



4



Ville de Chilly-Mazarin

4.a. Règlement

Arrêt	Enquête publique	Approbation
Vu pour être annexé à la délibération n°..... du.....	Vu pour être annexé à la délibération n°..... du.....	Vu pour être annexé à la délibération n°..... du.....

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	3
DISPOSITIONS COMMUNES À L'ENSEMBLE DES ZONES URBAINES.....	12
ZONE UA	22
ZONE UC.....	36
ZONE UH	49
ZONE UI.....	60
ZONE UZ.....	71
ZONE 1AU	75
ZONE II AU	87
ZONE N	90
ZONE A.....	97
ANNEXES DU RÈGLEMENT	104

Dispositions générales

1. Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Chilly-Mazarin.

Division du terrain en zones

Le territoire de Chilly-Mazarin est divisé en :

Zones urbaines :

- Zone UA
- Zone UC
- Zone UH
- Zone UI
- Zone UZ

Zone agricole

- Zone A

Zone naturelle

- Zone N

Zone à urbaniser

- 1AUIb
- 2AUI

2. Rappel du code de l'urbanisme

Division de terrain : article R.151-21 du Code de l'urbanisme

Dans le cas du présent PLU : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme s'appliquent à l'ensemble du projet et non à chacun des terrains issus de la division.

Reconstruction à l'identique : article L.111-15 du Code de l'urbanisme

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

3. Destination des constructions

Le code de l'urbanisme détermine la liste des 5 destinations qui peuvent faire l'objet de dispositions différentes au sein du règlement du PLU :

1. l'exploitation agricole et forestière,

2. l'habitation,
3. le commerce et les activités de service,
4. les équipements d'intérêt collectif et les services publics,
5. les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Le code de l'urbanisme prévoit également, pour chacune de ces destinations, des sous-destinations.

Les destinations et sous-destinations sont définies par l'arrêté du 10 novembre 2016.

Destinations	Sous-destinations
Exploitation agricole et forestière	<ol style="list-style-type: none"> 1. Exploitation agricole : recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, elle recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes. 2. Exploitation forestière : recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
Habitation	<ol style="list-style-type: none"> 3. Logement : recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement », elle recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs. 4. Hébergement : recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans les résidences ou foyers avec services, elle recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs, les résidences autonomie et les résidences sociales.
Commerce et activités de services	<ol style="list-style-type: none"> 5. Artisanat et commerce de détail : recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services. 6. Restauration : recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale. 7. Commerce de gros : recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle. 8. Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle : recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens. 9. Hébergement hôtelier et touristique : recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

	<p>10. Cinéma : recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.</p>
<p>Equipements d'intérêt collectif et services publics</p>	<p>11. Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés : recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.</p> <p>12. Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés : recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.</p> <p>13. Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale : recouvre les équipements d'intérêt collectif destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêt collectif hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.</p> <p>14. Salles d'art et de spectacles : recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.</p> <p>15. Equipements sportifs : recouvre les équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.</p> <p>16. Autres équipements recevant du public : recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.</p>
<p>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</p>	<p>17. Industrie : recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les</p>

	<p>constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.</p> <p>18. Entrepôt : recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.</p> <p>19. Bureau : recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.</p> <p>20. Centre de congrès et d'exposition : recouvre les constructions destinées à l'évènementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.</p>
--	---

4. Définitions et précisions sur l'application des règles

Accès

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond, selon les cas, au linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale, que celle-ci soit publique ou privée.

Acrotère

Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse ou d'une toiture à faible pente pour en masquer la couverture. L'acrotère est souvent constitué d'un muret situé en bordure des toitures terrasses pour permettre le relevé d'étanchéité.

Alignement

C'est la limite commune d'un fond privé et du domaine public ou d'un fond privé et d'une voie privée ouverte à la circulation publique. Lorsqu'il n'est pas prévu d'élargissement de la voie, il s'agit de l'alignement actuel. Lorsqu'il est prévu un élargissement de la voie, il s'agit de l'alignement futur.

Annexe

Sont considérées comme annexes les locaux secondaires non contigus des constructions à usage d'habitat, constituant des dépendances d'une surface de plancher de 20 m² maximum et/ou d'une emprise au sol maximale de 20 m², tels que : celliers, réserves, garages, remises, abri de jardin, abri bûches, ateliers non professionnels, local à vélo. Les annexes répondant à la définition ci-avant ne pourront en aucun cas être affectées à de l'habitat. Les annexes entrent dans le calcul de l'emprise au sol.

Baie

Perçement dans la construction qui autorise des vues. Sont assimilés à des baies pour ce qui concerne les règles de prospect, les nez de balcons et les terrasses qui émergent de plus de 0,60 m de haut par rapport au terrain naturel.

Emprise de voirie

L'emprise de voirie correspond à la chaussée et ses accessoires (emplacements de stationnement, trottoirs et espaces verts compris).

Emprise publique

L'emprise publique correspond à tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques mais qui donnent accès directement aux terrains riverains.

La ligne de référence pour apprécier la distance d'implantation des constructions par rapport à l'emprise publique est la limite entre le fond public et le fond privé.

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions, y compris les constructions annexes est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Sont exclus du calcul de la surface de l'emprise au sol de la construction les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises, les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Sont également exclus du calcul de l'emprise au sol, les sous-sols, les escaliers et les accès au sous-sol.

En zone inondable, les terrasses non closes à rez-de-chaussée (perrons, escaliers...), situées sous la cote des plus hautes eaux, ne sont pas prises en compte dans le calcul de l'emprise au sol.

Faîtage

Ligne haute horizontale qui recouvre la toiture d'un bâtiment. Elle permet de faire la liaison entre les différents versants d'un toit.

Gabarit de couronnement

Ensemble des lignes formant l'enveloppe dans laquelle doit s'inscrire une construction, hors saillies des corniches, balcons et décors en général.

Linéaire de façade d'un bâtiment

Le linéaire de façade d'un bâtiment est la longueur de la façade sans compter les retraits ou les saillies.

Pour les terrains en angle, le linéaire de façade est obtenu en additionnant les différents linéaires de façade sur rue, chemins piétons, jardins publics...

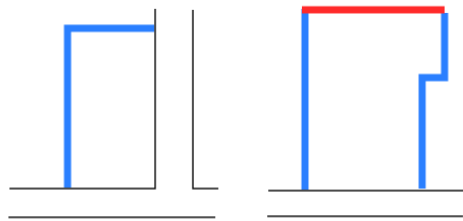
Limite d'emprise

Le terme « limite d'emprise » désigne selon le cas :

- la limite entre le domaine public et la propriété privée, déterminée ou non par un plan général d'alignement (voie publique), ou l'emprise d'une future voie, place ou espace public ;
- la limite d'emprise de la voie (voie privée) ;
- la limite d'un emplacement réservé ou d'une localisation figurant au document graphique pour la création d'une voie, d'une place ou d'un élargissement.

Limites séparatives latérales

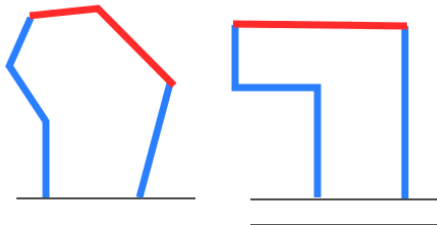
Les limites séparatives latérales sont les limites du terrain qui aboutissent directement à la voie, soit en ligne droite, soit selon une ligne brisée (décrochements, coudes).



— Limites séparatives latérales

Limites de fond de parcelle

La limite de fond de parcelle correspond à la limite autre que l'alignement et les limites séparatives latérales. Un terrain d'angle n'a pas de limite de fond mais une ou des limites séparatives latérales.



— Limites de fond de parcelle

Modénature

Élément d'ornement constitué par les profils des moulures d'une corniche. Ce terme d'architecture désigne, par extension, l'ensemble des ornements moulurés présents sur une façade.

Oriel

Avancée en encorbellement aménagée sur un ou plusieurs niveaux d'une façade.

Il peut épouser différents aspects et formes (à deux, trois ou quatre faces) et être surmonté d'un toit ou d'une petite terrasse avec garde-corps.

Élément technique

Dispositif technique nécessaire au fonctionnement de l'immeuble tels que par exemple : la machinerie des ascenseurs, la sortie des escaliers, la chaufferie et le conditionnement d'air, les gaines de ventilation, les souches de cheminées ou des éléments techniques destinés aux communications.

Pleine terre

Un espace non construit ne peut être qualifié de « pleine terre » que s'il répond aux conditions cumulatives suivantes :

- son revêtement est perméable ;

- sur une profondeur de 2,30 m à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales) ;
- il peut recevoir des plantations.

Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre. Les aires de stationnement végétalisées ne sont pas comptabilisées dans les espaces de pleine terre.

Les parties de terrain en pleine terre ne peuvent supporter des constructions en sous-sol.

Recul

Le recul se définit comme la distance de la construction projetée par rapport à l'alignement ou à la limite d'une voie privée ou d'emprise publique. Les débords de toiture ne sont pas pris en compte.

Retrait (par rapport à l'alignement)

Il s'agit de la distance séparant une construction des emprises publiques ou des voies (publiques ou privées). Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite d'emprise publique, de voie ou d'emplacement réservé.

Retrait (par rapport aux limites séparatives)

Il s'agit de la distance (L) comptée perpendiculairement et horizontalement de tout point de la construction, jusqu'à la limite séparative.

Ne sont pas comptés dans le calcul du retrait les éléments de modénature, les marquises, les débords de toiture ni les parties enterrées des constructions.

En revanche, sont comptabilisés dans le calcul du retrait les balcons de plus de 0,80 mètre de profondeur, les terrasses de plus de 0,60 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel, accessibles de plain-pied.

Saillies et débords

Sont considérés notamment comme saillies ou débords, les balcons et oriels ponctuels contribuant à la qualité architecturale des façades.

Servitude de Cour commune

Il s'agit d'une servitude conventionnelle de droit privé dont le régime est en majeure partie défini dans le Code de l'urbanisme. La servitude de cour commune a pour objet d'imposer une certaine distance entre les constructions sur des propriétés voisines. Sur ce périmètre ainsi déterminé, les propriétaires se verront interdire toute construction ou toute édification de bâtiment au-delà d'une certaine hauteur.

Surface de plancher

Somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment, après déduction :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures de 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 inférieur ou égale à 1,80 m,

- 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 pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiment ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens du Code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage et 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 plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements

Terrain

Un terrain est composé d'une ou plusieurs parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

Terrain d'angle

Un terrain d'angle est un terrain situé à l'angle de 2 voies ou de 3 voies maximum.

Terrain naturel

Doit être regardé comme terrain naturel celui qui existe à la date de l'autorisation de la construction même s'il résulte de modification (dûment autorisée) apportée avant la dite autorisation.

Voie de desserte

La voie constitue la desserte du terrain sur lequel est implantée la construction.

Voie ouverte à la circulation générale

Voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et non protégée par un dispositif de contrôle ou de limitation d'accès ou de signalisation interdisant l'accès à la circulation.

Dispositions communes à l'ensemble des zones urbaines

1. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Voir dispositions applicables à chaque zone.

1.2. Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Le plan d'exposition au bruit (PEB) de l'Aérodrome Paris-Orly approuvé le 3 septembre 1975 et modifié le 21 décembre 2012 concerne une partie du territoire communal, et figure en annexe au dossier du PLU, en tant que servitude d'utilité publique. Dans les différentes zones de bruit concernées, l'article L112-10 du Code de l'urbanisme définit les constructions interdites, autorisées ou soumises à des conditions particulières.

Les constructions édifiées dans les zones de bruits déterminées par le Plan d'Exposition au Bruit de l'Aérodrome Paris-Orly sont autorisées à condition qu'elles respectent les règles fixées par le PEB.

Le Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI) de l'Yvette, approuvé le 26 octobre 2006, concerne une partie du territoire communal et figure en annexe au dossier du PLU, en tant que servitude d'utilité publique.

Aux abords des canalisations de transports de matières dangereuses figurant en annexe (carte des servitudes d'utilité public), les projets d'établissements recevant du public du plus de 100 personnes ou d'immeubles de grande hauteur dans la zone dite de danger (au sein de l'article R.555-31 du Code de l'environnement) doivent faire l'objet d'une analyse de compatibilité conformément à l'article R431-16 du Code de l'Urbanisme.

Voir dispositions applicables à chaque zone.

Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Voir dispositions applicables à chaque zone.

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

Voir dispositions applicables à chaque zone.

Article 4 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

4.1. Patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

Toute destruction partielle ou totale d'un élément bâti, ou ensemble bâti, identifié au document graphique comme devant être protégé, doit préalablement faire l'objet d'une demande de permis de démolir.

4.2. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

4.2.1. Performance énergétique

Un dépassement de 5% par rapport à l'emprise au sol maximale autorisée est permis dans chaque zone pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique. L'exemplarité énergétique correspond à une consommation conventionnelle d'énergie inférieure de 20% au moins à la consommation conventionnelle d'énergie définie au 1° du I de l'article R. 111-20 du Code de la construction.

En dépit des règles d'implantation définies par rapport aux voies et emprises publiques, dans le règlement de chaque zone, les saillies en façade des constructions destinées à l'isolation par l'extérieur des constructions sont autorisées à condition de respecter les prescriptions ci-après destinées à assurer la bonne intégration architecturale et paysagère conformément à l'article L. 111-16 du Code de l'urbanisme :

- Les pare-soleil ou brise-soleil extérieurs et doubles parois vitrées sont autorisés dans la limite de 0,60 m, à partir d'une hauteur de 5,5 m, à condition que l'espace entre les parois ne puisse être utilisé comme lieu de travail ou d'habitation.
- Les saillies destinées à l'isolation thermique par l'extérieur des constructions sont autorisées à condition qu'elles n'avancent pas plus de 0,20 m sur le plan de la façade.

4.2.1. Performance environnementale

Les nouvelles constructions présentant une toiture-terrasse ou portion de toiture terrasse de plus de 150 m² doivent prévoir la végétalisation de ces dernières ou l'implantation de dispositifs de production d'énergie renouvelable, excepté dans le secteur UCe.

La récupération des eaux de pluie pour des usages non domestiques, en conformité avec le Code de la Santé Publique, doivent être favorisées.

L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables est privilégiée.

Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1. Coefficient de biotope par surface

Voir dispositions applicables à chaque zone.

5.2. Mise en valeur écologique et paysagère des espaces libres

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

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

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'il ne soit pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'il soit conçu comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain,
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements paysagers végétalisés ;
- de la problématique de la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est visée à l'article 4, s'agissant de la composition et du traitement des espaces libres.

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

Il est exigé au moins 1 arbre à grand développement par tranche de 250 m² de l'unité foncière. Les plantations arbustives pourront être comptabilisées avec le principe d'équivalence suivant : 1 arbre = 3 m² de plantation arbustive. Celles-ci seront cependant plantées sur une épaisseur de terre minimum de 0,4 m environ, non-comprise la couche drainante.

En limite séparative, les clôtures seront de préférence constituées d'un grillage vertical doublé d'une haie vive d'essences locales. Les murs bahuts surmontés de grilles verticales sont autorisés. Toutefois, il est recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol, pour le déplacement de la petite faune.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la zone UZ.

5.3. Espaces protégés

5.3.1. Espaces Boisés Classés à protéger, au titre de l'article L113-2 du Code de l'Urbanisme

Les Espaces Boisés Classés repérés sur le document graphique du règlement permettent la protection des réservoirs de biodiversité communaux, le maintien et la restauration de corridors écologiques.

Conformément à l'article L.113.2 du Code de l'urbanisme, ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Y sont notamment interdits les recouvrements du sol par tous matériaux imperméables : ciment, bitume ainsi que les remblais. Les coupes et abattages d'arbres sont notamment soumis à déclaration préalable.

5.3.2. Alignements d'arbres à préserver, au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme

Les alignements d'arbres figurant sur le document graphique du règlement sont à conserver.

Toutefois, l'abattage exceptionnel d'un arbre situé dans un alignement est autorisé pour raison phytosanitaire ou pour répondre à des besoins d'entretien favorable à l'intérêt écologique global de l'alignement, il est recommandé que celui-ci soit compensé par la plantation d'un arbre au sein du même alignement ou d'un autre alignement repéré sur le plan.

5.3.3. Corridor écologique de l'Yvette à protéger, au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme

Les berges de l'Yvette repérés au plan de zonage doivent maintenir leur caractère non imperméabilisé. Sauf contraintes techniques ou besoins liés à l'entretien du cours d'eau et de ses berges, l'ensemble des plantations arbustives et arborées doit être maintenu ou compensé par la plantation de 2 sujets de gabarit équivalent, et présentant un intérêt pour la faune et la flore locale.

5.3.4. Espaces extérieurs résidentiels à protéger, au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme

Les espaces extérieurs résidentiels à protéger repérés au plan de zonage doivent être maintenus et végétalisés pour au moins 90% de leur surface. L'ensemble des plantations arbustives et arborées doit être maintenu ou compensé par la plantation de 2 sujets de gabarit équivalent, et présentant un intérêt pour la faune et la flore locale.

5.3.5. Zone inventoriée humide à protéger au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme

Dans l'enveloppe délimitée au plan de zonage, toute modification d'usage du sol portant atteinte à la préservation de la zone humide (affouillement, exhaussement de sol, modification de l'alimentation en eau de la zone humide, ...) est interdite sauf exception, lorsqu'il peut être démontré qu'aucune alternative n'est possible. Dans ce cas, les projets de travaux susceptibles d'endommager une zone humide doivent rechercher la réduction des impacts sur la zone humide, et intégrer des mesures de compensations visant à garantir un niveau de fonctionnalité au moins équivalent à la situation initiale, en priorité à proximité du milieu impacté ou au sein du même bassin versant de masses d'eau. Ces mesures compensatoires doivent être pérennes et faire l'objet d'un suivi et d'une évaluation. Les zones humides impactées doivent être compensées à hauteur de 200% de la surface impactée.

Article 6 : Stationnement

6.1. Modalités d'application des normes de stationnement

6.1.1. Modalités d'application

Lorsque le projet comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher ou du nombre de logements.

En cas d'extension, le nombre d'aires de stationnement est calculé en prenant uniquement en compte le projet d'extension, qu'il fasse suite ou non à une démolition partielle de la construction. La règle à appliquer est alors la même que pour les constructions neuves.

En cas de division de terrain, la construction conservée doit être conforme à la règle de stationnement.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à la zone UZ, excepté au secteur UZa pour lequel elles s'appliquent.

6.1.2. Modalités de calcul

Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de surface de plancher réalisée, le calcul se fait par tranche entière entamée.

- Exemple : lorsqu'il est exigé une place par tranche de 45m² de surface de plancher, pour une construction de 50m² de surface de plancher, le calcul par tranche entamée impose la réalisation de 2 places de stationnement.

6.1.3. Conditions de réalisation

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

A l'exception du secteur UCe, les rampes doivent être conçues pour que la cote de nivellement à la limite du domaine privé soit supérieure de 15 cm à la cote de niveau prise à l'axe de la chaussée au droit du débouché. Les trois derniers mètres avant le débouché sur la voie publique, doivent présenter une pente maximale de 5%.

Les dimensions de chacune des places de stationnement ne pourront être inférieures à 5m x 2,3m. Dans une opération groupée, les places commandées ne peuvent représenter plus de 10% des places réglementaires, exceptée dans le secteur Uad où celles-ci ne peuvent représenter plus de 20% des places réglementaires, et dans le secteur UCe où celles-ci sont fixées à 35% des places réglementaires.

En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé dans son environnement immédiat, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, conformément au Code de l'urbanisme :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

6.2. Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Destination	Normes
Habitation	<u>Logement</u> : Dans un périmètre de 500 m autour d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre :

	<ul style="list-style-type: none"> - Il est exigé au minimum 1 place de stationnement par logement <p>Au-delà de ce périmètre, il est exigé au minimum :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 place par logement de moins de 45 m² de surface de plancher, - 1,5 places par logement de 45 m² à 65 m² de surface de plancher. - 2 places par logement de plus de 65 m² de surface de plancher - Au-delà de 10 logements, 0,2 place supplémentaire par logement pour les visiteurs <p><u>Logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat :</u></p> <p>Dans un périmètre de 500 m autour d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Il est exigé un minimum de 0,5 place de stationnement par logement <p>Au-delà de ce périmètre :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Il est exigé un minimum de 1 place de stationnement par logement <p><u>Hébergement :</u></p> <p>Au minimum 1 place de stationnement pour 5 logements d'une pièce principale</p>
Commerces et activités de services	<p><u>Artisanat et commerce de détail, restauration, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Il est exigé au minimum 1 place par tranche entamée de 100m² de surface de plancher - Il est exigé au minimum 1 place de livraison pour 1 000m² de surface de vente <p><u>Hébergement touristique et hôtelier</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Il est exigé au minimum 1 place pour 5 chambres - Il est exigé au minimum 1 place pour 1 autocar à partir de 10 chambres - Au-delà de 20 chambres, il est exigé au minimum 0,5 place par chambre
Équipements d'intérêt collectif et services publics	<p>Le nombre de places de stationnement doit être étudié au cas par cas, en compatibilité avec les recommandations du PDUiF, et en tenant compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Des besoins créés par l'équipement - De ses jours et heures de fréquentation - Des possibilités de stationnement existantes à proximité - De la desserte en transports en commun
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	<p><u>Bureaux :</u></p> <p>Dans un périmètre de 500 m autour d'une station de transport public</p>

	<p>guidé ou d'un transport collectif en site propre :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Il est exigé au maximum 1 place pour 45m² de surface de plancher <p>Au-delà de ce périmètre :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Il est exigé au minimum 1 place pour 55m² de surface de plancher - Il est exigé au minimum 1 aire de livraison pour 2 000m² de surface de plancher <p>Autres :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Il est exigé au minimum 1 place pour 100m² de surface de plancher - Il est exigé au minimum 1 aire de livraison pour 2 000m² de surface de plancher
--	---

6.3. Normes de stationnement pour les véhicules non motorisés

L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés possède, au minimum, les caractéristiques suivantes :

- pour les constructions à usage d'habitation groupant au moins 2 logements, il est exigé au minimum une superficie de 0,75m² par logement jusqu'à deux pièces principales et 1,5m² par logement au-delà, avec une superficie minimale totale de 3m²,
- pour les constructions à usage d'hébergement, il est exigé au minimum une superficie de 0,75m² pour 3 logements d'une ou deux pièces principales,
- pour les bâtiments à usage de bureau, il est exigé au minimum une superficie de 1,5m² par tranche de 100m² de surface de plancher,
- pour les commerces et activités de service et les autres activités des secteurs secondaire et tertiaire (à l'exception des bureaux), il est exigé au minimum 1 place pour 10 employés ainsi que des places visiteurs à définir en fonction des besoins,
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, il est exigé au minimum 1 place pour 10 employés ainsi que des places visiteurs à définir en fonction des besoins. Par ailleurs, pour les établissements scolaires, il est exigé, en plus, au minimum 1 place pour 8 à 12 élèves.

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

Les surfaces prises en compte dans le calcul des aires de stationnement pour les deux roues non motorisés sont celles des planchers.

Si l'espace destiné au stationnement vélo est situé dans le sous-sol d'une construction, il ne pourra pas être plus bas que le premier sous-sol.

6.4. Véhicules électriques ou hybrides

Les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins douze logements sont équipés d'un parc de stationnement alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

3. Equipement et réseaux

Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

Voir dispositions applicables à chaque zone.

Article 8 : Desserte par les réseaux

8.1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution.

8.2 - Assainissement

A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des normes édictées dans le règlement d'assainissement du SIAVHY.

8.2.1 – Eaux usées

Toute construction neuve desservie par le réseau d'assainissement des eaux usées devra obligatoirement se raccorder au réseau séparatif.

Le système de type séparatif collecte distinctement les eaux usées des eaux pluviales. Sur la commune le réseau est de type séparatif, le raccordement des eaux pluviales sur le réseau d'eau usée est donc strictement interdit.

En cas d'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées au droit de la parcelle, des installations d'assainissement non collectif neuves de qualité et conformes à la réglementation (en pièce jointe) devront être installées. Le SPANC est le service public local chargé de conseiller et accompagner les particuliers dans la mise en place de leurs installations d'assainissement non collectif, et de contrôler les installations d'assainissement non collectif. Le SPANC est délégué au SIAVHY par la commune de Chilly-Mazarin depuis le 21/02/2008.

Pour les rejets non domestiques, et plus particulièrement pour les rejets industriels et selon la nature de ceux-ci, l'exploitant devra demander à la commune l'autorisation de déversement des eaux usées non domestiques prévue par l'article L.1331-10 du Code de la santé publique.

8.2.2 – Eaux pluviales

Infiltration des eaux pluviales

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 à l'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 sensibles à la pollution que les milieux aquatiques.

L'utilisation de revêtements perméables et drainants, favorisant l'infiltration, est préconisée pour l'aménagement des espaces dédiés au stationnement, sauf en zone UZ.

Rétention des eaux pluviales

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 m³ précipité sur un hectare en l'espace de 4 heures).

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

Dépollution

Pour les parcs de stationnement de 10 places ou plus, un ouvrage de décantation (lamellaire, ou autres) ou de filtration (filtre planté, filtre à sable, etc...) doit être disposé en aval des bassins ou autres volumes de rétention pour dépolluer les eaux de ruissellement issues des voiries et parkings si ces eaux ne peuvent pas être infiltrées. Un entretien régulier des ouvrages doit être effectué.

Les activités potentiellement dangereuses (manipulation, stockage ou distribution de carburant) doivent disposer d'un séparateur à hydrocarbures de classe 1 muni d'une alarme et d'un obturateur automatique pour prévenir le risque de déversement d'hydrocarbures dans le milieu naturel.

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

8.3 – Collecte des ordures ménagères pour les nouvelles constructions

Pour les constructions à destination d'activités économiques, ainsi que pour toute construction supérieure à cinq logements, un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doit être aménagé, ses dimensions seront suffisantes pour répondre aux besoins et aux rythmes des collectes. Les conteneurs en attente de la collecte devront pouvoir être facilement accessibles depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci.

D'autre part, les dispositifs destinés au ramassage des déchets par tri sélectif et les locaux poubelles doivent être couverts ou enfouis.

8.4 – Réseaux divers (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications...)

Tous les réseaux doivent être réalisés en souterrain. Tout constructeur doit réaliser les ouvrages en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public.

Zone UA

1. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

Article UA 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Dans l'ensemble de la zone UA, sont interdits :

- Le stationnement de caravanes ;
- Les dépôts de toute nature, de ferrailles, matériaux, récupération de véhicules ;
- Toutes les activités industrielles, d'entreposage ;
- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- Le commerce et l'artisanat liés à l'activité automobile ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère de voisinage.

1.2. Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Dans l'ensemble de la zone UA, sont autorisés sous condition :

- Les commerces et activités de services, s'ils n'excèdent pas 300m² de surface de plancher ; à l'exception de la zone UAd où ils peuvent excéder 300m² de surface de plancher.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à la législation en vigueur dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone ;
- Les installations et travaux divers dès lors qu'ils sont liés aux ouvrages, travaux, aménagements et constructions autorisés, qu'ils sont nécessaires à la réalisation d'équipements d'intérêt collectif.

Article UA 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Pour toute opération de plus de 12 logements, sera imposé un minimum de 25% de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UA 3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1. Emprise au sol

3.1.1. Dispositions générales

L'emprise au sol des constructions, y compris les annexes, ne pourra excéder 90% de la superficie du terrain.

L'emprise au sol des annexes est limitée à 20m².

3.1.2. Dispositions particulières

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics, aux ouvrages techniques d'intérêt public.

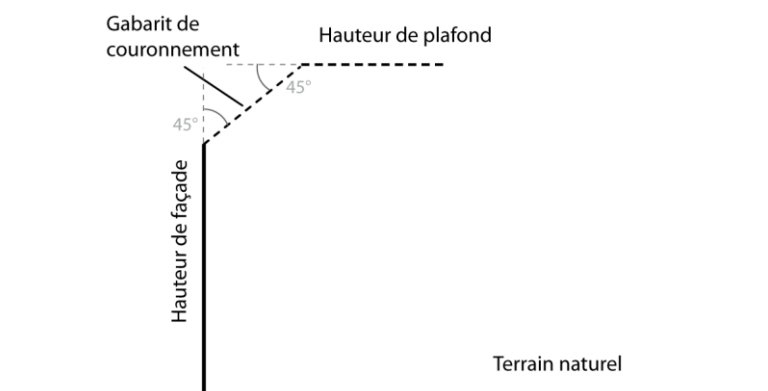
3.2. Hauteur des constructions

3.2.1. Règles de gabarit et modalités de calcul

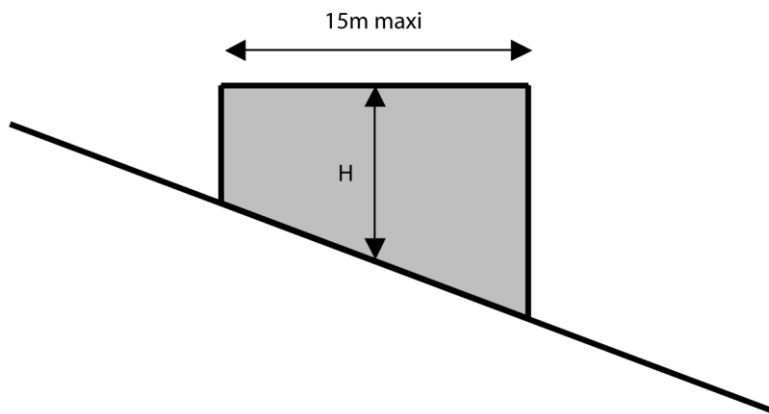
La hauteur se mesure en tout point de la construction à compter du nivellement de la voirie créée ou existante considérée comme terrain naturel.

Le gabarit de couronnement de la construction est défini par un plan incliné à 45° dont les points d'attache se situent au sommet du plan vertical de la hauteur maximale de la façade sur voie et un plan horizontal correspondant à la hauteur plafond.

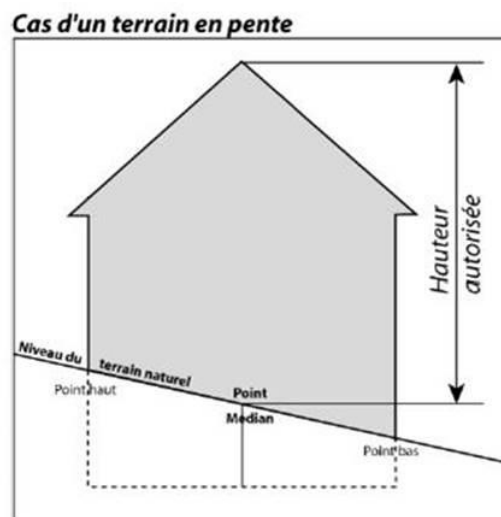
La règle de hauteur s'appuie sur trois éléments : une hauteur maximale des façades, un gabarit de couronnement et une hauteur de plafond.



prises au milieu de sections d'une longueur maximale de 15m qui sont tracées à l'aplomb du bâtiment.



Dans le secteur UAd, lorsque le terrain est en pente, la hauteur H est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel, au milieu de la section, avant remaniement correspondant à la surface d'assiette de la construction jusqu'au faîtage, pour les toitures terrasses jusqu'en haut de la partie maçonnée de l'acrotère. La hauteur se mesure au plus près du niveau du terrain naturel de plus ou moins 1m.



3.2.2. Dispositions générales

a. La hauteur maximale des façades

- Dans le secteur UAa, la hauteur maximale des façades est limitée à 9 m ;
- Dans le secteur UA_b, la hauteur maximale des façades est limitée à 13 m ;
- Dans le secteur UA_c, la hauteur maximale des façades est limitée à 10 m ;
- Dans le secteur UA_d, la hauteur maximale des façades n'est pas règlementée ; sauf en bordure de l'avenue François Mitterrand où elle est limitée à 13 m (R+4+attique) ;
- Dans le secteur UA_e, la hauteur des façades est limitée à 15m.

b. La hauteur plafond (hauteur totale de la construction)

La hauteur plafond est un plan horizontal parallèle à celui déterminé par la hauteur maximale des façades.

- Dans le secteur UAa, la hauteur totale est limitée 13m ;

- Dans le secteur UAb, la hauteur totale est limitée à 15 m ;
- Dans le secteur UAc, la hauteur totale est limitée à 12 m ;
- Dans le secteur UAd la hauteur des bâtiments toitures comprises sera inférieure ou égale à la hauteur autorisée de 20 m ;
- Dans le secteur UAe, la hauteur totale est limitée à 17,5 m.

3.2.3. Dispositions particulières

- Les dispositions prévues au paragraphe 3.2.2. ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Les éléments de modénature, les garde-corps à claire-voie, les édicules techniques, peuvent dépasser la hauteur maximale dans une limite de 1m.
- La hauteur totale des annexes est limitée à 2,5m.

3.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.3.1. Modalités d'application de la règle

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques (places, parcs et jardins publics, cimetières communaux, aires de stationnement public, ...) et des voies ouvertes à la circulation générale.

Elles ne s'appliquent pas aux voies publiques piétonnes ou cyclables d'une largeur inférieure à 5m, aux voies privées non ouvertes à la circulation et à l'emprise de la voie ferrée.

3.3.2. Dispositions générales

Dans l'ensemble de la zone UA :

- Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait.
- En cas de retrait, celui-ci ne peut être inférieur à 6m, compté perpendiculairement par rapport à l'alignement.

Dans le secteur UAd :

- Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait. Un retrait supérieur est imposé vis-à-vis de l'autoroute A6 en compatibilité avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « secteur Découflé » pour la protection des publics sensibles aux bruits et nuisances.
- Si la façade est implantée à l'alignement, les retours de façade peuvent présenter un angle non perpendiculaire à l'alignement.
- En cas de retrait, celui-ci ne peut être inférieur à 2m, compté perpendiculairement par rapport à l'alignement lorsque la façade est parallèle à l'alignement.

Gestion des saillies

Dans l'ensemble de la zone UA, dans la bande de retrait, les saillies telles que balcons, débords de toiture, oriels, modénatures, qui présentent une profondeur inférieure à 0,80 mètre, sont autorisées.

Dans le secteur UAd, dans la bande de retrait, les saillies telles que balcons, débords de toiture, oriels, modénatures, qui présentent une profondeur inférieure à 2 mètres sont autorisées.

3.3.3. Dispositions particulières

- a. A l'exception du secteur UAd, quand la construction mitoyenne est implantée en retrait, une implantation totale ou partielle de la construction dans le prolongement de la construction voisine peut être autorisée.
- b. A l'exception du secteur UAd, lorsque le terrain d'assiette est bordé de plusieurs voies, l'implantation à l'alignement peut n'être autorisée que sur une des voies, dès lors que le projet respecte une intégration harmonieuse sur les autres voies.
- c. Les surélévations à l'aplomb de l'existant sont autorisées.

3.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1. Dispositions générales

a. Bandes de constructibilité

Dans l'ensemble de la zone UA :

- La bande de constructibilité principale est une portion de terrain d'une épaisseur de 20 mètres, en bordure de voie ou en retrait quand un recul est imposé.
- La bande de constructibilité secondaire est la portion de terrain au-delà de la bande de constructibilité principale.

Dans le secteur UAd :

- Non règlementée.

b. Implantation des constructions dans la bande de constructibilité principale

Dans la bande de constructibilité principale, les constructions ou parties de construction peuvent être implantées :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives latérales,
- soit en retrait des limites séparatives latérales,

En cas de retrait, celui-ci devra être :

- au moins égal à la hauteur de la construction mesurée du sol avant travaux jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère, avec un minimum de 8m ($L = H \geq 8m$) pour les parties de construction comportant des baies,
- au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée du sol avant travaux jusqu'à l'égout de toit ou l'acrotère, avec un minimum de 4 m ($L = H/2 > 4 m$), pour les parties de construction ne comportant pas de baies.

Dans la bande de constructibilité principale, dans le secteur UAe, les constructions ou parties de construction doivent être implantées sur les limites séparatives latérales.

c. Implantation des constructions dans la bande de constructibilité secondaire

Dans la bande de constructibilité secondaire, les constructions ou parties de constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales. Celui-ci devra être :

- au moins égal à la hauteur de la construction mesurée du sol avant travaux jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère, avec un minimum de 8 m ($L = H \geq 8$ m) pour les parties de construction comportant des baies,
- au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée du sol avant travaux jusqu'à l'égout de toit ou l'acrotère, avec un minimum de 4 m ($L = H/2 > 4$ m), pour les parties de construction ne comportant pas de baie.

d. Implantation des constructions par rapport aux limites de fond de parcelles

Les constructions devront être implantées en retrait des limites de fond de parcelle.

Celui-ci devra être au moins égal à la hauteur de la construction mesurée du sol avant travaux jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère, avec un minimum de 8 m ($L = H \geq 8$ m).

Les annexes peuvent venir s'implanter sur les limites de fond de parcelles ou en retrait de celles-ci. En cas de retrait, celui-ci devrait être au moins égal à 1 m.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas au secteur UAd.

e. Implantation des constructions dans le secteur UAd

Dans le secteur UAd, les constructions ou parties de construction doivent être implantées sur les limites séparatives pour les terrains présentant une façade égale ou inférieure à 16 mètres.

Pour les terrains présentant une façade supérieure à 16 mètres, les constructions peuvent s'implanter : soit sur une limite séparative, soit en retrait des limites séparatives.

En cas de retrait, les règles suivantes devront s'appliquer :

- Si la façade implantée en retrait parallèlement à la limite comporte des baies : La distance comptée horizontalement (L) en tout point de la façade jusqu'au point de la limite qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur (H) de la façade par rapport au niveau du sol fini après travaux, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres ($L=H/2$ avec $L \geq 6$ mètres).
- Si la façade implantée en retrait n'est pas parallèle à la limite et comporte des baies : La distance comptée horizontalement (L moyen) au milieu de la façade perpendiculairement à celle-ci jusqu'à la limite doit être au moins égale à la moitié de la hauteur (H) de la façade en ce point par rapport au niveau du sol fini après travaux, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.
- Si la façade implantée en retrait parallèlement à la limite ne comporte pas de baies, la façade sera implantée à 1,90m au moins de la limite.

f. Gestion des saillies

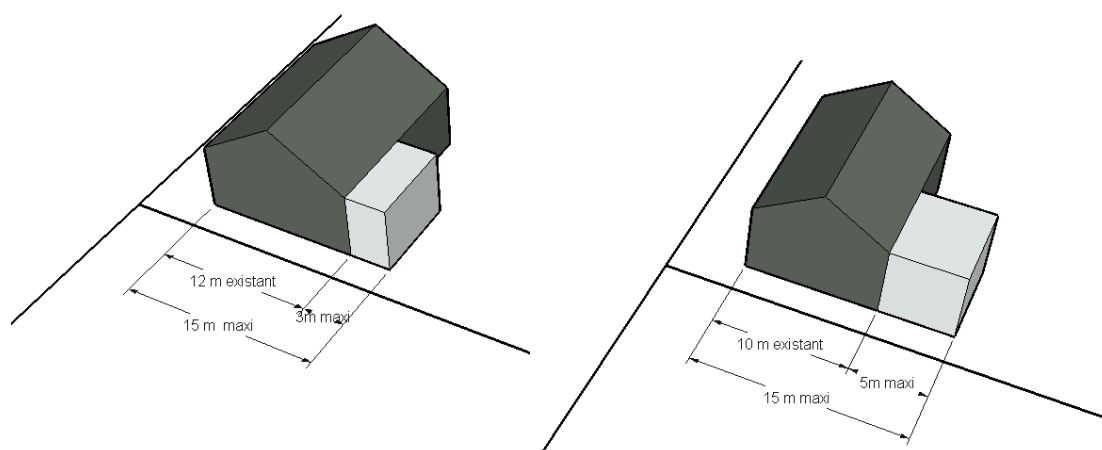
Dans la bande de retrait, les saillies telles que balcons, débords de toiture, oriels, modénatures, qui ne présentent pas une profondeur supérieure à 0.80 mètre, sont autorisées.

3.4.2. Dispositions particulières

Les constructions ou parties de constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales si celles-ci correspondent aux limites de la zone UH.

Sur l'ensemble de la zone, excepté pour le secteur UAd, un retrait différent de celui prévu ci-avant peut être admis dans les cas suivants :

- Lorsqu'une servitude de cour commune est établie entre deux riverains, les règles du paragraphe 3.5. s'appliquent.
- Agrandissement des constructions existantes : lorsque les façades créées ne comportent pas de baie, l'agrandissement pourra se faire dans le prolongement des murs existants. Cependant cette extension est limitée, le prolongement des murs existants ne peut excéder 5 mètres. La longueur totale de façade résultante de cet agrandissement, et non conforme aux règles définies au paragraphe 3.4.2, ne peut excéder 15 mètres.



- Les surélévations à l'aplomb de l'existant sont autorisées, à condition toutefois de respecter un retrait minimum de 8 mètres vis-à-vis de la limite séparative, si la façade ou partie de façade comporte des baies.
- Pour les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif, ou au stationnement des vélos.

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

Les dispositions ci-après sont applicables dans le cas de l'implantation de plusieurs bâtiments non contigus ou partie de construction sur un même terrain ou dans le cas de l'application d'une servitude de cour commune.

3.5.1. Dispositions générales

a. Avec des baies sur les constructions en vis-à-vis

L'implantation des constructions sur un même terrain, dès lors que l'une des constructions ou partie de construction se faisant vis-à-vis comporte des baies, doit respecter un retrait minimum de 8m.

Dans le secteur UAd, l'implantation des constructions sur un même terrain, dès lors que l'une des constructions ou partie de construction se faisant vis-à-vis comporte des baies, doit respecter un retrait minimum de 6m.

b. Pas de baie sur les constructions en vis-à-vis

L'implantation des constructions sur un même terrain, dès lors que les parties de construction se faisant vis-à-vis ne comportent pas de baie, doit respecter un retrait minimum de 4 m.

Article UA 4 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

Voir dispositions communes à l'ensemble des zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

4.1.1. Aspect extérieur et façades

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

Les extensions, les constructions annexes, les pignons apparents, les façades latérales et postérieures doivent être réalisés avec le même soin que les bâtiments et les façades principales.

Les constructions et clôtures réalisées en éléments modulaires destinés à être recouverts par un enduit ou un revêtement rapporté, tels par exemple les parpaings ou les briques plâtrières, doivent impérativement recevoir cette finition.

Les éléments techniques (boîtiers de raccordement aux réseaux, cheminées, locaux techniques, machinerie d'ascenseur, d'aération ou de réfrigération, sorties de secours, postes électriques, citernes, installations sanitaires ou autres installations de services, antennes relais, antennes paraboliques...) doivent être implantés dans des endroits peu visibles, intégrés aux volumes principaux ou inclus dans une construction annexe.

Le niveau de plancher bas ne peut excéder de plus de 0,50 mètre celui du terrain naturel.

Dans le secteur UAd, le niveau de plancher bas ne peut excéder de plus de 1 mètre celui du terrain après travaux.

4.1.2. Toitures.

Dans l'ensemble de la zone UA, excepté le secteur UAd, les saillies sur toit, telles que les lucarnes, les cheminées, sont limitées à 20 % de la surface de la toiture.

Les toitures d'aspect en tôle ondulée, en papier goudronné et bardeau bitumé sont interdites.

Les lucarnes doivent respecter une proportion verticale ($H > L$).

Les châssis de toit sont dans le plan de toiture et encastrés sans présenter de saillies.

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable sont autorisés sous réserve qu'ils soient intégrés au plan de couverture et que la disposition soit composée avec les percements de façade ou les saillies sur toiture.

4.1.3. Clôture

Les clôtures situées sur les limites séparatives des terrains doivent présenter une hauteur maximale de 2 mètres.

Les clôtures en bordure de voie ou d'espace public doivent préserver le caractère général de la rue. Elles présenteront une hauteur maximale de 2 m, à l'exclusion de dépassements ponctuels correspondants à des pilastres supports de portail, d'éléments de serrurerie ou de coffrets techniques au-dessus d'un mur bahut. Les parties pleines ne doivent pas dépasser 1/3 de la hauteur totale.

Toutefois, dans le centre historique, la réalisation de murs pleins identiques aux avoisinants est autorisée, ils peuvent être ponctués de brèches, de décrochements pour permettre des vues vers les cœurs d'îlots.

Si l'accès à la parcelle s'effectue par une porte cochère à travers la construction, celle-ci doit avoir une hauteur minimale de 3 m.

Les cotes sont prises au-dessus des murs de soutènement nécessaires à la tenue des terres compte tenu des dénivelés existants.

Dans l'ensemble de la zone UA, dans la mesure du possible, les murs anciens de clôture doivent être préservés, voire réhabilités, même dans le cas où ils ont une hauteur supérieure à celle édictée ci-dessus.

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, comme pour toute construction nouvelle, les antennes et les paraboles soumises à autorisation doivent être localisées de façon à être le moins visible possible depuis un espace public.

4.2. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Voir dispositions communes à l'ensemble des zones urbaines

Article UA 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1. Coefficient de biotope par surface

a. Dans la zone UA hors UAd

Les 2 règles ci-après sont cumulatives :

- Au moins 30% de la surface de la marge de retrait imposée depuis l'alignement des voies et emprises publiques doivent être traités en espaces verts.
- 5% minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts décomposés comme suit :

- 3% minimum de la surface de l'unité foncière en **pleine terre**,
- 2% minimum de la surface de l'unité foncière en **espaces verts complémentaires***.

b. Dans le sous-secteur UAd

Au moins 15% minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts décomposés comme suit :

- 10% minimum de la surface de l'unité foncière en **pleine terre**,
- 5% minimum de la surface de l'unité foncière en **espaces verts complémentaires***.

* L'étendue de la surface des **espaces verts complémentaires** sera calculée en fonction de la nature des substrats utilisés, pondérée à l'appui des coefficients suivants :

- 1 pour les espaces verts de pleine terre (100m² de pleine terre équivaut à 100m² d'espaces verts complémentaires),
- 0,8 pour les espaces verts d'une épaisseur de terre végétale supérieure à 70cm, hors pleine terre (100m² d'espaces verts sur dalle équivaut à 80m² d'espaces verts complémentaires),
- 0,5 pour les toitures et murs végétalisés, et stationnements enherbés (100m² de ce type d'espaces équivaut à 50m² d'espaces verts complémentaires),
- 0,1 pour les surfaces plantées d'une haie d'essences locales et diversifiées (surface calculée en fonction de la longueur de la haie et d'une hauteur théorique de 1,5m) (100m² équivaut à 10m² d'espaces verts complémentaires).

5.2. Mise en valeur écologique et paysagère des espaces libres

Voir dispositions communes à l'ensemble des zones urbaines

5.3. Espaces protégés

Voir dispositions communes à l'ensemble des zones urbaines

Article UA 6 : Stationnement

6.1. Modalités d'application des normes de stationnement

6.1.1. Modalités d'application

Voir dispositions communes à l'ensemble des zones urbaines.

6.1.2. Modalités de calcul

Voir dispositions communes à l'ensemble des zones urbaines.

6.1.3. Conditions de réalisation

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

Les rampes doivent être conçues pour que la cote de nivellement à la limite du domaine privé soit supérieure de 15 cm à la cote de niveau prise à l'axe de la chaussée au droit du

débouché. Les trois derniers mètres avant le débouché sur la voie publique, doivent présenter une pente maximale de 5%.

Les dimensions de chacune des places de stationnement ne pourront être inférieures à 5m x 2,3m. Dans une opération groupée, les places commandées ne peuvent représenter plus de 10% des places règlementaires, excepté dans le secteur UAd où celles-ci ne peuvent représenter plus de 20% des places règlementaires.

En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé dans son environnement immédiat, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, conformément au Code de l'urbanisme :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

6.2. Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Voir dispositions communes à l'ensemble des zones urbaines.

3. Equipement et réseaux

Article UA 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

7.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

7.1.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Les caractéristiques des voies doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir, permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité et permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

L'emprise des voies nouvelles de desserte doivent avoir une largeur minimale de 5 mètres.

Les voies nouvelles de desserte doivent avoir les caractéristiques visées ci-dessus et en outre, leur tracé et leur traitement doivent être définis au regard :

- de la morphologie du terrain d'implantation de l'opération ;
- de la composition de la trame de voirie environnante pour participer à une bonne desserte du quartier ;
- de leur localisation et de leur fonction définie lorsque celles-ci sont définies dans une orientation particulière d'aménagement.

7.1.2. Conditions d'accès aux voies de desserte

Les accès automobiles doivent être adaptés à l'opération et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur une des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La localisation des accès des véhicules doit être choisie, de façon à ne pas compromettre les plantations, espaces verts publics, les alignements d'arbres, les dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situé sur l'emprise de voirie.

La largeur d'un accès ou d'une servitude de passage aménagée sur fonds voisin ne peut être inférieure à :

- 3,50m pour les programmes de moins de 10 logements,
- 5m pour les programmes de 10 logements et plus.

Lorsque la largeur est comprise entre 3,5m et 5m pour les propriétés de 10 logement et plus, la voie doit être à sens unique.

Le nombre d'entrée charretière sur les voies publiques sera réduit au minimum compte tenu de l'importance du projet :

- Si la largeur du terrain sur rue est supérieure à 30m, une seule entrée est autorisée par tranche de 30m,
- En cas de terrain bordé par plusieurs voies, une seule entrée charretière est possible.

L'entrée charretière par unité foncière est limitée à 3,50 m de large.

Dans le cas d'un accès dont la pente est supérieure à 5%, celui-ci doit, au débouché sur la voie, aménager sur la parcelle une section de trois mètres de long minimum à partir de la limite d'emprise, dont la pente ne peut excéder 5%.

La pente maximale de la rampe ne peut excéder 18%.

Article UA 8 : Desserte par les réseaux

Voir dispositions communes à l'ensemble des zones urbaines

Zone UC

1. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

Article UC 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Dans l'ensemble de la zone UC sont interdits :

- Le stationnement de caravanes ;
- Les dépôts de toute nature, de ferrailles, matériaux, récupération de véhicules ;
- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- Toutes les activités industrielles ;
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère de voisinage.

1.2. Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Dans l'ensemble de la zone UC sont autorisés sous condition :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à la législation en vigueur dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère à dominante résidentielle de la zone.
- Les installations et travaux divers dès lors qu'ils sont liés aux ouvrages, travaux, aménagements et constructions autorisés, qu'ils sont nécessaires à la réalisation d'équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Les entrepôts à condition d'être liés au fonctionnement d'un équipement d'intérêt collectif et services publics.

Article UC 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Pour toute opération de plus de 12 logements, sera imposé un minimum de 25% de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UC 3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1. Emprise au sol

3.1.1. Dispositions générales

L'emprise au sol des constructions, y compris les annexes, ne pourra excéder 70% de la superficie du terrain.

L'emprise au sol des annexes est limitée à 20m².

3.1.2. Dispositions particulières

a. Les dispositions prévues au 3.1.1. ne s'appliquent pas au secteur UCe.

b. Les dispositions prévues au 3.1.1. ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics, aux ouvrages techniques d'intérêt public.

c. Dans le secteur spécifique figurant au plan de zonage (ADOMA), l'emprise au sol des annexes est limitée à 250m².

3.2. Hauteur des constructions

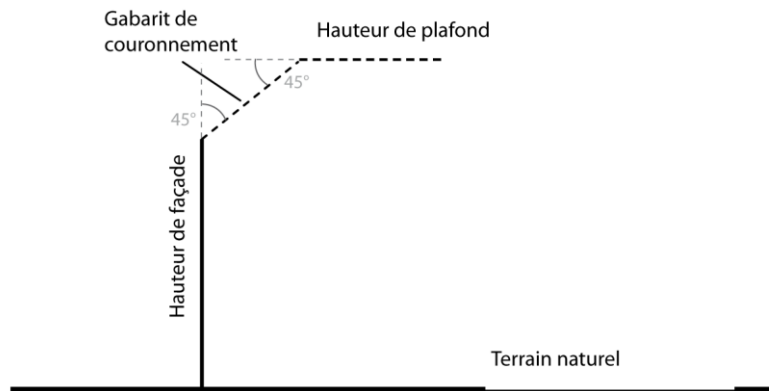
3.2.1. Règles de gabarit et modalités de calcul

La hauteur se mesure en tout point de la construction à compter du terrain naturel, avant travaux.

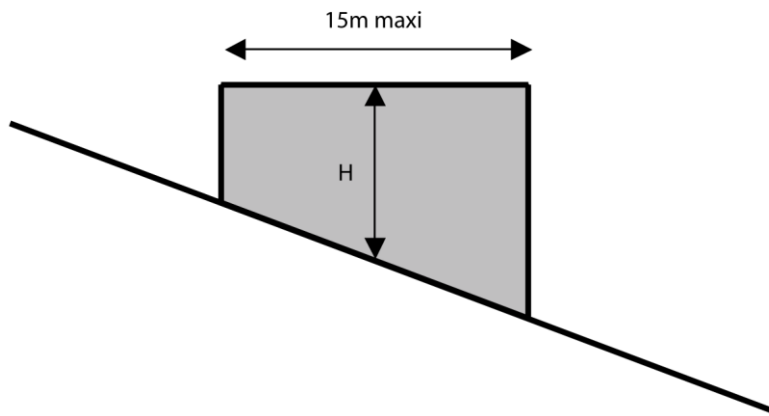
A l'exception du secteur UCe, le gabarit de couronnement de la construction est défini par un plan incliné à 45° dont les points d'attache se situent au sommet du plan vertical de la hauteur maximale de la façade sur voie et un plan horizontal correspondant à la hauteur plafond.

Dans le secteur UCe, le gabarit de couronnement de la construction est défini par un plan incliné à 30° par rapport à un plan vertical, dont les points d'attache se situent au sommet du plan vertical de la hauteur maximale de la façade sur voie et un plan horizontal correspondant à la hauteur plafond.

La règle de hauteur s'appuie sur trois éléments : une hauteur maximale des façades, un gabarit de couronnement et une hauteur de plafond.



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



3.2.2. Dispositions générales

a. La hauteur maximale des façades

- Dans les secteurs UCa et UCd, la hauteur maximale des façades est limitée à 13m ;
- Dans le secteur UCb, la hauteur maximale des façades est limitée à 15 m ;
- Dans le secteur UCc, la hauteur maximale des façades est limitée à 21 m ;
- Dans le secteur UCe, la hauteur maximale des façades est limitée à 11,5 m ;
- Dans le secteur UCf, la hauteur maximale des façades est limitée à 11 m.

b. La hauteur plafond (hauteur totale de la construction)

La hauteur plafond est un plan horizontal parallèle à celui déterminé par la hauteur maximale des façades.

- Dans les secteurs UCa et UCd, la hauteur totale est limitée à 15 m ;
- Dans le secteur UCb, la hauteur totale est limitée à 15 m ;
- Dans le secteur UCc, la hauteur totale est limitée à 21 m ;

- , Dans le secteur UCe, la hauteur totale est limitée à 15m ;
- Dans le secteur UCf, la hauteur totale est limitée à 15m.

3.2.3. Dispositions particulières

a. Les dispositions particulières suivantes sont prévues dans le secteur UCe :

- en limite de zone UH, dans une **bande de 8 mètres** à compter de la limite séparative, les différentes hauteurs devront être traitées de façon à ne pas trop impacter celle-ci. La hauteur maximale des façades et acrotère sur rue est limitée à **9m**, la hauteur totale est limitée à **13m**;
- Dans la **bande de 50 m sur le chemin des chardonnerets**, la hauteur maximale des façades, acrotères ou des pignons sur rue est limitée à **12,5m** et la hauteur plafond est limitée à **17,5m**.

b. Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, la hauteur totale est limitée à 15m sur l'ensemble de la zone.

c. Les éléments de modénature, y compris frontons et lucarnes, les garde-corps à claire-voie, les édicules techniques, peuvent dépasser la hauteur maximale dans une limite de 1m.

c. La hauteur totale des annexes est limitée à 2,5m. Dans le secteur spécifique figurant au plan de zonage (ADOMA), la hauteur totale des annexes est limitée à 3m.

3.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.3.1. Modalités d'application de la règle

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques (places, parcs et jardins publics, cimetières communaux, aires de stationnement public, ...) et des voies ouvertes à la circulation générale.

Elles ne s'appliquent pas aux voies publiques piétonnes ou cyclables d'une largeur inférieure à 5m, aux voies privées non ouvertes à la circulation et à l'emprise de la voie ferrée.

3.3.2. Dispositions générales

Dans l'ensemble de la zone UC :

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait.

En cas de retrait, celui-ci ne peut être inférieur à 5m, compté perpendiculairement par rapport à l'alignement.

Dans le secteur UCe :

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait.

En cas de retrait, celui-ci ne peut être inférieur à 5 m, à l'exception du Chemin des Chardonnerets, des voies nouvelles et en limite du parking du gymnase où celui-ci est égal à 2 m, compté perpendiculairement par rapport à l'alignement.

Un retrait supérieur est imposé vis-à-vis de l'autoroute A6 en compatibilité avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « secteur Gare » pour la protection des publics sensibles aux bruits et nuisances.

Dans le secteur UCf :

Les constructions doivent être implantées en retrait. Celui-ci ne peut être inférieur à 3m, compté perpendiculairement par rapport à l'alignement.

Gestion des saillies

Dans l'ensemble de la zone UC :

Dans la bande de retrait, les saillies telles que balcons, débords de toiture, oriels, modénatures, qui présentent une profondeur inférieure à 0,8 m, sont autorisées.

Dans le secteur UCe :

Dans la bande de retrait, les saillies telles que balcons, débords de toiture, oriels, modénatures, qui présentent une profondeur inférieure à 1 m, sont autorisées.

3.3.3. Dispositions particulières

a. Les dispositions prévues au paragraphe 3.3.2. ne s'appliquent pas au secteur de retrait spécifique figurant au plan de zonage. Dans ce secteur spécifique, les constructions doivent être implantées en retrait. Celui-ci ne peut être inférieur à 3 m, compté perpendiculairement par rapport à l'alignement.

b. Dans le secteur UCe, le long de la **rue Pierre Mendès France** et de la **rue Auguste Blanqui**, les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies et emprises publiques. Celui-ci ne peut être inférieur à **5m** compté perpendiculairement par rapport à l'alignement.

Dans l'ensemble de la zone UC :

c. Lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que transformateurs ou d'un local destiné aux ordures ménagères nécessaire au tri sélectif, le retrait peut être au minimum de 0,50m, sauf dans le secteur spécifique figurant au plan de zonage où il n'est exigé aucun retrait.

d. Les modénatures de moins de 20 cm ne sont pas des saillies.

e. Lorsqu'un élément d'intérêt paysager est identifié au plan de zonage comme devant être protégé ou à créer, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa mise en valeur.

Dans le secteur UCf :

f. c. Lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que transformateurs ou d'un local destiné aux ordures ménagères nécessaire au tri sélectif, l'implantation peut se faire à l'alignement.

3.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1. Dispositions générales

a. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans la zone UC :

Lorsque le terrain présente un linéaire de façade sur voie inférieur à 13m, les constructions peuvent venir s'implanter en limites séparatives. Au-delà d'un linéaire de façade de 13m, les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives.

En cas de retrait, celui-ci devra être :

- au moins égal à la hauteur de la construction mesurée du sol avant travaux jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère, avec un minimum de 8m ($L = H \geq 8$ m) pour les parties de construction comportant des baies,
- au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée du sol avant travaux jusqu'à l'égout de toit ou l'acrotère, avec un minimum de 4 m ($L = H/2 > 4$ m), pour les parties de construction ne comportant pas de baie.

Dans le secteur UCe :

Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives.

Celui-ci devra être :

- au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée du sol avant travaux jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère, avec un minimum de 6 m ($L = H/2 \geq 6$ m) pour les parties de construction comportant des baies,
- au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée du sol avant travaux jusqu'à l'égout de toit ou l'acrotère, avec un minimum de 2,5 m ($L = H/2 \geq 2,5$ m), pour les parties de construction ne comportant pas de baie, dans le secteur Uce.

Dans le secteur UCf :

Les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives latérales.

Dans le secteur spécifique figurant au plan de zonage :

Les constructions peuvent venir s'implanter en limites séparatives ou en retrait des limites séparatives. En cas de retrait, celui-ci devra être :

- au moins égal à la hauteur de la construction mesurée du sol avant travaux jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère, avec un minimum de 8m ($L = H \geq 8$ m) pour les parties de construction comportant des baies,
- au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée du sol avant travaux jusqu'à l'égout de toit ou l'acrotère, avec un minimum de 4m ($L = H/2 \geq 4$ m), pour les parties de construction ne comportant pas de baie ou comportant des vitrages fixes translucides.

b. Implantation des constructions par rapport aux limites de fond de parcelles

Dans la zone UC :

Les constructions devront être implantées en retrait des limites de fond de parcelle.

Celui-ci devra être :

- au moins égal à la hauteur de la construction mesurée du sol avant travaux jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère, avec un minimum de 8m ($L = H \geq 8m$) pour les parties de construction comportant des baies,
- au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée du sol avant travaux jusqu'à l'égout de toit ou l'acrotère, avec un minimum de 4m ($L = H/2 > 4m$), pour les parties de construction ne comportant pas de baie.

Les annexes peuvent venir s'implanter sur les limites de fond de parcelles ou en retrait de celles-ci. En cas de retrait, celui-ci devra être au moins égal à 1m.

Les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU et qui sont implantées en fond de parcelle, pourront faire l'objet d'une surélévation qui ne pourra excéder 5m supplémentaires.

Dans le secteur UCe :

Les constructions devront être implantées en retrait des limites de fond de parcelle.

Celui-ci devra être :

- d'un minimum de 6m pour les parties de construction comportant des baies,
- d'un minimum de 4m, pour les parties de construction comportant des baies secondaires.

Les annexes peuvent venir s'implanter sur les limites de fond de parcelles ou en retrait de celles-ci. En cas de retrait, celui-ci devrait être au moins égal à 1m.

3.4.2. Dispositions particulières

a. Les dispositions prévues au paragraphe 3.4.1. ne s'appliquent pas aux équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif, ou au stationnement des vélos.

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

Les dispositions ci-après sont applicables dans le cas de l'implantation de plusieurs bâtiments non contigus sur un même terrain ou dans le cas de l'application d'une servitude de cour commune.

3.5.1. Dispositions générales

a. Avec des baies sur les constructions en vis-à-vis

Dans la zone UC :

L'implantation des constructions sur un même terrain, dès lors que l'une des constructions se faisant vis-à-vis comporte des baies, doit respecter un retrait égal à la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 8 m.

Dans le secteur UCe :

L'implantation des constructions sur un même terrain, dès lors que l'une des constructions se faisant vis-à-vis comporte des baies, doit respecter un retrait minimum de 8 m.

b. Pas de baie sur les constructions en vis-à-vis

Dans la zone UC :

L'implantation des constructions sur un même terrain, dès lors que les parties de construction se faisant vis-à-vis ne comportent pas de baie, doit respecter un retrait égal à la hauteur de la façade la plus basse, avec un minimum de 6 m.

Pour les boxes, le minimum est ramené à 4 m.

Dans le secteur UCe :

L'implantation des constructions sur un même terrain, dès lors que les parties de construction se faisant vis-à-vis ne comportent pas de baie, doit respecter un retrait minimum de 4 mètres.

3.5.2. Dispositions particulières

a. Les dispositions prévues au paragraphe 3.5.1. ne s'appliquent pas au secteur spécifique figurant au plan de zonage. Ce secteur n'est pas règlementé.

Article UC 4 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

Voir dispositions communes à l'ensemble des zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

4.1.1. Aspect extérieur et façades

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

Les extensions, les constructions annexes, les pignons apparents, les façades latérales et postérieures doivent être réalisées avec le même soin que les bâtiments et les façades principales.

Les constructions et clôtures réalisées en éléments modulaires destinées à être recouvertes par un enduit ou un revêtement rapporté, tels par exemple les parpaings ou les briques plâtrières doivent impérativement recevoir cette finition.

Les éléments techniques (boîtiers de raccordement aux réseaux, cheminées, locaux techniques, machinerie d'ascenseur, d'aération ou de réfrigération, sorties de secours, postes électriques,

citernes, installations sanitaires ou autres installations de services, antennes relais, antennes paraboliques...) doivent être implantés de préférence dans des endroits peu visibles, intégrés aux volumes principaux ou inclus dans une construction annexe.

Doivent être, prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets techniques.

Le niveau de plancher bas ne peut excéder de plus de 0,50 mètre celui du terrain naturel, excepté dans le secteur UCe.

4.1.2. Toitures

Les saillies sur toit, telles que les lucarnes ou les cheminées, sont limitées à 20% de la surface de la toiture.

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, comme pour toute construction nouvelle, les antennes et les paraboles soumises à autorisation doivent être localisées de façon à être le moins visible possible depuis un espace public.

4.1.3. Clôtures

Les clôtures situées sur les limites séparatives des terrains doivent présenter une hauteur maximale de 2,00 mètres, celle-ci est portée à 2,50 mètres dans le secteur UCe.

Les clôtures en bordure de voie ou d'espace public doivent présenter une hauteur maximale de 2,00 mètres, à l'exclusion de dépassements ponctuels correspondants à des pilastres supports de portail, d'éléments de serrurerie ou de coffrets techniques au-dessus d'un mur bahut. La hauteur maximale des clôtures en bordure de voie ou d'espace public est portée à 2,50 mètres dans le secteur UCe, à l'exclusion de dépassements ponctuels correspondants à des pilastres supports de portail, d'éléments de serrurerie ou de coffrets techniques au-dessus d'un mur bahut. Les parties pleines ne doivent pas dépasser 1/3 de la hauteur totale.

Les cotes sont prises au-dessus des murs de soutènement nécessaires à la tenue des terres compte tenu des dénivelés existants.

Les murs anciens de clôture doivent être préservés, voire réhabilités, même dans le cas où ils ont une hauteur supérieure à celle édictée ci-dessus.

4.2. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Voir dispositions communes à l'ensemble des zones urbaines

Article UC 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1. Coefficient de biotope par surface

Les 2 règles ci-après sont cumulatives :

- Au moins 30% de la surface de la marge de retrait imposée depuis l’alignement des voies et emprises publiques doivent être traités en espaces verts.
- 20% minimum de la surface de l’unité foncière doivent être traités en espaces verts décomposés comme suit :
 - 10% minimum de la surface de l’unité foncière en **pleine terre**, à l’exception du secteur UCe,
 - 10% minimum de la surface de l’unité foncière en **espaces verts complémentaires***, à l’exception du secteur UCe.

* L’étendue de la surface des **espaces verts complémentaires** sera calculée en fonction de la nature des substrats utilisés, pondérée à l’appui des coefficients suivants :

- 1 pour les espaces verts de pleine terre (100 m² de pleine terre équivaut à 100 m² d’espaces verts complémentaires),
- 0,8 pour les espaces verts d’une épaisseur de terre végétale supérieure à 70 cm, hors pleine terre (100 m² d’espaces verts sur dalle équivaut à 80 m² d’espaces verts complémentaires),
- 0,5 pour les toitures et murs végétalisés, et stationnements enherbés (100 m² de ce type d’espaces équivaut à 50 m² d’espaces verts complémentaires),
- 0,1 pour les surfaces plantées d’une haie d’essences locales et diversifiées (surface calculée en fonction de la longueur de la haie et d’une hauteur théorique de 1,5 m) (100 m² équivaut à 10 m² d’espaces verts complémentaires).

Dans le secteur UCe, les surfaces libres de toute construction, les terrasses ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés ou paysagés sur une superficie au moins égale à 10% de celle du terrain avec au moins un arbre de haute tige par 100 m² de terrain libre de construction.

5.2. Mise en valeur écologique et paysagère des espaces libres

Voir dispositions communes à l’ensemble des zones urbaines

5.3. Espaces protégés

Voir dispositions communes à l’ensemble des zones urbaines

Article UC 6 : Stationnement

6.1. Modalités d’application des normes de stationnement

6.1.1. Modalités d’application

Voir dispositions communes à l’ensemble des zones urbaines.

6.1.2. Modalités de calcul

Voir dispositions communes à l’ensemble des zones urbaines.

6.1.3. Conditions de réalisation

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

Les dimensions de chacune des places de stationnement ne pourront être inférieures à 5m x 2,3m. Dans une opération groupée, les places commandées ne peuvent représenter plus de 10% des places réglementaires, exceptée dans le secteur Uad où celles-ci ne peuvent représenter plus de 20% des places réglementaires, et dans le secteur UCe où celles-ci sont fixées à 35% des places réglementaires.

En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé dans son environnement immédiat, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, conformément au Code de l'urbanisme :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

6.2. Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Voir dispositions communes à l'ensemble des zones urbaines.

3. Equipement et réseaux

Article UC 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

7.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

7.1.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Les caractéristiques des voies doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir, permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité et permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

Les voies nouvelles de desserte doivent avoir une largeur minimale de 5 mètres.

Les voies nouvelles de desserte doivent avoir les caractéristiques visées ci-dessus et en outre, leur tracé et leur traitement doivent être définis au regard :

- de la morphologie du terrain d'implantation de l'opération ;
- de la composition de la trame de voirie environnante pour participer à une bonne desserte du quartier ;
- de leur localisation et de leur fonction définie lorsque celles-ci sont définies dans une orientation particulière d'aménagement.

7.1.2. Conditions d'accès aux voies de desserte

Les accès automobiles doivent être adaptés à l'opération et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur une des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La localisation des accès des véhicules doit être choisie, de façon à ne pas compromettre les plantations, espaces verts publics, les alignements d'arbres, les dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de voirie.

La largeur d'un accès ou d'une servitude de passage aménagée sur fonds voisin ne peut être inférieure à :

- 3,50m pour les programmes de moins de 10 logements,
- 5m pour les programmes de 10 logements et plus.

Le nombre d'entrées charretières sur les voies publiques sera réduit au minimum compte tenu de l'importance du projet :

- Le nombre d'entrées charretières depuis la voie publique sur un terrain est limité à un accès par tranche de 30 mètres de limite à l'alignement.
- En cas de terrain bordé par plusieurs voies, une seule entrée charretière est possible.

L'entrée charretière par unité foncière est limitée à 5 m de large.

Dans le cas d'un accès dont la pente est supérieure à 5%, celui-ci doit, au débouché sur la voie, ménager sur la parcelle une section de trois mètres de long minimum à partir de la limite d'emprise, dont la pente ne peut excéder 5%.

La pente maximale de la rampe ne peut excéder 18%.

Article UC 8 : Desserte par les réseaux

Voir dispositions communes à l'ensemble des zones urbaines.

Zone UH

1. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

Article UH 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Dans l'ensemble de la zone UH sont interdits :

- Les constructions destinées, à titre principale, à une activité d'entreposage, dès lors qu'elle n'est pas liée à une autre activité exercée sur le même terrain d'assiette ou sur un terrain contigu ;
- Toutes les activités industrielles ainsi que les activités artisanales et les commerces liés à l'automobile.

1.2. Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Dans l'ensemble de la zone UH sont autorisés sous condition :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à la législation en vigueur dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère à dominante résidentielle de la zone ;
- Les installations et travaux divers dès lors qu'ils sont liés aux ouvrages, travaux, aménagements et constructions autorisés ou qu'ils sont nécessaires à la réalisation d'équipements d'intérêt collectif et de services publics ;
- Les constructions destinées au commerce et aux activités de services à conditions que leur surface de plancher n'excède pas 100m².

Article UH 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Pour toute opération de plus de 12 logements, sera imposé un minimum de 25% de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UH 3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1. Emprise au sol

3.1.1. Dispositions générales

L'emprise au sol des constructions, y compris les annexes, ne pourra excéder 60% de la superficie du terrain.

L'emprise au sol des annexes est limitée à 20m².

3.1.2. Dispositions particulières

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics, aux ouvrages techniques d'intérêt public.

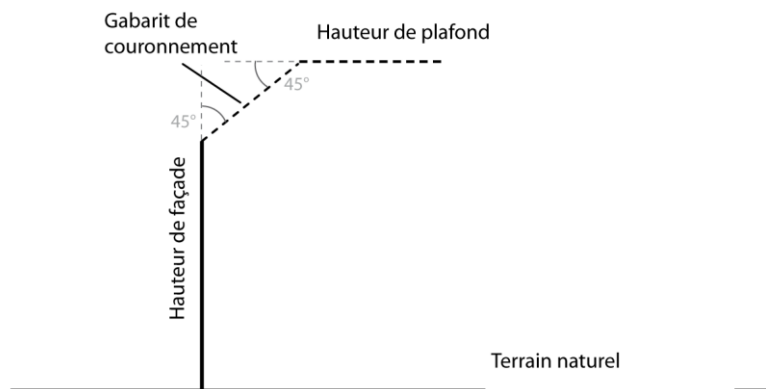
3.2. Hauteur des constructions

3.2.1. Règles de gabarit et modalités de calcul

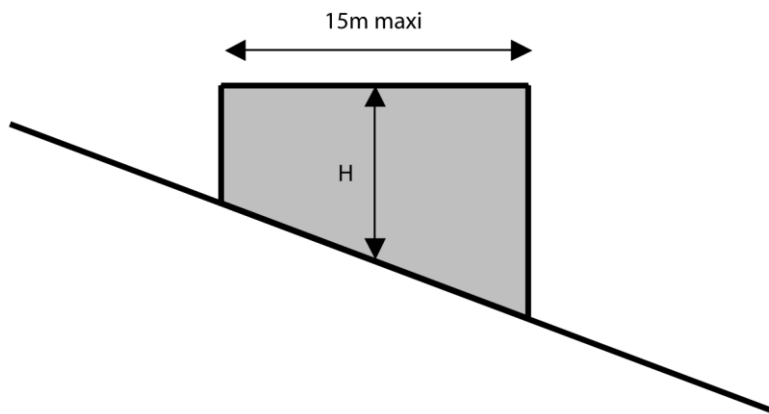
La hauteur se mesure en tout point de la construction à compter du terrain naturel, avant travaux.

Le gabarit de couronnement de la construction est défini par un plan incliné à 45° dont les points d'attache se situent au sommet du plan vertical de la hauteur maximale de la façade sur voie et un plan horizontal correspondant à la hauteur plafond.

La règle de hauteur s'appuie sur trois éléments : une hauteur maximale des façades, un gabarit de couronnement et une hauteur de plafond.



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



3.2.2. Dispositions générales

a. La hauteur maximale des façades

La hauteur maximale des façades et des pignons sur rue est limitée à 7m.

b. La hauteur plafond (hauteur totale de la construction)

La hauteur plafond est un plan horizontal parallèle à celui déterminé par la hauteur maximale des façades.

La hauteur plafond des constructions ne peut excéder de plus de 4m la hauteur maximale de la façade sur voie.

3.2.3. Dispositions particulières

a. Les dispositions prévues au paragraphe 3.2.2. ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

b. Les éléments de modénature, les garde-corps à claire-voie, les édicules techniques, peuvent dépasser la hauteur maximale dans une limite de 1m.

c. La hauteur totale des annexes est limitée à 2,5m.

3.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.3.1. Modalités d'application de la règle

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques (places, parcs et jardins publics, cimetières communaux, aires de stationnement public, ...) et des voies ouvertes à la circulation générale.

Elles ne s'appliquent pas aux voies publiques piétonnes ou cyclables d'une largeur inférieure à 5m, aux voies privées non ouvertes à la circulation et à l'emprise de la voie ferrée.

3.3.2. Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées avec un retrait de 5m minimum, compté perpendiculairement par rapport à l'alignement.

Gestion des saillies

Dans la bande de retrait, les saillies telles que balcons, débords de toiture, oriels, modénatures, qui présentent une profondeur inférieure à 0,80m, sont autorisées.

Les perrons, escaliers d'accès ou terrasses en rez-de-chaussée, sont autorisés dans la bande de retrait si la saillie par rapport au plan de façade est inférieure ou égale à 1,20m.

3.3.3. Dispositions particulières

a. Lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif, le retrait peut être de 0,50m minimum.

b. Les modénatures de moins de 20cm ne sont pas des saillies.

c. Les surélévations à l'aplomb de l'existant sont autorisées.

3.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1. Dispositions générales

a. Bandes de constructibilité

La bande de constructibilité principale est une portion de terrain d'une épaisseur de 20 mètres, en bordure de voie ou en retrait quand un recul est imposé.

La bande de constructibilité secondaire est la portion de terrain au-delà de la bande de constructibilité principale.

b. Implantation des constructions dans la bande de constructibilité principale

Dans la bande de constructibilité principale, les constructions ou parties de construction peuvent être implantées :

- soit sur une limite séparative latérale,
- soit en retrait des limites séparatives latérales,

En cas de retrait, celui-ci devra être :

- au moins égal à la hauteur de la construction mesurée du sol avant travaux jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère, avec un minimum de 8m ($L = H \geq 8m$) pour les parties de construction comportant des baies,
- au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée du sol avant travaux jusqu'à l'égout de toit ou l'acrotère, avec un minimum de 4m ($L = H/2 \geq 4 m$), pour les parties de construction ne comportant pas de baie.

c. Implantation des constructions dans la bande de constructibilité secondaire

Dans la bande de constructibilité secondaire, les constructions ou parties de constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales. Celui-ci devra être :

- au moins égal à la hauteur de la construction mesurée du sol avant travaux jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère, avec un minimum de 8m ($L = H \geq 8m$) pour les parties de construction comportant des baies,
- au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée du sol avant travaux jusqu'à l'égout de toit ou l'acrotère, avec un minimum de 4 m ($L = H/2 \geq 4 m$), pour les parties de construction ne comportant pas de baie.

d. Implantation des constructions par rapport aux limites de fond de parcelles

Les constructions devront être implantées en retrait des limites formant fond de parcelle.

Celui-ci devra être égal à :

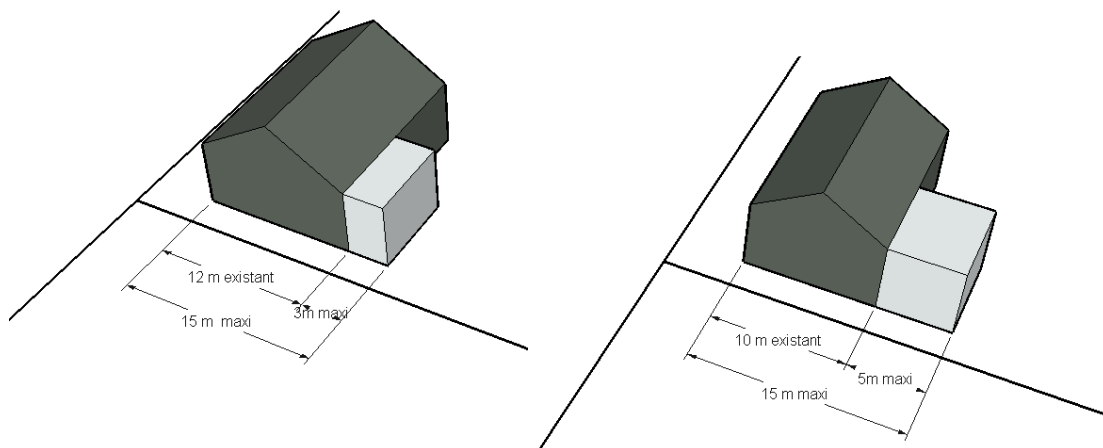
- au moins égal à la hauteur de la construction mesurée du sol avant travaux jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère, avec un minimum de 8m ($L = H \geq 8m$) pour les parties de construction comportant des baies,
- au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée du sol avant travaux jusqu'à l'égout de toit ou l'acrotère, avec un minimum de 4m ($L = H/2 > 4 m$), pour les parties de construction ne comportant pas de baie.

Les annexes peuvent venir s'implanter sur les limites de fond de parcelles ou en retrait de celles-ci. En cas de retrait, celui-ci devra être au moins égal à 1m.

3.4.2. Dispositions particulières

Un retrait différent de celui prévu ci-avant peut être admis dans les cas suivants :

- Lorsqu'une servitude de cour commune est établie entre deux riverains, les règles du paragraphe 3.5. s'appliquent.
- Agrandissement des constructions existantes : lorsque les façades créées ne comportent pas de baie, l'agrandissement pourra se faire dans le prolongement des murs existants. Cependant cette extension est limitée, le prolongement des murs existants ne peut excéder 5 m. La longueur totale de façade résultante de cet agrandissement, et non conforme aux règles définies au paragraphe 3.4., ne peut excéder 15 m.



- Les surélévations à l'aplomb de l'existant sont autorisées, à condition toutefois de respecter un retrait minimum de 8 mètres vis-à-vis de la limite séparative, si la façade ou partie de façade comporte des baies autre qu'une porte d'entrée ou des jours de souffrance.
- Pour les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif, ou au stationnement des vélos.

Dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement, une implantation particulière peut être imposée dans les cas suivants :

- Lorsque le terrain présente un linéaire de façade sur voie supérieur à 20 mètres, afin d'éviter une monotonie du front de rue ou de créer des percées visuelles vers des cœurs d'îlot paysagers. Pour les terrains d'angle, le linéaire de façade est porté à 30 mètres en additionnant les linéaires de façades.
- Dans le cas d'une implantation en limite séparative, une partie seulement de la construction peut être implantée en limite. Il convient que les constructions garantissent une homogénéité du front bâti le long de la voie.

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

Les dispositions ci-après sont applicables dans le cas de l'implantation de plusieurs bâtiments non contigus sur un même terrain ou dans le cas de l'application d'une servitude de cour commune.

3.5.1. Dispositions générales

a. Avec des baies sur les constructions en vis-à-vis

L'implantation des constructions sur un même terrain, dès lors que l'une des constructions se faisant vis-à-vis comporte des baies, doit respecter un retrait minimum de 8m.

b. Pas de baie sur les constructions en vis-à-vis

L'implantation des constructions sur un même terrain, dès lors que les parties de construction se faisant vis-à-vis ne comportent pas de baie, doit respecter un retrait minimum de 4m.

Article UH 4 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

Voir dispositions communes à l'ensemble des zones urbaines, auxquelles s'ajoutent les règles suivantes.

4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

4.1.1. Aspect extérieur et façades

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

Les extensions, les constructions annexes, les pignons apparents, les façades latérales et postérieures doivent être réalisées avec le même soin que les bâtiments et les façades principales.

Les constructions et clôtures réalisées en éléments modulaires destinées à être recouvertes par un enduit ou un revêtement rapporté, tels par exemple les parpaings ou les briques plâtrières doivent impérativement recevoir cette finition.

Doivent être, prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets techniques.

Les éléments techniques (boîtiers de raccordement aux réseaux, cheminées, locaux techniques, machinerie d'ascenseur, d'aération ou de réfrigération, sorties de secours, postes électriques, citernes, installations sanitaires ou autres installations de services, antennes relais, antennes paraboliques...) doivent être implantés dans des endroits peu visibles, intégrés aux volumes principaux ou inclus dans une construction annexe.

Le niveau de plancher bas ne peut excéder de plus de 0,50 mètre celui du terrain naturel.

4.1.2. Toitures

Les saillies sur toit, telles que les lucarnes ou les cheminées, sont limitées à 20% de la surface de la toiture.

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, comme pour toute construction nouvelle, les antennes et les paraboles soumises à autorisation doivent être localisées de façon à être le moins visible possible depuis un espace public.

4.1.3. Clôtures

Les clôtures situées sur les limites séparatives des terrains doivent présenter une hauteur maximale de 2,5 m.

Les clôtures en bordure de voie ou d'espace public doivent présenter une hauteur maximale de 2 m, à l'exclusion de dépassements ponctuels correspondants à des pilastres supports de portail, d'éléments de serrurerie ou de coffrets techniques au-dessus d'un mur bahut. Les parties pleines ne doivent pas dépasser 1/3 de la hauteur totale.

Les cotes sont prises au-dessus des murs de soutènement nécessaires à la tenue des terres compte tenu des dénivelés existants.

Les murs anciens de clôture doivent être préservés, voire réhabilités, même dans le cas où ils ont une hauteur supérieure à celle édictée ci-dessus.

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, comme pour toute construction nouvelle, les antennes et les paraboles soumises à autorisation doivent être localisées de façon à être le moins visible possible depuis un espace public.

4.2. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Voir dispositions communes à l'ensemble des zones urbaines

Article UH 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1. Coefficient de biotope par surface

Les 2 règles ci-après sont cumulatives :

- Au moins 30% de la surface de la marge de retrait imposée depuis l'alignement des voies et emprises publiques doivent être traités en espaces verts.
- 30% minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts décomposés comme suit :
 - 20% minimum de la surface de l'unité foncière en **pleine terre**,
 - 10% minimum de la surface de l'unité foncière en **espaces verts complémentaires***.

* L'étendue de la surface des **espaces verts complémentaires** sera calculée en fonction de la nature des substrats utilisés, pondérée à l'appui des coefficients suivants :

- 1 pour les espaces verts de pleine terre (100m² de pleine terre équivaut à 100m² d'espaces verts complémentaires),
- 0,8 pour les espaces verts d'une épaisseur de terre végétale supérieure à 70cm, hors pleine terre (100m² d'espaces verts sur dalle équivaut à 80m² d'espaces verts complémentaires),
- 0,5 pour les toitures et murs végétalisés, et stationnements enherbés (100m² de ce type d'espaces équivaut à 50m² d'espaces verts complémentaires),
- 0,1 pour les surfaces plantées d'une haie d'essences locales et diversifiées (surface calculée en fonction de la longueur de la haie et d'une hauteur théorique de 1,5m) (100m² équivaut à 10m² d'espaces verts complémentaires).

5.2. Mise en valeur écologique et paysagère des espaces libres

Voir dispositions communes à l'ensemble des zones urbaines

5.3. Espaces protégés

Voir dispositions communes à l'ensemble des zones urbaines

Article UH 6 : Stationnement

Voir dispositions communes à l'ensemble des zones urbaines.

3. Equipement et réseaux

Article UH 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

7.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

7.1.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Les caractéristiques des voies doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir, permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité et permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

Les voies nouvelles de desserte doivent avoir une largeur minimale de 5 mètres.

Les voies nouvelles de desserte doivent avoir les caractéristiques visées ci-dessus et en outre, leur tracé et leur traitement doivent être définis au regard :

- de la morphologie du terrain d'implantation de l'opération ;
- de la composition de la trame de voirie environnante pour participer à une bonne desserte du quartier ;
- de leur localisation et de leur fonction définie lorsque celles-ci sont définies dans une orientation particulière d'aménagement.

7.1.2. Conditions d'accès aux voies de desserte

Les accès automobiles doivent être adaptés à l'opération et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur une des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La localisation des accès des véhicules doit être choisie, de façon à ne pas compromettre les plantations, espaces verts publics, les alignements d'arbres, les dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de voirie.

La largeur d'un accès ou d'une servitude de passage aménagée sur fonds voisin ne peut être inférieure à :

- 3,5m pour les programmes de moins de 10 logements,
- 5m pour les programmes de 10 logements et plus.

Le nombre d'entrée charretière sur les voies publiques sera réduit au minimum compte tenu de l'importance du projet :

- Le nombre d'entrées charretières depuis la voie publique sur un terrain est limité à un accès par tranche de 30 mètres de limite à l'alignement.
- En cas de terrain bordé par plusieurs voies, une seule entrée charretière est possible.

L'entrée charretière par unité foncière est limitée à 3,50 m de large.

Dans le cas d'un accès dont la pente est supérieure à 5%, celui-ci doit, au débouché sur la voie, ménager sur la parcelle une section de trois mètres de long minimum à partir de la limite d'emprise, dont la pente ne peut excéder 5%.

La pente maximale de la rampe ne peut excéder 18%.

Article UH 8 : Desserte par les réseaux

Voir dispositions communes à l'ensemble des zones urbaines.

Zone UI

1. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

Article UI 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Dans l'ensemble de la zone UI, sont interdits :

- Le stationnement des caravanes ;
- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- Les dépôts de toute nature, de ferraille, matériaux, récupération de véhicules ;
- Les constructions à usage de logement dès lors qu'elles ne sont pas nécessaire au fonctionnement ou au gardiennage des activités, excepté dans le secteur UIc.

Dans le secteur UId, sont également interdits :

- les nouvelles constructions à destination d'entrepôts d'une superficie supérieure à 5000 m² ;

1.2. Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Dans l'ensemble de la zone UI sont autorisés sous condition :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à la législation en vigueur ;
- Les installations et travaux divers dès lors qu'ils sont liés aux ouvrages, travaux, aménagement et constructions autorisés, qu'ils sont nécessaires à la réalisation d'équipement d'intérêt collectif et services publics.

Dans les secteurs UIc et UId, sont autorisés sous condition :

- Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail à condition que leur surface de plancher n'excède pas 100 m².

Article UI 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Dans le secteur UIc, pour toute opération de plus de 12 logements, sera imposé un minimum de 25% de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UI 3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1. Emprise au sol

3.1.1. Dispositions générales

Dans l'ensemble de la zone UI, excepté dans le secteur UIb, l'emprise au sol des constructions, y compris les annexes, ne pourra excéder 60% de la superficie du terrain.

L'emprise au sol des annexes est limitée à 20m².

3.1.2. Dispositions particulières

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics, aux ouvrages techniques d'intérêt public.

Dans le secteur UIb, l'emprise au sol n'est pas règlementée.

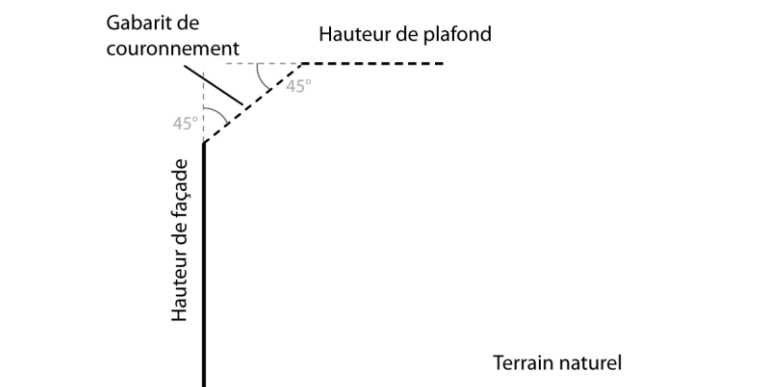
3.2. Hauteur des constructions

3.2.1. Règles de gabarit et modalités de calcul

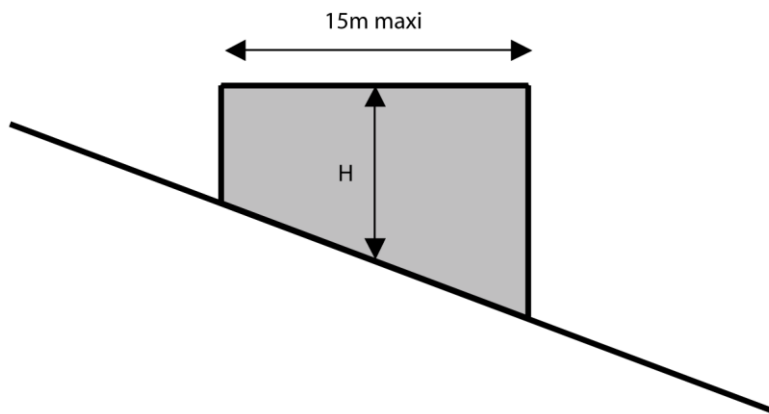
La hauteur se mesure en tout point de la construction à compter du terrain naturel, avant travaux.

Le gabarit de couronnement de la construction est défini par un plan incliné à 45° dont les points d'attache se situent au sommet du plan vertical de la hauteur maximale de la façade sur voie et un plan horizontal correspondant à la hauteur plafond.

La règle de hauteur s'appuie sur trois éléments : une hauteur maximale des façades, un gabarit de couronnement et une hauteur de plafond.



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



3.2.2. Dispositions générales

a. La hauteur maximale des façades

- Dans les secteurs U1a, U1b et U1d, la hauteur maximale des façades n'est pas règlementée ;
- Dans le secteur U1c, la hauteur maximale des façades et des pignons sur rue est limitée à 7m, pour les constructions à destination de logement.

b. La hauteur plafond (hauteur totale de la construction)

- Dans les secteurs U1a et U1d, la hauteur totale est limitée à 15m ;
- Dans le secteur U1b, la hauteur totale est limitée à 12m ;
- Dans le secteur U1c, la hauteur plafond des constructions ne peut excéder de plus de 4m la hauteur maximale de la façade sur voie.

La hauteur plafond est un plan horizontal parallèle à celui déterminé par la hauteur maximale des façades.

3.2.3. Dispositions particulières

- a. Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux services publics, notamment aux bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.
- b. Les éléments de modénature, les garde-corps à claire-voie, les édicules techniques, peuvent dépasser la hauteur maximale dans une limite de 1m.
- c. La hauteur totale des annexes est limitée à 2,5m.

3.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.3.1. Modalités d'application de la règle

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques (places, parcs et jardins publics, cimetières communaux, aires de stationnement public, ...) et des voies ouvertes à la circulation générale.

Elles ne s'appliquent pas aux voies publiques piétonnes ou cyclables d'une largeur inférieure à 5m, aux voies privées non ouvertes à la circulation et à l'emprise de la voie ferrée.

3.3.2. Dispositions générales

Dans l'ensemble de la zone UI :

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait.

En cas de retrait, celui-ci ne peut être inférieur à 6m, compté perpendiculairement par rapport à l'alignement.

Dans le secteur UIc :

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies et emprises publiques. Celui-ci ne peut être inférieur à 5m compté perpendiculairement par rapport à l'alignement.

Dans le secteur UId :

Les constructions doivent être implantées à au moins à 5 m de l'alignement des voies.

Gestion des saillies

Dans la bande de retrait, les saillies telles que balcons, débords de toiture, oriels, modénatures, qui présentent une profondeur inférieure à 0,80 mètre, sont autorisées.

Dans le secteur UIc, les perrons, escaliers d'accès ou terrasses en rez-de-chaussée, sont autorisés dans la bande de retrait si la saillie par rapport au plan de façade est inférieure ou égale à 1,20 mètre.

3.3.3. Dispositions particulières

a. Le long de la RN20, les nouvelles constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de 12m.

a. Lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que transformateurs ou d'un local destiné aux ordures ménagères nécessaire au tri sélectif, le retrait peut être au minimum de 0,50m.

b. Les modénatures de moins de 20 cm ne sont pas des saillies.

3.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1. Dispositions générales

a. Dans la zone UI

Dans le secteur UIa :

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. Celui-ci doit être au moins égal à 6m.

Dans le secteur UIb :

Les constructions peuvent venir s'implanter sur une des limites séparatives ou en retrait.

En cas de retrait, celui-ci doit être au moins égal à 5m.

b. Dans le secteur UIc

La bande de constructibilité principale est une portion de terrain d'une épaisseur de 20 mètres, en bordure de voie ou en retrait quand un recul est imposé.

La bande de constructibilité secondaire est la portion de terrain au-delà de la bande de constructibilité principale.

Dans la bande de constructibilité principale, les constructions ou parties de construction peuvent être implantées :

- soit sur une limite séparative latérale,
- soit en retrait des limites séparatives latérales,

En cas de retrait, celui-ci devra être :

- au moins égal à la hauteur de la construction mesurée du sol avant travaux jusqu'à l'éégout du toit ou l'acrotère, avec un minimum de 8 m ($L = H \geq 8$ m) pour les parties de construction comportant des baies,
- au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée du sol avant travaux jusqu'à l'éégout de toit ou l'acrotère, avec un minimum de 4 mètres ($L = H/2 > 4$ m), pour les parties de construction ne comportant pas de baie.

Dans la bande de constructibilité secondaire, les constructions ou parties de constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales. Celui-ci devra être :

- au moins égal à la hauteur de la construction mesurée du sol avant travaux jusqu'à l'éégout du toit ou l'acrotère, avec un minimum de 8 m ($L = H \geq 8$ m) pour les parties de construction comportant des baies,
- au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée du sol avant travaux jusqu'à l'éégout de toit ou l'acrotère, avec un minimum de 4 m ($L = H/2 > 4$ m), pour les parties de construction ne comportant pas de baie.

Les constructions devront être implantées en retrait des limites formant fond de parcelle.

Celui-ci devra être égal à :

- au moins égal à la hauteur de la construction mesurée du sol avant travaux jusqu'à l'éégout du toit ou l'acrotère, avec un minimum de 8 m ($L = H \geq 8$ m) pour les parties de construction comportant des baies,
- au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée du sol avant travaux jusqu'à l'éégout de toit ou l'acrotère, avec un minimum de 4 m ($L = H/2 > 4$ m), pour les parties de construction ne comportant pas de baie.

Les annexes peuvent venir s'implanter sur les limites de fond de parcelles ou en retrait de celles-ci. En cas de retrait, celui-ci devra être au moins égal à 1 m.

c. Dans le secteur Uld

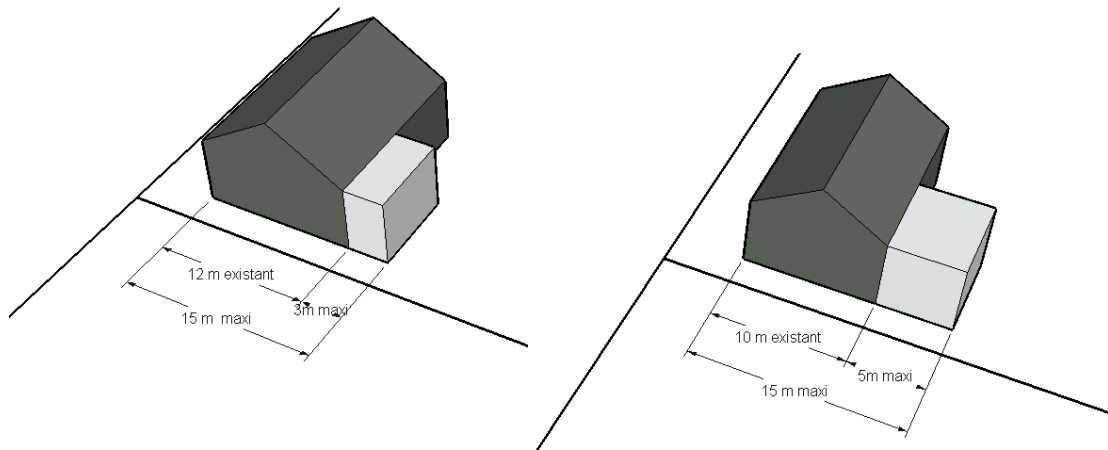
Les constructions nouvelles peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, la distance minimale en vis-à-vis de la limite séparative doit être au moins égale à 5 mètres en tout point de la construction.

3.4.2. Dispositions particulières

a. Un retrait différent de celui prévu ci-dessus peut être admis lorsqu'une servitude de cour commune est établie entre deux riverains. Dans ce cas les règles du 3.5. s'appliquent, pour l'ensemble de la zone UI

b. Dans le secteur U1c, un retrait différent de celui prévu ci-avant peut être admis dans les cas suivants:

- Lorsqu'une servitude de cour commune est établie entre deux riverains, les règles du paragraphe 3.5. s'appliquent.
- Agrandissement des constructions existantes : lorsque les façades créées ne comportent pas de baie, l'agrandissement pourra se faire dans le prolongement des murs existants. Cependant cette extension est limitée, le prolongement des murs existants ne peut excéder 5 mètres. La longueur totale de façade résultante de cet agrandissement, et non conforme aux règles définies au paragraphe 3.4.2, ne peut excéder 15 mètres.



- Les surélévations à l'aplomb de l'existant sont autorisées, à condition toutefois de respecter un retrait minimum de 8 mètres vis-à-vis de la limite séparative, si la façade ou partie de façade comporte des baies autre qu'une porte d'entrée ou des jours de souffrance.
- Pour les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif, ou au stationnement des vélos.

Dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement, une implantation particulière peut être imposée dans les cas suivants :

- Lorsque le terrain présente un linéaire de façade sur voie supérieur à 20 mètres, afin d'éviter une monotonie du front de rue ou de créer des percées visuelles vers des cœurs d'îlot paysagers. Pour les terrains d'angle, le linéaire de façade est porté à 30 mètres en additionnant les linéaires de façades.
- Dans le cas d'une implantation en limite séparative, une partie seulement de la construction peut être implantée en limite. Il convient que les constructions garantissent une homogénéité du front bâti le long de la voie.

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

Les dispositions ci-après sont applicables dans le cas de l'implantation de plusieurs bâtiments non contigus sur un même terrain ou dans le cas de l'application d'une servitude de cour commune.

3.5.1. Dispositions générales

Dans l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur UId :

L'implantation des constructions sur un même terrain, doit respecter un retrait supérieur ou égal à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé, avec un minimum de 6 mètres.

Dans le secteur UId :

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

3.5.2. Dispositions particulières

a. Des dispositions particulières sont prévues dans le secteur UIc, pour les constructions à destination de logements :

- L'implantation des constructions sur un même terrain, dès lors que l'une des constructions se faisant vis-à-vis comporte des baies, doit respecter un retrait minimum de 8 mètres.
- L'implantation des constructions sur un même terrain, dès lors que les parties de construction se faisant vis-à-vis ne comportent pas de baie, doit respecter un retrait minimum de 4 mètres.

b. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux services publics, notamment aux installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

Article UI 4 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

4.1.1. Aspect extérieur et façade

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

Les extensions, les constructions annexes, les pignons apparents, les façades latérales et postérieures doivent être réalisées avec le même soin que les bâtiments et les façades principales.

Les constructions et clôtures réalisées en éléments modulaires destinés à être recouverts par un enduit ou un revêtement rapporté, tels par exemple les parpaings ou les briques plâtrières, doivent impérativement recevoir cette finition.

Les éléments techniques (boîtiers de raccordement aux réseaux, cheminées, locaux techniques, machinerie d'ascenseur, d'aération ou de réfrigération, sorties de secours, postes électriques, citernes, installations sanitaires ou autres installations de services, antennes relais, antennes paraboliques...) doivent être implantés dans des endroits peu visibles, intégrés aux volumes principaux ou inclus dans une construction annexe.

4.1.2. Toitures.

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable sont autorisés sous réserve qu'ils soient non visibles ou intégrés à la construction.

Excepté dans le secteur UIc, les toitures doivent présenter une simplicité d'aspect avec un nombre de versants limité. Les toitures dont les pentes sont inférieures à 25% ne seront pas visibles depuis l'extérieur et seront dissimulés par un acrotère, sauf pour les constructions impactées par les servitudes de l'aéroport d'Orly, pour lesquelles l'acrotère n'est pas obligatoire.

4.1.3. Clôtures

Dans l'ensemble de la zone UI :

Les clôtures situées sur les limites séparatives des terrains doivent présenter une hauteur maximale de 2,50 mètres.

Les clôtures en bordure de voie ou d'espace public doivent être réalisées en grillage, être doublées d'une haie de végétaux arbustifs denses.

Dans le secteur UIc ;

Les clôtures en bordure de voie ou d'espace public doivent présenter une hauteur maximale de 2,00 mètres, à l'exclusion de dépassements ponctuels correspondants à des pilastres supports de portail, d'éléments de serrurerie ou de coffrets techniques au-dessus d'un mur bahut. Les parties pleines ne doivent pas dépasser 1/3 de la hauteur totale.

4.2. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Voir dispositions communes à l'ensemble des zones urbaines

Article UI 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1. Coefficient de biotope par surface

Les 2 règles ci-après sont cumulatives :

- Au moins 30% de la surface de la marge de retrait imposée depuis l'alignement des voies et emprises publiques doivent être traités en espaces verts.
- 20% minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts décomposés comme suit :
 - 10% minimum de la surface de l'unité foncière en **pleine terre**,

- 10% minimum de la surface de l'unité foncière en **espaces verts complémentaires***.

* L'étendue de la surface des **espaces verts complémentaires** sera calculée en fonction de la nature des substrats utilisés, pondérée à l'appui des coefficients suivants :

- 1 pour les espaces verts de pleine terre (100m² de pleine terre équivaut à 100m² d'espaces verts complémentaires),
- 0,8 pour les espaces verts d'une épaisseur de terre végétale supérieure à 70cm, hors pleine terre (100m² d'espaces verts sur dalle équivaut à 80m² d'espaces verts complémentaires),
- 0,5 pour les toitures et murs végétalisés, et stationnements enherbés (100m² de ce type d'espaces équivaut à 50m² d'espaces verts complémentaires),
- 0,1 pour les surfaces plantées d'une haie d'essences locales et diversifiées (surface calculée en fonction de la longueur de la haie et d'une hauteur théorique de 1,5m) (100m² équivaut à 10m² d'espaces verts complémentaires).

5.2. Mise en valeur écologique et paysagère des espaces libres

Voir dispositions communes à l'ensemble des zones urbaines

5.3. Espaces protégés

Voir dispositions communes à l'ensemble des zones urbaines

Article UI 6 : Stationnement

Voir dispositions communes à l'ensemble des zones urbaines.

3. Equipement et réseaux

Article UI 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

7.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

7.1.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Les caractéristiques des voies doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir, permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité et permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

Dans la zone UI, les voies nouvelles de desserte doivent avoir une largeur minimale de 10 mètres d'emprise avec des rayons intérieurs sur chaussée supérieurs ou égal à 12 mètres.

Dans le secteur UIc, les voies nouvelles de desserte doivent avoir une largeur minimale de 5 mètres.

Les voies nouvelles de desserte doivent avoir les caractéristiques visées ci-dessus et en outre, leur tracé et leur traitement doivent être définis au regard :

- de la morphologie du terrain d'implantation de l'opération ;
- de la composition de la trame de voirie environnante pour participer à une bonne desserte du quartier ;
- de leur localisation et de leur fonction définie lorsque celles-ci sont définies dans une orientation particulière d'aménagement.

7.1.2. Conditions d'accès aux voies de desserte

Les accès automobiles doivent être adaptés à l'opération et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur une des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La localisation des accès des véhicules doit être choisie, de façon à ne pas compromettre les plantations, espaces verts publics, les alignements d'arbres, les dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de voirie.

Article UI 8 : Desserte par les réseaux

Voir dispositions communes à l'ensemble des zones urbaines.

Zone UZ

1. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

Article UZ 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Dans l'ensemble de la zone UZ sont interdits :

- Le stationnement des caravanes ;
- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- Les dépôts de toute nature, de ferraille, matériaux, récupération de véhicules ;
- Les constructions destinées à l'habitation, le commerce et les activités de services, les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, excepté dans le secteur UZa où ils sont autorisés.

1.2. Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Dans l'ensemble de la zone UZ sont autorisés sous condition :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à la législation en vigueur dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone ;
- Les installations et travaux divers dès lors qu'ils sont liés aux ouvrages, travaux, aménagements et constructions autorisés, qu'ils sont nécessaires à la réalisation d'équipements d'intérêt collectif.

Article UZ 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UZ 3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1. Emprise au sol

Non réglementé.

3.2. Hauteur des constructions

Non réglementé.

3.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.3.1. Modalités d'application de la règle

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques (places, parcs et jardins publics, cimetières communaux, aires de stationnement public, ...) et des voies ouvertes à la circulation générale.

Elles ne s'appliquent pas aux voies publiques piétonnes ou cyclables d'une largeur inférieure à 5m, aux voies privées non ouvertes à la circulation et à l'emprise de la voie ferrée.

3.3.2. Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées avec un retrait de 10m.

3.3.3. Dispositions particulières

Les modénatures de moins de 20 cm ne sont pas des saillies.

3.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1. Dispositions générales

Les constructions de plus de 4 m de hauteur doivent être implantées en retrait des limites séparatives. Celui-ci doit être supérieur ou égal à la moitié de la hauteur du bâtiment, avec un minimum de 5m ($L \geq H/2 > 5$ m).

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

Non réglementé.

Article UZ 4 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

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

4.2. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

La réalisation de panneaux solaires ne devra présenter aucun risque d'éblouissement pour les survols aériens.

Article UZ 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

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

Afin de favoriser un choix d'espèces végétales non allergènes, la végétation pourra être choisie en fonction du guide du Réseau National de Surveillance Aérobiologique (RNSA).

Article UZ 6 : Stationnement

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

Article UZ 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

7.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

7.1.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Les caractéristiques des voies doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir, permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité et permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

7.1.2. Conditions d'accès aux voies de desserte

Les accès automobiles doivent être adaptés à l'opération et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur une des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Article UZ 8 : Desserte par les réseaux

En plus des dispositions communes à l'ensemble des zones urbaines, la disposition suivante s'applique :

S'ils existent, les raccordements aux réseaux de la plateforme aéroportuaire seront privilégiés.

Zone 1AU

1. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

Article 1AU 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Dans l'ensemble de la zone 1AU sont interdits :

- Toutes constructions, installations et ouvrages à l'exception de ceux visés au paragraphe 1.2 ;
- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- Les aires de stationnement de toutes natures ;
- Les dépôts de toute nature, de ferraille, matériaux, récupération de véhicules.

1.2. Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Dans l'ensemble de la zone 1AU sont autorisés :

- Les commerces et activités de service
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à la législation en vigueur dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone ;
- Les constructions et ouvrages à condition d'être nécessaires à la réalisation ou l'exploitation d'infrastructures routières de transport collectif ;
- Les exhaussements et affouillements de sol à condition qu'ils soient liés à la réalisation ou l'exploitation d'infrastructures routières et de transport collectif ;

Article 1AU 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 1AU 3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1. Emprise au sol

Dans l'ensemble de la zone 1AU, l'emprise au sol des constructions, y compris les annexes, ne pourra excéder 50% de la superficie du terrain.

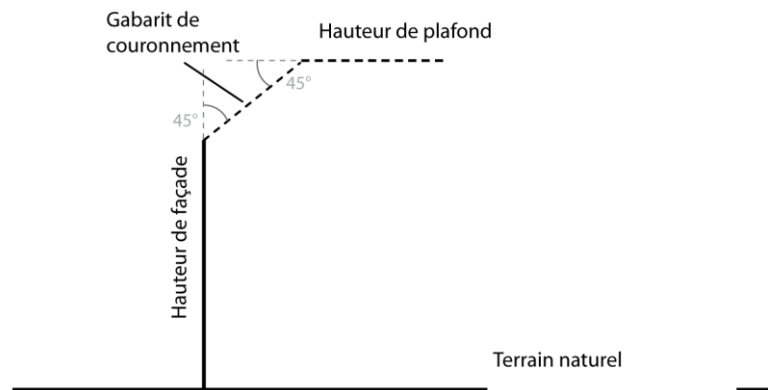
3.2. Hauteur des constructions

3.2.1. Règles de gabarit et modalités de calcul

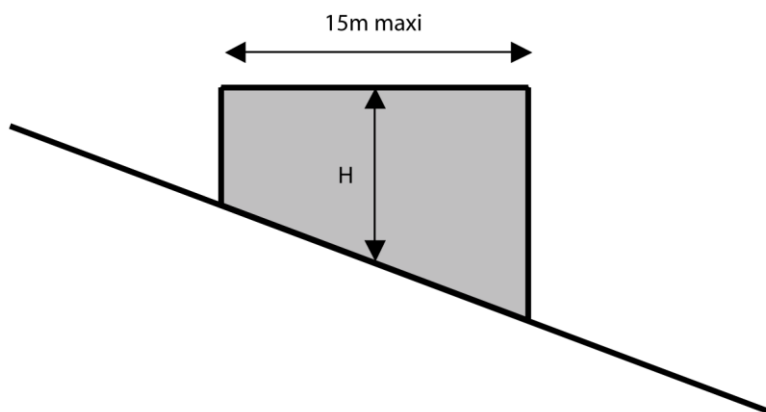
La hauteur se mesure en tout point de la construction à compter du terrain naturel, avant travaux.

Le gabarit de couronnement de la construction est défini par un plan incliné à 45° dont les points d'attache se situent au sommet du plan vertical de la hauteur maximale de la façade sur voie et un plan horizontal correspondant à la hauteur plafond.

La règle de hauteur s'appuie sur trois éléments : une hauteur maximale des façades, un gabarit de couronnement et une hauteur de plafond.



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



3.2.2. Dispositions générales

a. La hauteur maximale des façades

La hauteur maximale des façades n'est pas réglementée.

b. La hauteur plafond (hauteur totale de la construction)

La hauteur totale est limitée à 12m.

3.2.3. Dispositions particulières

a. Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux services publics, notamment aux bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

- b. Les éléments de modénature, les garde-corps à claire-voie, les édicules techniques, peuvent dépasser la hauteur maximale dans une limite de 1m.
- c. La hauteur totale des annexes est limitée à 2,5m.

3.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.3.1. Modalités d'application de la règle

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques (places, parcs et jardins publics, cimetières communaux, aires de stationnement public, ...) et des voies ouvertes à la circulation générale.

Elles ne s'appliquent pas aux voies publiques piétonnes ou cyclables d'une largeur inférieure à 5m, aux voies privées non ouvertes à la circulation et à l'emprise de la voie ferrée.

3.3.2. Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 75m vis-à-vis des autoroutes A6 et A126, et de de 10m vis-à-vis des autres voies.

3.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1. Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées avec un retrait de minimum 10m par rapport aux limites séparatives.

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

Non règlementé.

Article 1AU 4 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

4.1.1. Aspect extérieur et façade

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

Les extensions, les constructions annexes, les pignons apparents, les façades latérales et postérieures doivent être réalisées avec le même soin que les bâtiments et les façades principales.

Les constructions et clôtures réalisées en éléments modulaires destinés à être recouverts par un enduit ou un revêtement rapporté, tels par exemple les parpaings ou les briques plâtrières, doivent impérativement recevoir cette finition.

Les éléments techniques (boîtiers de raccordement aux réseaux, cheminées, locaux techniques, machinerie d'ascenseur, d'aération ou de réfrigération, sorties de secours, postes électriques, citernes, installations sanitaires ou autres installations de services, antennes relais, antennes paraboliques...) doivent être implantés dans des endroits peu visibles, intégrés aux volumes principaux ou inclus dans une construction annexe.

4.1.2. Toitures.

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable sont autorisés sous réserve qu'ils soient non visibles ou intégrés à la construction.

4.1.3. Clôtures

Les clôtures situées sur les limites séparatives des terrains doivent présenter une hauteur maximale de 2,50 mètres.

Les clôtures en bordure de voie ou d'espace public doivent être réalisées en grillage, être doublées d'une haie de végétaux arbustifs denses.

4.2. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

4.2.1. Performance énergétique

Un dépassement de 5% par rapport à l'emprise au sol maximale autorisée est permis pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique. L'exemplarité énergétique correspond à une consommation conventionnelle d'énergie inférieure de 20% au moins à la consommation conventionnelle d'énergie définie au 1° du I de l'article R. 111-20 du Code de la construction.

En dépit des règles d'implantation définies par rapport aux voies et emprises publiques, les saillies en façade des constructions destinées à l'isolation par l'extérieur des constructions sont autorisées à condition de respecter les prescriptions ci-après destinées à assurer la bonne intégration architecturale et paysagère conformément à l'article L. 111-16 du Code de l'urbanisme :

- Les pare-soleil ou brise-soleil extérieurs et doubles parois vitrées sont autorisés dans la limite de 0,60 m, à partir d'une hauteur de 5,50 m, à condition que l'espace entre les parois ne puisse être utilisé comme lieu de travail ou d'habitation.
- Les saillies destinées à l'isolation thermique par l'extérieur des constructions sont autorisées à condition qu'elles n'avancent pas plus de 0,20 m sur le plan de la façade.

4.2.1. Performance environnementale

Les nouvelles constructions présentant une toiture ou portion de toiture terrasse de plus de 150m² doivent prévoir la végétalisation de ces dernières ou l'implantation de dispositifs de production d'énergie renouvelable.

La récupération des eaux de pluie pour des usages non domestiques, en conformité avec le Code de la Santé Publique, doivent être favorisées.

L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables est privilégiée.

Article 1AU 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1. Coefficient de biotope par surface

Les 2 règles ci-après sont cumulatives :

- Au moins 30% de la surface de la marge de retrait imposée depuis l'alignement des voies et emprises publiques doivent être traités en espaces verts.
- 30% minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts décomposés comme suit :
 - 20% minimum de la surface de l'unité foncière en **pleine terre**,
 - 10% minimum de la surface de l'unité foncière en **espaces verts complémentaires***.

* L'étendue de la surface des **espaces verts complémentaires** sera calculée en fonction de la nature des substrats utilisés, pondérée à l'appui des coefficients suivants :

- 1 pour les espaces verts de pleine terre (100m² de pleine terre équivaut à 100m² d'espaces verts complémentaires),
- 0,8 pour les espaces verts d'une épaisseur de terre végétale supérieure à 70cm, hors pleine terre (100m² d'espaces verts sur dalle équivaut à 80m² d'espaces verts complémentaires),
- 0,5 pour les toitures et murs végétalisés, et stationnements enherbés (100m² de ce type d'espaces équivaut à 50m² d'espaces verts complémentaires),
- 0,1 pour les surfaces plantées d'une haie d'essences locales et diversifiées (surface calculée en fonction de la longueur de la haie et d'une hauteur théorique de 1,5m) (100m² équivaut à 10m² d'espaces verts complémentaires).

5.2. Mise en valeur écologique et paysagère des espaces libres

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

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

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'il ne soit pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'il soit conçu comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la topographie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain,
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements paysagers végétalisés ;
- de la problématique de la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est visée à l'article 4, s'agissant de la composition et du traitement des espaces libres.

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

Il est exigé au moins 1 arbre à grand développement par tranche de 250m² de l'unité foncière. Les plantations arbustives pourront être comptabilisés avec le principe d'équivalence suivant : 1 arbre = 3m² de plantation arbustive. Celles-ci seront cependant plantées sur une épaisseur de terre minimum de 0,4m environ, non-comprise la couche drainante.

En limite séparative, les clôtures seront de préférence constituées de haies champêtres plurispécifiques et d'essences locales, éventuellement doublées d'un grillage vertical. Les murs bahuts surmontés de grilles verticales sont autorisés. Toutefois, il est recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol, pour le déplacement de la petite faune.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement réalisées.

Article 1AU 6 : Stationnement

Modalités d'application des normes de stationnement

6.1.1. Modalités d'application

Lorsque le projet comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher ou du nombre de logements.

En cas d'extension, le nombre d'aires de stationnement est calculé en prenant uniquement en compte le projet d'extension, qu'il fasse suite ou non à une démolition partielle de la construction. La règle à appliquer est alors la même que pour les constructions neuves.

En cas de division de terrain, la construction conservée doit être conforme à la règle de stationnement.

6.1.2. Modalités de calcul

Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de surface de plancher réalisée, le calcul se fait par tranche entière entamée.

- Exemple : lorsqu'il est exigé une place par tranche de 45m² de surface de plancher, pour une construction de 50m² de surface de plancher, le calcul par tranche entamée impose la réalisation de 2 places de stationnement.

6.1.3. Conditions de réalisation

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

Les rampes doivent être conçues pour que la cote de nivellement à la limite du domaine privé soit supérieure de 15 cm à la cote de niveau prise à l'axe de la chaussée au droit du débouché. Les trois derniers mètres avant le débouché sur la voie publique, doivent présenter une pente maximale de 5%.

Les dimensions de chacune des places de stationnement ne pourront être inférieures à 5m x 2,3m. Dans une opération groupée, les places commandées ne peuvent représenter plus de 10% des places réglementaires.

En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé dans son environnement immédiat, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, conformément au Code de l'urbanisme :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

6.2. Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Destination	Normes
Habitation	<p><u>Logement :</u></p> <p>Dans un périmètre de 500 m autour d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Il est exigé au minimum 1 place de stationnement par logement <p>Au-delà de ce périmètre, il est exigé au minimum :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 place par logement de moins de 45m² de surface de plancher, - 1,5 place par logement de 45 m² à 65 m² de surface de plancher. - 2 places par logement de plus de 65 m² de surface de plancher - Au-delà de 10 logements, 0,2 place supplémentaire par logement pour les visiteurs <p><u>Logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat :</u></p> <p>Dans un périmètre de 500 m autour d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Il est exigé un minimum de 0,5 place de stationnement par logement <p>Au-delà de ce périmètre :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Il est exigé un minimum de 1 place de stationnement par logement <p><u>Hébergement :</u></p> <p>Au minimum 1 place de stationnement pour 3 places d'hébergement</p>
Commerces et activités de services	<p><u>Artisanat et commerce de détail, restauration, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Il est exigé au minimum 1 place par tranche entamée de 100m² de surface de plancher - Il est exigé au minimum 1 place de livraison pour 1 000m² de

	<p>surface de vente</p> <p><u>Hébergement touristique et hôtelier</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Il est exigé au minimum 1 place pour 5 chambres - Il est exigé au minimum 1 place pour 1 autocar à partir de 10 chambres - Au-delà de 20 chambres, il est exigé au minimum 0,5 place par chambre
Equipements d'intérêt collectif et services publics	<p>Le nombre de places de stationnement doit être étudié au cas par cas, en compatibilité avec les recommandations du PDUiF, et en tenant compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Des besoins créés par l'équipement - De ses jours et heures de fréquentation - Des possibilités de stationnement existantes à proximité - De la desserte en transports en commun
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	<p><u>Bureaux :</u></p> <p>Dans un périmètre de 500 m autour d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Il est exigé au maximum 1 place pour 45m² de surface de plancher <p>Au-delà de ce périmètre :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Il est exigé au maximum 1 place pour 55m² de surface de plancher - Il est exigé au minimum 1 aire de livraison pour 2 000m² de surface de plancher <p>Autres :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Il est exigé au minimum 1 place pour 100m² de surface de plancher - Il est exigé au minimum 1 aire de livraison pour 2 000m² de surface de plancher

6.3. Normes de stationnement pour les véhicules non motorisés

L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés possède, au minimum, les caractéristiques suivantes :

- pour les constructions à usage d'habitation groupant au moins 2 logements, il est exigé au minimum une superficie de 0,75m² par logement jusqu'à deux pièces principales et 1,5m² par logement au-delà, avec une superficie minimale totale de 3m²,
- pour les bâtiments à usage de bureau, il est exigé au minimum une superficie de 1,5m² par tranche de 100m² de surface de plancher,
- pour les commerces et activités de service et les autres activités des secteurs secondaire et tertiaire (à l'exception des bureaux), il est exigé au minimum 1 place pour 10 employés ainsi que des places visiteurs à définir en fonction des besoins,

- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, il est exigé au minimum 1 place pour 10 employés ainsi que des places visiteurs à définir en fonction des besoins,
- Par ailleurs, pour les établissements scolaires, il est exigé, en sus, au minimum 1 place pour 8 à 12 élèves.

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

Les surfaces prises en compte dans le calcul des aires de stationnement pour les deux roues non motorisés sont celles des planchers.

Si l'espace destiné au stationnement vélo est situé dans le sous-sol d'une construction, il ne pourra pas être plus bas que le premier sous-sol.

3. Equipement et réseaux

Article 1AU 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

7.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

7.1.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Les caractéristiques des voies doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir, permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité et permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

les voies nouvelles de desserte doivent avoir une largeur minimale de 10 mètres d'emprise avec des rayons intérieurs sur chaussée supérieurs ou égal à 12 mètres.

Les voies nouvelles de desserte doivent avoir les caractéristiques visées ci-dessus et en outre, leur tracé et leur traitement doivent être définis au regard :

- de la morphologie du terrain d'implantation de l'opération ;
- de la composition de la trame de voirie environnante pour participer à une bonne desserte du quartier ;
- de leur localisation et de leur fonction définie lorsque celles-ci sont définies dans une orientation particulière d'aménagement.

7.1.2. Conditions d'accès aux voies de desserte

Les accès automobiles doivent être adaptés à l'opération et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur une des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La localisation des accès des véhicules doit être choisie, de façon à ne pas compromettre les plantations, espaces verts publics, les alignements d'arbres, les dispositifs de signalisation,

d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de voirie.

Article 1AU 8 : Desserte par les réseaux

8.1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution.

8.2 - Assainissement

A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des normes édictées dans le règlement d'assainissement du SIAVHY.

8.2.1 – Eaux usées

Toute construction neuve desservie par le réseau d'assainissement des eaux usées devra obligatoirement se raccorder au réseau séparatif.

Le système de type séparatif collecte distinctement les eaux usées des eaux pluviales. Sur la commune le réseau est de type séparatif, le raccordement des eaux pluviales sur le réseau d'eau usée est donc strictement interdit.

En cas d'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées au droit de la parcelle, des installations d'assainissement non collectif neuves de qualité et conformes à la réglementation (en pièce jointe) devront être installées. Le SPANC est le service public local chargé de conseiller et accompagner les particuliers dans la mise en place de leurs installations d'assainissement non collectif, et de contrôler les installations d'assainissement non collectif. Le SPANC est délégué au SIAHVVY par la commune de Chilly-Mazarin depuis le 21/02/2008.

Pour les rejets non domestiques, et plus particulièrement pour les rejets industriels et selon la nature de ceux-ci, l'exploitant devra demander au SIAHVVY l'autorisation de déversement des eaux usées non domestiques prévue par l'article L.1331-10 du Code de la santé publique.

8.2.2 – Eaux pluviales

Infiltration des eaux pluviales

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 à l'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 sensibles à la pollution que les milieux aquatiques.

L'utilisation de revêtements perméables et drainants, favorisant l'infiltration, est préconisée pour l'aménagement des espaces dédiés au stationnement.

Rétention des eaux pluviales

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 m³ précipité sur un hectare en l'espace de 4 heures).

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

Dépollution

Pour les parcs de stationnement de 10 places ou plus, un ouvrage de décantation (lamellaire, ou autres) ou de filtration (filtre planté, filtre à sable, etc...) doit être disposé en aval des bassins ou autres volumes de rétention pour dépolluer les eaux de ruissellement issues des voiries et parkings si ces eaux ne peuvent pas être infiltrées. Un entretien régulier des ouvrages doit être effectué.

Les activités potentiellement dangereuses (manipulation, stockage ou distribution de carburant) doivent disposer d'un séparateur à hydrocarbures de classe 1 muni d'une alarme et d'un obturateur automatique pour prévenir le risque de déversement d'hydrocarbures dans le milieu naturel.

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

8.3 – Collecte des ordures ménagères pour les nouvelles constructions

Pour les constructions à destination d'activités économiques, ainsi que pour toute construction supérieure à cinq logements, un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doit être aménagé, ses dimensions seront suffisantes pour répondre aux besoins et aux rythmes des collectes. Les conteneurs en attente de la collecte devront pouvoir être facilement accessibles depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci.

D'autre part, les dispositifs destinés au ramassage des déchets par tri sélectif et les locaux poubelles doivent être couverts ou enfouis.

8.4 – Réseaux divers (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications...)

Tous les réseaux doivent être réalisés en souterrain. Tout constructeur doit réaliser les ouvrages en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public.

Zone 2AU

1. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

Article 2AU 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Dans l'ensemble de la zone 2AU sont interdits tous les usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations, l'exception de ceux soumises à des conditions particulière à l'article 1.2.

1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Dans l'ensemble de la zone 2AU sont autorisés sous conditions :

- les installations, ouvrages techniques et aménagements à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils aient un rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces libres,

Article 2AU 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

1. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 2AU 3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1. Emprise au sol

Non règlementé.

3.2. Hauteur des constructions

Non règlementé.

3.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Non règlementé.

3.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non règlementé.

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

Non réglementé.

Article 2AU 4 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

Non réglementé.

4.2. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 2AU 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Non réglementé.

Article 2AU 6 : Stationnement

Non réglementé.

Article 2AU 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

Non réglementé.

Article 2AU 8 : Desserte par les réseaux

Non réglementé.

Zone N

1. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

Article N1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Dans l'ensemble de la zone N, sont interdits :

- Le stationnement des caravanes.
- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.
- Les constructions destinées, à titre principal, à une activité d'entreposage dès lors qu'elle n'est pas liée à une autre activité exercée sur le même terrain d'assiette ou sur un terrain contigu.
- les habitations, les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, , , le commerce et les activités de service,.

1.2. Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

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

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics liés à la valorisation paysagère, écologique ou sportive de plein air, sous réserve du maintien de l'intérêt de la zone pour la faune et la flore locale ;
- Les installations et travaux divers dès lors qu'ils sont liés aux ouvrages, travaux, aménagements et constructions autorisés, qu'ils sont nécessaires à la réalisation d'équipements d'intérêt collectif ;

Aux abords des canalisations de transports de matières dangereuses figurant en annexe (carte des servitudes d'utilité publique), les projets d'établissements recevant du public de plus de 100 personnes ou d'immeubles de grande hauteur dans la zone dite de danger (au sein de l'article R.555-31 du Code de l'environnement) doivent faire l'objet d'une analyse de compatibilité conformément au R431-16 du Code de l'Urbanisme.

Article N2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article N3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1. Emprise au sol

L'emprise au sol des seules constructions autorisées dans la zone ne pourra excéder 5% de la superficie du terrain.

3.2. Hauteur des constructions

La hauteur maximale des façades

La hauteur maximale des façades et des pignons sur rue est limitée à 7m.

La hauteur plafond (hauteur totale de la construction)

La hauteur plafond est un plan horizontal parallèle à celui déterminé par la hauteur maximale des façades.

La hauteur plafond des constructions ne peut excéder de plus de 4m la hauteur maximale de la hauteur maximale de façade sur voie.

3.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les seules constructions autorisées dans la zone peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait.

En cas de retrait, celui-ci ne peut être inférieur à 5 mètres, compté perpendiculairement par rapport à l'alignement. Les saillies ne sont autorisées qu'en cas de retrait.

Cette règle ne s'applique pas aux travaux d'extension ou d'aménagement de constructions existantes.

3.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les seules constructions autorisées dans la zone doivent être implantées à une distance supérieure à 8m par rapport aux limites séparatives.

Cette règle ne s'applique pas aux travaux d'extension ou d'aménagement de constructions existantes.

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

L'implantation des constructions sur un même terrain, doit respecter un retrait minimum de 8 mètres.

Le retrait (L) est la distance comptée perpendiculairement de tout point de la façade de la construction, au point le plus proche de la construction en vis-à-vis.

Article N4 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

4.1.1. Aspect général

Tout projet doit faire l'objet d'une intégration architecturale optimale, tenant compte de l'environnement naturel et paysager des lieux : coloris et aspect extérieur des matériaux cohérents avec le caractère naturel de la zone.

Tout projet de nature à porter atteinte au caractère ou à la qualité des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales est interdit.

4.1.2. Clôtures

Les clôtures (et les éléments entrant dans leur composition, tels que murs, portes, portails, grilles ou balustrades) doivent présenter une cohérence d'aspect avec la construction principale et être conçues avec simplicité, en évitant les éléments d'aspect médiocre et précaire. Leur hauteur ne devra pas excéder 2,50 mètres.

En limite séparative il est recommandé de prévoir des ouvertures dans les clôtures au niveau du sol, pour le déplacement de la petite faune.

4.2. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les nouvelles constructions présentant une toiture ou portion de toiture terrasse de plus de 150m² doivent prévoir la végétalisation de ces dernières.

La récupération des eaux de pluie pour des usages non domestiques, en conformité avec le Code de la Santé Publique, doivent être favorisées.

L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables est privilégiée.

Article N5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1. Coefficient de biotope

85% minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts de pleine terre.

5.2. Mise en valeur écologique et paysagère des espaces libres

Dans le cas de projets liés à la pratique des sports et loisirs de plein air, l'organisation spatiale des aménagements doit tenir compte des composantes du paysage préexistant et notamment :

- de la topographie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain,
- des masses végétales et en particulier boisées, des plantations d'alignement, présentant un intérêt paysager et/ou écologique ;

- de l'ensoleillement ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale.

Les essences locales et caduques seront préférées aux conifères.

L'organisation du bâti doit permettre de préserver des vues sur les espaces naturels perceptibles depuis les voies.

5.3. Espaces protégés

5.3.1. Espaces Boisés Classés à protéger, au titre de l'article L113-2 du Code de l'Urbanisme

Les Espaces Boisés Classés repérés sur le document graphique du règlement permettent la protection des réservoirs de biodiversité communaux, le maintien et la restauration de corridors écologiques.

Conformément à l'article L.113.2 du Code de l'urbanisme, ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Y sont notamment interdits les recouvrements du sol par tous matériaux imperméables : ciment, bitume ainsi que les remblais. Les coupes et abattages d'arbres sont notamment soumis à déclaration préalable.

5.3.2. Alignements d'arbres à préserver, au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme

Les alignements d'arbres figurant sur le document graphique du règlement sont à conserver.

Toutefois, l'abattage exceptionnel d'un arbre situé dans un alignement est autorisé pour raison phytosanitaire ou pour répondre à des besoins d'entretien favorable à l'intérêt écologique global de l'alignement, il est recommandé que celui-ci soit compensé par la plantation d'un arbre au sein du même alignement ou d'un autre alignement repéré sur le plan.

5.3.3. Corridor écologique de l'Yvette à protéger, au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme

Les berges de l'Yvette repérés au plan de zonage doivent maintenir leur caractère non imperméabilisé. Sauf contraintes techniques ou besoins liés l'entretien du cours d'eau et de ses berges, l'ensemble des plantations arbustives et arborées doit être maintenu ou compensé par la plantation de 2 sujets de gabarit équivalent, et présentant un intérêt pour la faune et la flore locale.

5.3.4. Zone inventoriée humide à protéger au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme

Dans l'enveloppe délimitée au plan de zonage, toute modification d'usage du sol portant atteinte à la préservation de la zone humide (affouillement, exhaussement de sol, modification de l'alimentation en eau de la zone humide, ...) est interdite sauf exception, lorsqu'il peut être démontré qu'aucune alternative n'est possible. Dans ce cas, les projets de travaux susceptibles d'endommager une zone humide doivent rechercher la réduction des impacts sur la zone humide, et intégrer des mesures de compensations visant à garantir un niveau de fonctionnalité au moins équivalent à la situation initiale, en priorité à proximité du milieu impacté ou au sein du même bassin versant de masses d'eau. Ces mesures compensatoires doivent être pérennes et faire l'objet d'un suivi et d'une

évaluation. Les zones humides impactées doivent être compensées à hauteur de 200% de la surface impactée.

Article N6 : Stationnement

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

3. Equipement et réseaux

Article N7 : Desserte par les voies publiques ou privées

7.1.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Les caractéristiques des voies doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir, permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité et permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

7.1.2. Conditions d'accès aux voies de desserte

Les accès automobiles doivent être adaptés à l'opération et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur une des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Article N8 : Desserte par les réseaux

8.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution.

4.2 - Assainissement

A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des normes édictées dans le règlement d'assainissement du SIAVHY.

4.2.1 – Eaux usées

Toute construction neuve desservie par le réseau d'assainissement des eaux usées devra obligatoirement se raccorder au réseau séparatif.

Le système de type séparatif collecte distinctement les eaux usées des eaux pluviales. Sur la commune le réseau est de type séparatif, le raccordement des eaux pluviales sur le réseau d'eau usée est donc strictement interdit.

En cas d'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées au droit de la parcelle, des installations d'assainissement non collectif neuves de qualité et conformes à la réglementation (en pièce jointe) devront être installées. Le SPANC est le service public local chargé de conseiller et

accompagner les particuliers dans la mise en place de leurs installations d'assainissement non collectif, et de contrôler les installations d'assainissement non collectif. Le SPANC est délégué au SIAHVY par la commune de Chilly-Mazarin depuis le 21/02/2008.

Pour les rejets non domestiques, et plus particulièrement pour les rejets industriels et selon la nature de ceux-ci, l'exploitant devra demander au SIAHVY l'autorisation de déversement des eaux usées non domestiques prévue par l'article L.1331-10 du Code de la santé publique.

4.2.2 – Eaux pluviales

Infiltration des eaux pluviales

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 à l'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 sensibles à la pollution que les milieux aquatiques.

L'utilisation de revêtements perméables et drainant, favorisant l'infiltration, est préconisée pour l'aménagement des espaces dédiés au stationnement.

Rétention des eaux pluviales

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 m³ précipité sur un hectare en l'espace de 4 heures).

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

8.3. Infrastructures et réseaux de communication électronique

Les lignes de télécommunications et de distribution d'énergie (électricité et gaz) doivent être installées en souterrain et les coffrets de branchements doivent être intégrés aux clôtures en limite de propriété.

Zone A

1. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

Article A1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Dans l'ensemble de la zone A, sont interdits :

- Le stationnement des caravanes.
- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.
- Les constructions destinées, à titre principal, à une activité d'entreposage dès lors qu'elle n'est pas liée à une autre activité exercée sur le même terrain d'assiette ou sur un terrain contigu.
- le commerce et les activités de service non liés à l'activité agricole, les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire,

1.2. Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

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

- Les constructions liées et nécessaires à l'exploitation agricole sous réserve d'une intégration paysagère de qualité ;
- Les constructions à usage d'habitation uniquement si elles sont liées et nécessaires à l'exploitation agricole et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics uniquement à vocation de loisirs et sport de plein air, ou à vocation paysagère, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages ;
- Les installations et travaux divers dès lors qu'ils sont liés aux ouvrages, travaux, aménagements et constructions autorisés, qu'ils sont nécessaires à la réalisation d'équipements d'intérêt collectif ;
- Les installations nécessaires à l'exploitation et la sécurité des pipelines TRAPIL.

Article A2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article A3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1. Emprise au sol

Pour les nouvelles constructions, l'emprise au sol maximale ne peut excéder 20% de la surface de l'unité foncière.

Cette règle ne s'applique pas aux travaux de réhabilitation ou d'extensions des constructions existantes. Pour l'extension des constructions existantes, l'emprise au sol maximale est limitée à 50% de la surface de plancher existante.

3.2. Hauteur des constructions

La hauteur maximale des façades

La hauteur maximale des façades et des pignons sur rue est limitée à 12m.

La hauteur plafond (hauteur totale de la construction)

La hauteur plafond est un plan horizontal parallèle à celui déterminé par la hauteur maximale des façades.

La hauteur plafond des constructions ne peut excéder de plus de 4m la hauteur maximale de la hauteur maximale de façade sur voie.

3.3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les seules constructions autorisées dans la zone peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait.

En cas de retrait, celui-ci ne peut être inférieur à 6 mètres, compté perpendiculairement par rapport à l'alignement. Les saillies ne sont autorisées qu'en cas de retrait.

Cette règle ne s'applique pas aux travaux d'extension ou d'aménagement de constructions existantes.

3.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les seules constructions autorisées dans la zone doivent être implantées à une distance supérieure à 8m par rapport aux limites séparatives.

Cette règle ne s'applique pas aux travaux d'extension ou d'aménagement de constructions existantes.

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

L'implantation des constructions sur un même terrain, doit respecter un retrait minimum de 8 mètres.

Le retrait (L) est la distance comptée perpendiculairement de tout point de la façade de la construction, au point le plus proche de la construction en vis-à-vis.

Article A4 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

4.1. Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

4.1.1. Aspect général

Tout projet doit faire l'objet d'une intégration architecturale optimale, tenant compte de l'environnement naturel et paysager des lieux : coloris et aspect extérieur des matériaux cohérents avec le caractère naturel de la zone.

Tout projet de nature à porter atteinte au caractère ou à la qualité des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales est interdit.

Les extensions, les constructions annexes, les pignons apparents, les façades latérales et postérieures doivent être réalisées avec le même soin que les bâtiments et les façades principales.

Les éléments techniques (boîtiers de raccordement aux réseaux, cheminées, locaux techniques, d'aération ou de réfrigération, sorties de secours, postes électriques, citernes, installations sanitaires ou autres installations de services, antennes relais, antennes paraboliques...) doivent être implantés dans des endroits peu visibles, intégrés aux volumes principaux ou inclus dans une construction annexe.

4.1.2. Clôtures

Les clôtures (et les éléments entrant dans leur composition, tels que murs, portes, portails, grilles ou balustrades) doivent présenter une cohérence d'aspect avec la construction principale et être conçues avec simplicité, en évitant les éléments d'aspect médiocre et précaire.

En limite séparative il est recommandé de prévoir des ouvertures dans les clôtures au niveau du sol, pour le déplacement de la petite faune.

4.2. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

La récupération des eaux de pluie pour des usages non domestiques, en conformité avec le Code de la Santé Publique, doivent être favorisées.

L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables est privilégiée.

Article A5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1. Coefficient de biotope

Les espaces libres de pleine terre doivent représenter au moins 70% de l'unité foncière. Cette règle ne s'applique pas aux travaux de réhabilitation ou d'extensions des constructions existantes.

5.2. Mise en valeur écologique et paysagère des espaces libres

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

L'organisation spatiale des aménagements doit tenir compte des composantes du paysage préexistant et notamment :

- de la topographie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain,
- des plantations existantes, notamment en bordure de parcelles ;
- de l'ensoleillement ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale.

Les essences locales et caduques seront préférées aux conifères.

L'organisation du bâti doit permettre de préserver des vues sur les espaces naturels perceptibles depuis les voies.

5.3. Espaces protégés

5.3.1. Alignements d'arbres à préserver, au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme

Les alignements d'arbres figurant sur le document graphique du règlement sont à conserver.

Toutefois, l'abattage exceptionnel d'un arbre situé dans un alignement est autorisé pour raison phytosanitaire ou pour répondre à des besoins d'entretien favorable à l'intérêt écologique global de l'alignement, il est recommandé que celui-ci soit compensé par la plantation d'un arbre au sein du même alignement ou d'un autre alignement repéré sur le plan.

Article A6 : Stationnement

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

3. Equipement et réseaux

Article A7 : Desserte par les voies publiques ou privées

7.1.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Les caractéristiques des voies doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir, permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité et permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

7.1.2. Conditions d'accès aux voies de desserte

Les accès automobiles doivent être adaptés à l'opération et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur une des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Article A8 : Desserte par les réseaux

8.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution.

4.2 - Assainissement

A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des normes édictées dans le règlement d'assainissement du SIAVHY.

4.2.1 – Eaux usées

Toute construction neuve desservie par le réseau d'assainissement des eaux usées devra obligatoirement se raccorder au réseau séparatif.

Le système de type séparatif collecte distinctement les eaux usées des eaux pluviales. Sur la commune le réseau est de type séparatif, le raccordement des eaux pluviales sur le réseau d'eau usée est donc strictement interdit.

En cas d'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées au droit de la parcelle, des installations d'assainissement non collectif neuves de qualité et conformes à la réglementation (en pièce jointe) devront être installées. Le SPANC est le service public local chargé de conseiller et accompagner les particuliers dans la mise en place de leurs installations d'assainissement non collectif, et de contrôler les installations d'assainissement non collectif. Le SPANC est délégué au SIAHVVY par la commune de Chilly-Mazarin depuis le 21/02/2008.

Pour les rejets non domestiques, et plus particulièrement pour les rejets industriels et selon la nature de ceux-ci, l'exploitant devra demander au SIAHVVY l'autorisation de déversement des eaux usées non domestiques prévue par l'article L.1331-10 du Code de la santé publique.

4.2.2 – Eaux pluviales

Infiltration des eaux pluviales

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 à l'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 sensibles à la pollution que les milieux aquatiques.

L'utilisation de revêtements perméables et drainants, favorisant l'infiltration, est préconisée pour l'aménagement des espaces dédiés au stationnement.

Rétention des eaux pluviales

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 m³ précipité sur un hectare en l'espace de 4 heures).

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

8.3. Infrastructures et réseaux de communication électronique

Les lignes de télécommunications et de distribution d'énergie (électricité et gaz) doivent être installées en souterrain et les coffrets de branchements doivent être intégrés aux clôtures en limite de propriété.

Annexes du règlement

Annexe 1 : Liste des emplacements réservés

Numéro	Objet	Bénéficiaire	Surface (m ²)
1	Bassin de retenue de l'A6	État	1 482m ²
2	Emprise de liaison vers le bois de Saint-Eloi	Commune	4 248 m ²
3	Bassin de retenue de l'A6	État	1 748 m ²
4	Création de voirie	Commune	4 208 m ²
5	Création de voirie	Commune	4 566 m ²

Annexe 2 : Liste des bâtiments à préserver au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme

Numéro	Appellation
1	Résidence et jardin Bel Abord
2	Bâtiment Découflé
3	Le cinéma François Truffaut
4	L'accueil de Loisirs Le Petit Prince
5	Les bâtiments en meulière avenue de la Libération
6	L'ancien cimetière
7	Le restaurant des seniors
8	L'Hôtel de Ville
9	Site Découflé : logement du gardien, 2 rue François Mouthon