

ZONE UA

Cette zone recouvre les sites à dominante urbaine mixte. Elle correspond à des tissus urbains variés, dynamiques ou à dynamiser. Le règlement a ici pour but de favoriser une réelle mixité fonctionnelle.

La zone UA comporte plusieurs sous-secteurs, dont l'identité est déjà assez marquée :

- UAa : centre-ville, considéré dans ses limites larges (concentration d'équipements administratifs et autres, commerces, services).
- UAb : quartier du Val, bords de Seine et une partie des coteaux. Il s'agit, à travers ce secteur, de relier le centre-ville à la Seine et la gare RER d'Athis-Mons. Ce secteur concerne aussi les abords de la RD 118 (axe Morangis / Sembat pour partie) et d'une partie de l'avenue JP Bénard, importants lieux de transit intercommunal, qui relie le centre-ville aux pôles d'activité voisins : RN7 / RD7, zone aéroportuaire, communes limitrophes.
- UAc : tronçon sud de la RN7 / RD7, au paysage hétérogène, appelé à faire l'objet d'un renouvellement lié au prolongement de la ligne de tramway.
- UAd : quai de l'industrie

La zone est concernée par plusieurs secteurs prioritaires identifiés au Plan de prévention du bruit dans l'environnement du Conseil départemental (voir périmètres portés à titre d'information en annexe du PLU)

Le secteur UAc est concerné par un périmètre de renouvellement urbain, tel que mentionné à l'article L.112-10 du code de l'urbanisme.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS

Certains espaces situés en zone UAb sont soumis aux prescriptions en matière d'urbanisme car situés dans le périmètre de sécurité du SMCA ORLY - Zone SEVESO (cf. plan 2 des servitudes en annexe du présent PLU).

Les constructions et installations à implanter dans les secteurs soumis aux bruits des aéronefs et aux nuisances phoniques de l'aéroport d'Orly (cf. plan de zonage) devront répondre aux normes d'insonorisation indiquées sur ces plans et leurs évolutions. Les règles induites par le Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport d'Orly et ses évolutions ultérieures sont susceptibles de limiter la constructibilité de certains secteurs.

Certains espaces situés en zones UAb sont soumis aux prescriptions du PPRI de la Seine et/ou de l'Orge et de la Sallemouille (voir plan 2 des servitudes en annexe du présent PLU).

Article UA 1 : Occupations et utilisations des sols interdites

- Les constructions nouvelles à usage d'exploitation agricole ou forestière.
- Les aires de stockage de matériaux.
- Les dépôts à l'air libre de matériaux divers, de ferrailles, de combustibles solides et véhicules hors d'usage, ou de pneus.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Le stationnement de caravanes et les installations de camping soumises à autorisation préalable

- Les parcs résidentiels de loisirs (pas de résidentialisation temporaire liée ou non à une activité).
- L'implantation d'installations classées nouvelles induisant de fortes nuisances incompatibles avec un environnement résidentiel.

Article UA 2 : Occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières

Sous réserves de respecter les conditions énumérées, sont autorisés:

- Le commerce, l'industrie et l'artisanat dans la mesure où ils ne constituent pas une gêne pour le voisinage (notamment : nuisances liées au stationnement des véhicules, nuisances liées aux activités induisant du transport lourd. Exemple : ateliers de mécanique, garage),
- Les travaux de modification ou de rénovation des installations classées existantes soumises à autorisation à conditions :
 - o de ne pas augmenter la surface de plancher de plus de 10% par rapport à la surface de plancher existante lors de l'approbation du PLU,
 - o que les travaux permettent une amélioration des installations visant à réduire les nuisances ou les dangers qui peuvent en résulter,
 - o que les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain.
- La reconstruction de bâtiments détruits par un sinistre ayant eu lieu depuis moins de 2 ans dans la limite des surfaces de plancher détruites.
- Les affouillements et exhaussements du sol :
 - o liés à un projet de construction dans la limite de 1 mètre de hauteur,
 - o liés à des aménagements paysagers, dans la limite de 2 mètres de hauteur

Les programmes de logements collectifs comportent dans le secteur UAd au moins 35% de logements de plus de 50 m². Cette proportion est portée à 50 % minimum dans les autres secteurs. Une dérogation à cette règle peut être accordée en cas de logements spécifiques : jeunes travailleurs, étudiants, personnes âgées.

Les nouveaux programmes de logements devront si possible comporter une proportion équivalente des différents types de logements (T1, T2, T3).

Sur les zones concernées par un aléa fort de retrait-gonflement des argiles (cf. annexe du présent PLU) :

- Les projets urbains devront prendre en compte ce risque.

Les bâtiments remarquables identifiés au plan de zonage :

Ces bâtiments doivent être maintenus dans leur caractère architectural. Les aménagements ou extensions doivent respecter ce caractère architectural.

Les points de vue identifiés au plan de zonage :

L'implantation de nouvelles constructions ou installation devra permettre de préserver ces points de vue.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS.

Les règles édictées aux articles UA3 à UA5 et UA8 à UA11 et UA13 à UA16 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UA 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

3.1 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 ;
- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

Toute voie nouvelle doit avoir une emprise minimale de 3,50 mètres de largeur, trottoir(s) non compris pour une voie à sens unique et de 6 mètres de largeur, trottoir(s) non compris, pour une voie à double sens. Ces nouvelles voies devront être conçue, dans la mesure du possible, en tenant compte de la morphologie du terrain d'implantation de l'opération, en compatibilité avec la trame viaire existante environnante.

Les voies en impasse doivent permettre le demi-tour des véhicules, l'aménagement de l'aire de demi-tour devant être conçu pour consommer la moindre superficie du terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

Les voies en impasse n'ayant pas d'aire de retournement ou ayant des caractéristiques ne permettant pas le passage des véhicules de ramassage des ordures ménagères, doivent prévoir un aménagement adapté au stockage des ordures ménagères, facilement accessible de la voie publique.

3.2 Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage suffisante, aménagée sur les fonds voisins et instituée par acte authentique en application du code civil. Pour les terrains privés, les équipements de réseaux sont à la charge du porteur de projet ou du propriétaire.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et notamment celle des personnes à mobilité réduite. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. S'agissant des terrains dont l'accès est constitué par une bande de passage, cette dernière doit avoir une dimension adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

Les accès doivent, dans la mesure du possible, être perpendiculaires à la voie publique. Ils doivent être adaptés aux normes techniques de raccordement à la voirie et respecter les critères de sécurité d'insertion sur la voie publique.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément

de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voirie.

Les ouvrages électriques de distribution publique, tels que les postes de transformation, les câbles..., ne sont pas assujettis à cette règle.

3.3 Conditions d'accès aux bâtiments pour les personnes à mobilité réduite

Pour les opérations de logements, un cheminement accessible doit permettre d'atteindre, depuis un accès par la voie de desserte:

- soit l'entrée du ou des bâtiments donnant accès aux logements;
- soit l'entrée du ou des logements accessibles ou susceptibles de l'être, lorsque ceux-ci ont une entrée indépendante.

Le choix et l'aménagement de ce cheminement sont tels qu'ils facilitent la continuité de la chaîne du déplacement avec l'extérieur du terrain.

Article UA 4 : Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et autres types de réseaux

L'extension des réseaux sur l'emprise des terrains privés est à la charge des porteurs de projet ou propriétaires.

Les raccordements eau-assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du règlement Sanitaire Départemental de l'Essonne et du règlement d'assainissement du SIVOA, établis en application du Code de Santé Publique et du règlement intercommunal d'assainissement du Grand Orly Seine Bièvre (GOSB), annexés au présent PLU. En cas de division de parcelle, le raccordement au réseau est à la charge du porteur de projet ou du propriétaire.

4.1 Eau potable

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

4.2 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle qui rejette des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, établi sous la voie publique.

Tout raccordement au réseau d'assainissement public devra faire l'objet d'une demande de branchement auprès de l'autorité compétente qui délivrera une autorisation indiquant les prescriptions particulières à respecter (regard de façade, canalisation, dispositif de raccordement). L'évacuation des eaux usées (autres que domestiques) sera soumise également à autorisation de déversement délivrée par l'autorité compétente avant tout raccordement au réseau public. Ces autorisations pourront faire l'objet d'une convention qui fixera au cas par cas, les conditions techniques et financières de l'admission de ces effluents au réseau.

4.3 Eaux pluviales

Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement dans le réseau d'assainissement. Ces eaux pluviales seront infiltrées, régulées ou traitées suivant les cas par tous dispositifs appropriés : puits d'infiltrations, drains, fossés, noues, bassins. La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale, notion de « zéro rejet ».

Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des propriétaires qui devront s'assurer de leur entretien régulier. Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement, nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles seront stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'assainissement pluvial. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter à au plus 1 litre/s par hectare de terrain aménagé le débit de pointe ruisselé, et devront être conformes à la réglementation en vigueur.

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

Pour les projets d'aménagement ou de construction de parcelles déjà construites, les mesures prises pour limiter les eaux pluviales rejetées au réseau public doivent permettre au minimum de stabiliser les rejets à ce qu'ils sont préalablement aux travaux projetés, voire à les diminuer. Il est demandé la création systématique par le propriétaire de regards de façade (tabouret de branchement) permettant d'apprécier la conformité de l'écoulement des eaux pluviales et d'assurer une meilleure maîtrise du débit occasionné. Dans le cas d'un système de gestion des eaux en surplomb sur la voie, aucun rejet ne doit être effectué sur la voie publique.

4.4 Réseaux divers

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique devront être souterraines, chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Leurs extensions dans le domaine privé devront s'effectuer en souterrain.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé, et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé au droit du terrain.

4.5 Déchets

Toute construction nouvelle devra prévoir sur l'unité foncière un emplacement pour les conteneurs de collecte sélective et de stockage des encombrants, correspondant aux besoins du projet et à la réglementation en vigueur pour le ramassage.

Pour les constructions à destination d'activités, ainsi que pour toute construction supérieure à trois logements ou à 200 m² de surface de plancher, un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doit être aménagé.

Les constructions existantes pour lesquelles il y aurait des impossibilités techniques majeures à aménager ces locaux peuvent être exemptés de cette disposition après analyse et avis motivés des services gestionnaires.

Article UA 5 : Superficie minimale de terrains constructibles

La superficie du terrain doit permettre de respecter les articles applicables à la zone UA.

Article UA 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Retraits d'alignement

Secteurs UAa, UAb et UAc:

Le long des avenues Marcel Sembat, Morangis et François Mitterrand (RN7/RD7), les constructions s'implantent:

- Soit à l'alignement des voies et emprises publiques
- Soit avec un recul de 2 mètres maximum si cela est nécessaire pour une meilleure insertion paysagère des constructions
- Soit en continuité d'une construction existante située sur une parcelle adjacente et implantée en retrait de maximum 2 mètres par rapport à la voie ou emprise publique

Un retrait supérieur pourra être exigé en cas de nécessité d'aménagement d'espaces publics.

Le long des autres voies que celles citées ci-avant, les constructions s'implantent avec un retrait de 2 mètres minimum et 5 mètres maximum par rapport aux voies et emprises publiques.

Secteur UAd :

Les bâtiments peuvent être implantés à l'alignement des voies publiques de manière discontinue. Une continuité du bâti à l'alignement sera assurée soit par les façades des immeubles, soit par les clôtures. Une implantation en pignon par rapport à la voie publique est possible.

Tous les secteurs :

Les saillies par rapport à l'alignement sont autorisées dans la limite d'1 mètre et doivent être conformes aux normes de construction en vigueur. Afin de ne pas entraver le passage des personnes à mobilité réduite elles devront se situer à une hauteur minimale de 3 mètres au-dessus du sol.

6.2 Exceptions

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif s'implantent à l'alignement des voies et emprises publiques ou en retrait de minimum 1 mètre de celles-ci.

Les piscines couvertes ou non ainsi que les locaux techniques qui leurs sont nécessaires sont implantés à une distance au moins égale à 4 mètre des voies et emprises publiques.

Article UA 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales

Secteurs UAa et UAd :

Les constructions s'implantent en retrait d'au moins une limite séparative latérale. Toutefois, si la largeur du terrain est inférieure ou égale à 10 mètres, les constructions peuvent s'implanter sur les 2 limites séparatives latérales.

Secteurs UAb et UAc :

Les constructions peuvent s'implanter jusqu'aux limites séparatives latérales ou en retrait de celles-ci.

Exception : en limite avec la zone UH, les constructions s'implantent en retrait des limites séparatives latérales

7.2 Implantation par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle

Secteurs UAa :

Les bâtiments principaux s'implantent en retrait des limites séparatives de fond de parcelle en respectant la marge de recul mentionnée au paragraphe 7.3 ci-après. Les bâtiments annexes peuvent être implantés en limites séparatives.

Toute construction comportant plus de 3 niveaux (hors sous-sol) devra respecter un minimum de 8 m de distance par rapport aux limites de fonds de parcelle.

Secteurs UAb et UAc :

Les bâtiments principaux s'implantent en retrait des limites séparatives de fond de parcelle en respectant la marge de recul mentionnée au paragraphe 7.3 ci-après. Les bâtiments annexes peuvent être implantés en limites séparatives.

Secteur UAd :

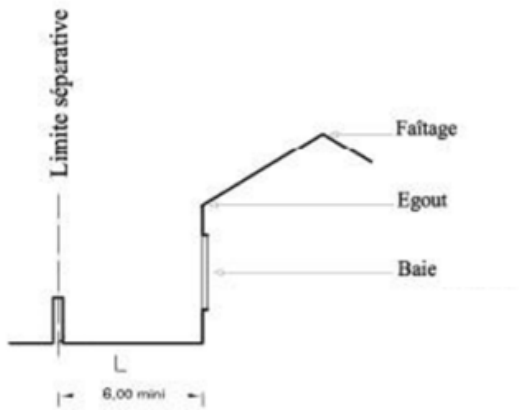
Les bâtiments principaux s'implantent sur les limites séparatives de fond de parcelle ou en retrait de celles-ci. En cas de retrait celui-ci est conforme au retrait mentionné au paragraphe 7.3 ci-après.

7.3 Retraits

7.3.1 Façades comportant des baies

Secteurs UAa et UAd et pour les limites séparatives latérales des secteurs UAb et UAc :

En cas de retrait, la distance entre la construction nouvelle et la limite séparative est au moins égale à 6 mètres lorsque la façade comporte une ou plusieurs baies.



Exception : cette distance est portée à 8 m pour les façades des secteurs UA donnant sur des parcelles situées en zone UH afin de préserver l'ensoleillement des constructions existantes dans les secteurs pavillonnaires.

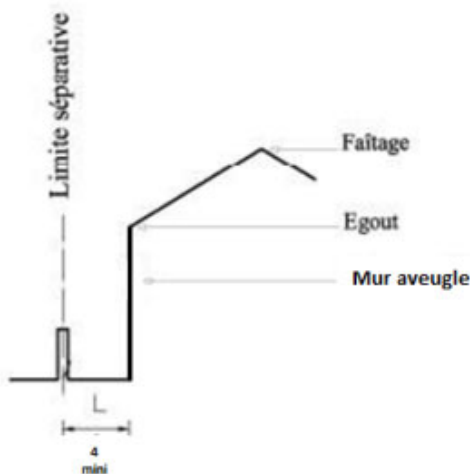
Secteurs UAb et UAc pour les limites en fond de parcelle :

La distance entre la construction nouvelle et la limite séparative est au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction nouvelle mesurée au faitage ou à l'acrotère, à laquelle s'ajoutent 3 mètres ($L=H/2+3$).

7.3.2 Façades aveugles

Secteurs UAa et UAd et pour les limites séparatives latérales des secteurs UAb et UAc :

Si la façade ne comporte pas de baies la distance comptée horizontalement de tout point des façades des constructions doit être au moins égale à 4 mètres.



Exception : cette distance est portée à 8 m pour les façades des secteurs de la zone UA donnant sur des parcelles situées en zone UH afin de préserver l'ensoleillement des constructions existantes dans les secteurs pavillonnaires.

Secteurs UAb et UAc pour les limites en fond de parcelle :

La distance entre la construction nouvelle et la limite séparative est au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction nouvelle mesurée au faitage ou à l'acrotère, à laquelle

s'ajoutent 3 mètres ($L=H/2+3$).

7.4 Création de baies

La création de baies sur des bâtiments existants est assujettit aux règles de retrait ci-dessus.

7.5 Exceptions

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif s'implantent sur les limites de propriété ou en retrait de minimum 1 mètre de celles-ci.

Les locaux et installations techniques nécessaires aux concessionnaires de réseaux (électricité, gaz, ...) ne sont pas assujettis à la règle générale.

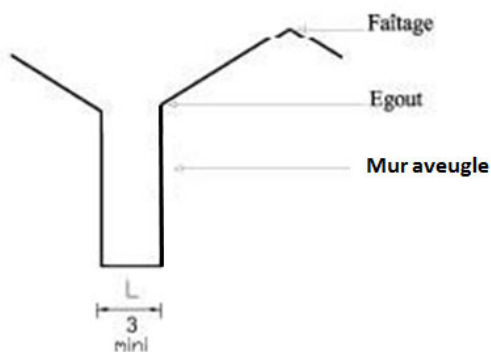
Si les conditions régulières d'implantation ne sont pas acquises, les bâtiments reconstruits après sinistre ayant eu lieu depuis moins de 2 ans ne sont pas assujettis à la règle générale, dans la limite des surfaces de planchers détruites.

Les piscines couvertes ou non ainsi que les locaux techniques qui leurs sont nécessaires sont implantés à une distance au moins égale à 4 mètre des limites séparatives.

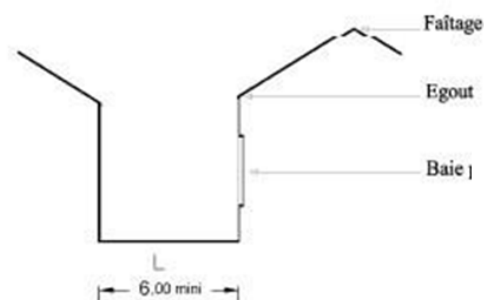
Article UA 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Secteurs UAa, UAb et UAc :

Entre deux bâtiments principaux non contigus, la distance comptée horizontalement de tout point des façades des constructions doit être au moins égale à 3 mètres.



En présence de baie cette distance comptée horizontalement de tout point des façades des constructions doit être d'au moins 6 mètres. Cette distance est portée à 8 m que la façade comporte ou non une baie, lorsque que l'un des bâtiments a une hauteur supérieure à R+2.



Une annexe devra être à une distance de 3 m minimum d'un autre bâtiment.

Secteur UAd :

Entre deux bâtiments principaux non contigus, la distance comptée horizontalement de tout point des façades des constructions doit être au moins égale à 3 mètres. En cas de baie, cette distance comptée horizontalement de tout point des façades des constructions doit être d'au moins 6 mètres.

Article UA 9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, sont exclus :

- les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements,
- les balcons et les loggias,
- les corniches, terrasses et aménagements d'une hauteur inférieure à 0,60 m au-dessus du sol.

Les surfaces de stationnement ne sont pas prises en compte dans l'emprise au sol, qu'elles soient en surface ou en sous-sol.

Les parkings sous-terrains ne devront pas excéder 90% de la superficie de la parcelle.

Secteur UAc :

L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments principaux ne doit pas excéder 70% de la superficie de la parcelle hors parking sous-terrain.

L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments annexes ne doit pas excéder 10% de la superficie de la parcelle.

Secteur UAd :

L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments principaux ne doit pas excéder 85 % de la superficie de la parcelle hors parking sous-terrain.

Autres secteurs UA :

L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments principaux ne doit pas excéder 50% de la superficie de la parcelle hors parking sous-terrain. L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments annexes ne doit pas excéder 10% de la superficie de la parcelle.

Article UA 10 : Hauteur maximale des constructions

Les éléments architecturaux non créateurs de surface de plancher (modénature, barrière de sécurité...) ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur.

Secteur UAa

La hauteur maximale des constructions (H) varie selon la largeur de la voie (L).

Lorsque le terrain donne sur plusieurs voies, la hauteur maximale au faitage est déterminée au regard de la voie la plus étroite.

La hauteur maximale des constructions est inférieure ou égale à la largeur de la voie + 3 mètres ($H = L+3$) sans pouvoir excéder 14 mètres au faitage ou à l'acrotère.

À partir du niveau R+3 et pour tous les niveaux supérieurs, un retrait de 60° par rapport à la façade principale est imposé.

- Pour les bâtiments à usages mixtes, habitations, activités, commerces :

La hauteur maximale des constructions est inférieure ou égale à la largeur de la voie + 2 mètres ($H = L+2$) sans pouvoir excéder 15 mètres au faitage ou à l'acrotère.

- Le long de l'avenue Henri Dunant :

La hauteur maximale des constructions est inférieure ou égale à 14 mètres au faitage ou à l'acrotère.

A partir du niveau R+3 inclus et pour tous les niveaux supérieurs, un retrait de 2m de la façade principale est imposé.

- Sur les avenues Léon Blum et Marcel Sembat :

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 13 mètres au faitage ou à l'acrotère.

- Dans l'ensemble de la zone UAa :

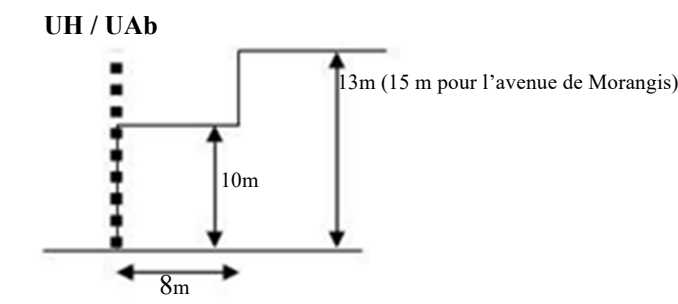
La hauteur maximale au faitage des bâtiments annexes, tels que garages et dépendances non contigus au bâtiment principal, ne peut excéder 3,50 mètres au faitage.

Secteur UAb

En zone inondable la référence au terrain naturel est remplacée par la référence à la côte NGF des plus hautes eaux connues (PHEC) du plan de prévention des risques inondations (PPRI).

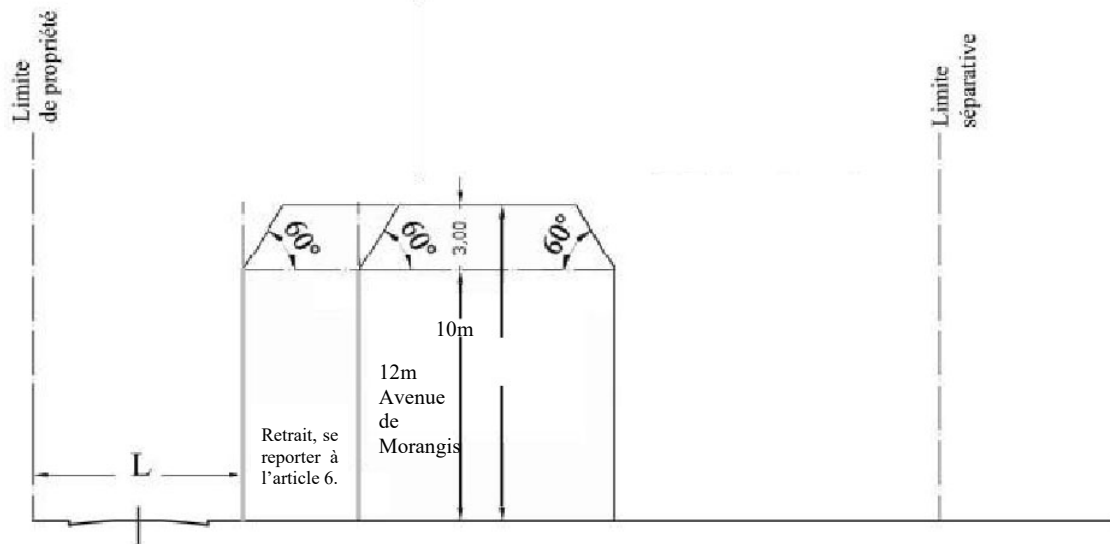
La hauteur maximale des constructions nouvelles mesurée au faitage ou à l'acrotère par rapport à tout point du terrain naturel sur l'emprise de la construction ne peut excéder 13 mètres, excepté sur l'avenue de Morangis où la hauteur maximale autorisée est de 15 mètres.

Exception : En limite séparative avec la zone UH, la hauteur devra se limiter à 10 mètres au faitage ou à l'acrotère sur une largeur de 8 mètres minimum.



Dans l'ensemble de la zone UAb, la hauteur maximale des bâtiments annexes, tels que garages et dépendances non contigus au bâtiment principal, ne peut excéder 3,5 mètres au faitage.

Volume maximum de la construction

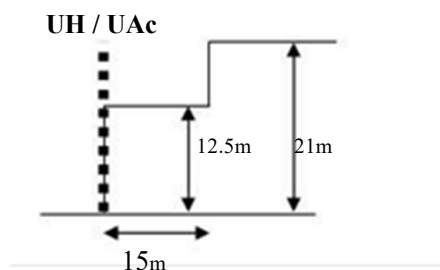


Secteur UAc

La hauteur maximale de la construction par rapport à tout point du terrain naturel sur l'emprise de la construction est de 21 mètres au faitage ou à l'acrotère.

Exception : lorsque la voie marque la limite avec la zone UH la hauteur de la construction est inférieure ou égale à la distance comptée entre la verticale au niveau du sol du point considéré de la construction nouvelle et l'alignement opposé de la voie, sans pouvoir excéder 21 mètres.

Exception : en limite séparative de la zone UH, la hauteur de la construction est limitée à 12,5 mètres sur une largeur de 15 mètres minimum.



Dans l'ensemble de la zone UAc, la hauteur maximale des bâtiments annexes, tels que garages et dépendances non contigus au bâtiment principal, ne peut excéder 3,50 mètres au faitage.

Secteur UAd

La hauteur de la construction ne peut excéder 21 mètres au faitage ou à l'acrotère, par rapport à la côte NGF des plus hautes eaux connues du plan de prévention des risques inondation (PPRI).

Au-dessus de 20 mètres, un retrait de 60° par rapport à la façade est imposé.

Exceptions pour l'ensemble de la zone UA:

Les locaux et installations techniques nécessaires aux concessionnaires de réseaux (électricité, gaz) et les aménagements liés à la sécurité (garde-corps...) ne sont pas assujettis à la règle générale. Une tolérance de dépassement d'1,50 m de la hauteur maximale autorisée est permise pour les installations techniques destinées à réaliser des économies d'énergie. Ces dernières devront être en harmonie avec l'architecture du bâtiment.

Les bâtiments reconstruits après sinistre ayant eu lieu depuis moins de 2 ans ne sont pas assujettis à la règle générale, dans la limite de la hauteur existant avant le sinistre et dans la limite des surfaces de planchers détruites.

Article UA 11 : Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

11.1 Règle générale

Les constructions ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les saillies sur alignement sont interdites au rez-de-chaussée et au premier étage. Des recommandations spécifiques pourront être exigées dans certains secteurs de la commune ou pour tenir compte de situations particulières.

11.2 Façades

Les façades doivent être maintenues en bon état conformément à la réglementation en vigueur sachant que les travaux nécessaires doivent être effectués au moins une fois tous les dix ans en application de l'article L132-1 du code de la construction et de l'habitation.

Les façades dont le linéaire sur rue est supérieur à 10 mètres devront marquer des rythmes verticaux tous les 10 mètres (rythmes des percements, traitement des parements, coloration d'enduits, joints, etc.).

A l'exception des façades en bois, il est recommandé de recouvrir les façades d'au moins 20 % de brique, pierre ou meulière. Il est recommandé de traiter tous les soubassements en contact direct avec un espace commun public ou privé (rue, passage, entrées...) en matériaux résistants aux chocs de type brique ou pierre.

Pour les façades en bois, il est recommandé d'utiliser des bois naturellement imputrescibles et d'utiliser un des bois mentionnés en annexe du présent règlement.

Tout pignon aveugle devra être traité en harmonie avec la façade.

Les extensions et surélévations de façades ou des bâtiments doivent être traitées en harmonie

avec les façades existantes (matériaux existants, coloration, etc.).

Les maisons en meulière ne doivent pas être revêtues d'enduit, à moins qu'un état dégradé de conservation de la pierre ne le justifie.

Les menuiseries des fenêtres seront de préférence en bois naturellement imputrescible, en métal ou en PVC. Leur teinte devra être harmonisée avec la couleur de la construction. Dans la mesure du possible, les caissons de volets roulants ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

Les éventuels éclairages de façade devront mettre en valeur l'ensemble de la façade et être conçues en harmonie avec l'environnement urbain.

Les façades implantées le long de l'Avenue François Mitterrand devront être en accord avec l'environnement et comporter des baies.

11.3 Toitures et couvertures

Les toitures terrasses seront traitées comme une « cinquième façade », et bien intégrées dans l'environnement. Elles pourront faire l'objet d'un refus en cas de non intégration avec les constructions avoisinantes.

La tôle ondulée est déconseillée, y compris pour la couverture des bâtiments annexes, des auvents, des marquises... L'utilisation du fibrociment est interdite.

11.4 Système de réception

Les systèmes de réception devront :

- Soit être invisibles depuis la voie publique. Ils devront avoir la même teinte que le support (mur).
- Soit être installés en toiture.

Ils doivent être groupés en un seul point par construction de façon à en réduire l'impact visuel.

11.5 Clôtures

L'édification de clôtures est soumise à autorisation.

Les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser par les matériaux avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

Les clôtures ne doivent pas excéder une hauteur de 2 mètres par rapport au terrain naturel.

Les coffrets et les boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les clôtures. Leur implantation en saillie sur l'alignement est interdite.

Les clôtures devront tenir compte du PPRI pour les secteurs concernés.

La numérotation des habitations devra être visible depuis la voie publique et située à proximité de la porte d'entrée. Les lettrages devront avoir une hauteur comprise entre 10 et 15 cm. Les clôtures en fil de fer barbelé sont interdites.

11.5.1 Clôtures sur rue

Les clôtures sur rue doivent être implantées à l'alignement actuel ou projeté. Les clôtures doivent être constituées :

- d'un dispositif de type claire-voie de préférence métallique ajouré à 50% et doublé d'une haie végétale, sur un soubassement maçonné d'une hauteur de 0,80 m.
- ou d'une haie végétale doublée d'un grillage éventuellement posé, sur un soubassement maçonné d'une hauteur de 0,80 m.

Les brises-vue sont interdits à l'exception des soubassements qui sont limités à 0,80 m de haut.

11.5.2 Clôtures en limites séparatives

Les clôtures situées en limite séparative dans la marge de retrait des constructions par rapport à l'alignement mentionnée à l'article 6 sont soumises aux dispositions applicables aux clôtures sur rue.

De manière générale, en limite de propriété, les matériaux ayant l'aspect de la tôle ou du plastique, sont interdits.

Les clôtures en haie végétale pourront atteindre une hauteur maximale de 3 mètres par rapport au terrain naturel. Les clôtures devront prendre en compte la situation du terrain et ne pas faire obstacle à la visibilité des automobilistes.

11.6 Publicités, enseignes et pré enseignes

Nonobstant toute disposition du présent article les publicités, enseignes et pré enseignes doivent être conformes, le cas échéant, au règlement local de publicité.

11.6.1 Dispositions générales

Sauf dérogation, tout dispositif posé sur l'espace public est interdit.

Pour les façades commerciales, la vitrine et le décor commercial seront limités à la hauteur des appuis de baies du premier étage, y compris pour les commerces utilisant les surfaces du premier étage. Aucun des éléments constituant cet ensemble (enseigne, moulure, corniche, etc...) ne devra masquer les pièces d'appui de ces baies. Le traitement de l'ensemble de la vitrine et du décor commercial ne devra pas être filant sur toute la longueur d'une façade ; notamment les entrées d'immeubles et les porches ne devront pas supporter d'éléments de devanture.

Les dispositifs ne peuvent pas être situées devant des baies, ni posées sur les balcons, les auvents et les marquises.

Le dispositif ne peut être implanté au niveau du pan coupé lorsqu'il en existe un à l'angle de deux voies. Les dispositifs ne doivent pas dépasser les limites du mur support.

Le dispositif doit :

- Éviter les grandes dimensions (type 4x3m), les couleurs agressives, la multiplicité des messages,
- Rechercher une mise en valeur de l'architecture, l'harmonie du dispositif avec les dispositifs avoisinants et avec le bâtiment

Pour chaque unité foncière, il n'est autorisé qu'un seul dispositif par raison sociale. Le nombre d'enseignes sur la façade ne peut être supérieur à la somme des raisons sociales.

La superficie des publicités est limitée à 12m². L'implantation de ces dispositifs devra faire l'objet d'une autorisation conformément à la réglementation en vigueur.

Les éclairages :

Les projecteurs doivent être strictement dirigés vers la façade ou l'enseigne :

- pour ne pas éclairer le ciel,
- pour ne pas éclairer les passants et les véhicules,
- pour ne pas être source de pollution lumineuse.

Les dispositifs clignotants sont interdits excepté pour les locaux de secours, d'urgence et de santé.

La couleur des dispositifs lumineux devra être en harmonie avec la couleur des bâtiments avoisinants. Dans un objectif de sécurité ils devront se démarquer clairement des feux de signalisation routière.

L'intensité des éclairages devra être déterminée pour ne pas créer de nuisance visuelle.

Les tubes lumineux sont autorisés, s'ils constituent des lettres ou signes découpés représentatifs de l'activité ou des éléments de décoration de l'enseigne; les tubes lumineux "filants", par exemple soulignant les modénatures des façades ou faisant le contour de la boutique, sont interdits.

Les conditions d'extinction devront être conformes à la réglementation en vigueur.

11.6.2 Dispositions spécifiques applicables aux enseignes

Les enseignes sont de préférence constituées de lettres indépendantes les unes des autres, sans panneau de fond (posées directement sur la façade).

Le dispositif d'éclairage doit être le plus discret possible et de préférence être intégré à l'enseigne.

En cas d'utilisation de spots, leur nombre et leur grosseur doivent être :

- un au maximum tous les mètres ;
- la longueur de la tige qui les soutient ne doit pas dépasser 15 cm de longueur ;

Les caissons lumineux sont autorisés lorsqu'ils sont diffusants, c'est-à-dire qu'ils présentent un fond sombre ou opaque (non lumineux) et que seules sont éclairées par transparence les lettres ou signes composant le message de l'enseigne: "lettres au pochoir". Ils doivent également être peu épais : moins de 15 cm.

11.7 Divers

Les dépôts sur les parcelles et visibles depuis la rue sont interdits.

Les dépôts sur l'espace public devront respecter les jours de collecte et devront maintenir une largeur de passage suffisante, conforme à la réglementation en vigueur pour l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Article UA 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

12.1 Règle générale

Les stationnements en surface devront être aménagés, lorsque cela est techniquement possible, avec des dispositifs limitant l'imperméabilisation des sols (exemple : espaces minéraux sablés ou pavés, stabilisés, espaces végétalisés, etc.)

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux dont la surface de plancher excéder 50m², des aires de stationnement devront être réalisées et devront répondre aux besoins supplémentaires générés. Les surfaces minimales à réserver sont définies ci-après. Les aires de stationnement devront être réalisées en dehors des emprises publiques. Elles ne sont en aucun cas comptabilisées dans les surfaces d'espaces verts.

Toute disposition devra être prise pour réserver sur le domaine privé le dégagement nécessaire au stationnement et aux manœuvres, de façon que les opérations de déchargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de ce domaine.

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

Les constructions et travaux concernés par l'article L111-5-2 et L111-5-4 du code de la construction et de l'habitation doivent veiller à respecter les obligations disposées par ces mêmes articles concernant les bornes de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable.

Normes de stationnement adaptées aux personnes à mobilité réduite

Dans les bâtiments d'habitation collectifs, les places adaptées destinées à l'usage des occupants doivent représenter au minimum 5 % du nombre total de places prévues pour les occupants. De plus, les places adaptées destinées à l'usage des visiteurs doivent représenter au minimum 5 % du nombre total de places prévues pour les visiteurs. Dans les deux cas, le nombre minimal de places adaptées est arrondi à l'unité supérieure.

Dans les bâtiments d'habitation collectifs, les places adaptées sont localisées à proximité de l'entrée du bâtiment ou de l'ascenseur.

Dans les parcs de stationnement, un marquage au sol et des panneaux doivent signaler chaque place adaptée destinée aux visiteurs.

La largeur minimale des places adaptées doit être de 3,30 m.

Une place de stationnement adaptée située en extérieur ou en intérieur doit se raccorder sans ressaut de plus de 2 cm au cheminement d'accès à l'entrée du bâtiment ou à l'ascenseur ou à l'entrée des maisons qu'elle dessert.

12.2 Dimensions des places sauf pour les places adaptées aux personnes à mobilité réduite

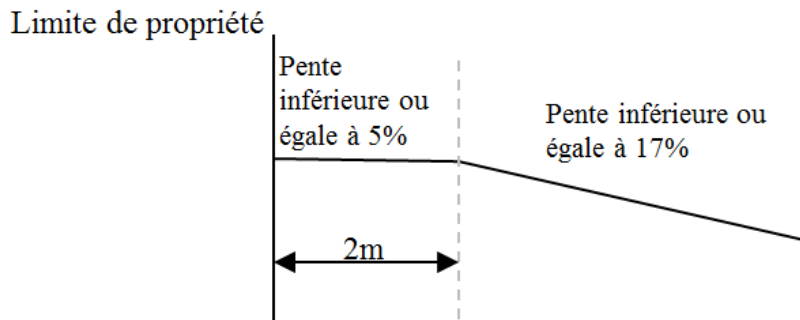
La surface imperméabilisée destinée au stationnement (hors véhicules lourds) ne devra pas excéder : 25 m² par emplacement.

Dimensions minimales des places pour véhicules particuliers : 2,5 x 5 mètres.

12.3 Rampes

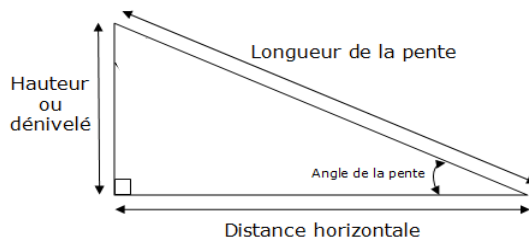
Leur pente moyenne ne devra pas excéder 5% sur une distance de 2 mètres à compter de la limite de propriété. Au-delà de cette bande des 2 mètres, cette pente devra être inférieure ou égale à 17%.

Les rampes ne devront pas être visibles depuis l'espace public.



Méthode de calcul :

Pente en % = Hauteur x 100 / distance horizontale.



12.4 Normes de stationnement pour les voitures et deux-roues motorisées

- Habitat :
 - 1 place par logement type studio,
 - 1 place par logement social (PLS, PLAI, PLUS)
 - minimum 2 places pour tous les autres logements

Exception : Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement pour:

- Les logements financés par prêt aidé de l'Etat,
- Les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées,
- Les résidences universitaires,

Toutefois, lorsque les logements mentionnés ci-dessus sont situés à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il n'est pas exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement.

Pour les constructions destinées à l'habitation, autres que celles mentionnées ci-dessus, situées à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il n'est pas exigé la

réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

- Services, commerces, artisanat, industrie, entrepôt : minimum 1 emplacement pour 60 m² de surface de plancher. Pour les commerces, les places de stationnement devront être adaptées à la fréquentation des usagers.
- Bureaux :
 - À moins de 500 mètres d'un point de dessert de RER ou tramway : au maximum une place pour 45m² de surface de plancher
 - A plus de 500 mètres d'un point de dessert de RER ou tramway : au minimum une place pour 55 m² de surface de plancher
- Foyers, résidences de personnes âgées ou dépendantes : 1 emplacement pour 2 logements.
- Hôpitaux, établissements de santé, maisons médicalisées : 1 emplacement pour trois lits.
- Ecoles maternelles et primaires : 1,5 emplacement par classe.
- Collèges, lycées : 2 emplacements par classe et 5 emplacements supplémentaires pour le personnel administratif.
- Enseignement supérieur : 1 emplacement pour 10 étudiants et 10 emplacements supplémentaires pour le personnel administratif.

Pour les autres types de construction, il sera demandé un nombre de places au moins égal aux besoins induit par le fonctionnement de l'établissement.

Il est préconisé pour les services, activités et commerces de prévoir une aire de livraison.

12.5 Stationnement vélos

Aménagement des stationnements :

Les constructions neuves de type collectif devront prévoir des aires de stationnement pour les cycles et les poussettes.

A cet effet, un local fermé et couvert sera aménagé à proximité de l'accès à l'immeuble, en rez-de-chaussée avec accès direct sur l'extérieur ou, si cela n'est pas possible, à proximité immédiate des entrées (en évitant le franchissement de marches d'escalier ou encore de plusieurs portes).

Les constructions de locaux d'activités ou équipements devront prévoir un stationnement cycles avec système d'attache par cadre et roue, à proximité de l'accès, bien éclairé.

Nombre d'emplacements :

- Habitat : 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;
- Bureaux : 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.
- Activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, industries et équipements publics : à minima une place pour dix employés. Les places de stationnement pour les visiteurs devront être adaptées aux besoins de l'établissement et à la fréquentation des usagers.
- Établissements scolaires :
 - Ecoles primaires : une place pour 8 élèves,
 - Collèges et lycées : une place pour 3 élèves,
 - Autre : une place pour 3 étudiants.

12.6 Exceptions

Dans un rayon de 500 mètres autour des gares existantes ou à créer, les normes de stationnement sont divisées par deux (sauf pour les bureaux et les cycles).

Les ouvrages et installations techniques nécessaires aux concessionnaires de réseaux, ainsi que les constructions liées à la réalisation ou au fonctionnement des équipements d'infrastructure, ne sont pas assujettis à la règle UA 12.

Article UA 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Tout espace non imperméabilisé devra être végétalisé et entretenu pour préserver l'aspect général de la rue.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des espèces équivalentes locales et non invasives (voir liste en annexe du présent règlement). Toutefois cette obligation n'est pas applicable pour les plantations visées à l'annexe « plantations déconseillées ».

Il sera planté au moins un arbre de haute tige pour 100 m² de terrain de pleine terre. La partie en pleine terre devra être aménagée prioritairement en limite séparative avec la zone UH. Les aires de stationnement ne peuvent en aucun cas être comptées dans cette surface de pleine terre, et seront plantées à raison d'un arbre pour 4 places.

La distance des plantations par rapport aux limites parcellaires devra être conforme aux réglementations en vigueur sachant que les normes en vigueur imposent un minimum de 0.5 mètres pour des espèces dont la hauteur est inférieure ou égale à 2 mètres, et un minimum de 2 mètres lorsque la hauteur de l'espèce est supérieure à 2 mètres. Notamment pour toute plantation une distance suffisante devra être respectée par rapport à la limite séparative pour prévenir toute gêne sur la propriété voisine telle que le dépassement des racines traçantes et des branches ou la chute de feuilles.

Les arbres remarquables identifiés au plan de zonage : ces arbres devront être préservés le long de leur durée normale de vie.

Les alignements d'arbres identifiés au plan de zonage : les arbres qui les composent devront être préservés ou remplacés par des sujets d'essence similaire. Ils peuvent toutefois être supprimés pour un aménagement de l'espace public ou la création d'un nouvel accès.

Les espaces verts à préserver identifiés au plan de zonage : les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des espèces équivalentes locales et non invasives (voir liste en annexe du présent règlement).

Les espaces boisés classés repérés au plan de zonage : ces espaces sont soumis aux dispositions de l'article L113-2 du code de l'urbanisme.

Les espaces végétalisés situés dans une bande de 5 mètres comptés à partir des rives de l'Orge et de la Seine : ces espaces doivent être maintenus non imperméabilisés.

Secteurs UAa et UAb :

Les surfaces libres traitées en jardin de pleine terre doivent représenter au minimum 20 % de la superficie du terrain. Pour les terrains situés à l'angle de plusieurs voies cette proportion minimale est réduite à 10%.

Pour tous les terrains, la moitié au maximum de cette superficie pourra être sur dalle. Dans ce cas, la dalle aura une hauteur maximale de 1,40m et la couche de terre végétale aura une

épaisseur minimale de 80 cm.

Secteur UAc :

Les surfaces libres traitées en jardin de pleine terre doivent représenter au minimum 10 % de la superficie du terrain.

La moitié au maximum de cette superficie pourra être sur dalle. Dans ce cas, la dalle aura une hauteur maximale de 1,40m et la couche de terre végétale aura une épaisseur minimale de 80 cm.

Secteur UAd :

Les surfaces libres traitées en jardin de pleine terre doivent représenter au minimum 15 % de la superficie du terrain. Pour les terrains situés à l'angle de plusieurs voies cette proportion minimale est réduite à 5%.

Pour tous les terrains, la moitié au maximum de cette superficie pourra être sur dalle. Dans ce cas la dalle aura une hauteur maximale de 1,40m et la couche de terre végétale aura une épaisseur minimale de 80 cm.

Article UA 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

La surface de plancher ne pourra excéder ce qu'il est possible de créer en application de l'ensemble des articles de la zone UA.

Article UA 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Tout nouveau bâtiment doit satisfaire aux critères de performance énergétique minimums tels que prévus par la loi de transition énergétique pour la croissance verte.

Les constructions nouvelles doivent faire preuve d'exemplarité énergétique et environnementale, et chaque fois que possible atteindre une performance dite « bâtiments à énergie positive »

Dans tous les cas, les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant par :

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables, voire biosourcés ;
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- l'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle afin de limiter les dépenses énergétiques (architecture bioclimatique) ;

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, vérandas...) doivent être intégrés et adaptés à la composition architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

Pour les bâtiments existants :

- les logements privés dont la consommation en énergie primaire est supérieure à 330 kWh par m² et par an doivent être rénovés avant 2025 ;

- lors d'un ravalement de façade l'isolation thermique des éléments traités doit être améliorée si nécessaire, des équipements de suivi doivent être mis en place,
- lors d'une rénovation importante la maîtrise des consommations d'énergies doit être améliorée, si possible
- lors de travaux d'aménagement de nouvelles pièces habitables la performance énergétique doit être améliorée, si possible

Article UA 16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Pour toute construction ou installation nouvelle qui implique une utilisation de moyens de communication doit être prévu son raccordement au réseau de communication électronique. Dans le cas où la Commune viendrait à disposer de nouveaux réseaux de distribution, le raccordement à ces réseaux sera imposé aux bâtiments neufs.