

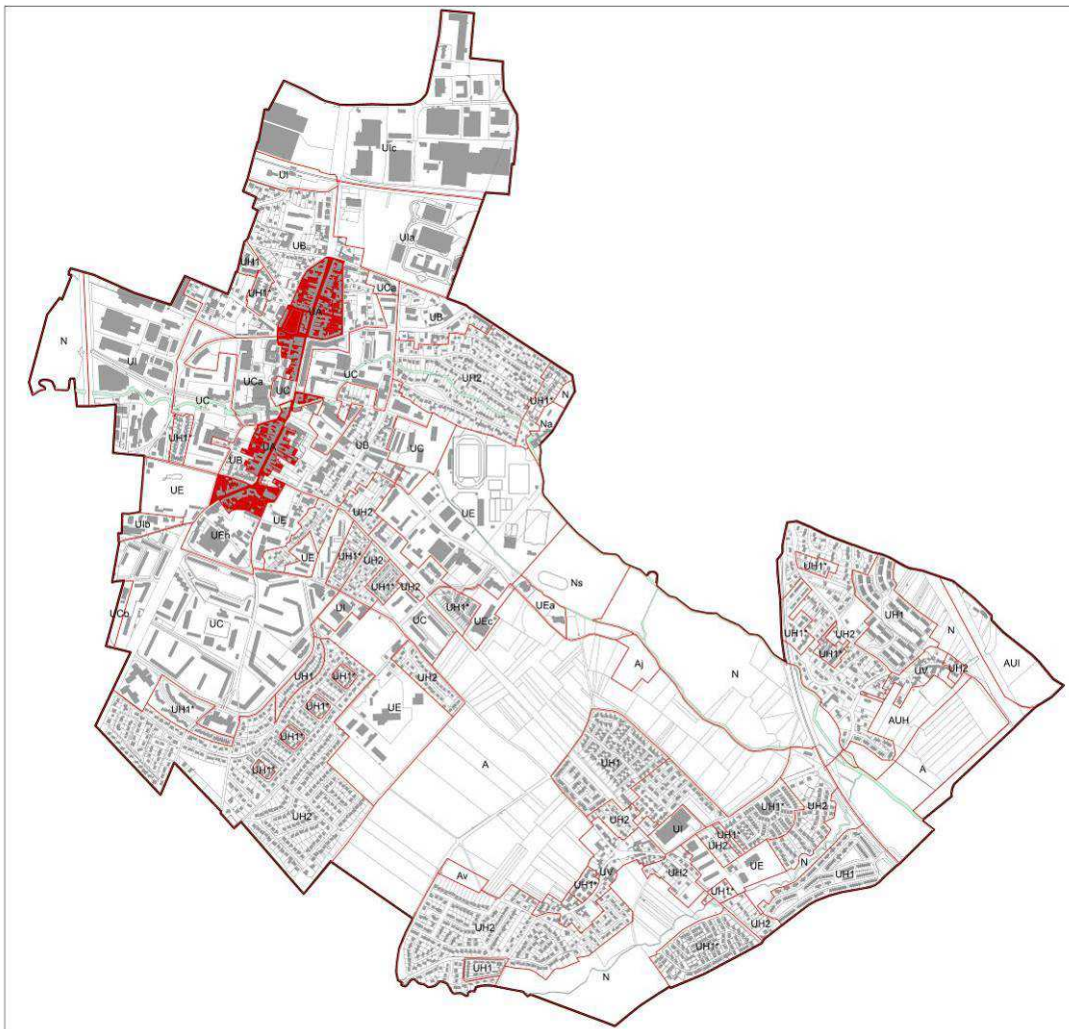
## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

Il s'agit de la zone correspondant au centre ancien, elle se développe le long de la rue du Président François Mitterrand.

Le centre-ville se caractérise par un bâti à l'alignement. La hauteur des constructions correspond le plus généralement à des bâtiments de deux étages surmontés de combles.

Elle accueille des fonctions mixtes (habitat, commerces, services, bureaux, petites activités, équipements) qui doivent être conservées. Le commerce de détail et de proximité est préservé au titre des dispositions de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme.

### Plan de délimitation



**ARTICLE UA 1****Les occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination d'industrie,
- Les constructions à destination d'entrepôt à l'exception de celles visées à l'article 2,
- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable ou à déclaration à l'exception des dispositions figurant à l'article 2,
- Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves,
- L'installation des caravanes, conformément aux dispositions des articles R.111-49 et R.111-34 du Code de l'Urbanisme.

**ARTICLE UA 2****Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

**2-1** Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation sont autorisées dans la mesure où elles respectent de manière cumulative les dispositions suivantes :

- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone ;
- qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ;
- que les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

**2-2** Pour les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation existantes, les travaux, y compris les extensions, sont autorisés dans la mesure où ils sont de nature à réduire les nuisances et qu'ils respectent les obligations fixées au 2.1 ci-dessus.

**2-3** Les constructions à destination d'entrepôts à condition qu'ils soient liés à une autre occupation autorisée et que leur superficie n'excède pas 200m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**2-4** Les affouillements, exhaussements de sol, à condition d'être directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

**2-5** L'aménagement et l'extension des bâtiments remarquables à protéger au titre de l'article L.151-19, repérés au document graphique et dont la liste est annexée au présent règlement doivent être conçus pour préserver et mettre en valeur les caractéristiques qui ont prévalu à leur protection. Par principe, la démolition de ces bâtiments est interdite sauf en cas d'application de la législation relative aux édifices menaçant ruine. Par exception, la démolition est autorisée à la condition de conserver, réhabiliter ou réutiliser les éléments remarquables dissociables.

**2-6** : En application des dispositions de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme, en bordure de la rue François Mitterrand mentionnée sur le document graphique en tant qu'axe commercial et artisanal à protéger, les dispositions suivantes s'imposent pour les locaux en rez-de-chaussée sur rue :

- la transformation des surfaces de commerce ou d'artisanat existante à la date d'approbation du présent règlement (9 décembre 2013) en habitation et/ ou bureaux est interdite.

**2-7** : En application des dispositions de l'article L.151-28 du Code de l'Urbanisme la zone est délimitée en tant que secteur à l'intérieur duquel la réalisation de logements locatifs sociaux bénéficie d'une majoration de l'emprise au sol définie à l'article 9-1 dans la limite de 20% supplémentaires.

**2-8** : En application des dispositions des articles L.151-28 et L.151-29 du Code de l'Urbanisme la zone est délimitée en tant que secteur à l'intérieur duquel les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive bénéficient d'une majoration de l'emprise au sol définie à l'article 9-1 dans la limite de 20% supplémentaires. Un décret en Conseil d'Etat détermine les critères de performance et les équipements pris en compte.

**2-9** Le plan de prévention du risque d'inondation de la vallée de l'Yvette a été approuvé par arrêté préfectoral, n°2006-PREF.DRCL/566 du 26 septembre 2006. Il constitue une servitude qui s'impose aux autorisations du droit des sols.

**RAPPEL** : Indépendamment des dispositions fixées par le PLU, il convient de tenir compte de l'éventualité de la présence de sources qui, le cas échéant, nécessiteront la mise en place de dispositifs constructif ou d'aménagement particuliers.

### Article UA 3

#### Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

##### 3-1 Rappel

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise un titre justifiant d'une servitude de passage suffisante conformément à l'article 682 du code civil.

##### 3-2 Les accès

###### 3-2-1 Définition

La localisation de l'accès doit être prévue à la limite de l'unité foncière sur laquelle est projetée l'opération de construction, à l'exception de cas suivants :

- l'existence d'une servitude de passage,
- l'existence d'une voirie de passage privée ou publique, ouverte à la circulation générale.

###### 3-2-2 Règle

Les conditions d'accès dont il s'agit, visent la desserte directe de l'immeuble à construire.

L'aménagement des accès ne doit présenter aucun risque ni gêne à la circulation générale, notamment du point de vue de la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée en tenant compte de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Toute construction doit disposer d'un accès adapté à sa nature, sur une voie publique ou privée en bon état de viabilité.

Un nouvel accès créé pour une opération de construction doit présenter une largeur comprise entre 3 et 5 mètres sur une voie publique ou privée en bon état de viabilité.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les plates-formes d'accès au terrain réalisés sur emprise publique ou privée des voies de desserte doivent préserver la continuité des traitements de sols existants (chaussée, trottoirs, caniveau, etc.).

Nombres d'accès autorisés :

Le nombre d'accès automobile doit être limité à un par terrain.

Si le terrain présente une largeur sur rue supérieure ou égale à 15 mètres, la réalisation de deux accès automobiles peut être autorisée.

Si le terrain est bordé par plusieurs rues, il peut être admis un accès automobile par rue.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendamment des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes extérieures et/ou à mobilité réduite.

Les portes cochères donnant sur la voie publique, les porches et accès aux cours existantes sont maintenus dans leur emplacement, leurs dimensions, leur aspect, leur perspective et leur axe de pénétration.

Les sentes, venelles et passages de moins de 2,50 m de largeur ou dont la conservation est imposée au document graphique comme cheminement piétons ou pistes cyclables, seront interdits à la circulation automobile. Ils ne pourront constituer un accès carrossable pour une unité foncière enclavée.

Au titre des dispositions du présent article, l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement sans création de nouveau logement est possible même si la construction ne bénéficie que d'un accès par un cheminement piéton, sous réserve de respecter les dispositions des autres articles du règlement de la zone, et de respecter les conditions minimales d'accessibilité pour les moyens de secours.

### **3-3 Les voies nouvelles**

#### **3-3-1 Définition**

La voirie permet la desserte de l'unité foncière sur laquelle est implantée la construction. Il s'agit de voies ouvertes à la circulation, de statut public ou privé.

#### **3-3-2 Règle**

Les caractéristiques des voies doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions projetées, et doivent notamment permettre l'approche de matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

## **ARTICLE UA 4**

### **Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement**

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

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

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

Tout projet d'aménagement ou de construction doit respecter le règlement d'assainissement du SIAHVY applicable à la date de délivrance de l'autorisation.

##### **4-2-1 eaux usées**

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle. L'évacuation des eaux, autres que 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 prétraitement avant leur rejet dans le réseau.

##### **4-2-2 eaux pluviales**

Dans le cadre de la lutte contre les inondations, la gestion des eaux pluviales doit respecter le règlement du SIAHVY.

Pour toute construction nouvelle ou pour toute requalification de construction existante, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales dans le réseau public doit être étudiée pour l'ensemble de la parcelle.

L'infiltration des eaux pluviales à la parcelle doit être prioritaire, qu'elle soit totale ou partielle, aux moyens de noues, fossés, bassins d'infiltration, puits ou tranchées d'infiltration, etc. Elle est à privilégier au plus proche des surfaces imperméabilisées, le plus en amont possible.

Si la perméabilité du sol permet l'infiltration totale des eaux de ruissellement sur la parcelle et si la nappe phréatique se situe à plus d'un mètre de profondeur, l'infiltration totale doit être mise en place. Elle permet de réduire les risques d'inondation et de retenir les polluants sur un milieu (surface du sol) moins sensible à la pollution que les milieux aquatiques.

Si l'infiltration totale à la parcelle n'est pas possible, il peut être admis au réseau public un rejet d'eaux pluviales, dont le débit est obligatoirement régulé. Un volume de rétention doit être mis en place, dimensionné pour retenir les surplus des débits non infiltrés pour une pluie de 50 mm d'occurrence 20 ans (qui correspond à un volume de 500 m<sup>3</sup> précipité sur un hectare en l'espace de 4 heures).

Ce volume de rétention peut être à usages multiples (espaces de loisirs, parkings, etc.) et est équipé d'un ouvrage de régulation de sortie, limitant le débit à une valeur maximale de 1,2 litre/s/ha.

Quels que soient les ouvrages de gestion des eaux pluviales utilisés, la qualité de l'eau rejetée dans le milieu naturel doit respecter les valeurs définissant le bon état des masses d'eau.

### **4-3 Réseaux divers**

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduits en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique. Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

### **4-4 Collecte des déchets et des ordures ménagères pour les nouvelles constructions**

Pour les constructions de toute nature un ou plusieurs emplacements doivent être prévus pour assurer le stockage des déchets. La surface et la localisation de ces emplacements doivent être adaptées à la nature et l'importance de la construction.

Pour les constructions comprenant plus de dix logements, un local ou plusieurs locaux destinés au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doivent être aménagés. Les locaux de stockage doivent avoir une capacité suffisante pour le remisage des contenants.

Dans le cadre d'une opération comprenant 45 logements ou plus, il est obligatoire de réaliser sur l'unité foncière un système d'apport volontaire, sous réserve de respecter les contraintes techniques fixées par l'autorité compétente en matière de gestion des déchets.

Si aucun dispositif d'apport volontaire n'est possible techniquement sur l'unité foncière, des locaux destinés au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doivent être aménagés.

## **Article UA 5**

### **Les superficies minimales des terrains constructibles**

Sans objet.

## **ARTICLE UA 6**

### **L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques**

#### **6-1 Définition**

Les dispositions du présent article s'appliquent aux emprises publiques et aux voies ouvertes à la circulation automobile et non aux emprises publiques piétonnes ou cyclables, ni aux voies de statut privé donnant accès au plus, à deux constructions.

#### **6-2 Règle générale**

Les constructions nouvelles s'implantent à l'alignement sauf dispositions contraires mentionnées sur le document graphique. Le long de la route de Corbeil (entre les rues Saint-Martin et du Président François Mitterrand), un retrait spécifique est défini sur le document graphique.

Rappel : les constructions en partie arrière des terrains sont également autorisées.

#### **6-3 Règles particulières**

**6-3-1** Les dispositions du 6-1 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (9 décembre 2013).

**6-3-2** Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif : non réglementé.

**6-3-3** Lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (9 décembre 2013) ne respecte pas la règle définie au 6-1, sa surélévation et/ou son extension horizontale sont admises dans le prolongement de la construction existante dans la mesure où elles respectent les autres articles du présent règlement.

## **Article UA 7**

### **L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

#### **7-1 Règle générale**

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait.

#### **7-1-1 Implantation jusqu'aux limites séparatives**

##### Limites séparatives latérales

Toute construction en front de rue doit obligatoirement être implantée sur les limites séparatives aboutissant aux voies.

Les constructions latérales, en partie ou sur tout le long de l'une au moins des deux limites séparatives latérales sont autorisées. Leur épaisseur ne peut dépasser 8 mètres.

(Voir croquis ci-après).

##### Limites séparatives de fond de parcelle

Les constructions sur la limite de fond de parcelle sont interdites. (cf. croquis ci-après).-

##### Réalisation de cours communes

Lorsque les propriétaires voisins s'obligent réciproquement, par acte authentique publié et enregistré à la Conservation des hypothèques, à créer une servitude de cour commune, les constructions pourront être implantées à des distances moindres avec un minimum de 2 mètres. En l'absence d'accord amiable, il pourra être fait application des dispositions de l'article R.451-1 du Code de l'urbanisme.

Dans le cas de la réalisation d'une cour commune, les façades latérales et en fond de cours s'implanteront en continuité avec les façades sur le front de rue.

#### **7-1-2 Implantation en retrait des limites séparatives**

##### Limites séparatives

- Pour les constructions en front de rue :

Aucun retrait n'est autorisé sur les limites séparatives latérales ;

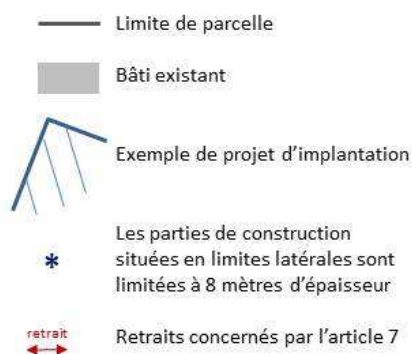
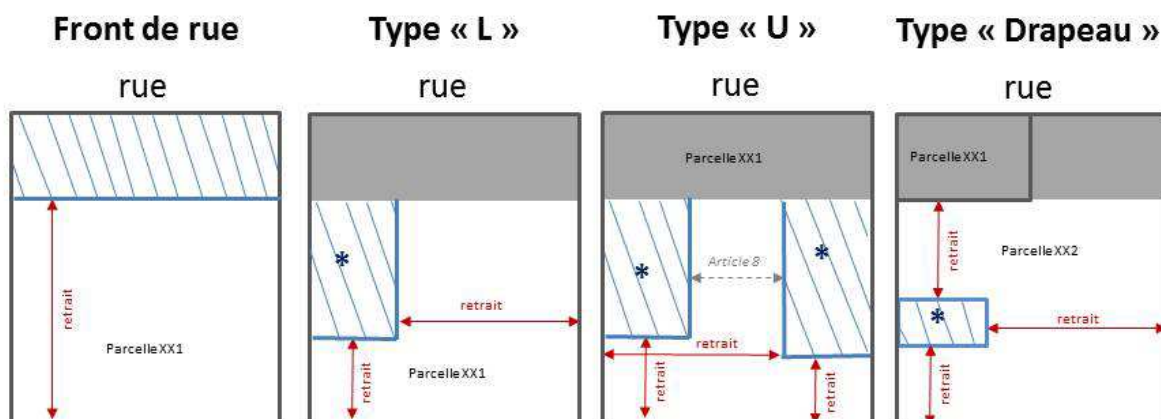
- Pour les constructions de morphologie type « L » ; « U » asymétrique ou dans le cas de parcelles « en drapeau » :
  - Les constructions peuvent s'implanter en retrait de la limite latérale opposée conformément aux croquis ci-après.
  - En cas de retrait, la distance comptée horizontalement depuis la gouttière doit être au moins égale à la hauteur à l'égout ( $L=H$ ), sans pouvoir être inférieure à 8 mètres.
  - Cette distance peut être réduite à la moitié de la hauteur ( $L=H/2$ ) de la façade à l'égout avec un minimum de 2,5 mètres si la façade ou partie de façade en vis-à-vis de la limite ne comportent pas d'ouverture créant des vues.
  - Dans tous les cas des ouvertures en sous-sol et/ou rez-de-chaussée sont autorisées à condition d'être situées au minimum à 2,5 mètres en tout point de la limite séparative.

### Limite de fond de parcelle

Les constructions doivent s'implanter en retrait de la limite de fond de parcelle.

- La distance comptée horizontalement en tout point de la construction doit être au moins égale à la hauteur de la façade à l'égout ( $L=H$ ), sans pouvoir être inférieure à 8 mètres.
- Cette distance peut être réduite à la moitié de la hauteur ( $L=H/2$ ) de la façade à l'égout avec un minimum de 2,5 mètres si la façade ou partie de façade en vis-à-vis de la limite ne comportent pas d'ouverture créant des vues.
- Dans tous les cas des ouvertures en sous-sol et/ou rez-de-chaussée sont autorisées à condition d'être situées au minimum à 2,5 mètres en tout point de la limite séparative.

### Croquis explicatifs :



Lorsque le terrain est en pente, la hauteur à l'égout, référence pour le calcul de retraits, sera déterminée au point médian conformément à l'article 10.

## 7-2 Règles particulières

### 7-2-1 les constructions annexes

Les constructions annexes de moins de 8 m<sup>2</sup> d'emprise au sol dont la hauteur maximale n'excède pas 2,50 mètres peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, la marge minimum de retrait est fixée à 1 mètre.

**7-2-2** Les dispositions du 7-1 ne concernent pas les **travaux d'isolation par l'extérieur** réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (9 décembre 2013).

**7-2-3** Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée les dispositions applicables sont celles de l'article 6.

### 7-2-4 les piscines enterrées

Les piscines enterrées, n'excédant pas 0,60m de hauteur par rapport au terrain naturel (terrasses/margelles et couverture comprises) peuvent s'implanter sur les limites séparatives.

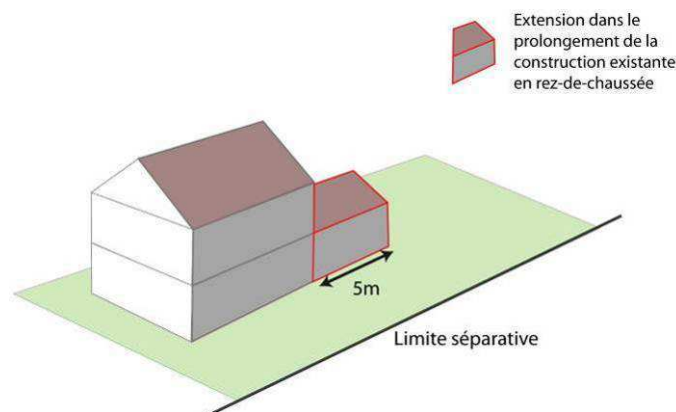
En cas de retrait, une distance d'au moins **1 mètre**, comptée en tout point de la construction (terrasses/margelles comprises) devra être respectée par rapport à la limite séparative.

### 7-2-5 les climatiseurs et pompes à chaleur

Les climatiseurs et/ou les pompes à chaleur doivent être implantés en retrait des limites séparatives. La distance minimale entre l'installation et tout point de la limite séparative doit être égale à la hauteur de la façade à l'égout (L=H) avec un minimum de **2,5 mètres**.

**7-2-6** Lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (9 décembre 2013) ne respecte pas la règle définie au 7-1, une extension dans le prolongement de la construction existante est admise à condition de respecter les conditions cumulatives suivantes :

- Le linéaire horizontal de l'extension ne doit pas excéder 5 mètres,
- La hauteur de façade à l'égout calculée à partir du terrain naturel ne doit pas dépasser 3,5 mètres. Lorsque le terrain est en pente, la hauteur de façade est calculée à partir du point médian de l'extension.



**7-2-7** Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif : non réglementé.

**7-2-8** Les constructions de toutes natures doivent être implantées en retrait des berges des rivières avec un minimum de **4 mètres**.

## ARTICLE UA 8

### L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

#### 8-1 Règles générales

Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance minimale entre deux constructions doit être égale au minimum à **4 mètres**.



## **8-2 Règles particulières**

**8-2-1** la distance minimale entre une construction principale et une construction annexe ou entre deux constructions annexes doit être au moins égale à **2 mètres**.

**8-2-2** Il n'est pas fixé de règle :

- pour les travaux (réhabilitation, rénovation, etc...) réalisés sur les façades de constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (9 décembre 2013) à condition de ne pas créer de vue directe nouvelle à moins de 4 mètres de la façade en vis-à-vis ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UA 9**

### **L'emprise au sol des constructions**

**9-1** L'emprise au sol maximale des constructions doit respecter les dispositions suivantes :

- Pour les premiers 200 m<sup>2</sup> de terrain, l'emprise au sol est de 100 %,
- Pour les m<sup>2</sup> compris au-delà de 200 m<sup>2</sup> et jusqu'à 400, l'emprise est de 70%,
- Pour les m<sup>2</sup> au-delà de 400 m<sup>2</sup>, l'emprise est de 50%.

**9-2** Terrain issu d'une division après la date d'approbation du présent règlement (9 décembre 2013) : L'emprise au sol maximale est fixée à **50%** de la superficie totale du terrain.

**9-3** A l'intérieur des secteurs délimités au titre des articles L 151-28 et 151-29 du Code de l'Urbanisme et de manière à pouvoir appliquer les majorations de droits à construire visées à l'article 2, l'emprise au sol des constructions fixée au 9-1 peut être majorée dans la limite de 20%.

#### Exemple :

En application du 9-1, l'emprise au sol maximale pour un terrain de 600 m<sup>2</sup> est de 440 m<sup>2</sup>.

La majoration de 20% autorise 88 m<sup>2</sup> supplémentaires.

L'emprise au sol maximale est donc de 528 m<sup>2</sup> avec la majoration.

En application du 9-2, l'emprise au sol maximale pour un terrain de 600 m<sup>2</sup> est de 300 m<sup>2</sup>.

La majoration de 20% autorise 60 m<sup>2</sup> supplémentaires.

L'emprise au sol maximale est donc de 360 m<sup>2</sup> avec la majoration.

## **ARTICLE UA10**

### **La hauteur maximale des constructions**

#### **10-1 Définition**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit et/ou au faîtage à l'exception des cheminées et ouvrages techniques.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur plafond sera calculée à partir du point médian pris au milieu du linéaire du volume bâti. Lorsque le (ou les) bâti(s) présente(nt) plusieurs volumes, le point médian sera déterminé à chaque volume.

En cas de construction à l'alignement, le point médian est déterminé au niveau de la rue.

#### **10-2 Règles générales**

Le calcul de la hauteur présenté ci-dessous ne prend pas en compte les antennes et autres éléments de réception, les cheminées de tous types (chauffage, ventilation, aération...) et les gardes corps de sécurité.

La hauteur des constructions ne peut excéder **9 mètres** à l'égout du toit (ou à l'acrotère pour les toitures terrasses) la hauteur maximale au faîtage est égale à la hauteur à l'égout augmentée de **5 mètres**.

**10-3 Règles particulières**

**10-3-1 :** Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (le 9 décembre 2013) ne respecte pas les dispositions fixées au **10-2**, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction existante après travaux ne dépassent pas les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction à la date d'approbation du présent règlement (le 9 décembre 2013).

**10-3-2 :** La hauteur des constructions annexes mesurées au point le plus haut des bâtiments ne peut excéder **3,50 mètres**.

**ARTICLE UA 11****L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

**Rappel :** En application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

Les constructions doivent être conformes aux prescriptions présentées ci-dessous. Toutefois, en cas d'extension modérée ou de projet d'architecture contemporaine, d'autres dispositions peuvent être retenues à condition de s'insérer qualitativement avec les constructions existantes avoisinantes.

**11-1 Composition générale et volumétrie des constructions****▪ Les toitures**

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et de conception.

Les toitures terrasses doivent faire l'objet d'un traitement (volume, matériaux, couleurs) qui garantisse une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vues plus éloignés.

Les garde-corps de sécurité des toitures terrasses doivent être intégrés à la conception de la façade et être de forme simple.

L'installation sur les toitures terrasses accessibles ou non de matériaux ayant l'aspect de canisse en plastique, paille, brande ou bambou, de films PVC et de panneaux de bois est strictement interdit.

Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

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

Les matériaux et couleurs doivent être en harmonie avec ceux de la construction.

**▪ Les façades**

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

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

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions.

Les caissons de volets roulants ne doivent pas être visibles depuis le domaine public.

**▪ Les façades commerciales**

Les façades de locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

La hauteur des rez-de-chaussée commerciaux doit être au minimum de 3 mètres.

Les créations ou modifications de façades doivent respecter les prescriptions suivantes :

- les percements destinés à recevoir des vitrines doivent s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné ;
- lorsqu'un même commerce est établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines doivent en respecter les limites séparatives ;
- l'utilisation de manière uniforme de teintes vives est proscrite ;
- lorsqu'une façade commerciale existante présente un intérêt patrimonial ou architectural (modénatures, panneaux en bois travaillés, appareillage en pierres, etc.), celle-ci doit être, sauf impossibilité technique avérée, préservée ou mise en valeur ;
- lorsque le rez-de-chaussée (des constructions nouvelles ou lors d'une modification) doit comporter l'emplacement d'un bandeau destiné à recevoir une enseigne, il doit être séparé de façon visible du premier étage, en s'inspirant des systèmes traditionnels (corniches, retraits, etc.). Il doit également être proportionné à la taille des locaux, du bâtiment et de la rue. Le bandeau doit également se limiter au linéaire des vitrines commerciales ;
- lors de l'installation de rideaux métalliques, les caissons doivent être intégrés dans le gros œuvre et ne pas présenter de saillie en façade. Ces rideaux sont de préférence ajourés.

### **11-2 Les éléments techniques**

#### ▪ **Les descentes d'eaux pluviales**

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

#### ▪ **Les rampes de parking**

Les rampes de parking, destinées à desservir les parcs de stationnement, doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

#### ▪ **Les édicules et gaines techniques**

Les édicules techniques en toiture doivent, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

#### ▪ **Les antennes**

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées obligatoirement en toiture de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade.

Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

#### ▪ **Les panneaux solaires ou photovoltaïques**

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. L'installation de panneaux solaires en toiture doit, de façon générale, chercher à limiter l'impact visuel. En ce sens, les panneaux solaires doivent générer une forme géométrique simple et être regroupés en privilégiant l'intégration des éléments du bâti.

### **11-3 Les clôtures et les portails**

#### ▪ **Les clôtures**

Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière.

Les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés à l'exception des suppressions rendues nécessaires pour permettre la réalisation des accès.

La hauteur des nouvelles clôtures ne peut excéder **2 mètres** à partir du sol naturel apparent existant avant les travaux ou du niveau du trottoir.

#### ▪ **Les portails et portillons d'accès**

Ils seront de forme simple, pleine ou ajourée, sans excès de surcharges décoratives.

Leur hauteur ne doit pas excéder **2,2 mètres**.

#### **11-4 Les dispositions particulières applicables aux constructions existantes présentant un intérêt architectural et repérées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme**

- L'architecture (et notamment les modénatures - éléments de décor) et la volumétrie des constructions doivent être maintenues lors d'un ravalement ou de travaux de réhabilitation.
- Un soin particulier doit être apporté à la préservation, la restauration et le cas échéant la restitution des éléments de décor spécifiques à la construction. Toute extension, surélévation de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.
- La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).
- La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante.
- Le bâti ancien d'origine rurale se caractérise par la présence de portes, de porches qui permettaient le passage des charrettes et autres véhicules. Ces portes et ouvertures doivent être préservées.

#### Murs de clôtures anciens identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sur le plan de zonage.

Le recensement des murs de clôture anciens, témoins du patrimoine bâti communal d'intérêt urbain, paysager figurant dans le rapport de présentation et identifiés sur les plans annexés au PLU doivent être préservés et mis en valeur par tout projet de construction à des fins notamment de composition urbaine et paysagère d'ensemble. Seule une démolition ponctuelle pour réaliser un accès peut être autorisée. Ces murs de clôtures anciens constituent des éléments paysagers d'intérêt, inscrits dans un ensemble urbain traditionnel cohérent qui constitue le centre ancien de Longjumeau.

#### **11-5 Éléments du paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L.151-19 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 autorisation préalable. Ces espaces sont inconstructibles, la totalité de ces espaces doit être maintenue en espaces perméables, y compris les aires de stationnement éventuelles, ainsi que les cheminements piétons. La réalisation d'aires de jeux est admise, y compris la mise en oeuvre des traitements de sol spécifiques indispensables au regard des critères de sécurité à respecter.

## **Article UA 12**

### **Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

#### **12-1-1 Nombre de places à réaliser**

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Les normes sont définies en fonction de la nature de la construction. Le nombre total de places de stationnement est arrondi au chiffre entier supérieur.

Il est exigé au moins :

#### Pour les constructions à destination d'habitation :

- 1 place de stationnement par tranche de **45 m<sup>2</sup>** de surface de plancher avec au minimum une place par logement.
- Les opérations comportant plus de 15 logements devront disposer d'un nombre d'emplacement supplémentaire équivalent à au moins 15% du nombre de logements. Ces places ne seront pas affectées à un usage privatif et seront réalisées en surface.
- Les places commandées sont autorisées à condition qu'il y ait au minimum une place non commandées par logement.
- La suppression d'une place de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recréée sur le terrain.

Pour les constructions à destination de bureaux :

- 1 place de stationnement par tranche de **45 m<sup>2</sup>** de surface de plancher.
- Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions à destination de commerce et d'artisanat :

- 1 place de stationnement par tranche de **60 m<sup>2</sup>** de surface de plancher.
- Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier (hôtel, résidences services, foyer de jeunes travailleurs, foyers personnes âgées, résidences étudiants...) :

- 2 places de stationnement pour 3 chambres.
- Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions à destination d'entrepôt :

- 1 place par tranche de **200 m<sup>2</sup>** de surface de plancher.
- Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif :

- Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité,...) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

#### **12-1-2 Dispositions particulières**

- Lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction existante à destination d'habitation et régulièrement édifiée à la date d'approbation du présent règlement (9 décembre 2013) la création de places de stationnement n'est exigée que pour les nouveaux logements créés.
- Dans le périmètre visant la protection du linéaire commercial au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme, la création de places de stationnement pour les commerces n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction existante à destination de commerce et régulièrement édifiée à la date d'approbation du présent règlement (9 décembre 2013)

#### **12-2 Normes techniques**

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les préconisations ci-après.

- Longueur : 5 mètres,
- Largeur : 2,50 mètres,
- 5 mètres de dégagement.

Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 4 % sauf en cas d'impossibilité technique.

Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18%.

#### **12-3 Rappel des dispositions du Code de l'Urbanisme**

Lorsque le Plan Local d'Urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

En application de l'article L.151-35 du Code de l'Urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du Plan Local d'Urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. Les plans locaux d'urbanisme peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

#### **12-4 Prescriptions en matière de stationnement pour les vélos**

- Dans les constructions à destination d'habitation comportant plus de 2 logements et les constructions à destination de bureaux il doit être créé des espaces dédiés aux vélos. Ces espaces doivent être aisément accessibles et disposer des aménagements adaptés.
- La création d'un espace dédié aux vélos est également imposée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

Règle :

- Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possèdera une superficie de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales, et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>
- Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possèdera une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

### **ARTICLE UA 13**

#### **Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations**

##### **13-1 Analyse paysagère du site**

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction et de sa desserte doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

##### **13-2 Les espaces libres**

**13-2-1 40 %** au moins de la surface des espaces non bâtis doivent être conservés en espaces verts de pleine terre.

Pour les terrains situés à l'angle des deux voies ou dans le cas de réalisation de locaux à usage commercial ou de bureau, au rez-de-chaussée, l'obligation est fixée à **30%** de la surface des espaces non bâtis.

**13-2-2** Les cours pavées existantes ainsi que les espaces de cours pavées nouvelles ou d'aménagements minéralisés qui permettent l'infiltration des eaux pluviales sont comptabilisables dans les obligations définies à l'article 13-2-1.

**13-2-3** Dans tous les cas, il doit être planté au minimum, un arbre de haute tige par 75 m<sup>2</sup> de terrain libre de construction ou d'aménagement, en outre, les arbres à grand développement qui seront plantés auront une circonférence minimum, à un mètre du sol, de 14-16 et seront de préférence fléchés. La moitié, au moins, du nombre de ces arbres devra être plantée dans un espace de pleine terre d'un diamètre d'au moins 1,50 mètre.

**13-2-4** Dans les opérations d'ensemble telles que lotissements, associations foncières urbaines ou permis groupés réalisés sur un terrain d'une superficie supérieure à 0,5 hectare, 10% du terrain doivent être traité

en un ou plusieurs espaces verts plantés, communs, aménagés, non compris les espaces aménagés pour la viabilité des opérations.

### 13-3 Aires de stationnement

- Les aires de stationnement doivent être localisées et réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. Pour cela, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.
- Les aires de stationnement comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 200 m<sup>2</sup> de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés.
- Les aires de stationnements extérieures de type evergreen ne sont pas comptabilisées dans la superficie des espaces verts.

### 13-4 Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les dispositions figurant au 13-2 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### 13-5 Essences végétales

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives.

### 13-6 Éléments du paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L.151-19 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 autorisation préalable. Ces espaces sont inconstructibles, la totalité de ces espaces doit être maintenue en espaces perméables, y compris les aires de stationnement éventuelles, ainsi que les cheminements piétons. La réalisation d'aires de jeux est admise, y compris la mise en oeuvre des traitements de sol spécifiques indispensables au regard des critères de sécurité à respecter.

## ARTICLE UA 14

### Le Coefficient d'Occupation du Sol

Sans objet.

## ARTICLE UA 15

### Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.

L'installation de système de production d'énergie renouvelable ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante sont préconisés à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. Ils devront être installés de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

**ARTICLE UA 16**

**Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.