des aires de stationnement non couvertes devront être dépolluées dès le premier m³ par une technique alternative aux réseaux avec décantation et ou filtration et infiltration via un système superficiel à ciel ouvert de type noues plantées de macrophytes, filtre planté de roseaux.

Les eaux de ruissellement des aires de stationnement couvertes devront être dépolluées par la mise en place d'un prétraitement de type séparateurs à hydrocarbures et raccordées au collecteur des eaux usées.

- Pour les terrains faisant partie du zonage d'assainissement non collectif :

Les eaux issues des voiries et des aires de stationnement non couvertes devront être dépolluées dès le premier m³ par une technique alternative aux réseaux avec décantation et ou filtration et infiltration via un système superficiel à ciel ouvert de type noues plantées de macrophytes, filtre planté de roseaux.

III-2-2 Autres réseaux (électricité, téléphone, câble...)

III-2-2.a Infrastructures et réseaux de communications et de distribution d'énergie

Sauf impossibilité technique, les lignes de télécommunication, de télédistribution et de distribution d'énergie électrique du réseau public doivent être installées en souterrain.

Les ouvrages de télécommunication et ceux afférents à la vidéocommunication seront réalisés 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 en limite de propriété privé-public.

Il conviendra de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation. Il est recommandé de prévoir pour toute nouvelle construction un déploiement vertical de la fibre optique afin de permettre le raccordement auprès de tous les opérateurs FTTH.

III-2-2.b Collecte sélective des déchets

Les constructions nouvelles devront répondre aux prescriptions du règlement de collecte intercommunal figurant dans les annexes du PLU. Elles devront notamment disposer d'un emplacement adapté à la collecte sélective des ordures ménagères. Dès que possible, il sera privilégié l'utilisation de conteneurs enterrés.

VI. ANNEXES

1. Lexique

Alignement

Limite d'emprise des voiries appartenant au domaine public ou privé ouvert à la circulation publique, à l'exclusion de la Seine, des autoroutes, voies expressives et voies ferrées.

Annexes

Constructions non contigües avec la construction principale et dont l'occupation est liée aux constructions principales. Ils ne permettent pas une occupation de même nature que la construction principale. Leur superficie doit être inférieure à la superficie de la construction principale.

Exemple :

- pour de l'habitation : locaux de stationnement, abri de jardin, resserre, bûcher, cellier...
- pour de l'activité : locaux de stationnement, entrepôt...

Bâtiment à énergie positive

Bâtiment qui produit plus d'énergie (électricité, chaleur) qu'il n'en consomme pour son fonctionnement.

Bâtiment passif

Bâtiment chauffé passivement, c'est-à-dire ne comprenant pas de système de chauffage actif (comme par exemple un chauffage central) ; la grande majorité des besoins en chauffage est comblée par les apports solaires et les apports internes.

Constructions

Toutes constructions, techniques ou non, dont la hauteur est supérieure à 0,60 mètre du terrain naturel. Sont notamment considérés comme des constructions au sens du présent règlement : les terrasses surélevées, les mâts et pylônes.

Baie

Les éléments suivants sont considérés comme des baies au sens du présent règlement : les fenêtres, les portes fenêtres, les parties vitrées des vérandas, les lucarnes, les châssis de toits.

Il est précisé que la règle de retrait applicable en cas de présence de baie s'applique par rapport à l'ensemble de la surface de baie.

Ne sont pas considérées comme baie au sens du présent règlement :

- les portes pleines ;
- les châssis fixes et verres translucides ;
- les pavés de verre fixes et translucides.

Élément de paysage

Il s'agit de l'ensemble des éléments identifiés en application de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Ci-après la liste :

Les châteaux :

- le château de Trousseau et ses abords ;
- le château de Ris (fondation Dranem) ;

- le château de Fromont (la mairie) ;
- le château de Lot (ou d'Orangis) et ses abords (ferme, pigeonnier et parc) ;
- le château du domaine d'Orangis.

Les ensembles urbains :

- l'avenue des Marronniers qui compose un paysage particulier mêlant l'architecture des maisons de la fin du 19ème siècle et la végétation des arbres d'alignement de l'avenue et des grands jardins.

Les bâtiments remarquables :

- les 2 bâtiments (sanatorium) dans le parc de l'association hospitalière des Cheminots ;
- la ferme du domaine d'Orangis ;
- les deux constructions d'activités en meulière et tuiles mécaniques possédant des façades hautes et étroites situées dans l'ancien site Blédina ;
- la cheminée en briques qui accompagne les deux constructions d'activités ci-avant.

Le patrimoine industriel sur le site du Dock des Alcools :

- la « Maison du Directeur » marquant l'entrée principale du Dock des Alcools structurant la façade sur la place au croisement de la rue de Seine, de l'avenue de la Gare et de la rue de Fromont ;
- les ateliers en bordure de la voie ferrée, constituant une protection phonique et contribuant à qualifier le quartier de par leur caractéristique architecturale et leur implantation qui valorisent une circulation principale débouchant sur les berges de la Seine.

Le petit patrimoine :

- le kiosque situé au 28 rue Edmond Bonté ;
- le pigeonnier situé au nord-est du parc de la fondation Dranem ;
- la glacière située rue du Clos, dans la résidence du Parc.

La végétation et les ensembles naturels :

- les boisements le long des berges de la Seine, depuis le nord successivement :
 - à l'ouest du pont de l'Amitié, un bosquet qui marque l'entrée de ville depuis Draveil ;
 - l'ensemble du plan d'eau du Dock des Alcools et de la végétation qui l'entoure ;
 - à l'est du complexe sportif Latruberce, un boisement qui participe du paysage des berges de la Seine et qui fait partie de l'ensemble paysager englobant le château de Trousseau.
- le parcours du ru de l'Ecoute-s'il-pleut : il représente une séquence d'intérêt majeur dans le parcours de la future coulée verte. La préservation de ce milieu humide et de la végétation spécifique qui l'accompagne contribue à la biodiversité sur le territoire communal.
- les plantations d'alignements de la rue Fromont qui donnent une dimension très attractive à cet espace et optimise l'insertion des constructions nouvelles dans le site ;
- l'alignement de platanes de l'avenue Irène et Frédéric Joliot Curie ;
- le parc de la Maison d'Accueil Spécialisée « La Briancière ».

Emprise au sol

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements (article R.420-1 du Code de l'Urbanisme).

Habitation / logement

La notion d'habitation est une destination de construction de l'article R.151-27 du Code de l'Urbanisme.

La notion de logement est utilisée pour le calcul du nombre de stationnement pour la catégorie habitation.

Hauteur absolue

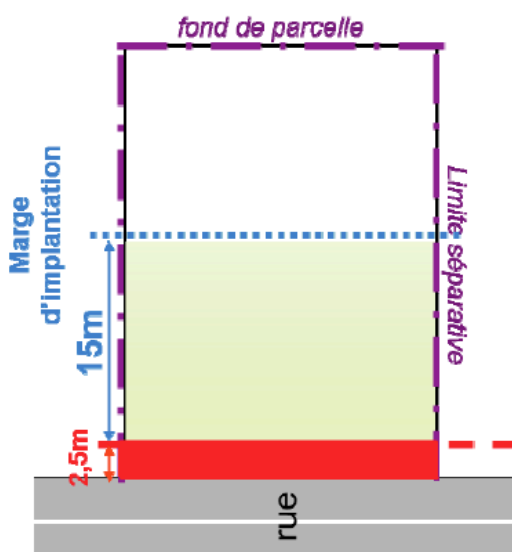
C'est la hauteur des constructions mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au point le plus élevé de la construction (faîtage, acrotère), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Hauteur / 2 ou « moitié de la hauteur absolue »

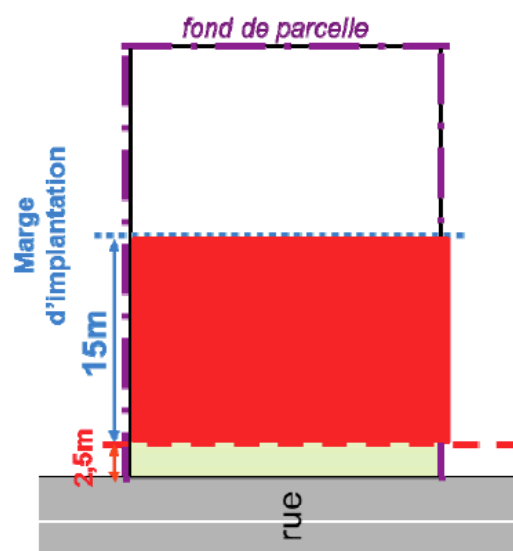
Distance mesurée verticalement entre le terrain naturel et le point le plus haut à l'exclusion des ouvrages techniques, divisée par deux (par exemple : hauteur absolue de 11 mètres ; $H/2 = 7,5$ mètres).

Marge d'implantation

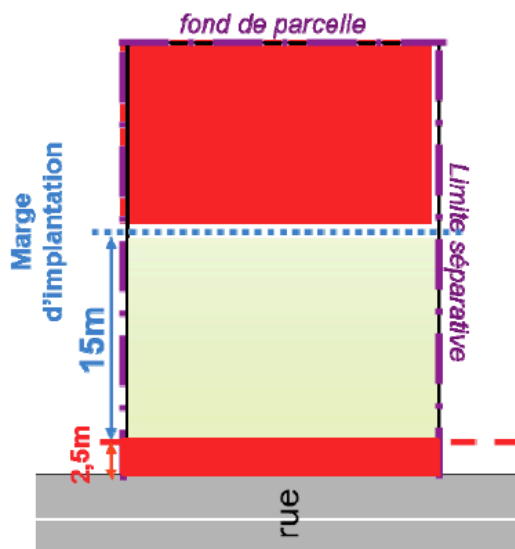
Espace apte à recevoir des constructions dont la largeur est définie dans le règlement et qui est calculé à partir de l'alignement ou de la marge de recul imposée.



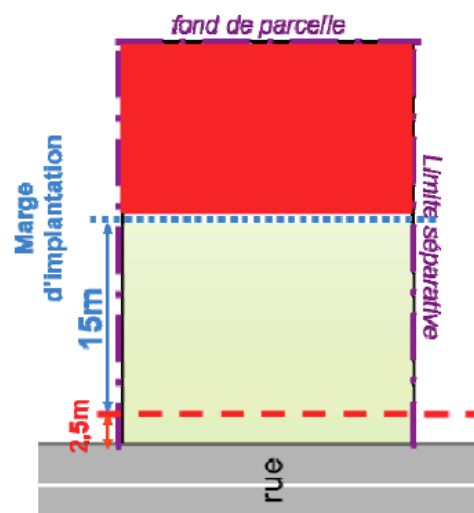
Implantation entre l'alignement et la marge d'implantation



Implantation dans la marge d'implantation



Implantation en dehors de la marge d'implantation



Implantation au-delà de la marge d'implantation

Ouvrages techniques

Ouvrages nécessaires au fonctionnement d'une construction en superstructure ou en infrastructure : cheminées, antennes, machineries d'ascenseur..., ainsi que les relais téléphoniques ou radiographiques.

Pleine terre

Partie de terrain non imperméabilisée sans construction ni en élévation ni en sous-sol.

Surface de plancher

Elle est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

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

Terrain naturel

Niveau du terrain avant travaux et remaniements (remblais/déblais...).

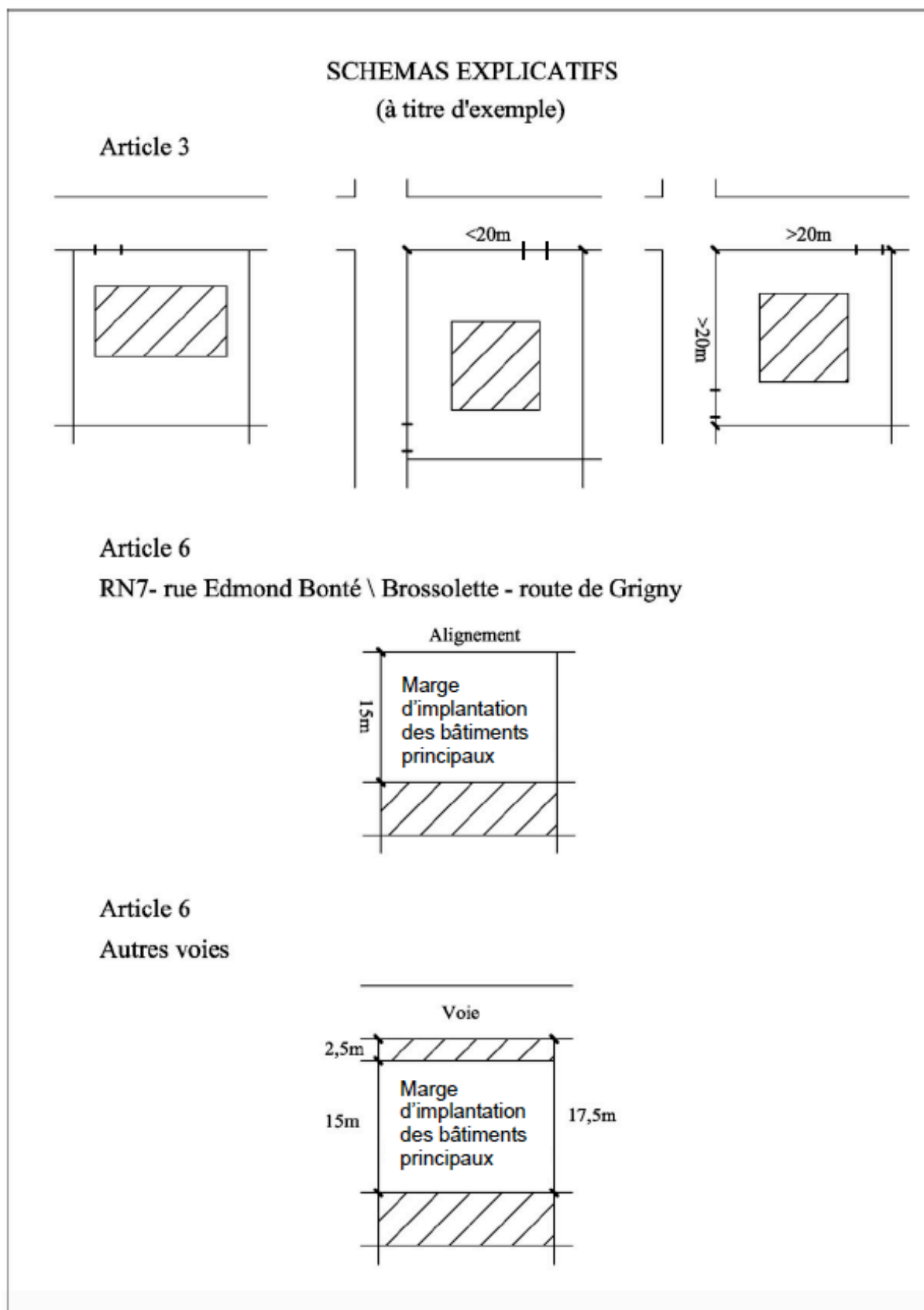
Unité foncière

Parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un propriétaire unique, à une copropriété ou à une indivision.

Voie

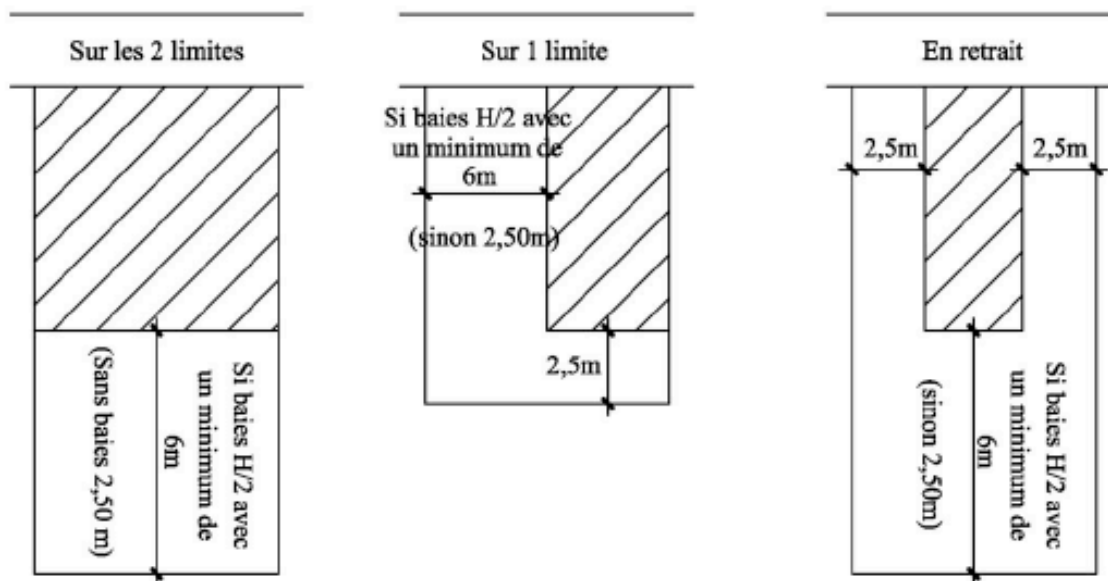
Fait référence à une voirie routière appartenant au domaine public ou privé ouvert à la circulation publique, à l'exclusion des autoroutes et voies express.

2. Schémas explicatifs

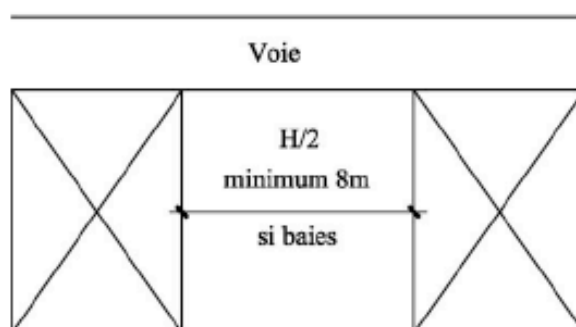


SCHEMAS EXPLICATIFS (à titre d'exemple)

Article 7



Article 8



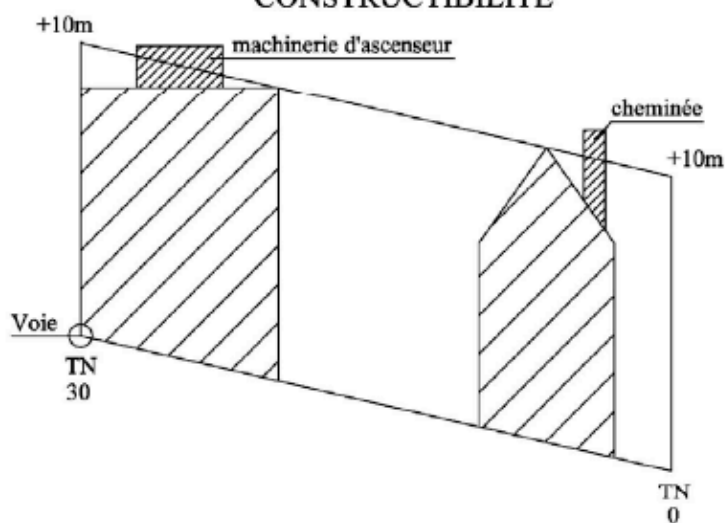
SCHEMAS EXPLICATIFS

(à titre d'exemple)

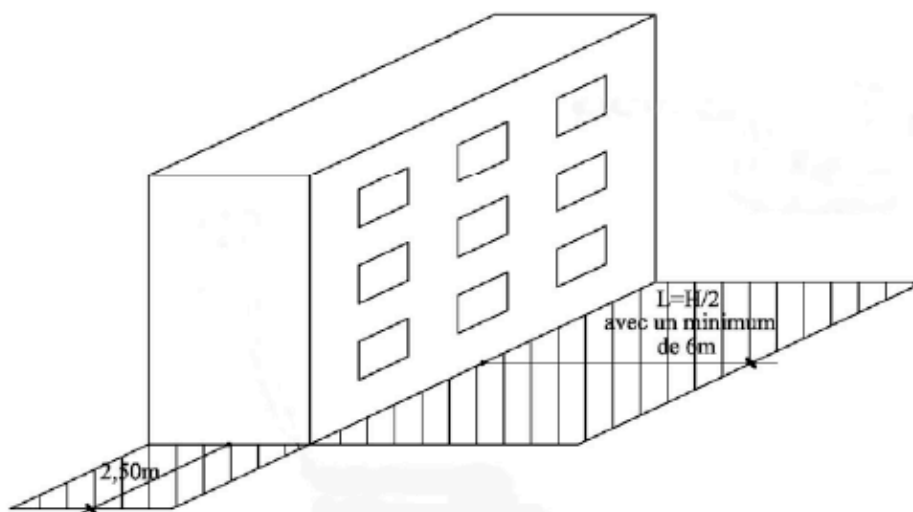
Article 10

exemple=
10 mètres
hauteur absolue

VOLUME DE CONSTRUCTIBILITE

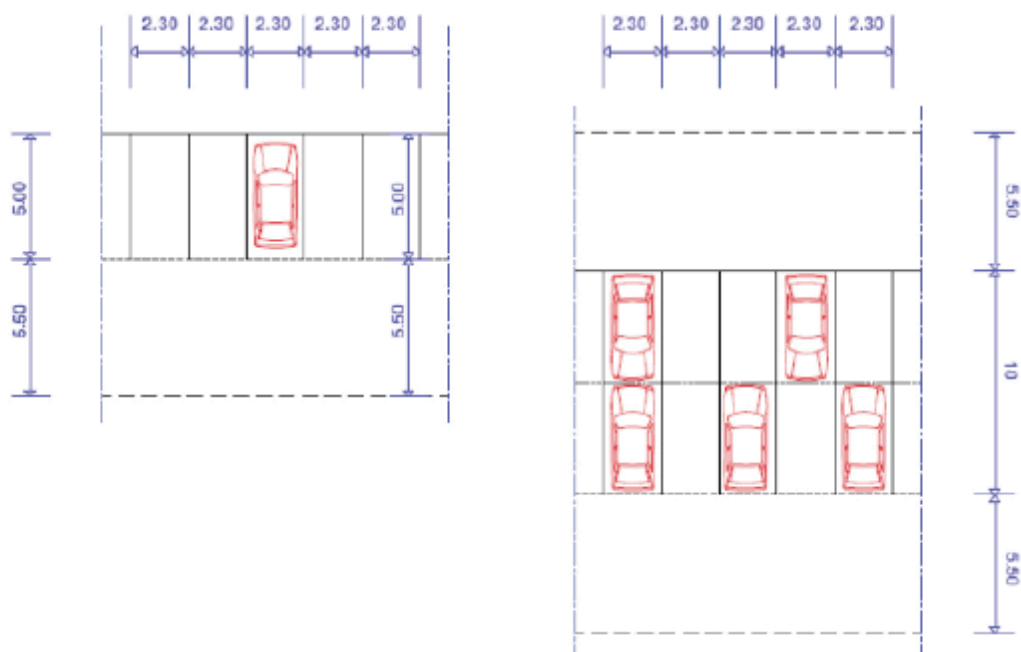


DISTANCES PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

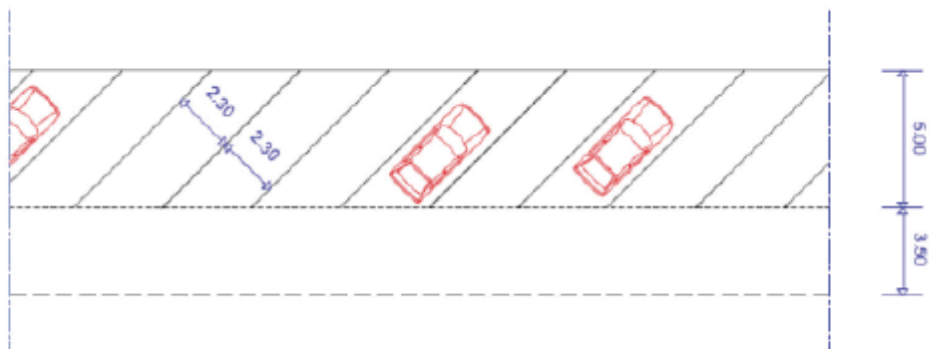


Art 12 Normes de stationnement

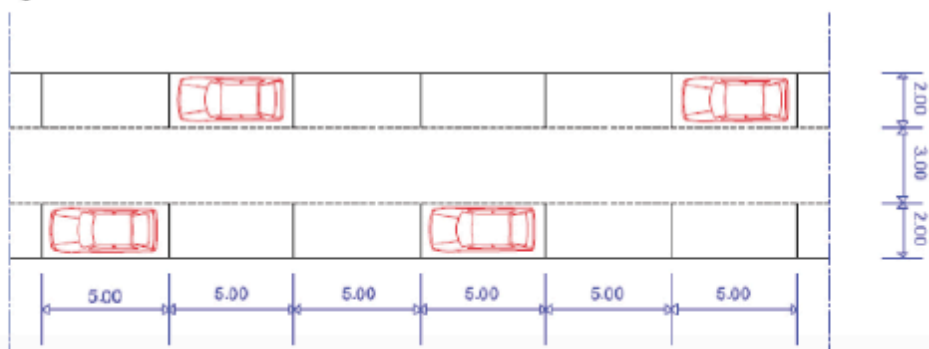
Stationnement perpendiculaire



Stationnement en épi



Stationnement longitudinal



3. Emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme

NUMERO	AFFECTATION	SURFACE	BENEFICIAIRE
1	Réalisation du projet de tram-train T12	7,6ha	Ile-de-France Mobilités
2	Réalisation du projet Tzen 4	1,65ha	Ile-de-France Mobilités

4.