



Etablissement
Public Territorial

Séance ordinaire du conseil territorial du 04 avril 2023
EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DÉLIBÉRATION n°2023-04-04_3123

Morangis - Approbation de la modification
n°1 du plan local d'urbanisme

L'an deux mille vingt-trois, le 04 avril à 19h les membres du Conseil de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre se sont réunis en Mairie de Vitry-sur-Seine, en séance plénière ouverte par son président, Monsieur Leprêtre, sur convocation individuelle en date du 29 mars 2023. La séance est retransmise en direct sur le site internet de l'EPT.

Ville	Nom	Présent	A donné pouvoir à	Votes
Villejuif	Mme ABDOURAHAMANE Rakia	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. AFFLATET Alain	Présent		P
Gentilly	M. AGGOUNE Fatah	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	Mme AMKIMEL Saloua	Représentée	M. Delort	P
Le Kremlin-Bicêtre	Mme AZZOUG Anissa	Représentée	Mme Vala	P
Orly	M. BAGE Jinny	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M. BELL-LLOCH Pierre	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M. BENBETKA Abdallah	Présent		P
Juvisy-sur-Orge	M. BENETEAU Sébastien	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M. BEN-MOHAMED Khaled	Représenté	M. Benbetka	P
Juvisy-sur-Orge	Mme BENSARSA REDA Lamia	Présente		P
Viry Chatillon	M. BERENGER Jérôme	Représenté	M. Vilain	P
Thiais	M. BEUCHER Daniel	Représenté	Mme Leurin-Marcheix	P
Chevilly-Larue	Mme BOIVIN Régine	Présente		P
Villejuif	M. BOUNEGTA Mahrouf	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M. BOURDON Frédéric	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. BOUYSSOU Philippe	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	Mme CABILLIC Kati	Présente		P
Viry-Châtillon	Mme CAPELO Vanessa	Représentée	M. Sauerbach	P
Fresnes	Mme CHAVANON Marie	Présente		P
Savigny-sur-Orge	Mme CHEVALIER Catherine	Présente		P
Athis-Mons	M. CONAN Gautier	Présent		P
Savigny-sur-Orge	M. DARMON Charles	Représenté	M. Teillet	P
Chevilly-Larue	Mme DAUMIN Stéphanie	Présente		P
Cachan	Mme DE COMARMOND Hélène	Présente		P
L'Haÿ-les-Roses	M. DECROUY Clément	Présent		P
Savigny-sur-Orge	M. DEFREMONT Jean-Marc	Présent		P
Le Kremlin-Bicêtre	M. DELAGE Jean-François	Présent ⁽¹⁾		P
Arcueil	Mme DELAHAIE Carine	Représentée	M. Aggoune	P
Thiais	M. DELL'AGNOLA Richard	Représenté	M. Segura	P
Villeneuve-Saint-Georges	M. DELORT Daniel	Présent		P
Vitry-sur-Seine	Mme DEXAVARY Laurence	Représentée	M. Bourdon	P
Ivry-sur-Seine	Mme DORRA Maryse	Représentée	Mme Boivin	P
Vitry-sur-Seine	Mme EBODE ONDOBO Bernadette	Présente ⁽²⁾	M. Grousseau ⁽³⁾	P
Savigny-sur-Orge	Mme EUGENE Joëlle	Présente		P
Villejuif	M. GARZON Pierre	Représenté	Mme Leydier	P
Villeneuve-Saint-Georges	M. GAUDIN Philippe	Présent		P
Choisy-le-Roi	Mme GAULIER Danièle	Présente		P
Villeneuve-le-Roi	M. GONZALES Didier	Présent		P
Villeneuve-le-Roi	Mme GONZALES Elise	Présente		P
Ablon-sur-Seine	M. GRILLON Eric	Représenté	M. Beneteau	P
Athis-Mons	M. GROUSSEAU Jean-Jacques	Présent ⁽³⁾	M. Conan ⁽²⁾	P
Choisy-le-Roi	M. HUTIN Sébastien	Représenté	M. Lipietz	P
Choisy-le-Roi	M. ID ELOUALI Ali	Représenté	Mme Lefebvre	P
Vitry-sur-Seine	Mme KABBOURI Rachida	Absente		
Villejuif	Mme KACIMI Malika	Absente		
Vitry-sur-Seine	M. KENNEDY Jean-Claude	Représenté	M. Leprêtre	P



Ville	Nom	Présent	A donné pouvoir à	Votes
Ivry-sur-Seine	Mme KIROUANE Ouarda	Représentée	M. Pecqueux	P
Arcueil	Mme LABROUSSE Sophie	Représentée	M. Sac	P
Vitry-sur-Seine	M. LADIRE Luc	Représenté	M. Bell-Lloch	P
Villejuif	M. LAFON Gilles	Présent		P
Paray-Vieille-Poste	Mme LALLIER Nathalie	Représentée	Mme Bensarsa-Reda	P
Le Kremlin-Bicêtre	M. LAURENT Jean-Luc	Présent		P
Fresnes	Mme LEFEBVRE Claire	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme LEFEBVRE Fabienne	Absente		
Morangis	M. LEGRAND Jean-Jacques	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M. LEPRETRE Michel	Présent		P
Orly	M. LERUDE Renaud	Représentée	Mme Souid	P
L'Haÿ-les-Roses	M. LESSELINGUE Pascal	Présent		P
Thiais	Mme LEURIN-MARCHEIX Virginie	Présente		P
Villejuif	Mme LEYDIER Anne-Gaëlle	Présente		P
Athis-Mons	Mme LINEK Odile	Présente		P
Villejuif	M. LIPIETZ Alain	Présent		P
Vitry-sur-Seine	Mme LORAND Isabelle	Représentée	Mme Pieron	P
Villeneuve-le-Roi	M. MAITRE Jean-Louis	Représenté	M. Gonzales	P
Ivry-sur-Seine	M. MARCHAND Romain	Représenté	M. Bouyssou	P
Rungis	M. MARCILLAUD Bruno	Représenté	Mme Chevalier	P
Ivry-sur-Seine	M. MOKRANI Mehdi	Absent		
Villejuif	Mme MORIN Valérie	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme MORONVALLE Margot	Représentée ⁽²⁾	Mme Ebode Ondobo	
L'Haÿ-les-Roses	M. MOUALHI Sophian	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. MRAIDI Mehrez	Présent		P
L'Haÿ-les-Roses	Mme NOWAK Mélanie	Représentée	M. Decrouy	P
Choisy-le-Roi	Mme OSTERMEYER Sushma	Présente		P
Choisy-le-Roi	Mme OZCAN Canan	Représentée	Mme Vermillet	P
Choisy-le-Roi	M. PANETTA Tonino	Représentée	Mme Ostermeyer	P
Arcueil	Mme PECCOLO Hélène	Présente		P
Ivry-sur-Seine	M. PECQUEUX Clément	Présent		P
Cachan	M. PETIOT David	Représenté	Mme Peccolo	P
Ivry-sur-Seine	Mme PIERON Marie	Présente		P
Fresnes	M. PIROLI Yann	Présent		P
Cachan	M. RABUEL Stéphane	Présent		P
Athis-Mons	M. SAC Patrice	Présent		P
Viry Chatillon	M. SAUERBACH Laurent	Présent		P
Ivry-sur-Seine	Mme SEBAIHI Sabrina	Représentée	M. Taupin	P
Thiais	M. SEGURA Pierre	Présent		P
Orly	Mme SOUID Imène	Présente		P
L'Haÿ-les-Roses	Mme SOURD Françoise	Représentée	M. Lesselingue	P
Athis-Mons	Mme SOW Fatoumata	Représentée	Mme Chavanon	P
Valenton	Mme SPANO Cécile	Représentée	M. Yavuz	P
Chevilly-Larue	M. TAUPIN Laurent	Présent		P
Savigny-sur-Orge	M. TEILLET Alexis	Présent		P
Choisy-le-Roi	M. THIAM Moustapha	Absent		
Gentilly	Mme TORDJMAN Patricia	Présente ⁽⁴⁾	Mme De Comarmond ⁽⁵⁾	P
Le Kremlin-Bicêtre	M. TRAORE Ibrahima	Représentée	Mme Abdourahamane	P
Fresnes	Mme VALA Cécilia	Présente		P
Morangis	Mme VERMILLET Brigitte	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme VEYRUNES-LEGRAIN Cécile	Absente		
Villeneuve-Saint-Georges	M. VIC Jean-Pierre	Représenté	M. Gaudin	P
Cachan	M. VIELHESCAZE Camille	Présent		P
Viry Chatillon	M. VILAIN Jean-Marie	Présent		P
Valenton	M. YAVUZ Métin	Présent		P

(1) A partir de la délibération 3088 – (2) Jusqu'à la délibération 3091 – (3) A partir de la délibération 3092 – (4) Jusqu'à la délibération 3093
(5) A partir de la délibération 3094

Secrétaire de Séance : Monsieur Sophian Moualhi

Nombre de Conseillers en exercice composant le Conseil de territoire			102
N° de délibérations	Présents	Représentés	Votants
3081 à 3087	58	37	95
3088 à 3091	59	37	96
3092 à 3093	59	36	95
3094 à 3130	58	37	95

Exposé des motifs

Le Président de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre a engagé, par arrêté n° A2021-582 en date du 21 avril 2021, la procédure de modification n° 1 du PLU de Morangis dont les objectifs sont les suivants :

- Permettre une meilleure mixité sociale dans le périmètre de l'OAP n° 1 "Frange Nord de la ZAE – avenue Charles de Gaulle" en diminuant le taux de logements sociaux dans le secteur de mixité sociale située au 140 avenue Charles de Gaulle ;
- Faciliter la réalisation d'un cheminement orienté Nord-Sud dans le périmètre de l'OAP n°2 "Frange agricole – avenue de l'Armée Leclerc" en ajoutant cette indication dans le descriptif de ladite OAP ;
- Rétablir l'emplacement réservé sur la parcelle cadastrée E n° 64, sise 21 rue de Savigny, supprimé par erreur lors de la révision du PLU approuvé le 8 octobre 2019, afin de permettre la réalisation de la liaison piétonne entre l'école maternelle les Acacias sise 35 rue de Savigny et l'école élémentaire Louis Moreau sise 4 avenue Charles de Gaulle ;
- Rectifier les incohérences relevées dans le règlement et préciser certaines dispositions dans le but de sécuriser son application ;
- Créer un nouveau secteur de mixité sociale rue du Général Leclerc

A l'issue de l'enquête publique qui a eu lieu du lundi 28 novembre 2022 au mardi 27 décembre 2022 inclus, le commissaire enquêteur a remis un avis favorable à la modification.

A la suite de cette enquête, les adaptations mineures du projet de modification n° 1 du PLU ci-après énumérées ont été opérées afin de tenir compte d'une part de certaines remarques formulées par les différents intervenants et d'autre part des commentaires du commissaire enquêteur :

- Abandon de l'ajout d'une indication d'un cheminement orienté Nord-Sud dans le descriptif de l'OAP n°2 "Frange agricole – avenue de l'Armée Leclerc" ;
- Modification du projet de la règle concernant l'implantation des clôtures aux intersections de voies publiques

Le projet de modification n° 1 du PLU joint à la délibération, tel qu'il a été présenté au Conseil Municipal, est prêt à être approuvé, conformément à l'article L.153-21 du Code de l'urbanisme.

Conformément au principe de coopération des villes qui anime l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre, le conseil municipal de Morangis a en date du 27 mars 2023 sollicité l'Etablissement Public territorial afin qu'il approuve la modification n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de Morangis.

Il est proposé, dès lors, au Conseil territorial d'approuver la modification n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de Morangis.

DELIBERATION

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L5211-9 et L5211-10 et L5219-2 et suivants ;

Vu le décret n°2015-1665 du 11 décembre 2015 relatif à la métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre dont le siège est à Vitry-sur-Seine ;

Vu les statuts de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre et notamment sa compétence en matière de Plan Local d'Urbanisme intercommunal ;

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.153-36 à L.153-44 ;

Vu la délibération n° 2021-01-26_2217 du Conseil Territorial de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre en date du 26 janvier 2021 prescrivant l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal ;

Vu le plan local d'urbanisme de la commune de Morangis approuvé le 8 octobre 2019 ;

Vu l'arrêté n° A2021-582 en date du 21 avril 2021 par lequel le Président de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre a engagé la procédure de modification n° 1 du PLU de Morangis ;

Vu l'avis de la MRAe en date du 1er septembre 2022 décidant de ne pas soumettre la procédure à évaluation environnementale suite à l'analyse au cas par cas ;

Vu l'arrêté n° A2022_777 en date du 27 octobre 2022 par lequel le Président de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre a prescrit l'enquête publique relative à la modification n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de Morangis ;

Vu la transmission du projet de modification aux personnes publiques associées ;

Vu les avis des personnes publiques associées sur le projet de modification à savoir :

- Chambre de Commerce et d'Industrie de l'Essonne,
- RATP,
- Société des Transports Pétroliers par Pipeline,
- Direction des services départementaux de l'Education Nationale de l'Essonne,
- Direction Générale de l'Aviation Civile,
- Agence Régionale de Santé d'Île de France,
- Chambre d'Agriculture d'Île-de-France,
- Commune de Longjumeau,
- Syndicat Intercommunal pour l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette,
- Société du Grand Paris ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 28 novembre 2022 au 27 décembre 2022 inclus ;

Vu les pièces du dossier soumises à enquête publique ;

Vu les observations inscrites sur le registre papier d'enquête publique ;

Vu les observations et propositions écrites et orales reçues par le commissaire enquêteur aux jours et heures de ses trois permanences en mairie de Morangis ;

Vu l'absence d'observation et proposition adressée par voie postale au commissaire enquêteur ;

Vu les observations et propositions transmises par courrier électronique ;

Vu le procès-verbal de synthèse de l'enquête publique réalisée par Monsieur Jean-Pierre DENUC, commissaire enquêteur, en date du 4 janvier 2023 ;

Vu la réponse en date du 13 janvier 2022, apportée par la commune de Morangis, aux observations émises par le commissaire enquêteur ;

Vu le rapport d'enquête publique en date du 24 janvier 2023 et les conclusions motivées du commissaire enquêteur annexés à la présente délibération ;

Considérant que les remarques, les avis et le rapport du commissaire enquêteur justifient des adaptations mineures du projet de modification n° 1 du plan local d'urbanisme de la commune de Morangis ;

Considérant les pièces du projet de modification annexées à la présente délibération ;

Considérant que le projet de modification n° 1 du plan local d'urbanisme de la commune de Morangis tel qu'il est présenté au Conseil Territorial est prêt à être approuvé, conformément à l'article L.153-21 du Code de l'urbanisme.

Considérant l'avis du conseil municipal de la commune de Morangis en date du 27 mars 2023 ;

Vu l'avis de la commission permanente "Garantir la ville et la qualité de vie pour tous" ;

Entendu le rapport de M. Camille Vielhescaze,

Sur proposition de Monsieur Le Président,

Le conseil territorial délibère et, à l'unanimité,

1. Approuve la modification n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de Morangis.
2. Rappelle que la présente délibération et le dossier approuvé de modification n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de Morangis peut être consulté en Mairie de Morangis ou au siège de l'Etablissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre, aux jours et horaires d'ouverture.

3. Précise que conformément à l'article L153-23 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération acquiert son caractère exécutoire à l'issue de sa publication sur le portail national de l'urbanisme et à l'expiration d'un délai d'un mois après sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat
4. Précise que la présente délibération fera également l'objet des mesures de publicité suivantes conformément aux articles R153-20 à R153-22 du Code de l'Urbanisme :
 - publication sur le site internet de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre : www.grandorlyseinebievre.fr
 - affichage pendant un mois au siège de l'établissement public territorial et en mairie de Morangis
 - mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans les départements de l'Essonne et du Val-de-Marne
5. Précise qu'ampliation de la présente délibération sera faite à Madame la Préfète du Val-de-Marne, à Monsieur le Préfet de l'Essonne et à l'Unité départementale du Val-de-Marne de la Direction régionale et interdépartementale de l'équipement et de l'aménagement d'Ile-de-France.
6. Rappelle que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Melun, 43 rue du Général de Gaulle – 77008 Melun cedex, dans un délai de deux mois (à compter de la séance du Conseil territorial pour les membres du conseil, et à compter de la publication ou affichage ou notification de la délibération pour un tiers).
7. Invite le Président ou toute personne habilitée par lui, à accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution des présentes.

Vote : Pour 95

A Vitry-sur-Seine, le 11 avril 2023
Le Président

Michel LEPRETRE

G R A N D
F C T C
- R O R L Y
S E I N E V
M I P A V A R E
S J S V



Plan Local d'Urbanisme

Commune de MORANGIS

EPT Grand-Orly Seine Bièvre

Département de l'ESSONNE



Ville de Morangis

12 avenue de la République
91420 MORANGIS

Notice de modification n°1 du PLU

Arrêté en Conseil Territorial le :

Mise à l'Enquête publique :

Approuvé en Conseil Territorial le :

Table des matières

1. Avant-propos	3
2. Objet de la modification n°1 et procédure de mise en oeuvre	5
2.1. Choix de la procédure de modification du PLU	6
2.2. Déroulement de la procédure de modification du PLU	6
3. Dispositions et modifications proposées	8
3.1. Justifications et présentation des modifications apportées au document d'Orientations d'Aménagement et de Programmation	9
3.2. Justifications et présentation des modifications apportées au règlement écrit	10
3.3. Justifications et présentation des modifications apportées au plan de zonage	17
4. Incidence du projet de modification n°1 du PLU sur l'environnement	21



1. Avant-propos

Cette note a pour objet de présenter la modification n°1 du plan local d'urbanisme de Morangis approuvé le 8 octobre 2019 et modifié le 4 avril 2023 par le Conseil Territorial de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre.

Elle a été réalisée afin de présenter de manière claire et synthétique les changements apportés au document d'urbanisme.

Ainsi, sont reportés en rouge et soulignés les éléments ajoutés, modifiés ou supprimés au sein du règlement écrit. Des extraits du plan de zonage sont également intégrés afin de visualiser les évolutions graphiques avant et après la modification.

Certaines OAP ont également été l'objet d'évolution.

En complément de cette note, est détaillé l'emplacement des modifications apportées au sein du dossier de PLU (page et document concerné) :

- Les orientations d'aménagement et de programmation,
- Le règlement écrit,
- Le plan de zonage.



2. Objet de la modification n°1 et procédure de mise en oeuvre

2.1 Le choix de la procédure de modification du PLU

Cette modification n'a pas pour conséquence de changer les orientations du Projet d'aménagement et de développement durables (PADD), de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle ou une protection édictée en raison d'un risque de nuisance, de la qualité des sites, des paysages, ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Cette modification n'entre donc pas dans le champ d'application de la procédure de révision.

Cette modification a pour effet l'évolution des OAP n°2.

En conséquence, cette modification entre dans le champ d'application de la procédure de modification dite de droit commun.

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L153-36 à L153-44, les raisons pour lesquelles une modification du plan local d'urbanisme (PLU) de Morangis est rendue nécessaire et les objectifs qui sont poursuivis sont présentés ci-dessous.

Ainsi la présente modification a pour objectif de :

- Permettre une meilleur mixité sociale dans le périmètre de l'OAP n°1 « Frange Nord de la ZAE – avenue Charles de Gaulle » en diminuant le taux de logements sociaux dans le secteur de mixité social situé au 140 avenue Charles de Gaulle ;
- Faciliter la réalisation d'un cheminement orienté Nord-Sud dans le périmètre de l'OAP n°2 « France agricole – avenue de l'Armée Leclerc » en ajoutant cette indication dans le descriptif de ladite OAP ;
- Rétablir l'emplacement réservé sur la parcelle cadastrée E n°64, sise 21 rue de Savigny, supprimé par erreur lors de la révision du PLU approuvé le 8 octobre 2019, afin de permettre la réalisation de la liaison piétonne entre l'école maternelle les Acacias sise 35 rue de Savigny et l'école élémentaire Louis Moreau sise 4 avenue Charles de Gaulle ;

- Rectifier les incohérences relevées dans le règlement et préciser certaines dispositions dans le but de sécuriser son application ;
- Créer un nouveau secteur de mixité sociale rue du Général Leclerc.

2.2 Le déroulement de la procédure de modification du PLU

La modification suivra le déroulement suivant :

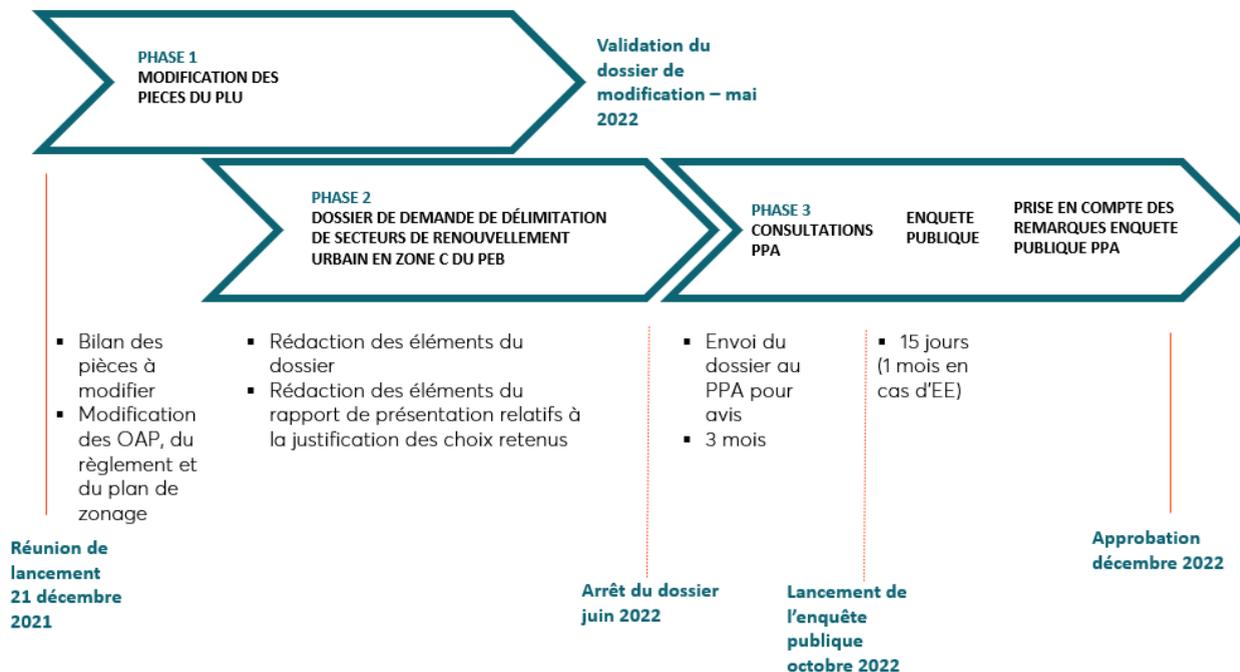
- 1 – Délibération motivée du conseil municipal, pour justifier les différents objectifs présentés ci-dessus.
 - transmission au préfet
 - mesures de publicité
- 2 – Élaboration du projet de modification.
- 3 – Notification du projet au préfet et autres personnes publiques associées. L'évaluation environnementale intégrée au PLU actuel sera complétée et l'Autorité environnementale sera consultée pour avis.
- 4 – Mise à l'enquête publique du projet de modification :
 - demande de désignation d'un commissaire enquêteur,
 - arrêté du maire soumettant le projet à enquête publique,
 - avis au public dans 2 journaux diffusés dans le département une première fois 15 jours minimum avant le début de l'enquête et une deuxième fois dans les 8 premiers jours de celle-ci. À afficher dans tout lieu destiné à cet effet en mairie.
- 5 – Enquête publique (durée 31 jours consécutifs minimum) : le commissaire enquêteur désigné reçoit les habitants de la commune, associations... qui le

souhaitent et enregistre leurs doléances sur le projet. Il dispose ensuite d'un mois pour rendre son rapport. L'avis de l'autorité environnementale et le cas échéant, les avis des PPA sont joints au dossier soumis à l'enquête.

6 – Approbation de la modification par délibération du conseil territorial (après modifications éventuelles apportées au projet en fonction des avis des PPA et du rapport du commissaire enquêteur).

7 – Mesures de publicité :

- transmission de la délibération et du projet au préfet,
- affichage un mois en mairie et au siège de l'EPT GOSB,
- mention de cet affichage inséré dans un journal diffusé dans le département,
- publication au recueil des actes administratifs si commune de plus de 3 500 habitants,
- Publication sur le portail national de l'urbanisme.





3. Dispositions et modifications proposées

La note expose la présentation et la justification de chaque modification apportée aux Orientations d'Aménagement et de Programmation, au règlement écrit du PLU et au plan de zonage.

Les modifications du plan de zonage sont détaillés zoom par zoom. Ils mettent en rapport le plan de zonage en vigueur et le nouveau plan proposé.

Les documents modifiés sont :

- Orientations d'Aménagement et de Programmation,
- Règlement écrit,
- Plan de zonage.

Un complément sera également apporté au sein du rapport de présentation pour présenter les évolutions des différents documents mais n'intégrera pas cette notice.

3.1 Justifications et présentation des modifications apportées au document d'Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'évolution du secteur de mixité sociale au sud de l'avenue Charles de Gaulle engendre des évolutions du plan de zonage qui sont présentées en partie « 3.3 Justifications et présentation des modifications apportées au plan de zonage » de cette notice.

3.2 Justifications et présentation des modifications apportées au règlement écrit

Des modifications du règlement sont à réaliser afin de rectifier les incohérences réglementaires relevées et de préciser certaines dispositions. Les difficultés d'application sont appréhendées. Un balayage complet du règlement sera également fait sous un aspect juridique afin de relever et supprimer certaines dispositions qui pourraient être jugées illégales.

3.2.1. Zones UA et UC - Local poubelle

« Article 3.2.2. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

III – Collecte des déchets

Pour les immeubles d'habitat collectif, les containers d'ordures ménagères ~~doivent~~ peuvent être enterrés ou situés dans un local de stockage en rez-de-chaussée. Le local peut être intégré à l'intérieur des immeubles ou à l'extérieur sous forme d'abris.

La taille du local dépend du nombre d'habitants de l'immeuble, avec un minimum de 5,5 m².

- Si le nombre d'habitants ≤ 50 : 5,5 + (0,14 x nb hab.) m²
- Si le nombre d'habitants > 50 : 8 + (0,09 x nb hab.) m²

Une aire de présentation du ramassage des containers sera prévue à proximité de la voirie et en limite intérieure du périmètre de projet. Cette aire devra être ouverte et parallèle à la voirie. »

Explications : cette disposition était en contradiction avec les préconisations de l'organisme en charge de la collecte des déchets (GOSB). Il était de plus souhaitable de demander une taille minimale pour les locaux de stockage des containers et des locaux pour les encombrants.

Le détail de l'estimation du nombre d'habitants par typologie de logement est présenté ci-dessous et a été ajouté au règlement:

« 2.11. DISPOSITIONS RELATIVES A LA COLLECTE DES DECHETS

Estimation moyenne du nombre d'habitants par typologie d'appartement :
Sources : INSEE 2018

INSEE 2018	1 personne	2 personnes	3 personnes	4 personnes	5 personnes	6 personnes ou plus	Ensemble	Taille des ménage
T1	307	60	19	0	0	0	387	1,3
T2	332	179	55	30	8	1	605	1,7
T3	287	245	196	117	33	4	884	2,3
T4	36	63	68	106	25	34	331	3,4
T5	10	10	15	3	13	11	63	3,5
T6 ou +	0	3	1	0	0	0	4	2,25

- Logement étudiant : 1 logement = 1 habitant
- Logements T1 : 1 logement = 1,3 habitants
- Logement T2 : 1 logement = 1,7 habitants
- Logement T3 : 1 logement = 2,3 habitants
- Logement T4 : 1 logement = 3,4 habitants
- Logement T5 ou + : 1 logement = 3,5 habitants »

Exemple d'application : pour un immeuble d'habitat collectif composé de 25 T2, 14 T3 et 15 T4, le nombre d'habitants estimé est : (25*1,7+14*2,3+15*3,4) = 126 habitants.

3.2.2. Zone UA - Emprise au sol

« Article 2.1.1. Emprise au sol

2 - En cas d'occupation commerciale en rez-de-chaussée, l'emprise peut être **portée à 100% dépassée**, même si le commerce ne concerne qu'une seule des constructions situées sur l'unité foncière. »

Explications : cette disposition n'est pas applicable puisque non compatible avec les articles, sachant que l'emprise au sol en zone UA est de 70% :

- « 2.1.5. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2 – Toute construction devra s'implanter à une distance d'au moins 8 mètres des autres limites séparatives, à l'exception des annexes. »

et

- « 2.3.1. Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

2 – Un coefficient de biodiversité de 0,15 est appliqué sur le terrain avec une végétalisation au minimum de 5% de la superficie du terrain sous la forme d'espaces verts de pleine terre. »

3.2.3. Zones UA et UH - Clôtures

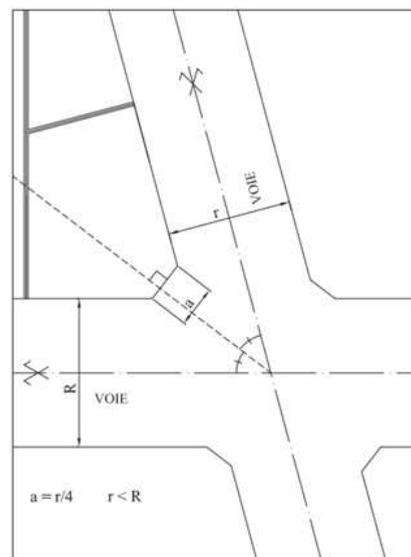
« Article 2.2.2. Aspect extérieur des constructions

IV Clôtures

8 – L'édification des clôtures aux intersections des voies publiques est assujettie à la réalisation d'un pan-coupé **si l'angle formé entre les deux voies publiques est inférieur ou égal à 90°**. La longueur des côtés égaux des pans coupés dans le prolongement de l'alignement des voies concernées est égale à **5-3 mètres minimum**.

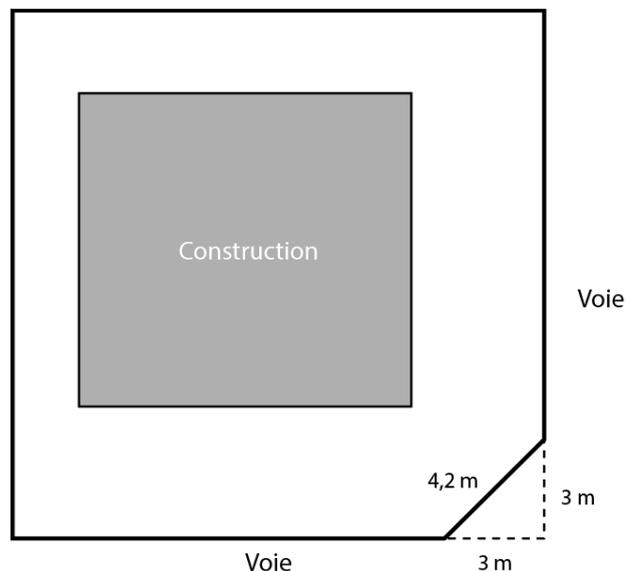
Pour les angles formés entre les deux voies publiques supérieurs à 90°, la réalisation d'un pan-coupé ne sera pas exigée si la visibilité est suffisante.

Le pan coupé doit être réalisé perpendiculairement à la bissectrice de l'angle formé par l'axe des deux voies considérées (figure ci-dessous).



Les parties végétales des clôtures sont proscrites aux intersections des voies publiques. »

Le schéma explicatif ci-dessous a été ajouté au règlement écrit :



Explications : cette disposition était très contraignante pour les propriétaires de terrain en angle. Dans la présente modification du PLU, seule la longueur des côtés égaux des pans coupés a été diminuée afin de préserver au maximum les intérêts des particuliers tout en assurant une bonne visibilité.

De plus et afin de tenir compte des différents degrés d'angle de rue, la commune propose de modifier et de compléter la rédaction de la règle en distinguant le cas d'angle de rue de moins de 90° et de plus de 90°.

les toitures terrasses, la hauteur maximale peut être augmentée d'un mètre si la ligne de vie est intégrée à l'acrotère... La hauteur plafond (hauteur maximale de la construction) est fixée à ~~17~~ 16 mètres. »

Explications : une hauteur de façade de 16 m permet de réaliser 5 niveaux : R+4. Il s'agit de diminuer cette hauteur pour limiter les constructions à R + 3 + comble ou attique.

3.2.5. Zone UH - Emprise au sol

« 2.1.1. Emprise au sol

II - Dispositions particulières

2 – Pour les bâtiments annexes affectés au stationnement des véhicules, leur emprise ne peut excéder 30 m² par logement. Pour les abris de jardin, leur emprise est limitée à 10 m².

Pour les autres annexes, la surface de plancher totale ne peut pas dépasser 25m². »

Précision apportée au glossaire : « une annexe ne peut pas être affectée à de l'habitation. »

Explications : l'emprise des autres annexes (cuisine d'été, salle de jeux, atelier...) n'était pas limitée dans la rédaction en vigueur.

3.2.4. Zone UC - Hauteur des constructions

« Article 2.1.3. Hauteur maximale des constructions

I - Dispositions générales

...2 – La hauteur maximale des façades ne peut excéder ~~16~~ 13 mètres. Pour

3.2.6. Zone UHd - Implantation des constructions

« 2.1.3. Implantation des constructions par rapport à l'alignement sur la voirie

II – Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées :

....

~~– à l'alignement sur les parcelles, indiqué par une bande de constructibilité sur le plan graphique règlementaire.–~~»

Explications : c'est une erreur matérielle, en zone UHd toutes les constructions doivent respecter un retrait par rapport à la voie. Elles doivent cependant s'implanter à l'intérieur de la bande de constructibilité figurant au plan graphique en respectant les règles de retrait.

3.2.7. Zone UH - Clôtures

«2.2.2. Aspect extérieur des constructions

IV – Clôtures

2 - ~~Les clôtures sur voie ne peuvent excéder une hauteur de 1,70 mètres à partir du sol naturel apparent existant avant travaux ou du niveau du trottoir.~~

5 – Les clôtures sur voie et emprise publique ~~doivent peuvent~~ être ajourées ou ~~non ajourées~~. Elles doivent être composées d'un mur plein de 90 cm de hauteur maximum en soubassement et de travées pleines ou ajourées ~~au moins sur la moitié de leur hauteur et sur toute leur longueur, non comprises les parties ouvrantes des portes et portails.~~

11- Pour les clôtures implantées sur un terrain en pente, la hauteur maximale de 1m70 ne pourra être excédée en tout point. »

Explications : il est de plus en plus difficile de faire appliquer le règlement. La plupart des clôtures réellement ajourées sont souvent occultées par des brises vue. La règle s'aligne sur cet état de fait.

Autre point, les clôtures situées sur des terrains en pente peuvent atteindre par endroit plus de 2 mètres au-dessus du terrain naturel. La nouvelle règle permet d'éviter cette situation.

3.2.8. Zone UH - Espace non imperméabilisé

« 2.3.1. Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

En zone UH hors secteur UHv

1 – En application du dispositif dérogatoire prévu à l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, 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 présent règlement sont appréciées au regard de chaque lot issu d'un lotissement ou de chaque terrain d'assiette issu de la division en propriété ou en jouissance. Ces règles s'appliquent également en cas de division primaire prévue par l'article R.442-1 a du Code de l'Urbanisme.

~~De même, pour assurer l'effet utile du présent règlement, l'autorité administrative compétente pourra s'opposer aux divisions foncières qui ont pour effet ou pour objet de rendre une parcelle ou construction existante non-conforme aux règles prescrites par le PLU en vigueur au jour de la division.~~

Par ailleurs, lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions applicables dans la zone où elle se situe, l'autorisation d'exécuter

des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de la construction avec ces dispositions, ou qui sont sans effet à cet égard. »

Explications : les dispositions en rouge figurent à l'article 2.3.1. alors qu'elles concernent tous les articles de la zone. Elles sont déplacées dans les dispositions générales.

3.2.9. Zones UA, UH et UI - Espaces libres et plantations

« 2.3.2. Obligations en matière d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

I – Principes généraux

7 – Conformément à l'article L 215-19 du code de l'environnement, pour les terrains situés à proximité du ru du Bief, il est rappelé que les propriétaires riverains d'un cours d'eau non domanial ont obligation de l'entretenir et de laisser le libre accès aux agents en charge de sa surveillance et de son entretien sur une largeur de 6 mètres. **Les terrains bâtis ou clos de murs à la date du 3 février 1995 ainsi que les cours et les jardins attenants aux habitations sont exempts de la servitude en ce qui concerne le passage des engins. »**

Pour la zone UA :

« 2.3.3. Continuités écologiques

Non réglementé Toute construction est interdite dans une bande de 6 mètres de largeur prise de part et d'autre de l'axe du ru du Bief (matérialisé sur le plan de zonage), à l'exception des constructions légères telles que les kiosques, abris de stockage du matériel de jardinage et les cabanes à outils, autorisées à conditions de ne pas dépasser 10m² d'emprise au sol et 3 mètres de hauteur. »

Pour les zones UH et UI (zones traversées par le ru du Bief) :

« 2.3.3. Continuités écologiques

1 – Toute construction est interdite dans une bande de 6 mètres de largeur prise de part et d'autre de l'axe du ru du Bief. Ce dernier est matérialisé sur le plan de zonage.

2 – Les constructions légères telles que les kiosques, abris de stockage du matériel de jardinage et les cabanes à outils sont autorisées à conditions de ne pas dépasser 10m² d'emprise au sol et 3 mètres de hauteur.

Toute construction est interdite dans une bande de 6 mètres de largeur prise de part et d'autre de l'axe du ru du Bief (matérialisé sur le plan de zonage), à l'exception des constructions légères telles que les kiosques, abris de stockage du matériel de jardinage et les cabanes à outils, autorisées à conditions de ne pas dépasser 10m² d'emprise au sol et 3 mètres de hauteur. »

Explications : cette règle émane de l'article L215-19 du code de l'environnement qui stipule que « Pendant la durée des travaux, les propriétaires sont tenus de laisser passer sur leurs terrains les fonctionnaires et agents chargés de la surveillance, les entrepreneurs et ouvriers, ainsi que les engins mécaniques strictement nécessaires à la réalisation des travaux, dans la limite d'une largeur de six mètres. Les terrains bâtis ou clos de murs à la date du 3 février 1995 ainsi que les cours et les jardins attenants aux habitations sont exempts de la servitude en ce qui concerne le passage des engins. Ce droit s'exerce autant que possible en suivant la rive du cours d'eau et en respectant les arbres et les plantations existants. »

Le plan de zonage indique une bande inconstructible autour du ru du bief. La précision de la règle d'inconstructibilité permet de la rendre cohérente avec le plan de zonage et l'article L215-9 du code de l'environnement.

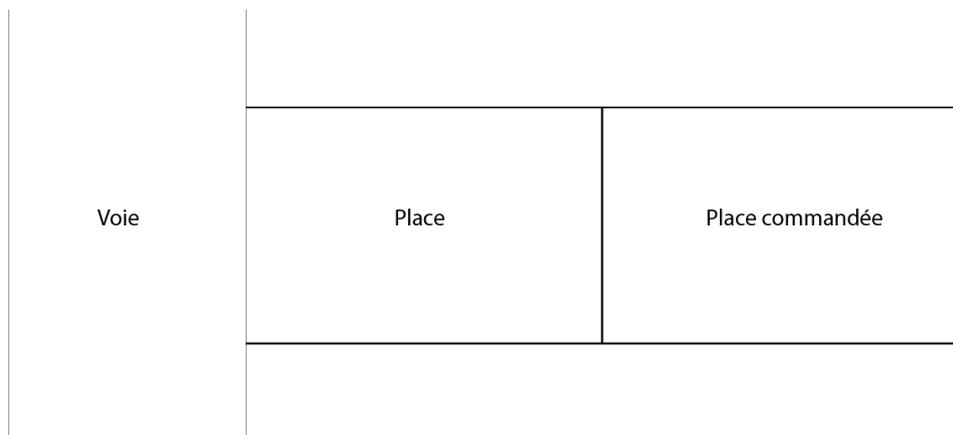
Concernant la zone UA, l'article 2.3.3. n'était pas réglementé alors que le ru du Bief y passe également. L'erreur est désormais corrigée.

3.2.10. Zone UH - Stationnement

« 2.4.1. Obligations minimales pour les véhicules motorisés

III – Caractéristiques techniques des places de stationnement

6 – Au maximum ~~10% des places réalisées~~ 1 place réalisée par logement pour répondre aux normes de stationnement pourra être réalisée en place de stationnement commandées.



Explications : en zone UH, les 10 % ne peuvent pas s'appliquer. De plus il est difficile de ne pas autoriser au moins 1 place commandées sur les 2,2 places exigées par logement.

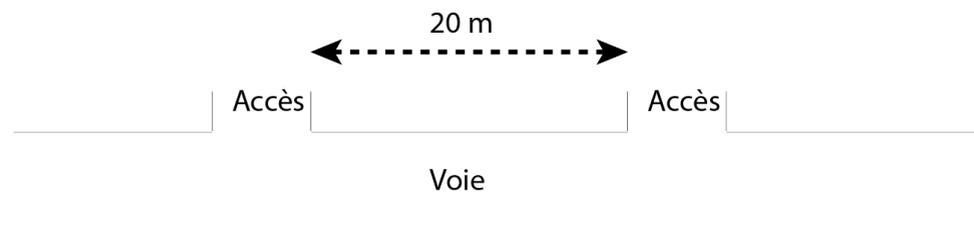
3.2.11. Zone UH - Desserte des terrains

« 3.2.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

4 – Le nombre d'entrée charretière depuis la voie publique sur un terrain est limité à un accès sauf pour les programmes de maisons de ville ou un accès par habitation pourra être autorisé. Pour les terrains situés à l'angle de deux voies ou riverains de deux voies, une entrée charretière sur chacune des

deux voies pourra être autorisée.

Pour les programmes de logements collectifs, le nombre d'entrée charretière depuis la voie publique sur un terrain est limité à un accès par tranche de 20 mètres linéaires sur rue, de pilier à pilier. »



Explications : les constructions à destination d'habitat collectif peuvent être admises en zone UH. Toutefois, ne permettre qu'une seule entrée charretière par terrain semble trop limitatif. La disposition est plus souple pour les zones permettant la réalisation de logements collectifs.

De plus, les accès sont limités mais il n'y avait pas de limitation du nombre de portail. La nouvelle formulation cadre mieux cet aspect.

3.2.12. Zone UI - Autorisation sous-condition

« 1.1.2. Usages principaux et activités autorisées sous conditions

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

- les constructions à ~~destination de Commerce et activités de service de moins de 300 m²~~ sous-destination d'artisanat et commerce de détail de moins de 800 m² ainsi que ceux intégrés dans une construction à vocation d'activité.

Explications : la destination «commerces et activités de service» inclue également les sous destinations : restauration, commerce de gros, hébergement hôtelier et de tourisme et toute activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

La limitation à 300 m² doit empêcher uniquement l'installation de grandes surfaces et ainsi préserver les commerces de proximité existants. De plus, la limitation à 300 m² paraît souvent trop restrictive. Une grande surface a besoin d'au moins 1000 m².

C'est pourquoi nous proposons d'augmenter sensiblement la limitation.

3.2.13. Zone UI - Interdiction de construire

« 1.1.3. Interdiction de construire

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ...

- le stockage et les dépôts de matériaux à l'air libre, **à l'exception des activités de commerce de matériaux ou végétaux présentes sur place ;**

Explications : cette disposition est préjudiciable pour les activités de ventes de matériaux de construction (POINT P).

La règle sur l'interdiction de stockage doit permettre de distinguer les différents types de stockage. Ainsi la commune souhaite éviter les stockages anarchiques et autoriser ceux associés à des entreprises de vente de matériaux (Point P...).

Dans la zone UI excepté en secteur U1a

- les constructions **à classées dans** la destination « Équipements d'intérêt collectif et services publics » **et dans la sous-destination « hébergement » ;**

Dans la zone UI excepté en secteur U1b

- les constructions **à classées** dans la sous-destination **de Commerce et activités de service « Artisanat et commerces de détail » dont la surface de plancher est \geq à 800 m²**, sauf dispositions particulières autorisées dans le paragraphe 1.1.1 « Usages principaux et activités autorisées sous conditions ». »

Explications : ces deux dispositions devaient permettre d'interdire en zone UI :

- les équipements d'intérêts collectif et service public ainsi que les maisons de retraite, les résidences jeunes actifs... et tout autre hébergement classés dans la sous destination Hébergement de la destination « Habitation » excepté en zone U1a

- Les commerces de détails de plus de 800 m² excepté en zone U1b

La disposition est ainsi précisée.

3.2.14. Zone UI - Implantation des constructions

« 2.1.5. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

II – Dispositions générales

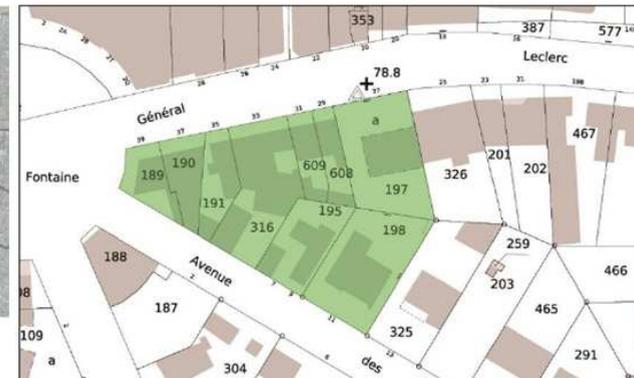
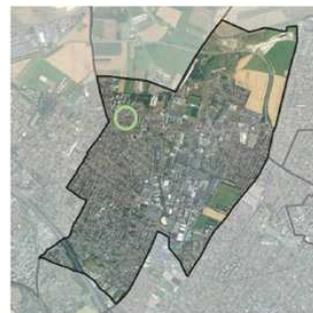
2 – Toutefois, lorsqu'une limite séparative correspond en tout ou partie à une limite de zonage d'une zone **UH et ses secteurs destinée à l'habitat**, le retrait compté horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égal à **la différence d'altitude entre ces deux points (H = L) avec un minimum de** 15 mètres.

En compensation, un nouveau secteur de mixité sociale à 50% est délimité rue du Général Leclerc, sur le périmètre de veille foncière et de Droit de Préemption urbain renforcé dénommé « rue du Général Leclerc » (ci-après).

Annexe à la convention d'intervention foncière entre la commune de Morangis, l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre et l'EPFIF

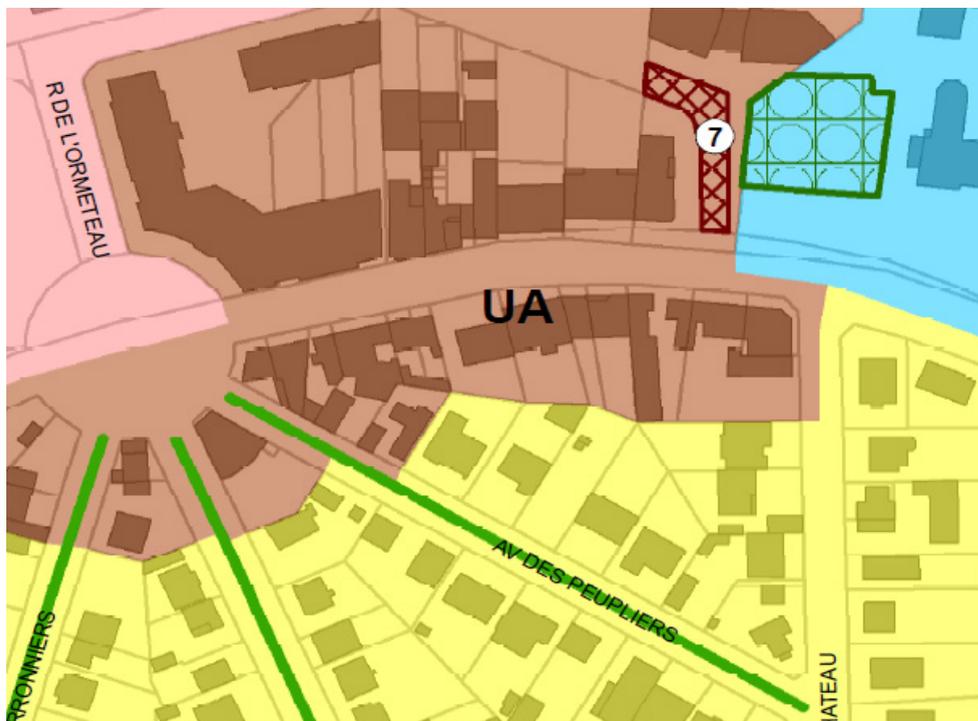
Accuse d'envoi en date du 05/04/2023
ANNEXE 6 ajoutée par l'avenant n°1

Périmètre de veille foncière dit « Rue du Général Leclerc » référencé à l'article 4

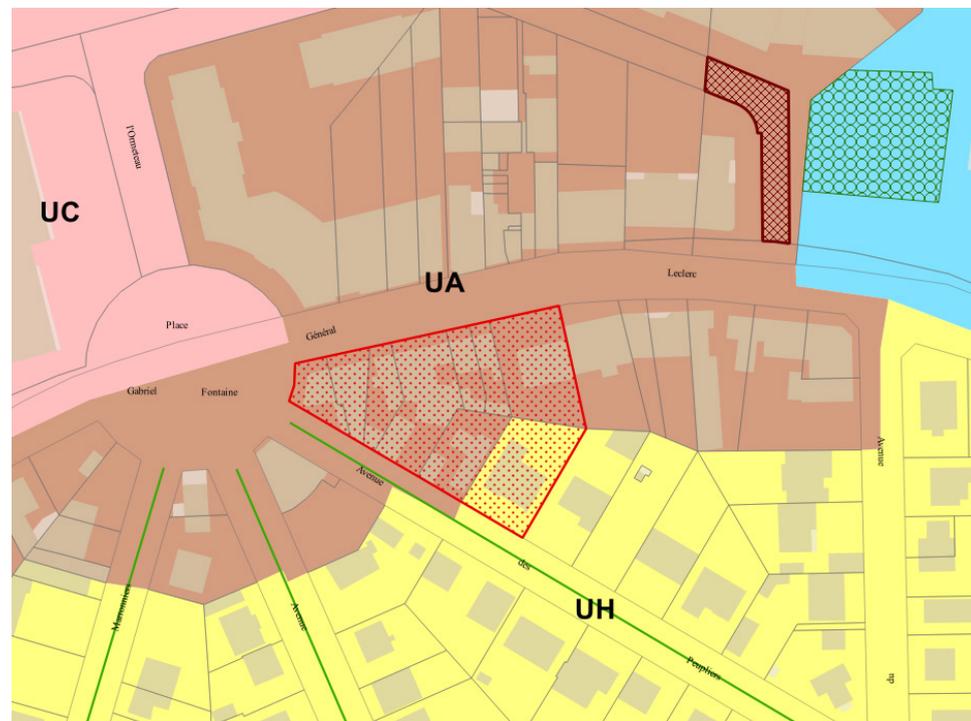


Périmètre de veille foncière

PLU en vigueur



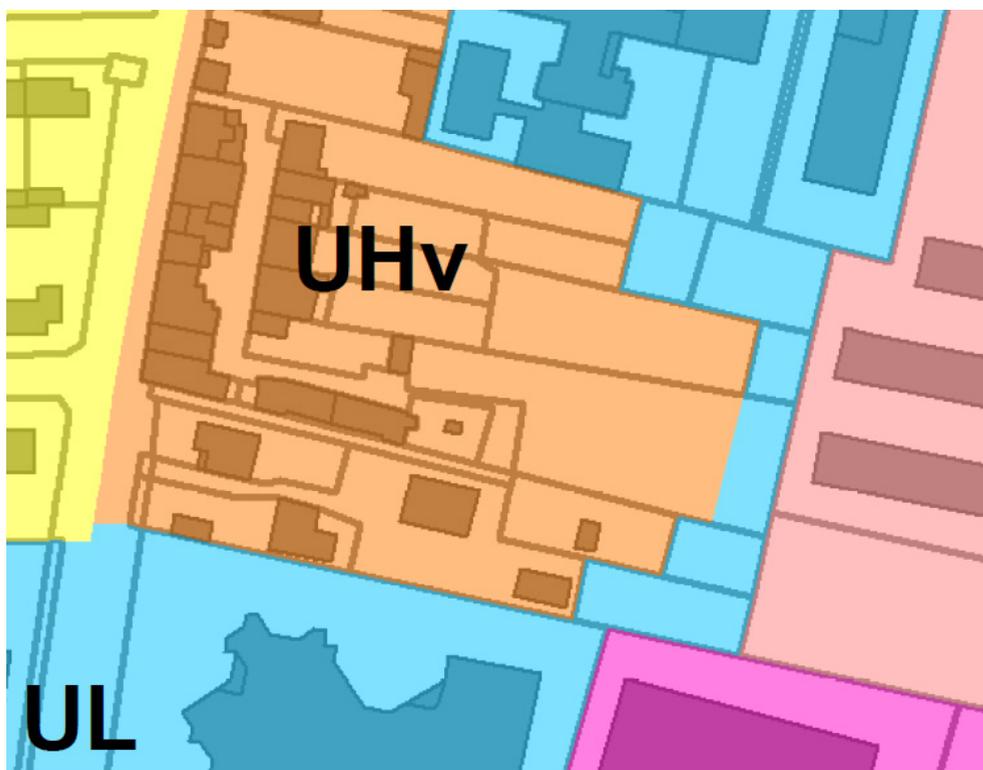
PLU modifié



3.3.2. Rétablissement d'un emplacement réservé

L'emplacement réservé n° 1 du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 16 février 2012 en vue de « la réalisation d'espaces verts et d'une liaison piétonne entre les groupes scolaires » a été supprimé lors de la dernière révision du PLU. Afin de permettre la réalisation de ce cheminement, l'emplacement réservé est rétabli sur la parcelle cadastrée, section E n° 64.

PLU en vigueur



PLU modifié

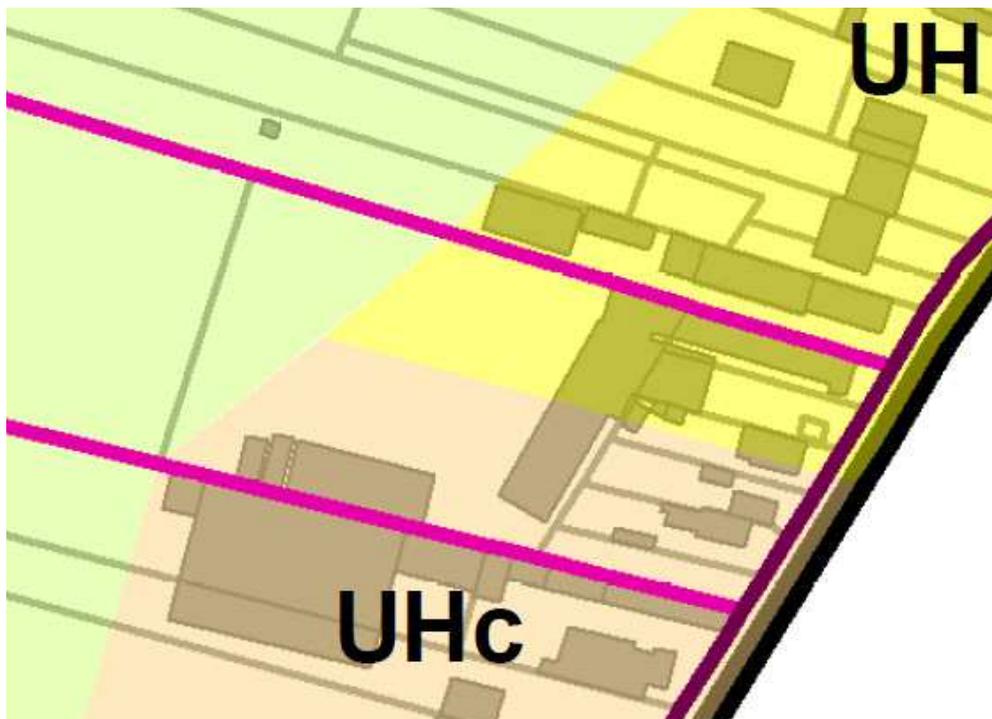


3.3.3. Erreurs matérielles situées sur l'OAP n° 2 « Frange agricole - avenue de l'Armée Leclerc »

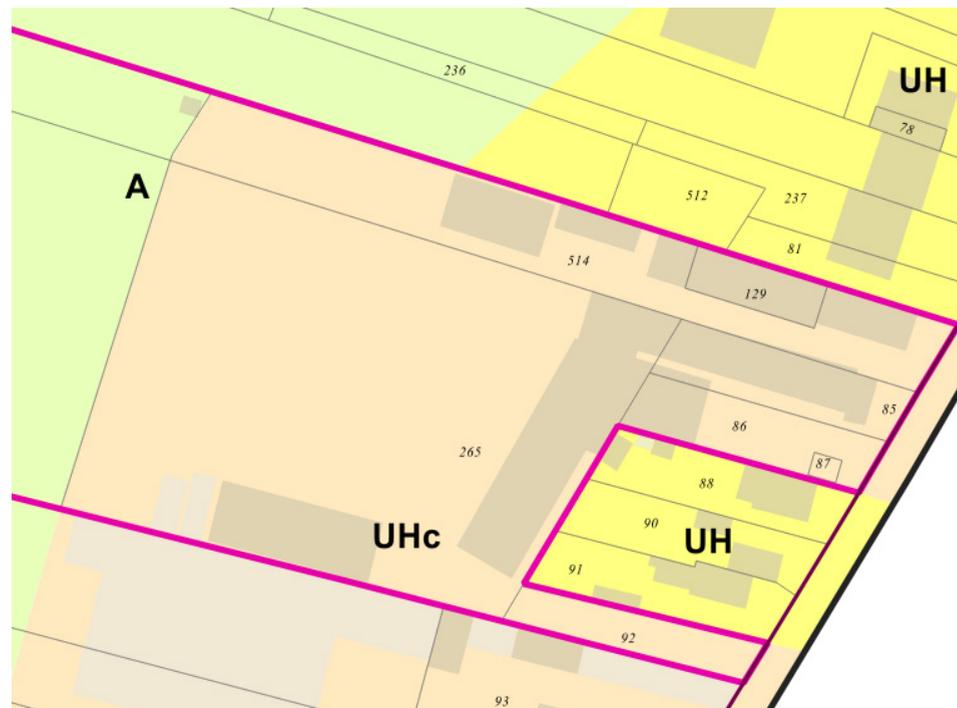
L'erreur matérielle concernant le zonage est associée au périmètre de l'OAP du site Inventons la Métropole. Il n'est pas bien reporté sur le plan de zonage et doit être modifié. De même, 3 parcelles, 88, 90 et 91 doivent basculer en UH.

Enfin l'intégralité des deux parcelles cadastrées section G n° 265 et G n° 514 doivent figurer en zone UHc.

PLU en vigueur



PLU modifié





4. Incidence du projet de modification n°1 du PLU sur l'environnement

4.1 Incidences de l'évolution du règlement écrit sur l'environnement

4.1.1. Zones UA et UC - Local poubelle

L'objectif de cette réglementation est d'offrir les meilleures conditions de collectes des ordures ménagères.

Incidences positives	Incidences négatives
Évite les dépôts d'ordure au pied des containers enterrés	
Adapte le local au nombre de ménages et permet d'avoir une taille minimal des locaux pour une meilleure gestion des ordures	
L'aire de présentation du ramassage des containers facilitera le ramassage pour les éboueurs et désencombrera les trottoirs	

4.1.2. Zones UA - Emprise au sol

Pas d'incidence sur l'environnement.

4.1.3. Zones UA et UH - Clôtures

Raccourcissement du pan coupé.

Incidences positives	Incidences négatives
Augmente la superficie des jardins	Réduit la visibilité pour les automobilistes aux angles des rues concernées. Il est à noter toutefois que la ville pourra demander un pan coupé plus important en fonction de la visibilité pour les automobilistes au carrefour.

4.1.4. Zones UC - Hauteur des constructions

Diminution de la hauteur des constructions.

Incidences positives	Incidences négatives
Améliore l'intégration paysagère des constructions	Réduit légèrement la densification (1 niveau de construction)

4.1.5. Zones UA - Emprise au sol

Limitation de l'emprise au sol des «autres annexes».

Incidences positives	Incidences négatives
Limite l'emprise au sol de certaines annexes qui n'étaient pas réglementée et par conséquent augmente la part d'espace de pleine terre	

4.1.6. Zones UH - Implantation des constructions

Simple rectification d'une erreur matérielle. Pas d'incidence sur l'environnement.

4.1.7. Zones UH - Clôtures

Adaptation du règlement à la réalité du marché des clôtures et au cas de terrains en pente.

Incidences positives	Incidences négatives
Permet d'éviter la réalisation de clôtures de plus de 2 mètres de haut en terrain en pente	Favorise réglementairement des clôtures non ajourées sur un maximum de 1,7 mètres

4.1.8. Zones UH - Espace non imperméabilisé

Pas d'incidence sur l'environnement.

4.1.9. Zones UA, UH et UIa - Espaces libres et plantations

Pas d'incidence sur l'environnement.

4.1.10. Zones UH - Stationnement

Rectification de la règle du stationnement pour pouvoir réellement l'appliquer à la zone UH.

Incidences positives	Incidences négatives
Permet de réaliser plus facilement des places de stationnement commandée sur la parcelle et d'ainsi gagner de l'espace publique	

4.1.11. Zones UH - Desserte des terrains

Permet de réaliser plusieurs entrées pour des grandes parcelles occupées par du logement collectif.

Incidences positives	Incidences négatives
Améliore l'accessibilité aux parcelles et la sécurité des déplacements	

4.1.12. Zones UI - Autorisation sous-condition

Permettre à plusieurs types de commerces de s'implanter tout en empêchant la possibilité aux grandes surfaces de s'implanter.

Pas d'incidence sur l'environnement.

4.1.13. Zones UI - Interdiction de construire

Souhait d'éviter les stockages anarchiques de matériaux et d'autoriser ceux associés à des entreprises de matériaux.

Incidences positives	Incidences négatives
Permet l'installation d'activité de commerce de matériaux ou de jardinage sur place tout en évitant le stockage	Possibilité d'avoir des ambiguïté concernant le type de stockage autorisé ou non

4.1.14. Zones UI - Implantation des constructions

Ouvre la règle aux limites des zones UC et UA afin de préserver des retraits par rapport aux limites séparatives entre les zones UI et les zones d'habitat.

Incidences positives	Incidences négatives
Permet de prévoir des zones inconstructibles entre les zones d'activités potentiellement génératrice de nuisances et les zones d'habitat	Peu réduire les possibilités de construction

4.1.15. Ensemble des zones - Clôtures

Permettre d'appliquer plus facilement la règle préservant un passage pour la petite faune.

Incidences positives	Incidences négatives
Facilite la réalisation d'ouverture au pied des clôtures pour le passage de la petite faune	

4.2.3. Erreurs matérielles situées sur l'OAP n° 2 « Frange agricole - avenue de l'Armée Leclerc »

Pas d'incidence sur l'environnement.

4.2 Incidences de l'évolution du plan de zonage sur l'environnement

4.2.1. Evolution du secteur de mixité sociale de l'OAP n°1 Frange Nord de la ZAE - avenue Charles de Gaulle

Un secteur de mixité social passe de 100% à 50% mais se retrouve compensé sur un autre secteur de la commune.

Incidences positives	Incidences négatives
Permet de mieux répartir les secteurs de mixité sociale sur la commune et d'éviter des concentrations trop fortes dans des espaces géographiques réduits	

4.2.2. Rétablissement d'un emplacement réservé

Un emplacement réservé doit être réinstauré pour permettre la réalisation d'espaces verts et d'une liaison piétonne entre les groupes scolaires de la commune.

Incidences positives	Incidences négatives
Améliore et sécurise le réseau de déplacements doux (notamment pour les enfants)	
Permet la création d'espaces verts	

G R A N D
F C T C
- R O R L Y
S E I N E V
B M I É A V R E
S J A V



Plan Local d'Urbanisme

Commune de MORANGIS

EPT Grand-Orly Seine Bièvre

Département de l'ESSONNE



Ville de Morangis

12 avenue de la République
91420 MORANGIS

1 - Rapport de présentation

1.4 - Justifications

Arrêté en Conseil Territorial le :

Mise à l'Enquête publique :

Approuvé en Conseil Territorial le :

Table des matières

1. Compatibilité du PLU dans la hiérarchie des normes	3	4. Justification des orientations d'aménagement et de programmation et leur cohérence avec les règles	24
1.1. Évolution législative	4	4.1. La portée des Orientations d'Aménagement et de Programmation	25
1.2. Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France	5	4.2. La cohérence des Orientations d'Aménagement et de Programmation avec les Orientations du PADD	26
1.3. Le Schéma Régional de Cohérence Écologique	7	4.3. La complémentarité du règlement et du zonage avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation	30
1.4. Le Plan de Déplacements Urbains de l'Île-de-France	8	5. Exposé des motifs des changements apportés par la modification n°1 du PLU	31
1.5. Le Programme Local de l'Habitat et la Territorialisation de l'Offre de Logement	9	5.1. Justifications et présentation des modifications apportées au document d'Orientations d'Aménagement et de Programmation	32
1.6. Le Plan d'Exposition au Bruit de l'Aérodrome de Paris-Orly	10	5.2. Justifications et présentation des modifications apportées au règlement écrit	33
2. Principes d'évolution des documents réglementaires	11	5.3. Justifications et présentation des modifications apportées au plan de zonage	40
2.1. Principes et explications du projet	12	6. Incidence du projet de modification n°1 du PLU sur l'environnement	44
2.2. Présentation des zones réglementaires	13	6.1. Incidences de l'évolution du règlement écrit sur l'environnement	45
2.3. Tableau de surface : explication des évolutions	14	6.2. Incidences de l'évolution du plan de zonage sur l'environnement	47
3. Les dispositions réglementaires de mise en œuvre du PADD	15		
3.1. Rappel du Projet d'Aménagement et de Développement Durables	16		
3.2. Habitat et logements	16		
3.3. Développement économique	18		
3.4. Mobilité et équipements	20		
3.5. Cadre de vie, nature en ville et agriculture urbaine	22		



1. Compatibilité du PLU dans la hiérarchie des normes

1.1. Évolution législative

Le précédent Plan Local de l'Urbanisme de Morangis a été approuvé le 16 février 2012. S'il a depuis fait l'objet de modifications (une modification simplifiée approuvée le 16 décembre 2013, une seconde modification approuvée le 14 décembre 2015), il était nécessaire de procéder à une révision générale du document pour prendre en compte l'ensemble des évolutions législatives récentes, et notamment les lois Grenelle II et ALUR, adoptées respectivement le 12 juillet 2010 et le 24 mars 2014. Ces lois ont en effet imposé la prise en compte de nouveaux enjeux dans les documents d'urbanisme.

La loi Grenelle II fait référence à des notions de performances énergétiques, réduction des émissions de gaz à effet de serre, préservation de la biodiversité ou encore de limitation de la consommation d'espace agricole devant être intégrées dans les règlements des PLU. Elle améliore également la prise en compte par les PLU des questions de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, des sites et des paysages, à travers la mise en valeur de la trame verte et bleue.

La loi Alur vise quant à elle à produire des villes et logements moins énergivores répondant aux besoins, en limitant l'étalement urbain par la densification urbaine des quartiers pavillonnaires et en stoppant l'artificialisation des derniers milieux naturels et agricoles périurbains. Elle renforce les obligations des PLU en matière d'analyse de la consommation d'espaces naturels ou agricoles, en prévoyant l'intégration d'une analyse des capacités de densification des tissus urbains dans le diagnostic. Elle préconise également la réalisation d'un inventaire des capacités de stationnement, devant notamment intégrer la question des cycles, afin d'assurer la cohérence entre urbanisme, transports et stationnement. Cette loi a enfin entraîné la suppression de deux articles dans le règlement des PLU : l'article 5 portant sur la superficie minimale des terrains constructibles et l'article 14 relatif au coefficient d'occupation du sol nécessitant de questionner le contenu des autres articles du règlement.

Le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme emporte une nouvelle codification à droit constant de la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme. Il prévoit une modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, en préservant les outils préexistants, tout en créant de nouveaux outils pouvant être mis en œuvre facultativement par les communes et intercommunalités.

La révision du PLU de Morangis a donc permis de prendre en compte ces évolutions législatives, et de traiter l'ensemble des thématiques demandées

1.2. Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France

Co-élaboré par la région et l'Etat, le SDRIF opposable à ce jour a été approuvé en décembre 2013. Ce document d'urbanisme d'échelle régionale a notamment pour objectif de maîtriser la croissance urbaine et démographique ainsi que l'utilisation de l'espace, tout en garantissant le rayonnement international de la région.

Objectifs du SDRIF	Traduction concrète	Compatibilité avec le PLU
<p>Relier et structurer : promouvoir un renouvellement des usages en termes de transports grâce à la création, à l'extension et à l'interconnexion de certaines lignes.</p>	<p>L'emprise de la plate-forme aéroportuaire d'Orly est signifiée au nord de la commune. Cet espace est « destiné à accueillir prioritairement des activités et équipements spécifiques liés à l'exploitation et au bon fonctionnement des aéroports ». Des activités annexes peuvent être implantées telles que l'immobilier d'entreprises et les services, « dès lors que cela ne contrevient pas au bon fonctionnement de l'activité aéronautique et s'inscrit dans la cohérence de la planification spatiale locale ».</p>	<p>Le projet réglementaire inscrit l'emprise de la plate-forme aéroportuaire dans une zone urbaine spécifique (UZ) où seules sont admises les constructions compatibles avec la vocation de la plate-forme aéroportuaire.</p>
<p>Polariser et équilibrer : assier la diversité de l'Île-de-France et de la mettre en valeur à travers différentes thématiques : logement, transport, économie, etc.</p>	<p>Le tissu urbain de Morangis est identifié en grande majorité comme espace urbanisé « à optimiser » et sur la frange sud comme espace « à densifier » à proximité d'une gare. Cette identification se traduit par un objectif d'augmentation de 10% pour les espaces urbanisés « à optimiser » et de 15% pour les espaces « à densifier à proximité d'une gare » de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat d'ici 2030.</p> <p>Une partie nord de la commune est tramée en « secteur d'urbanisation préférentielle ». Chaque pastille équivaut à 25ha que les communes peuvent ouvrir à l'urbanisation pour tout nouveau projet d'aménagement. La densité moyenne nouvellement construite devra être supérieure ou égale à 35 habitants par ha ou égale à la densité moyenne si la moyenne des espaces d'habitats existants est supérieure à 35 logements par hectare.</p>	<p>La commune a défini dans son PLU des objectifs en matière de développement démographique ambitieux et qui dépassent les objectifs de densification de densité humaine du SDRIF de 15%. Cette densification est néanmoins territorialisée dans des secteurs de renouvellement urbain (franges de la ZAE) et non dans la partie sud de la commune en raison de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • la coupure urbaine de l'autoroute A6 qui l'isole physiquement de la gare de Gravigny-Balizy ; • du faible niveau de services urbains disponible : assainissement, capacité des voiries, équipements scolaires, ... <p>Un des secteurs de projet qui concentre les objectifs de construction de logement est situé sur l'avenue Charles de Gaulle, au nord-est de la commune. La densité estimée est de 215 logements à l'hectare pour l'habitat collectif et 45 logements à l'hectare pour l'habitat individuel.</p>



Objectifs du SDRIF	Traduction concrète	Compatibilité avec le PLU
<p>Préserver et valoriser : préserver les espaces agricoles, boisés et naturels et valoriser les continuités écologiques, afin de développer une Région plus verte et plus vivante. Il s'agit par ailleurs de répondre à une volonté forte d'optimiser et de densifier les espaces urbains, en prenant en compte leurs particularités, notamment leurs qualités urbaines, paysagères et environnementales.</p>	<p>A la limite avec l'emprise de l'aéroport d'Orly et les espaces agricoles et naturels du nord de la commune, un front urbain d'intérêt régional est identifié sur la carte de destination du SDRIF : aucune urbanisation n'est possible au-delà de la limite fixée.</p> <p>Deux « espaces agricoles » sont identifiés dans la carte de destination du SDRIF. Le premier est situé au nord de la commune, sous l'emprise de la plateforme aéroportuaire d'Orly. Le deuxième est à l'est de la commune, le long de l'avenue de l'Armée Leclerc. Leur vocation agricole doit être préservée.</p> <p>Des « espaces verts et espaces de loisirs » sont tramés au nord de la commune. Les orientations cherchent la pérennisation de la vocation des espaces verts publics, la valorisation des espaces ouverts privés insérés dans la ville dense, l'optimisation de l'ensemble des fonctions ou des services que rendent ces espaces.</p>	<p>Le projet réglementaire inscrit les espaces au nord de la commune comme des zones agricoles et naturelles où seules les constructions à destination des Exploitations agricoles et forestières sont autorisées.</p> <p>La vocation agricole des terrains de l'Avenue de l'Armée Leclerc est préservée bien que ses franges soient partiellement ouvertes à l'urbanisation (moins d'un hectare). Dans une optique de valorisation et de dynamisation de l'activité agricole, des projets sur le modèle d'Inventons la Métropole (agriculture innovante en lien avec l'habitat) y sont autorisés. Ces principes d'aménagement sont inscrits dans l'OAP « Frange agricole - Armée Leclerc » et l'OAP à valeur réglementaire « Inventons la Métropole ».</p> <p>Le projet réglementaire classe le parc Saint-Michel en zone naturelle, destinée à maintenir ses qualités environnementales et paysagères. Il est par ailleurs protégé en partie au titre d'espace boisé classé.</p>

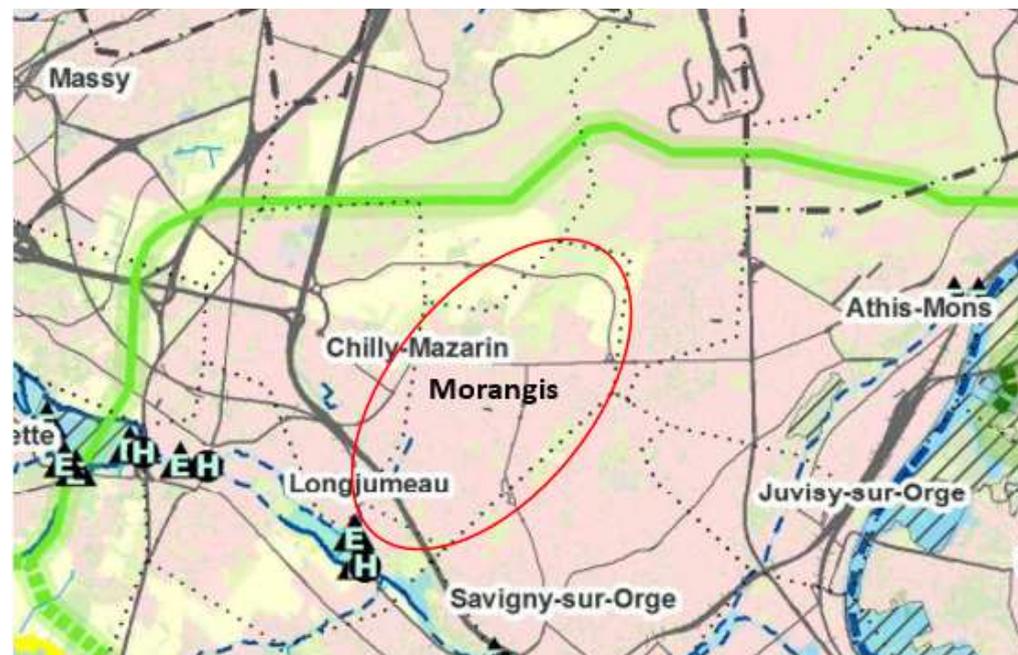
1.3. Le Schéma Régional de Cohérence Écologique

Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) de la Région Île-de-France, approuvé en septembre 2013, constitue le volet régional de la Trame Verte et Bleue. Il a pour objet principal la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques.

A l'échelle de la commune, seul le ru du Bief est identifié comme corridor et continuum de la sous-trame bleue. Il est repéré comme cours d'eau à fonctionnalité réduite. Ainsi, il est un cours d'eau à préserver ou à restaurer.

Le PADD de Morangis reprend dans l'orientation « Répondre aux enjeux environnementaux et écologiques » la préservation du cours d'eau : « Avoir une attention particulière sur l'entretien et l'aménagement des berges du ru du Bief ». Dans les pièces réglementaires du PLU (voir la partie spécifique à la justification du PADD et la cohérence avec les règles), des prescriptions sont inscrites pour la protection des abords du ru du Bief.

A noter également l'inscription de prescriptions pour la préservation du patrimoine paysager (espaces boisés classés, alignement d'arbres).



Extrait du Schéma de Cohérence Écologique d'Île-de-France

1.4. Le Plan de Déplacements Urbains de l'Île-de-France

Approuvé par délibération du Conseil régional en juin 2014, le PDUIF est un document stratégique relatif aux modes de déplacements des franciliens et des marchandises fixant des objectifs des politiques de déplacements (des personnes et des biens pour l'ensemble des modes de transport) à l'horizon 2020. En ce sens, il traite des politiques de mobilité sur l'ensemble du territoire régional, en intégrant tous les modes de transports (transports collectifs, voitures particulières, deux-roues motorisés, marche et vélo), ainsi que les politiques de stationnement ou encore d'exploitation routière. Le PDUIF a pour ambition d'assurer un équilibre durable entre les besoins de déplacements franciliens, la protection de l'environnement et de la santé et la préservation de la qualité de vie.

Objectifs du PDUIF	Compatibilité avec le PLU
Action 4.2 « Favoriser le stationnement des vélos »	Les dispositions du paragraphe sur les « Obligations minimales pour les vélos » (2.4.2.) définissent des exigences adaptées aux différentes destinations, en imposant par ailleurs le respect des normes en vigueur, si ces dernières devaient évoluer.
Action 5.3 « Encadrer le développement du stationnement privé » Destination habitat	Le taux de motorisation moyen (suivant les règles de calcul du PDUIF) de Morangis est de 1,424 (données : INSEE 2013). La norme plancher inscrite au PDUIF pour le stationnement automobile pour les constructions à destination d'habitat fixe un nombre minimal de 2,1 places de stationnement dans toutes les zones urbaines dans le paragraphe « Obligations minimales pour les véhicules motorisés » (2.4.1).
Action 5.3 « Encadrer le développement du stationnement privé » Destination bureau	Morangis appartient à la catégorie de l'agglomération centrale, fixant un nombre de places par tranche de surface de plancher à ne pas dépasser : ce ratio est repris dans le règlement écrit et sont donc compatibles avec le PDUIF.

Calcul du taux de motorisation moyen

Le taux de motorisation moyen dans une commune est égal à :

$$\frac{\text{Ménages avec 1 voiture} + (\text{Ménages multimotorisés} * \text{nombre moyen de voitures de ces ménages})}{\text{Nombre total de ménages}}$$

Type de territoire	Nombre moyen de voitures des ménages multimotorisés
Paris	2,1
Cœur de métropole	2,1
Agglomération centrale	2,2
Agglomérations des pôles de centralité	2,2
Bourgs, villages et hameaux	2,3

$$\frac{2103 + (2164 * 2,2)}{4819} = 1,424 \text{ voitures par ménages}$$

Normes plancher inscrite au PDUIF

$$= 1,424 * 1,5 = 2,1$$

Morangis	INSEE 2013
Nombre de ménages	4 819
Au moins un emplacement réservé au stationnement	3 875
Au moins une voiture	4 267
1 voiture	2 103
2 voitures ou plus	2 164

Source : Le stationnement des véhicules motorisés dans les PLU, PDUIF

1.5. Le Programme Local de l'Habitat et la Territorialisation de l'Offre de Logement

D'un point de vue réglementaire, le Programme Local de l'Habitat (PLH) définit pour une durée de 6 ans les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en matière de logement et d'hébergement. Il doit également favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale, améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées, et assurer entre les communes et les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre en logements.

Au 1er janvier 2013, Morangis a rejoint la Communauté d'Agglomération Les Portes de l'Essonne (CALPE). La commune ne fait pas partie du PLH de la CALPE, en cours de révision. A titre comparatif, l'ancienne version du PLH de la CALPE (2008-2013) avait fixé 480 logements à fournir par an sur une durée de 5 à 6 ans.

Le PLH de la CALPE définit des enjeux et un programme d'action. Ils fournissent des orientations afin de guider la politique à mener en matière d'habitat à l'échelle communale. Le PLU est compatible avec ces objectifs :

Objectifs du PLH	Compatibilité avec le PLU
Développer l'offre de logements nécessaire aux familles	<p>Les orientations suivantes du PADD respectent cet objectif du PLH :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Répondre aux objectifs de production de logements imposés à la commune tout en maintenant la mixité sociale • Permettre le parcours résidentiel au sein de la commune • Maintenir les secteurs pavillonnaires dans leurs équilibres actuels <p>Ces objectifs sont traduits concrètement dans les pièces réglementaires du PLU (voir la partie spécifique à la justification des règles et à la capacité de densification des tissus morangissois).</p>

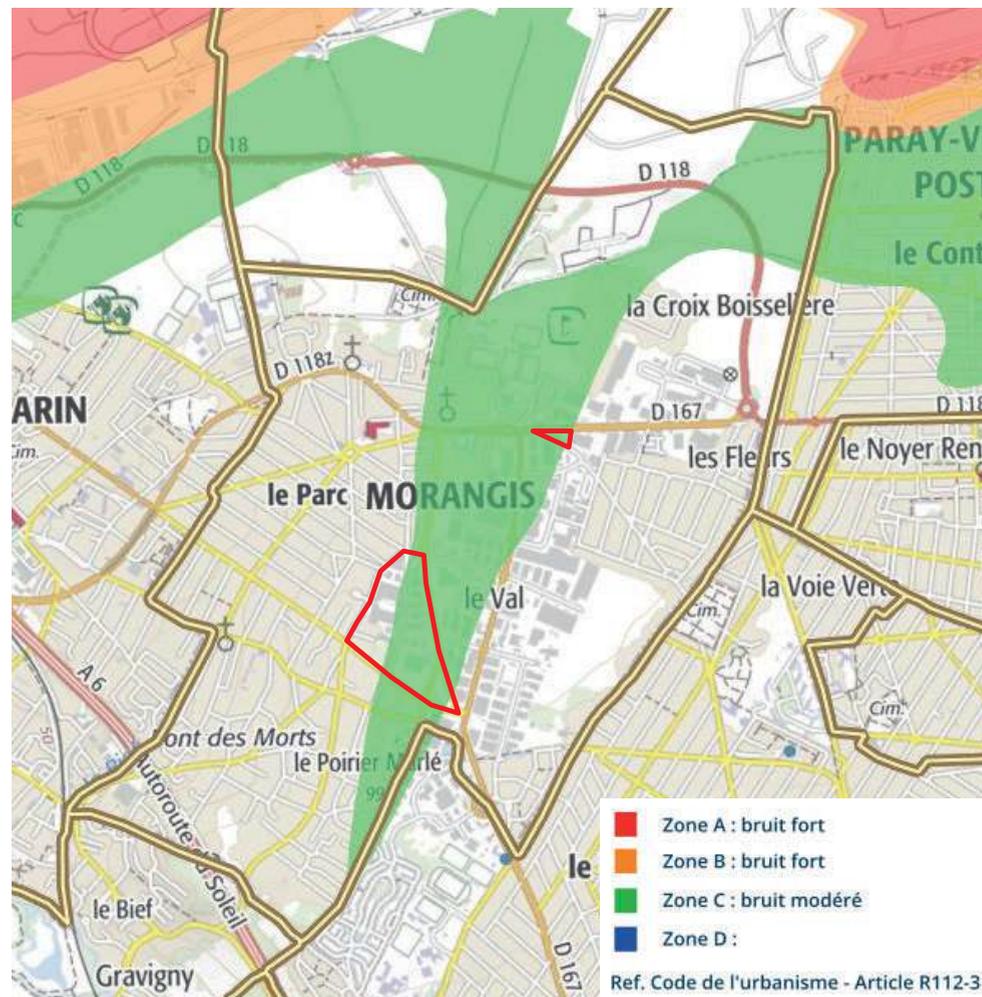
Objectifs du PLH	Compatibilité avec le PLU
Améliorer la qualité du parc existant	<p>L'orientation « Favoriser la rénovation thermique et l'intégration des énergies renouvelables » du PADD respectent cet objectif du PLH.</p> <p>Cet objectif est traduit concrètement dans les pièces réglementaires du PLU (voir la partie spécifique à la justification des règles).</p>
Agir en faveur des populations spécifiques	<p>L'orientation « Maintenir une mixité sociale suffisante au sein des principales opérations de construction de logements » du PADD respectent cet objectif du PLH.</p> <p>Cet objectif est également traduit concrètement dans les pièces réglementaires du PLU (voir la partie spécifique à la justification des règles). De plus, la zone ULv est destinée à une aire d'accueil des gens du voyage.</p>
Innover dans le logement	<p>Les orientations suivantes du PADD respectent cet objectif du PLH :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Encourager l'éco-construction par des outils réglementaires (bonus d'emprise, de hauteur, dérogation sur les retraits...) • Privilégier l'urbanisation dans les secteurs de renouvellement urbain : les franges de la ZAE et la transformation des friches industrielles vers du résidentiel <p>Ces objectifs sont traduits concrètement dans les pièces réglementaires du PLU (voir la partie spécifique à la justification des règles et à la capacité de densification des tissus morangissois).</p>

1.6. Le Plan d'Exposition au Bruit de l'Aérodrome de Paris-Orly

Afin d'éviter l'exposition immédiate ou à terme de nouvelles populations aux nuisances sonores, des Plans d'Exposition au Bruit (PEB) sont établis autour des aérodromes. Le PEB de l'aérodrome de Paris-Orly a été approuvé le 21 décembre 2012 par arrêté inter préfectoral n°2012/4046. La commune de Morangis est en partie concernée par le périmètre dans lesquels s'appliquent les dispositions relatives à la zone C. Cette dernière a été instaurée en prévision de la réalisation de la piste n°6, projet abandonné depuis de nombreuses années. Elle ne constitue pas réellement une zone de bruit.

Les prescriptions réglementées par l'article L.112-10 du Code de l'Urbanisme sont inscrites dans les dispositions générales du règlement écrit (2.8) et la zone C du PEB de l'aérodrome de Paris-Orly figure au règlement graphique. Il est précisé dans les annexes du PEB (annexe 2 du rapport de présentation du PEB) les constructions admises et celles interdites dans chacune des zones du PEB. Le PEB est annexé au Plan Local d'Urbanisme.

Étant donné les objectifs de production de logements sociaux à réaliser (747 logements d'ici 2025) et la volonté de requalifier une zone d'activités économiques en « déqualification rampante » (friches industrielles, remplacement par des activités peu dynamiques et peu pourvoyeuses d'emplois alors que très consommatrice d'espaces et émettrices de nombreuses nuisances), un secteur de projet stratégique a été identifié sur la ZI des Sables. Il est en grande partie en zone C du PEB, ce qui implique la création d'un secteur de renouvellement urbain au titre de l'article 166 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, dite loi ALUR.



Source : <http://www.geoportail.gouv.fr>



2. Principes d'évolution des documents règlementaires

2.1. Principes et explications du projet

Une première révision du Plan Local d'Urbanisme, approuvé le 16 février 2012, a remplacé le PLU du 28 juin 2005. Il a connu une première modification simplifiée le 16 décembre 2013 et une deuxième le 14 décembre 2015.

Dans le cadre de la révision du PLU de 2012, le nouveau zonage réglementaire a adapté le zonage initial pour définir des secteurs de projets et encadrer leur évolution grâce à des principes d'aménagement qui respectent le cadre de vie et le caractère morphologique de la commune.

Conformément aux exigences de la loi ALUR, le document a été simplifié par une refonte de la règle et la prise en compte du retour d'expérience des services instructeurs : le nouveau zonage ne comporte plus que 8 zones dont 10 secteurs, contre 9 zones dont 11 secteurs précédemment. Ce sont essentiellement les secteur en zone UH (à dominante pavillonnaire) qui ont été rassemblés car certains n'avaient plus lieu d'être. De plus, des ajustements ont été réalisés entre la zone naturelle et la zone à destination d'équipements publics et d'intérêts collectifs (aire d'accueil de gens du voyage et déchetterie précédemment en zone naturelle par exemple). Cette évolution permet donc une lecture et une compréhension facilitée du zonage, tout en maintenant un niveau de détail permettant d'appréhender la diversité du territoire morangissois.

2.2. Présentation des zones règlementaires

Nom de la zone et secteurs	Objet
UA	La zone UA correspond au centre de Morangis mais aussi à un tissu plus dense de pôles secondaires de la commune (rue Aristide Briand, le Clos d'Alice). Elle comprend un secteur UAa correspondant à un tissu plus ancien avec une morphologie particulière (alignement, gabarits, ...).
UC (UCa)	La zone UC correspond aux zones urbaines à dominante d'habitat collectif. Elle comprend un secteur UCa correspondant à un habitat collectif avec une hauteur plus faible qui permet de faire la transition avec le tissu pavillonnaire type « maisons de ville ».
UH (UHc, UHd, UHf, UHv)	La zone UH correspond aux zones urbaines mixtes à dominante pavillonnaire. Elle comprend 4 secteurs : <ul style="list-style-type: none"> • UHc correspondant à un habitat plus dense le long de l'avenue de l'Armée Leclerc ; • UHd correspondant à l'habitat pavillonnaire spécifique à l'angle de la voie de Corbeil et de la rue Lavoisier ; • UHf correspondant à l'habitat pavillonnaire spécifique à l'angle de la voie de Corbeil et du secteur agricole des Petits Gravier ; • UHv correspondant à de l'habitat de type « maison de ville ».
UI (UIa, UIb)	La zone UI correspond aux zones urbaines à destination d'activités économiques. Elle comprend 2 secteurs : <ul style="list-style-type: none"> • UIa correspondant aux terrains pouvant accueillir des équipements collectifs ; • UIb correspondant aux terrains pouvant accueillir des commerces.

Nom de la zone et secteurs	Objet
UL (ULv)	La zone UL correspond aux zones urbaines destinée à recevoir principalement des équipements publics et d'intérêts collectifs. Elle comprend un secteur ULv correspondant à une aire d'accueil des gens du voyage.
UZ	La zone UZ correspondant à la plateforme aéroportuaire d'Orly. Elle est destinée à recevoir des équipements publics aéronautiques et aéroportuaires, les activités et les services en relation économique ou fonctionnelle avec ses activités aéronautiques et aéroportuaires et leurs acteurs.
A	La zone A correspond aux espaces agricoles devant être protégés en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économie.
N (Ns)	La zone N correspond aux espaces naturels dont la constructibilité est réduite en raison de la protection de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages. La zone N comprend un secteur Ns correspondant aux zones qui peuvent accueillir des équipements sportifs.

2.3. Tableau de surface : explication des évolutions

2.3.1. Evolution des surfaces entre 2012 et 2018

PLU 2012			PLU 2018*		
Zone	ha	%	Zone	ha	%
UA	10,04	2,1%	UA	11,4	2,4%
UAb	2,47	0,5%	UAa	1,49	0,3%
UC	10,66	2,2%	UC	17,94	3,7%
			UCa	0,83	0,2%
UH	174,71	36,6%	UH	187,29	39,0%
UHa	4,64	1,0%			
UHb	6,33	1,3%			
UHc	3,96	0,8%	UHc	1,8	0,4%
UHd	1,61	0,3%	UHd	2,85	0,6%
UHf	1,11	0,2%	UHf	0,56	0,1%
UHv	10	2,1%	UHv	12,59	2,6%
UI	82,57	17,3%	UI	72,29	15,1%
UIa	3,98	0,8%	UIa	7,2	1,5%
UIb	7,15	1,5%	UIb	7,66	1,6%
UL	33,15	6,9%	UL	31,18	6,5%
			ULv	0,77	0,2%
UZ	19,28	4,0%	UZ	20,24	4,2%
A	69,91	14,7%	A	68,3	14,2%
N	18,18	3,8%	N	19,23	4,0%
Nv	0,65	0,1%			
Ns	16,79	3,5%	Ns	16,14	3,4%
			OAP réglementaire	1,20	0,3%

Plusieurs évolutions sont notables :

- Une ouverture à l'urbanisation à destination d'habitat collectif (UC et UCa) et de maison de ville (UHv) sur des espaces urbains à destination d'activités économiques (franges de la ZAE)
- Une simplification de la zone qui correspond au tissu pavillonnaire (UH)
- La création d'un secteur UAa qui correspond au tissu du centre ancien avec une morphologie particulière à maintenir : implantation à l'alignement, commerces en rez-de-chaussée et gabarits ;
- Une diminution de la zone UHc circonscrite aux secteurs stratégiques type « Inventons la Métropole » avec des règles de hauteurs plus souples et des principes d'aménagement encadrés dans une OAP. Ainsi, certaines franges agricoles ont été ouvertes à l'urbanisation pour impulser une dynamique de projets innovants d'agriculture urbaine ;
- L'ouverture à l'urbanisation d'une partie d'une friche agricole (Petits Graviers) pour la construction de logements individuels peu denses en zone UHd (0,65 ha). En contrepartie, l'autre partie de la frange agricole est inscrite en emplacement réservé pour réaliser un verger urbain public et ainsi participer à la présence pour tous de la nature en ville (1,33 ha) ;
- Une déchèterie et une aire d'accueil des gens du voyage, classées auparavant en zone naturelle (N), intégrée dans la zone à destination des équipements collectifs et d'intérêt général (UL et ULv).
- La suppression de la zone à urbaniser (AU) au sud-est de la commune, reclassée en zone naturelle (N) car non aménagée depuis 9 ans et sans projet envisagé sur ce secteur ;
- Le classement d'un square (au croisement de l'avenue Montaigne, avenue Pierre Loti et avenue Jules Ferry) de la zone d'équipements d'intérêts collectifs et services publics à une zone naturelle ;
- La création d'une OAP Réglementaire pour le projet d'agriculture innovante « Inventons la Métropole », avec une répartition de 60% dédié à l'agriculture, 40% dédié à l'habitat.



3. Les dispositions réglementaires de mise en œuvre du PADD

3.1. Rappel du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) expose les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune pour les années à venir, en articulation avec les documents de planification d'échelle supra-communale lorsqu'ils existent. Il est élaboré sur la base des enjeux mis en évidence par le diagnostic territorial et l'état initial de l'environnement du PLU, et constitue l'expression de la vision portée par les élus et les habitants pour le territoire.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Morangis a été élaboré dans le respect des grands principes de développement durable de l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme. Ces grands principes généraux s'appliquent à l'ensemble du territoire de la nation, et chaque document d'urbanisme, tel que le PLU, doit déterminer les conditions de leur mise en œuvre.

A travers son PADD, la commune de Morangis souhaite ainsi développer un projet de ville transversal dans lequel elle affirme ses orientations tout en conciliant de nombreuses contraintes. Le PADD de Morangis concrétise la volonté politique engagée par la municipalité de construire un projet de ville cohérent, qui soit partagé par l'ensemble de la population, via la définition de quatre grands axes structurants :

- Habitat et Logements
- Développement économique
- Mobilité et équipements
- Cadre de vie, nature en ville et agriculture urbaine

Les éléments qui suivent constituent une synthèse du PADD du PLU de Morangis. Le PADD est synthétisé par une carte annexée au document complet du PADD.

3.2. Habitat et logements

Pour répondre aux nouveaux besoins de son territoire et de ses habitants tout en préservant les caractéristiques de sa morphologie urbaine, la commune affirme les bases d'un développement harmonieux et équilibré qui permet de préserver les équilibres des secteurs pavillonnaires tout en définissant les principes d'une évolution maîtrisée de la ville.

Cet axe s'organise en trois grandes orientations :

3.2.1. *Accompagner la croissance de la population en répondant aux besoins des habitants et préservant le cadre de vie*

Intégrée à la Métropole du Grand Paris, la commune de Morangis est soumise à des objectifs de production de logements (Territorialisation de l'Offre de Logement) et notamment de logements sociaux (Loi SRU). La future production de logements ne doit pas altérer le caractère et la morphologie des espaces urbains, notamment les quartiers pavillonnaires. Le patrimoine communal doit ainsi être préservé et les secteurs pavillonnaires conservés dans leurs équilibres actuels.

D'un point de vue qualitatif, la production de nouveaux logements doit répondre aux besoins des populations actuelles et futures, en permettant le parcours résidentiel au sein de la commune. Cette croissance de la population attendue doit être accompagnée par une adaptation des réseaux, le développement d'équipements et de services, etc.

Pour s'insérer au mieux dans le tissu urbain existant, les opérations devront être de taille modérée (inférieures à 100 logements). Une attention particulière sera portée aux hauteurs, typologies de logements, ambiances des quartiers, etc. Au sein des principales opérations de production de logements, une mixité sociale suffisante doit être maintenue. Néanmoins, dans la répartition sur l'ensemble de la commune, la part des logements sociaux doit être pondérée en fonction des secteurs d'implantation des opérations pour assurer une mixité sociale par quartier.

Le tissu urbain de Morangis est marqué par des ruptures entre les espaces à vocation résidentielle, d'activité ou encore les espaces agricoles et naturels. Un travail sur les franges et les transitions urbaines entre ces espaces doit être mené pour éviter les conflits d'usages et requalifier les entrées de ville.

3.2.2. Répondre aux objectifs de production de logements imposés à la commune tout en maintenant la mixité sociale

Au regard des objectifs de production de logements identifiés dans la TOL et de l'exigence des 25% de logements locatifs sociaux à atteindre d'ici 2025, il est nécessaire d'assurer une croissance démographique mesurée et territorialisée en fonction de l'identité et de la densité actuelle des quartiers, de leurs qualités urbaines et paysagères propres, tout en tenant compte de la mixité des formes et des fonctions, ainsi que de la capacité d'accueil des équipements publics et de l'accessibilité aux transports en commun.

Cette croissance démographique est définie par un objectif de constructions neuves fixé à environ 100 logements par an jusqu'en 2025 dont 80% de logements sociaux. La justification de cet objectif est exposée dans la pièce 1.3 du Rapport de Présentation – Analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis.

3.2.3. Maîtriser l'évolution du tissu urbain communal : définir des secteurs de projet

L'effort de construction prend en compte les différentes contraintes du territoire (Plan d'Exposition au Bruit, préservation des terres agricoles) et les caractéristiques morphologiques des tissus pavillonnaires à préserver.

Il est favorisé sur certains secteurs porteurs de renouvellement urbain. Les franges de la Zone d'Activités Économiques sont privilégiées pour encourager la transformation des friches industrielles vers du résidentiel. Ces secteurs à fort potentiel ont été identifiés et intégrés dans des périmètres d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Objectifs du PADD	Dispositions du zonage et du règlement
<p>Accompagner la croissance de la population en répondant aux besoins des habitants et préservant le cadre de vie</p>	<p>Zonage</p> <p>Les zones urbaines définies dans le PLU 2012 selon un principe typo-morphologique ont été conservées à l'exception des secteurs de projet stratégiques.</p> <p>L'intégration de ces secteurs de projet dans leur environnement a été travaillée avec des zones d'habitat collectif et des zones d'habitat de type maison de ville en transition avec le tissu pavillonnaire existant.</p> <p>Parmi les secteurs de projet, celui de la « ZI les Sables » a pour vocation de qualifier l'entrée de ville sud et celui de « Charles de Gaulle » a pour vocation d'accompagner la transition en cours de requalification de l'entrée nord-est.</p> <p>Règlement écrit et graphique</p> <p>Les règles de chacune des zones se sont attachées à respecter les caractéristiques des quartiers et leur type morphologique. Une implantation à l'alignement est inscrite au règlement graphique afin de préserver l'implantation particulière du bâti dans le tissu ancien.</p> <p>Les PAPAG de la ZI des Sables identifient des secteurs stratégiques de projet pour accueillir des logements et des équipements. Il est divisé en deux parties correspondant aux deux temps du projet (cf. OAP) :</p> <ul style="list-style-type: none"> • phase 1 : renouvellement du Sud du secteur pour du logement collectif (avec 30% de logements sociaux) et la création un groupe scolaire ; • phase 2 : renouvellement du Centre et du Nord du secteur pour du logement collectif et des maisons de ville (avec 60% de logements sociaux). <p>Cet outil donne 5 ans à la ville pour envisager un projet cohérent et intégré à son environnement.</p> <p>Les règles de la zone UC permettent l'implantation des équipements publics et d'intérêt collectif, notamment pour la création d'un équipement scolaire dans le secteur de projet « ZI les Sables ».</p> <p>Les éléments architecturaux ou ensembles architecturaux sont repérés au règlement graphique et protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme</p>

Objectifs du PADD	Dispositions du zonage et du règlement
<p>Répondre aux objectifs de production de logements imposés à la commune tout en maintenant la mixité sociale</p>	<p>Zonage Les secteurs de projet stratégiques sont inscrits en zone UA, UC et UCa dont la densité est la plus élevée des zones urbaines ainsi qu'en UHv destinée à un habitat pavillonnaire dense. Ils permettent de répondre à l'objectif de production de 100 logements par, dont 80% en logement social.</p> <p>Règlement écrit et graphique L'effort de construction de logements est orienté pour répondre à la demande en logements sociaux. Le règlement écrit et graphique inscrit des secteurs de mixité sociale qui sont pondérés en fonction des secteurs de projet pour équilibrer la mixité sociale par quartier.</p>
<p>Maîtriser l'évolution du tissu urbain communal : définir des secteurs de projet</p>	<p>Zonage Les secteurs de renouvellement urbain sont situés sur franges de la ZAE. Des zones urbaines à destination d'Habitat remplacent celles précédemment à destination d'Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires. Quelques parcelles en frange des terres agricoles à l'est de la commune ont été ouvertes à l'urbanisation (UHc) pour la réalisation de projets d'agriculture urbaine innovante.</p> <p>Règlement écrit et graphique Le Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome de Paris-Orly est une contrainte majeure pour la constructibilité d'une partie de Morangis. Les prescriptions concernant la zone C du PEB sont inscrites au règlement écrit et son tracé délimité au règlement graphique. Des secteurs de renouvellement urbain en zone C du PEB de l'aérodrome de Paris-Orly sont prévus sur les secteurs stratégiques.</p>

3.3. Développement économique

Le projet communal consiste à développer de manière qualitative les activités économiques présentes sur son territoire et d'en faire profiter aux habitants, tant en termes de dynamisme commercial, que d'emplois ou encore d'intégration harmonieuse des activités économiques.

Cet axe s'organise en trois grandes orientations :

3.3.1. Maintenir les commerces de proximité

Le maintien voire la restructuration de l'équilibre de l'offre de commerces et de services de proximité au cœur des polarités de quartier permettra d'entretenir les dynamiques de vie de quartier. L'offre commerciale sera particulièrement consolidée sur les pôles existants (place Gabriel Fontaine, rue du Général Leclerc, etc.) afin de participer à ces dynamiques.

La visibilité et l'accessibilité des commerces de proximité participe également de ces dynamiques de vie de quartier, notamment par une amélioration du stationnement et les espaces publics à proximité.

3.3.2. Accompagner la requalification de la zone d'activités économiques

La commune est occupée à un quart par une Zone d'Activités Économiques en perte de dynamisme mais qui représente près de 3 200 emplois. Une étude engagée en 2016 a défini plusieurs scénarios pour sa requalification et les habitants se sont prononcés pour une reconcentration sur son centre. Les franges deviennent des secteurs privilégiés pour le renouvellement urbain, avec une vocation essentiellement résidentielle sur le secteur Lavoisier / Descartes ou encore une mixité résidentiel / activités le long de l'avenue Charles de Gaulle. Les nouveaux secteurs qui accueilleront des logements doivent s'intégrer dans le paysage urbain et le recomposer de manière cohérente et harmonieuse. La transition entre espaces à vocation industrielle et espaces à vocation résidentielle doit être soignée.

Son cœur est dédié à des activités à plus forte valeur ajoutée et moins consommatrices d'espaces (activités logistiques et de construction pour près de la moitié des activités en 2017). Pour cela, l'attractivité de la ZAE doit être améliorée en développant la fibre optique ou encore en modifiant son image.

La requalification de la ZAE s'accompagne également d'une amélioration de la desserte et notamment la gestion des nombreuses impasses qui renforcent le sentiment d'enclavement.

3.3.3. *Développer le commerce et l'activité dans de nouveaux secteurs de projets*

Les secteurs de projet, en frange de la ZAE et en partie en friche, vont accueillir de nouveaux logements qu'il convient d'accompagner pour développer de véritables nouveaux quartiers. Il convient alors de développer des commerces de proximité et de l'activité pour créer une dynamique de vie de quartier.

Rappels des objectifs du PADD	Dispositions du zonage et du règlement
Maintenir les commerces de proximité	<p>Zonage</p> <p>Dans les secteurs de projet, une grande majorité des zones inscrites sont UC, UCa et UHv et ne permettent pas l'implantation de construction à destination de commerces. Seule la zone UA (secteur Charles de Gaulle) permet l'implantation de commerces en rez-de-chaussée, à l'endroit où des commerces sont déjà implantés.</p> <p>Règlement écrit et graphique</p> <p>Le règlement écrit ne permet pas l'implantation de commerces de plus de 300m² dans la zone UI.</p> <p>Les règles en zone UA qui comprend les principales polarités commerciales de proximité, favorisent l'implantation de commerces en rez-de-chaussée au sein de constructions à destination d'Habitat. L'emprise au sol autorisée est de 100% et la hauteur autorisée d'un mètre supplémentaire en cas d'occupation commerciale en rez-de-chaussée.</p> <p>Un linéaire commercial est inscrit au règlement graphique afin d'y préserver la concentration des commerces, d'éviter leur transformation et leur dispersion et d'y maintenir ainsi le pôle commercial que constitue la place Gabriel Fontaine.</p>

3.4. Mobilité et équipements

Le projet communal a pour ambition d'améliorer la qualité de vie des morangissois. Cela passe aussi bien par l'amélioration des mobilités et de l'accessibilité à plusieurs échelles (la rue, le quartier, la ville, la métropole) que par la réponse aux besoins en équipements qui sont grandissants à mesure que la population augmente.

Cet axe s'organise en trois grandes orientations :

3.4.1. Développer les circulations douces en particulier jusqu'aux établissements scolaires et aux lieux de transports

La commune a opéré une reconquête des espaces publics pour les liaisons douces que le projet communal souhaite poursuivre. L'objectif est de créer un réseau avec les tronçons aujourd'hui isolés pour pouvoir relier les équipements structurants de la commune et les lieux de transport. Des espaces publics plus généreux et accessibles aux personnes à mobilité réduite sont prévus dans des secteurs aujourd'hui peu accueillant pour les piétons.

3.4.2. Améliorer les déplacements et les transports en commun

La place de la voiture à Morangis est majeure dans les déplacements, puisque la commune ne possède aucune ligne de transport structurante sur son territoire et certains quartiers sont enclavés. Les déplacements et l'accès aux transports en commun sont des problématiques à améliorer. La construction du SMR de la ligne 14 prévue au nord de la commune offre des perspectives nouvelles pour son désenclavement avec la possibilité d'implanter une gare voyageur.

3.4.3. Répondre aux besoins d'équipements

Le développement urbain récent et à venir de la commune a des impacts sur l'occupation des équipements, notamment scolaires. Avec le rythme soutenu de construction et le renouvellement des ménages dans le tissu pavillonnaire, un nouveau groupe scolaire est d'ores et déjà nécessaire. Le sud de la commune accueillant les principaux secteurs de projet est privilégié pour sa localisation.

Rappels des objectifs du PADD	Dispositions du zonage et du règlement
Accompagner la requalification de la zone d'activités économiques	<p>Zonage</p> <p>Les secteurs de renouvellement urbain sont situés sur franges de la ZAE. Des zones urbaines à destination d'Habitat remplacent celles précédemment à destination d'Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires.</p> <p>Règlement écrit et graphique</p> <p>Deux emplacements réservés pour vocation de désenclaver des impasses de la ZAE (n°3 et 8)</p>
Développer le commerce et l'activité dans de nouveaux secteurs de projets	<p>Les constructions à destination de commerces et activités de service ainsi que de Bureau sont autorisées dans les principaux secteurs de projet (zone UA, UC et UHv).</p> <p>Dans les secteurs de projet, les commerces et activités dynamiques existants sont conservés (cf. OAP).</p>



Rappels des objectifs du PADD	Dispositions du zonage et du règlement
Développer les circulations douces en particulier jusqu'aux établissements scolaires et aux lieux de transports	<p>Règlement écrit et graphique</p> <p>Un emplacement réservé (n°6) est inscrit le long de l'avenue Charles de Gaulle pour l'aménagement d'un espace public praticable par le piéton et le vélo.</p> <p>Les dispositions du paragraphe sur les « Obligations minimales pour les vélos » (2.4.2.) définissent des exigences adaptées pour toutes les zones urbaines, en imposant par ailleurs le respect des normes en vigueur, si ces dernières devaient évoluer.</p>

Rappels des objectifs du PADD	Dispositions du zonage et du règlement
Améliorer les déplacements et les transports en commun	<p>Zonage</p> <p>Les secteurs de projets qui ouvrent les franges de la ZAE à destination d'Habitat sont localisés à proximité des arrêts de bus, seul moyen de transport en commun présent sur le territoire.</p> <p>Les zones UZ et A autorisent les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.</p> <p>Règlement écrit et graphique</p> <p>Deux emplacements réservés ont pour vocation de désenclaver des impasses de la ZAE (n°3 et 8). Un emplacement réservé permet la réalisation d'un ouvrage technique annexe pour le transport public du réseau du Grand Paris. Un emplacement réservé est créé pour permettre la réalisation du projet de contournement Sud d'Orly / déviation de Paray-Vieille-Poste.</p> <p>Les dispositions du paragraphe sur les « Obligations minimales pour les véhicules motorisés » (2.4.1.) fixe un nombre minimal de 2,1 places de stationnement par logement en accession dans toutes les zones urbaines (conformément au PDUIF), arrondi à l'unité supérieure. Il est de 1 place de stationnement par logements sociaux.</p>
Répondre aux besoins d'équipements	<p>Règlement écrit et graphique</p> <p>Les règles de la zone UC permettent l'implantation des équipements publics et d'intérêt collectif, notamment pour la création d'un équipement scolaire dans le secteur de projet « ZI les Sables ».</p>

3.5. Cadre de vie, nature en ville et agriculture urbaine

La nature sous différentes formes et l'agriculture très présentes à Morangis participent de la qualité du cadre de vie. La dimension environnementale, récréative, sociale, pédagogique de la nature en ville est à développer pour aménager une ville durable. La dimension productive de l'agriculture est à réinventer pour une agriculture innovante et intégrée à l'urbain, impulsée par le projet Inventons la Métropole.

3.5.1. Aménager une ville verte

L'importance des espaces naturels notamment dans le tissu pavillonnaire et agricoles forment des grands ensembles à forte dimension environnementale que le projet communal souhaite préserver. La nature en ville présente sous différentes formes est à développer : protection des espaces privés de jardin, des espaces verts publics, des alignements d'arbres dans l'espace public, ... Morangis souhaite orienter la fabrique de la ville dans une dimension ville verte. En ce sens, la rénovation thermique du bâti existant et l'intégration des énergies renouvelables seront encouragés.

Néanmoins, le développement urbain augmente le nombre d'habitants exposé aux risques et aux nuisances (aéroport, autoroute A6, circulation routière, activités industrielles). Il convient de limiter cette exposition tout en faisant la ville avec les contraintes existantes.

3.5.2. Inventer une agriculture urbaine pour Morangis

Le projet communal souhaite préserver les espaces naturels et agricoles bien que certains soient peu dynamiques. La fonction agricole productive de ces espaces peut être valorisée grâce à des projets d'agriculture urbaine innovante, impulsée par le projet Inventons la Métropole ou encore des initiatives pédagogiques dans l'espace public.

3.5.3. Répondre aux enjeux environnementaux et écologiques

Morangis accueille des éléments à forte dimension écologique (ru du Bief, cœur d'îlot, alignements d'arbres) sur lesquels une attention particulière doit être portée quant à leur entretien et leur aménagement. La gestion des eaux pluviales est également une problématique à prendre en compte dans les secteurs de projet.

Pour répondre à ces enjeux environnementaux et écologiques dans les nombreuses opérations de logements attendues, des outils règlementaires permettent d'encourager l'éco-construction grâce à des bonus de constructibilité.



Rappels des objectifs du PADD	Dispositions du zonage et du règlement
Aménager une ville verte	<p>Zonage</p> <p>Les grands ensembles naturels (zone N) et agricoles (zone A) du PLU de 2012 ont été conservés.</p> <p>Des ajustements ont été apportés dans les destinations de certaines zones N du PLU de 2012 (déchèterie et aire d'accueil des gens du voyage classé en zone UL).</p> <p>La zone à urbaniser (AUH) reclassée en zone naturelle car non aménagée depuis 9 ans et sans projet envisagé sur ce secteur. Un square en zone UL au PLU de 2012 a été classé en zone naturelle.</p> <p>Règlement écrit et graphique</p> <p>La présence de la nature en ville est renforcée par l'introduction du coefficient de biodiversité pour toutes les zones hormis la zone UL et UZ. Une part de traitement en pleine terre est imposé pour une dimension qualitative des espaces végétalisés.</p> <p>La part des espaces végétalisés a été augmentée pour la zone UC (de 15% à 30% avec un minimum de 22,5% de pleine terre) et pour la zone UI (de 10% à 15% avec un minimum de 7,5% en plein terre).</p> <p>Les espaces boisés classés repérés dans le PLU 2012 ont été conservés et sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et suivants du Code de l'urbanisme.</p> <p>Des exigences en termes de performances énergétiques (2.2.4) et de travaux d'isolation thermique des constructions existantes (2.1.2) ont été ajoutés dans le règlement écrit pour toutes les zones urbaines.</p> <p>Une marge de recul de 40 mètres par rapport au bord de l'autoroute A6 est indiquée au règlement graphique.</p>

Rappels des objectifs du PADD	Dispositions du zonage et du règlement
Inventer une agriculture urbaine pour Morangis	<p>Zonage</p> <p>Une partie de la zone agricole à l'est de la commune a ouvert ses franges à l'urbanisation dans l'optique de dynamiser l'activité agricole avec des projets d'agriculture urbaine innovante. En contrepartie, le cœur de la zone agricole a été étendue sur les fonds de parcelles traités en jardin et qui à l'avenir pourraient être dédiés à l'agriculture.</p> <p>Une Orientation d'Aménagement et de Programmation à valeur réglementaire encadre le projet d'agriculture urbaine innovante Inventons la Métropole (voir les justifications des OAP et leur cohérence avec les règles).</p> <p>Règlement écrit et graphique</p> <p>Seules les constructions à destination d'Exploitation Agricole et forestière sont autorisées en zone N et A.</p> <p>Par rapport au PLU 2012, une emprise au sol ainsi qu'un coefficient de biodiversité (avec un fort taux de pleine terre) ont été ajoutés pour limiter les constructions en zone N et A.</p>
Répondre aux enjeux environnementaux et écologiques	<p>Règlement écrit et graphique</p> <p>Des alignements d'arbres sont indiqués au règlement graphique et protégés au titre des articles L.151-23 et L.151-19 du Code de l'urbanisme.</p> <p>Une bande inconstructible de 5 mètres de largeur de part et d'autres du ru du Bief est inscrite au règlement graphique.</p> <p>Les clôtures seront aménagées afin de permettre le passage de la petite faune.</p> <p>Mesures pour limiter la pollution des eaux : vidange des piscines individuelles, traitement des eaux pluviales sur les parkings.</p>



4. Justification des orientations d'aménagement et de programmation et leur cohérence avec les règles

4.1. La portée des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Définies aux articles L151-6 et L151-7 du code de l'urbanisme, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. Selon ces articles :

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36. »

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ne portent pas nécessairement sur un secteur qui est également traité par le règlement du PLU. Le contenu de ces OAP à valeur réglementaire abordera obligatoirement les thématiques définies par l'article R151-8 du Code de l'urbanisme rappelé ci-dessous :

« Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.

Elles portent au moins sur :

1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;

2° La mixité fonctionnelle et sociale ;

3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;

4° Les besoins en matière de stationnement ;

5° La desserte par les transports en commun ;

6° La desserte des terrains par les voies et réseaux. »

La portée juridique des OAP est précisée à l'article L.152-1 du code de l'urbanisme. Cet article prévoit ainsi que :

« L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques. Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation ».

Les OAP sont donc opposables lors de la délivrance de toute autorisation d'urbanisme.

Depuis la loi Engagement National pour l'Environnement (ENE), dite Grenelle II, de 2010, les OAP sont recommandées pour tout nouveau secteur ouvert à l'urbanisation. Elles participent à la mise en oeuvre des objectifs du PADD et doivent donc être établies dans le respect des orientations générales de celui-ci.

4.2. La cohérence des Orientations d'Aménagement et de Programmation avec les Orientations du PADD

Le PLU de Morangis comprend 3 OAP de secteur et 1 OAP à valeur réglementaire au sens de l'article R.151-8 du Code de l'urbanisme. Elles s'appuient toutes sur des principes d'aménagement croisés, cohérents avec les orientations du PADD. Les OAP de secteur sans valeur réglementaire sont systématiquement associées à un règlement et à un zonage réglementaire.

Orientations d'Aménagement et de Programmation de secteur :

- OAP Frange nord de la ZAE - avenue Charles de Gaulle
- OAP Frange agricole - Armée Leclerc
- OAP ZI Les Sables

Orientations d'Aménagement et de Programmation à valeur réglementaire :

- OAP Inventons la Métropole

4.2.1. Orientations d'Aménagement et de Programmation de secteur

Grandes orientations du PADD	Dispositions des OAP
Habitat et logements	<p>OAP Frange nord de la ZAE - avenue Charles de Gaulle</p> <p>Le secteur Charles de Gaulle poursuit une dynamique de requalification de la frange Nord de la ZAE déjà engagée. Un potentiel de 200 logements est estimé, ce qui en fait un secteur stratégique pour la production de logements sociaux dans un temps court.</p> <p>La transition avec le tissu pavillonnaire est soignée avec des hauteurs indiquées selon un principe d'épannelage : le front de rue est structuré et les hauteurs s'abaissent graduellement au contact du tissu pavillonnaire (habitat intermédiaire ou maisons de ville).</p> <p>La transition avec les activités économiques est également soignée : vues, végétalisation, ...</p>

Grandes orientations du PADD	Dispositions des OAP
	<p>OAP Frange agricole - Armée Leclerc</p> <p>Afin de dynamiser des espaces agricoles peu dynamiques, des secteurs de projet d'agriculture urbaine innovante ont été repérés sur une partie de la frange Est des terrains agricoles. L'objectif est de combiner logements et agriculture urbaine au sein d'un même projet. Le caractère pavillonnaire de cet espace est préservé (trois parcelles sont identifiées comme stratégiques avec une densité de 60/80 logements à l'hectare) avec une harmonie entre les transitions urbaines existantes et futures (hauteurs, gabarits, formes architecturales, implantations).</p> <p>OAP ZI Les Sables</p> <p>Le secteur de la ZI des Sables est un secteur stratégique pour la production de logements, avec un potentiel maximum estimé à 800 logements. Ce secteur de projet se situe sur une frange peu dynamique de la ZAE et s'inscrit dans une démarche de renouvellement urbain.</p> <p>L'intégration paysagère et fonctionnelle avec le tissu pavillonnaire alentour est soignée sur ses franges (hauteurs, marges de recul, vues, travail paysager sur les franges avec les activités économiques).</p> <p>Un phasage en deux temps permet de répondre rapidement aux objectifs de mixité sociale sur des parcelles stratégiques (foncier ville) et de pondérer dans le temps et l'espace la part de logements sociaux dans ce secteur. Le projet prévoit ainsi :</p> <ul style="list-style-type: none"> • phase 1 - sud du secteur : logement collectif (avec 30% de logements sociaux) et création un groupe scolaire ; • phase 2 - Centre et du Nord du secteur : logement collectif et maisons de ville (avec 60% de logements sociaux)



Grandes orientations du PADD	Dispositions des OAP
Développement économique	<p>OAP Frange nord de la ZAE - avenue Charles de Gaulle</p> <p>La vocation commerciale et économique du nord de l'avenue est renforcée afin de structurer la ZAE et de conforter ses parties dynamiques pour valoriser son image. Les friches industrielles mutent quant à elle vers du logement, avec un souci de recomposition cohérente et harmonieuse.</p> <p>L'avenue Charles de Gaulle est structurée (création d'un trottoir et hiérarchisation de la voirie) pour faciliter l'accessibilité et la visibilité des activités.</p> <p>Il est prévu un linéaire commercial en pointe Ouest du secteur de projet pour faire le lien avec la polarité commerciale existante de la place G. Fontaine et conforter un dynamisme commercial existant.</p> <p>OAP ZI Les Sables</p> <p>Tandis que les activités économiques peu dynamiques ont pour objectif de muter vers de l'habitat, celles qui sont dynamiques sont conservées : l'entreprise Iron Mountain et la polarité commerciale de moyenne surface (intégrée aux réflexions sur la première phase, en lien avec les études de requalification déjà menées sur ce secteur).</p> <p>Le stationnement ainsi que les espaces publics sont travaillés pour plus de visibilité et d'accessibilité aux activités et aux futurs logements.</p> <p>La recomposition de la frange de la ZAE cherche une mixité fonctionnelle harmonieuse et cohérente.</p>

Grandes orientations du PADD	Dispositions des OAP
Mobilité et équipements	<p>OAP Frange nord de la ZAE - avenue Charles de Gaulle</p> <p>Afin de rendre praticable et accueillante l'avenue Charles de Gaulle, la voirie sera hiérarchisée pour accueillir les mobilités douces : piéton, vélo, transports en commun. Le maillage viaire doit être fonctionnel et lisible. Les accès aux arrêts de bus à proximité seront facilités</p> <p>OAP Frange agricole - Armée Leclerc</p> <p>Deux impasses sont reliées afin de desservir les exploitations agricoles isolées et rejoindre les logements en fond de parcelles pour ne pas congestionner l'avenue de l'Armée Leclerc déjà saturée. Une place sera donnée aux liaisons douces et les accès aux arrêts de bus à proximité seront facilités.</p> <p>OAP ZI Les Sables</p> <p>Un réseau de liaisons douces vient compléter le maillage existant, avec pour lieu de destination privilégié le futur groupe scolaire. Les accès aux arrêts de bus seront facilités, notamment par des passages pour circulations douces au sein des îlots de logements.</p> <p>Un nouveau groupe scolaire est prévu au sud du projet (soit sur la parcelle Descartes, soit sur la place de l'Europe), à définir dans un projet d'aménagement global comme une ZAC.</p> <p>Il est préconisé de hiérarchiser la voirie aujourd'hui destinée à la circulation des poids lourds. Les modalités d'accès pour les différentes destinations (activités économiques, commerces, logements, groupe scolaire) sont définis pour pouvoir accueillir les différentes pratiques de l'espace public.</p>

Grandes orientations du PADD	Dispositions des OAP
Cadre de vie, nature en ville et agriculture urbaine	<p>OAP Frange nord de la ZAE - avenue Charles de Gaulle</p> <p>La trame verte et bleue sera renforcée dans le secteur avec un végétalisation de la voirie et la valorisation des espaces verts existants et futurs. Les ilots de logements feront une place importante à la nature : conservation des espaces naturels de transition avec les activités économiques, traitement paysager et végétalisé des espaces de stationnement extérieur, des espaces de récupération des eaux de pluie.</p> <p>A l'échelle architecturale, une attention particulière est portée sur des logements qui limitent les besoins énergétiques.</p> <p>OAP Frange agricole - Armée Leclerc</p> <p>La trame verte et bleue sera renforcée dans le secteur avec un front végétal en transition entre les terres agricoles et la ZAE et un travail sur l'écoulement des eaux de surface. Les ilots de logements s'intégreront dans la nature existante : traitement paysager et végétalisé des espaces de stationnement extérieur, faible emprise au sol, revêtement perméable des circulations au sein des espaces agricoles, espaces de récupération des eaux de pluie.</p> <p>Les projets d'agriculture urbaine encouragée sur le secteur de projet permettra de préserver la fonction des espaces agricoles en ville en proposant de nouvelles formes d'activités et de valorisation.</p> <p>A l'échelle architecturale, une attention particulière est portée sur des logements qui limitent les besoins énergétiques.</p>

Grandes orientations du PADD	Dispositions des OAP
	<p>OAP ZI Les Sables</p> <p>Les ilots de logements feront une place importante à la nature : conservation des espaces naturels de transition avec les activités économiques, traitement paysager et végétalisé des espaces de stationnement extérieur, des espaces de récupération des eaux de pluie ou encore végétalisation importante des ilots de logements. La trame verte et bleue sera ainsi renforcée.</p> <p>A l'échelle architecturale, une attention particulière est portée sur des logements qui limitent les besoins énergétiques.</p>

4.2.2. Orientations d'Aménagement et de Programmation à valeur réglementaire

Une OAP à valeur réglementaire a été définie sur les parcelles du projet « Inventons la Métropole » nommée Ressources Toit. Dans le cadre de l'appel à projet urbain innovant, ce projet a été désigné lauréat pour développer une forme innovante d'agriculture urbaine à Morangis. Il a fait suite à une candidature d'un groupements composés d'architectes, de promoteurs et d'investisseurs.

Ce projet d'ensemble considérant agriculture urbaine et logements permettra d'impulser une dynamique sur des espaces agricoles aujourd'hui peu dynamiques. Ils répondent également à un enjeu métropolitain de maintien des espaces agricoles en zone urbaine, de par leur dynamisation au sein d'un projet innovant.

La valeur réglementaire de l'OAP permet de garantir la cohérence entre des objectifs ambitieux d'agriculture urbaine définis dans le PADD et un projet dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne suivent pas les dispositions réglementaires. La valeur réglementaire permet de définir au mieux les relations et les synergies entre la partie habitée et la partie agricole du projet. Le projet a par ailleurs été conçu pour se rapprocher au maximum des dispositions réglementaires existantes en ancienne zone UHc et A.



Grandes orientations du PADD	Dispositions de l'OAP
Habitat et logements	<p>Le projet participe à la mixité sociale avec une part de 50% environ de logements sociaux, sur un programme d'environ 60 logements. La partie à vocation d'habitat du projet s'inscrit dans une dynamique de renouvellement urbain puisqu'elle prend place sur une parcelle occupée par des locaux vétuste à caractère industriel.</p> <p>Les nouveaux logements s'intègrent dans le tissu pavillonnaire existant avec un soin apporté à l'harmonie entre les formes urbaines : hauteurs, gabarits, formes architecturales, implantations. La pente du terrain est utilisée pour permettre la construction de logements plus élevés en fond de parcelle, ce qui permet de rester cohérent avec les hauteurs du tissu pavillonnaire.</p>
Développement économique	<p>Le projet participera du désenclavement de la ZAE puisqu'une voie supplémentaire entièrement dédiée aux engins agricoles peut rejoindre une impasse de la ZAE.</p>
Mobilité et équipements	<p>Le secteur n'est pas desservi par les transports en commun, les espaces de stationnement seront dimensionnés pour environ 60 logements.</p> <p>La place du stationnement sera réduite (parkings enterrés en partie) au profit des mobilités douces et des aménités urbaines. Une hiérarchie de la voirie interne sera adaptée aux différents usages.</p>

Grandes orientations du PADD	Dispositions de l'OAP
Cadre de vie, nature en ville et agriculture urbaine	<p>L'ambition première est d'inventer une agriculture urbaine innovante, qui permet de concilier les fonctions urbaines et agricoles dans la ville. Il est une expérimentation urbaine qui entrainera une redynamisation de l'ensemble de la frange agricole Est de Morangis (OAP Frange agricole - Armée Leclerc).</p> <p>Il sera privilégié une vocation agricole variée et de proximité afin de s'insérer pleinement dans l'idée d'aménager une ville verte et de développer la présence de la nature en ville. En complément, des espaces extérieurs variés pour une pluralité d'usage permettra une appropriation du site par les habitants.</p> <p>La trame verte et bleue sera renforcée notamment par l'implantation d'une riche palette de faune et de flore (maraichage, haie fruitière, ruches, poulailler) dans un environnement agricole de mono-culture. Il est également aménagé un front végétal en fond de parcelle pour faire la transition environnementale et paysagère avec la ZAE.</p> <p>La récupération des eaux de pluie et la porosité des voiries et espaces de stationnement sont prévus.</p> <p>A l'échelle architecturale, une attention particulière est portée sur des logements qui limitent les besoins énergétiques.</p>

4.3. La complémentarité du règlement et du zonage avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Le dispositif réglementaire est spécifiquement adapté pour la mise en oeuvre des projets encadrés par les OAP :

OAP « Charles de Gaulle »

- Le zonage définit les secteurs stratégiques pour la mutation des espaces à vocation d'activités économiques vers de l'habitat : en zone UA (transition vers le centre ancien), UC (habitat collectif) et UHv (habitat intermédiaire et maisons de ville). Il intègre donc le principe de transition des hauteurs, avec une structuration du front de rue en habitat collectif et un habitat intermédiaire à proximité des tissus pavillonnaires existants. Le nord de l'avenue et les entreprises dynamiques sont en zone UI.
- Dans le règlement écrit, le traitement des espaces non-bâtis (2.3) est ambitieux et permet le renforcement de la trame verte et bleue : coefficient de biodiversité avec une part minimale de surface de pleine terre, gestion des eaux pluviales, traitement paysager, plantations, ...
- Pour répondre aux objectifs de mixité sociale, le règlement graphique inscrit des secteurs de mixité sociale sur les parcelles stratégiques, pondérés pour garantir une mixité sociale cohérente par quartier.
- Un emplacement réservé est inscrit au règlement graphique afin de requalifier l'avenue Charles de Gaulle par la création d'espaces publics sur les trottoirs.

OAP « Armée Leclerc »

- Le zonage identifie des secteurs à vocation d'habitat (UH pour le tissu pavillonnaire et UHc pour les secteurs stratégiques) et des secteurs à vocation agricole (A).
- En UHc, le règlement écrit inscrit une hauteur maximale plus élevée (12 mètres) que dans le tissu pavillonnaire (UH), ce qui permet une micro-densification par rapport au tissu existant.
- Dans le règlement écrit, le traitement des espaces non-bâtis (2.3) est ambitieux et permet le renforcement de la trame verte et bleue : coefficient de biodiversité avec une part minimale de surface de pleine terre, gestion des eaux pluviales, traitement paysager, plantations, ...
- Un emplacement réservé est inscrit au règlement graphique pour rejoindre les impasses de la ZAE.

OAP « ZI Les Sables »

- Le zonage intègre le principe de transition de hauteurs pour une intégration paysagère des projets avec des zones d'habitat collectif (UC et UCa) et des zones d'habitat de type maison de ville (UHv) en lien avec le tissu pavillonnaire existant. La moyenne surface ainsi que l'entreprise dynamique « Iron Mountain » sont conservés en zone UI.
- Afin de permettre une souplesse dans le choix d'implantation d'un groupe scolaire, une fois un projet d'aménagement global défini, le secteur sud est inscrit en zone UC. Les constructions à destination d'Équipements d'intérêt collectif et services publics y sont autorisées (1.1.) et les règles en matière de hauteur, d'emprise au sol, d'implantations et de traitement des espaces non bâtis ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ainsi qu'aux Équipements sportifs.
- Dans le règlement écrit (2.3.2) en zone UI « un rideau continu d'arbres de haute tige formant écran est exigé le long des limites séparatives correspondant à une limite de zonage d'une autre zone urbaine ou naturelle » dans l'optique de faire transition entre les espaces à vocation d'habitat et les espaces à vocation d'activités économiques.
- Dans le règlement écrit, le traitement des espaces non-bâtis (2.3) est ambitieux et permet le renforcement de la trame verte et bleue : coefficient de biodiversité avec une part minimale de surface de pleine terre, gestion des eaux pluviales, traitement paysager, plantations, ...
- Dans le règlement graphique, deux PAPAG sont inscrits correspondant aux deux phases de projet identifiées dans l'OAP.

5. Exposé des motifs des changements apportés par la modification n°1 du PLU



La note expose la présentation et la justification de chaque modification apportée aux Orientations d'Aménagement et de Programmation, au règlement écrit du PLU et au plan de zonage.

Les modifications du plan de zonage sont détaillés zoom par zoom. Ils mettent en rapport le plan de zonage en vigueur et le nouveau plan proposé.

Les documents modifiés sont :

- Orientations d'Aménagement et de Programmation,
- Règlement écrit,
- Plan de zonage.

Un complément sera également apporté au sein du rapport de présentation pour présenter les évolutions des différents documents mais n'intégrera pas cette notice.

5.1 Justifications et présentation des modifications apportées au document d'Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'évolution du secteur de mixité sociale au sud de l'avenue Charles de Gaulle engendre des évolutions du plan de zonage qui sont présentées en partie « 5.3 Justifications et présentation des modifications apportées au plan de zonage » de cette notice.

5.2 Justifications et présentation des modifications apportées au règlement écrit

Des modifications du règlement sont à réaliser afin de rectifier les incohérences réglementaires relevées et de préciser certaines dispositions. Les difficultés d'application sont appréhendées. Un balayage complet du règlement sera également fait sous un aspect juridique afin de relever et supprimer certaines dispositions qui pourraient être jugées illégales.

5.2.1. Zones UA et UC - Local poubelle

« Article 3.2.2. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

III – Collecte des déchets

Pour les immeubles d'habitat collectif, les containers d'ordures ménagères ~~doivent~~ peuvent être enterrés ou situés dans un local de stockage en rez-de-chaussée. Le local peut être intégré à l'intérieur des immeubles ou à l'extérieur sous forme d'abris.

La taille du local dépend du nombre d'habitants de l'immeuble, avec un minimum de 5,5 m².

- Si le nombre d'habitants ≤ 50 : 5,5 + (0,14 x nb hab.) m²
- Si le nombre d'habitants > 50 : 8 + (0,09 x nb hab.) m²

Une aire de présentation du ramassage des containers sera prévue à proximité de la voirie et en limite intérieure du périmètre de projet. Cette aire devra être ouverte et parallèle à la voirie. »

Explications : cette disposition était en contradiction avec les préconisations de l'organisme en charge de la collecte des déchets (GOSB). Il était de plus souhaitable de demander une taille minimale pour les locaux de stockage des containers et des locaux pour les encombrants.

Le détail de l'estimation du nombre d'habitants par typologie de logement est présenté ci-dessous et a été ajouté au règlement:

« 2.11. DISPOSITIONS RELATIVES A LA COLLECTE DES DECHETS

Estimation moyenne du nombre d'habitants par typologie d'appartement :
Sources : INSEE 2018

INSEE 2018	1 personne	2 personnes	3 personnes	4 personnes	5 personnes	6 personnes ou plus	Ensemble	Taille des ménage
T1	307	60	19	0	0	0	387	1,3
T2	332	179	55	30	8	1	605	1,7
T3	287	245	196	117	33	4	884	2,3
T4	36	63	68	106	25	34	331	3,4
T5	10	10	15	3	13	11	63	3,5
T6 ou +	0	3	1	0	0	0	4	2,25

- Logement étudiant : 1 logement = 1 habitant
- Logements T1 : 1 logement = 1,3 habitants
- Logement T2 : 1 logement = 1,7 habitants
- Logement T3 : 1 logement = 2,3 habitants
- Logement T4 : 1 logement = 3,4 habitants
- Logement T5 ou + : 1 logement = 3,5 habitants »

Exemple d'application : pour un immeuble d'habitat collectif composé de 25 T2, 14 T3 et 15 T4, le nombre d'habitants estimé est : (25*1,7+14*2,3+15*3,4) = 126 habitants.

5.2.2. Zone UA - Emprise au sol

« Article 2.1.1. Emprise au sol

2 - En cas d'occupation commerciale en rez-de-chaussée, l'emprise peut être **portée à 100% dépassée**, même si le commerce ne concerne qu'une seule des constructions situées sur l'unité foncière. »

Explications : cette disposition n'est pas applicable puisque non compatible avec les articles, sachant que l'emprise au sol en zone UA est de 70% :

- « 2.1.5. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2 – Toute construction devra s'implanter à une distance d'au moins 8 mètres des autres limites séparatives, à l'exception des annexes. »

et

- « 2.3.1. Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

2 – Un coefficient de biodiversité de 0,15 est appliqué sur le terrain avec une végétalisation au minimum de 5% de la superficie du terrain sous la forme d'espaces verts de pleine terre. »

5.2.3. Zones UA et UH - Clôtures

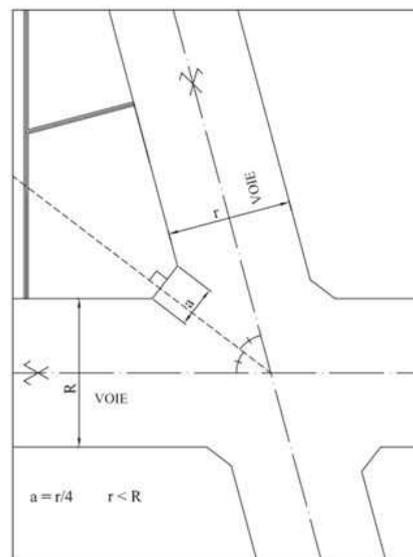
« Article 2.2.2. Aspect extérieur des constructions

IV Clôtures

8 – L'édification des clôtures aux intersections des voies publiques est assujettie à la réalisation d'un pan-coupé **si l'angle formé entre les deux voies publiques est inférieur ou égal à 90°**. La longueur des côtés égaux des pans coupés dans le prolongement de l'alignement des voies concernées est égale à **5-3 mètres minimum**.

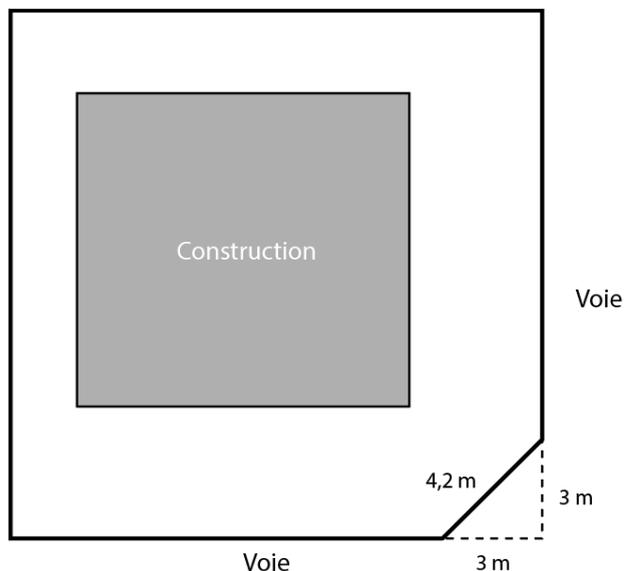
Pour les angles formés entre les deux voies publiques supérieurs à 90°, la réalisation d'un pan-coupé ne sera pas exigée si la visibilité est suffisante.

Le pan coupé doit être réalisé perpendiculairement à la bissectrice de l'angle formé par l'axe des deux voies considérées (figure ci-dessous).



Les parties végétales des clôtures sont proscrites aux intersections des voies publiques. »

Le schéma explicatif ci-dessous a été ajouté au règlement écrit :



Explications : cette disposition était très contraignante pour les propriétaires de terrain en angle. Dans la présente modification du PLU, seule la longueur des côtés égaux des pans coupés a été diminuée afin de préserver au maximum les intérêts des particuliers tout en assurant une bonne visibilité.

De plus et afin de tenir compte des différents degrés d'angle de rue, la commune propose de modifier et de compléter la rédaction de la règle en distinguant le cas d'angle de rue de moins de 90° et de plus de 90°.

les toitures terrasses, la hauteur maximale peut être augmentée d'un mètre si la ligne de vie est intégrée à l'acrotère... La hauteur plafond (hauteur maximale de la construction) est fixée à ~~17~~ 16 mètres. »

Explications : une hauteur de façade de 16 m permet de réaliser 5 niveaux : R+4. Il s'agit de diminuer cette hauteur pour limiter les constructions à R + 3 + comble ou attique.

5.2.5. Zone UH - Emprise au sol

« 2.1.1. Emprise au sol

II - Dispositions particulières

2 – Pour les bâtiments annexes affectés au stationnement des véhicules, leur emprise ne peut excéder 30 m² par logement. Pour les abris de jardin, leur emprise est limitée à 10 m².

Pour les autres annexes, la surface de plancher totale ne peut pas dépasser 25m². »

Précision apportée au glossaire : « une annexe ne peut pas être affectée à de l'habitation. »

Explications : l'emprise des autres annexes (cuisine d'été, salle de jeux, atelier...) n'était pas limitée dans la rédaction en vigueur.

5.2.4. Zone UC - Hauteur des constructions

« Article 2.1.3. Hauteur maximale des constructions

I - Dispositions générales

...2 – La hauteur maximale des façades ne peut excéder ~~16~~ 13 mètres. Pour

5.2.6. Zone UHd - Implantation des constructions

« 2.1.3. Implantation des constructions par rapport à l'alignement sur la voirie

II – Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées :

....

~~– à l'alignement sur les parcelles, indiqué par une bande de constructibilité sur le plan graphique règlementaire.–~~»

Explications : c'est une erreur matérielle, en zone UHd toutes les constructions doivent respecter un retrait par rapport à la voie. Elles doivent cependant s'implanter à l'intérieur de la bande de constructibilité figurant au plan graphique en respectant les règles de retrait.

5.2.7. Zone UH - Clôtures

«2.2.2. Aspect extérieur des constructions

IV – Clôtures

2 - ~~Les clôtures sur voie ne peuvent excéder une hauteur de 1,70 mètres à partir du sol naturel apparent existant avant travaux ou du niveau du trottoir.~~

5 – Les clôtures sur voie et emprise publique ~~doivent peuvent~~ être ajourées ou ~~non ajourées~~. Elles doivent être composées d'un mur plein de 90 cm de hauteur maximum en soubassement et de travées pleines ou ajourées ~~au moins sur la moitié de leur hauteur et sur toute leur longueur, non comprises les parties ouvrantes des portes et portails.~~

11- Pour les clôtures implantées sur un terrain en pente, la hauteur maximale de 1m70 ne pourra être excédée en tout point. »

Explications : il est de plus en plus difficile de faire appliquer le règlement. La plupart des clôtures réellement ajourées sont souvent occultées par des brises vue. La règle s'aligne sur cet état de fait.

Autre point, les clôtures situées sur des terrains en pente peuvent atteindre par endroit plus de 2 mètres au-dessus du terrain naturel. La nouvelle règle permet d'éviter cette situation.

5.2.8. Zone UH - Espace non imperméabilisé

« 2.3.1. Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

En zone UH hors secteur UHv

1 – En application du dispositif dérogatoire prévu à l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, 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 présent règlement sont appréciées au regard de chaque lot issu d'un lotissement ou de chaque terrain d'assiette issu de la division en propriété ou en jouissance. Ces règles s'appliquent également en cas de division primaire prévue par l'article R.442-1 a du Code de l'Urbanisme.

~~De même, pour assurer l'effet utile du présent règlement, l'autorité administrative compétente pourra s'opposer aux divisions foncières qui ont pour effet ou pour objet de rendre une parcelle ou construction existante non-conforme aux règles prescrites par le PLU en vigueur au jour de la division.~~

Par ailleurs, lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions applicables dans la zone où elle se situe, l'autorisation d'exécuter

des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de la construction avec ces dispositions, ou qui sont sans effet à cet égard. »

Explications : les dispositions en rouge figurent à l'article 2.3.1. alors qu'elles concernent tous les articles de la zone. Elles sont déplacées dans les dispositions générales.

5.2.9. Zones UA, UH et UI - Espaces libres et plantations

« 2.3.2. Obligations en matière d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

I – Principes généraux

7 – Conformément à l'article L 215-19 du code de l'environnement, pour les terrains situés à proximité du ru du Bief, il est rappelé que les propriétaires riverains d'un cours d'eau non domanial ont obligation de l'entretenir et de laisser le libre accès aux agents en charge de sa surveillance et de son entretien sur une largeur de 6 mètres. Les terrains bâtis ou clos de murs à la date du 3 février 1995 ainsi que les cours et les jardins attenants aux habitations sont exempts de la servitude en ce qui concerne le passage des engins. »

Pour la zone UA :

« 2.3.3. Continuités écologiques

~~Non réglementé~~ Toute construction est interdite dans une bande de 6 mètres de largeur prise de part et d'autre de l'axe du ru du Bief (matérialisé sur le plan de zonage), à l'exception des constructions légères telles que les kiosques, abris de stockage du matériel de jardinage et les cabanes à outils, autorisées à conditions de ne pas dépasser 10m² d'emprise au sol et 3 mètres de hauteur. »

Pour les zones UH et UI (zones traversées par le ru du Bief) :

« 2.3.3. Continuités écologiques

~~1 – Toute construction est interdite dans une bande de 6 mètres de largeur prise de part et d'autre de l'axe du ru du Bief. Ce dernier est matérialisé sur le plan de zonage.~~

~~2 – Les constructions légères telles que les kiosques, abris de stockage du matériel de jardinage et les cabanes à outils sont autorisées à conditions de ne pas dépasser 10m² d'emprise au sol et 3 mètres de hauteur.~~

Toute construction est interdite dans une bande de 6 mètres de largeur prise de part et d'autre de l'axe du ru du Bief (matérialisé sur le plan de zonage), à l'exception des constructions légères telles que les kiosques, abris de stockage du matériel de jardinage et les cabanes à outils, autorisées à conditions de ne pas dépasser 10m² d'emprise au sol et 3 mètres de hauteur. »

Explications : cette règle émane de l'article L215-19 du code de l'environnement qui stipule que « Pendant la durée des travaux, les propriétaires sont tenus de laisser passer sur leurs terrains les fonctionnaires et agents chargés de la surveillance, les entrepreneurs et ouvriers, ainsi que les engins mécaniques strictement nécessaires à la réalisation des travaux, dans la limite d'une largeur de six mètres. Les terrains bâtis ou clos de murs à la date du 3 février 1995 ainsi que les cours et les jardins attenants aux habitations sont exempts de la servitude en ce qui concerne le passage des engins. Ce droit s'exerce autant que possible en suivant la rive du cours d'eau et en respectant les arbres et les plantations existants. »

Le plan de zonage indique une bande inconstructible autour du ru du bief. La précision de la règle d'inconstructibilité permet de la rendre cohérente avec le plan de zonage et l'article L215-9 du code de l'environnement.

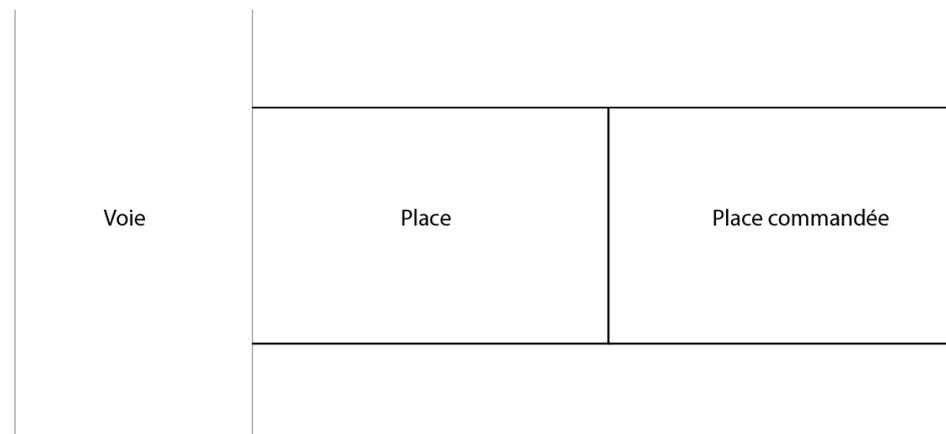
Concernant la zone UA, l'article 2.3.3. n'était pas réglementé alors que le ru du Bief y passe également. L'erreur est désormais corrigée.

5.2.10. Zone UH - Stationnement

« 2.4.1. Obligations minimales pour les véhicules motorisés

III – Caractéristiques techniques des places de stationnement

6 – Au maximum ~~10% des places réalisées~~ 1 place réalisée par logement pour répondre aux normes de stationnement pourra être réalisée en place de stationnement commandées.



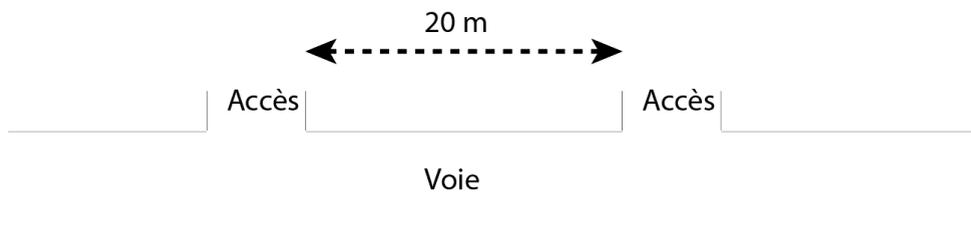
Explications : en zone UH, les 10 % ne peuvent pas s'appliquer. De plus il est difficile de ne pas autoriser au moins 1 place commandée sur les 2,2 places exigées par logement.

5.2.11. Zone UH - Desserte des terrains

« 3.2.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

4 – Le nombre d'entrée charretière depuis la voie publique sur un terrain est limité à un accès sauf pour les programmes de maisons de ville ou un accès par habitation pourra être autorisé. Pour les terrains situés à l'angle de deux voies ou riverains de deux voies, une entrée charretière sur chacune des deux voies pourra être autorisée.

Pour les programmes de logements collectifs, le nombre d'entrée charretière depuis la voie publique sur un terrain est limité à un accès par tranche de 20 mètres linéaires sur rue, de pilier à pilier. »



Explications : les constructions à destination d'habitat collectif peuvent être admises en zone UH. Toutefois, ne permettre qu'une seule entrée charretière par terrain semble trop limitatif. La disposition est plus souple pour les zones permettant la réalisation de logements collectifs.

De plus, les accès sont limités mais il n'y avait pas de limitation du nombre de portail. La nouvelle formulation cadre mieux cet aspect.

5.2.12. Zone UI - Autorisation sous-condition

« 1.1.2. Usages principaux et activités autorisées sous conditions

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

- les constructions à ~~destination de Commerce et activités de service de moins de 300 m²~~ sous-destination d'artisanat et commerce de détail de moins de 800 m² ainsi que ceux intégrés dans une construction à vocation d'activité.

Explications : la destination «commerces et activités de service» inclue également les sous destinations : restauration, commerce de gros, hébergement hôtelier et de tourisme et toute activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

La limitation à 300 m² doit empêcher uniquement l'installation de grandes surfaces et ainsi préserver les commerces de proximité existants. De plus, la limitation à 300 m² paraît souvent trop restrictive. Une grande surface a besoin d'au moins 1000 m².

C'est pourquoi nous proposons d'augmenter sensiblement la limitation.

5.2.13. Zone UI - Interdiction de construire

« 1.1.3. Interdiction de construire

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ...
- le stockage et les dépôts de matériaux à l'air libre, à l'exception des activités de commerce de matériaux ou végétaux présentes sur place ;

Explications : cette disposition est préjudiciable pour les activités de ventes de matériaux de construction (POINT P).

La règle sur l'interdiction de stockage doit permettre de distinguer les différents types de stockage. Ainsi la commune souhaite éviter les stockages anarchiques et autoriser ceux associés à des entreprises de vente de matériaux (Point P...).

Dans la zone UI excepté en secteur UIa

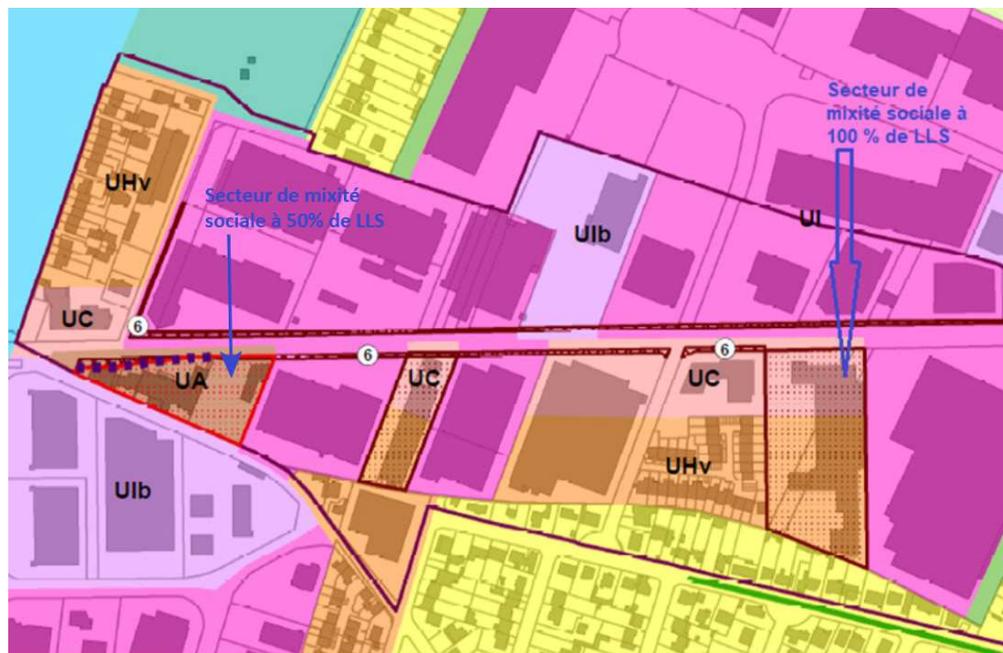
- les constructions à classées dans la destination « Équipements d'intérêt

5.3 Justifications et présentation des modifications apportées au plan de zonage

5.3.1. Evolution du secteur de mixité sociale de l'OAP n°1 Frange Nord de la ZAE - avenue Charles de Gaulle

Un des objectifs du PADD est de répondre aux objectifs de production de logement imposés à la commune tout en maintenant la mixité sociale et de maîtriser l'évolution du tissu urbain communal. A cet effet, des secteurs de projet ont été identifiés notamment le long de l'avenue Charles de Gaulle. Le règlement graphique inscrit deux secteurs de mixité sociale sur des parcelles stratégiques, avec une part de logements sociaux fixée à 50 % pour l'un et 100 % pour l'autre. La part de logement sociaux préconisée dans les objectifs du PADD sur l'ensemble du territoire est de 80 %. Pourcentage qui pourra être pondéré afin de garantir une mixité sociale cohérente par quartier.

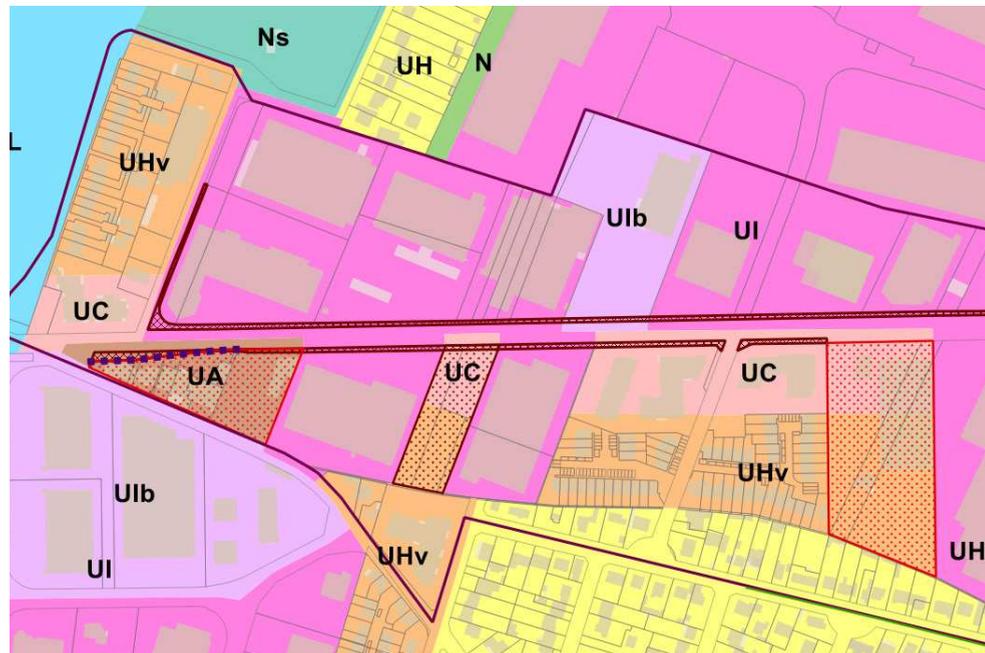
PLU en vigueur



Afin de permettre une meilleure mixité sociale, le taux de LLS sur le secteur de l'avenue Charles de Gaulle fixé actuellement à 100% est réduit à 50%.

L'évolution de ce secteur de mixité sociale est compatible avec l'article 3.2.1. du document 1.4. – Justifications (rapport de présentation), il est indiqué qu' « Au sein des principales opérations de production de logements, une mixité sociale suffisante doit être maintenue. Néanmoins, dans la répartition sur l'ensemble de la commune, la part des logements sociaux doit être pondérée en fonction des secteurs d'implantation des opérations pour assurer une mixité sociale par quartier. »

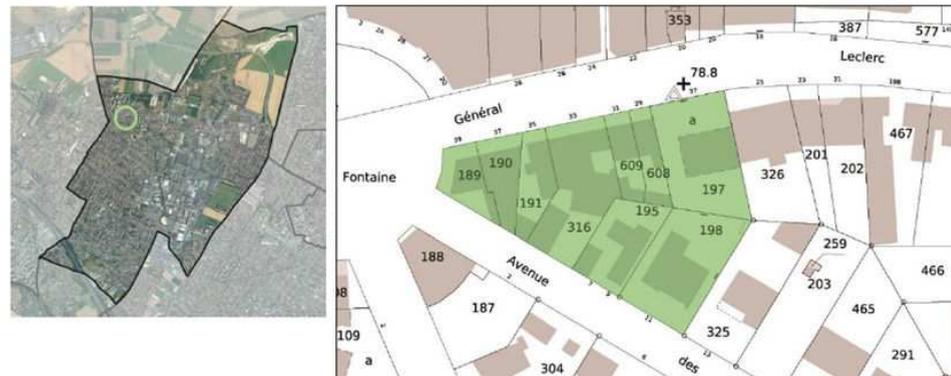
PLU modifié



En compensation, un nouveau secteur de mixité sociale à 50% est délimité rue du Général Leclerc, sur le périmètre de veille foncière et de Droit de Préemption urbain renforcé dénommé « rue du Général Leclerc » (ci-après).

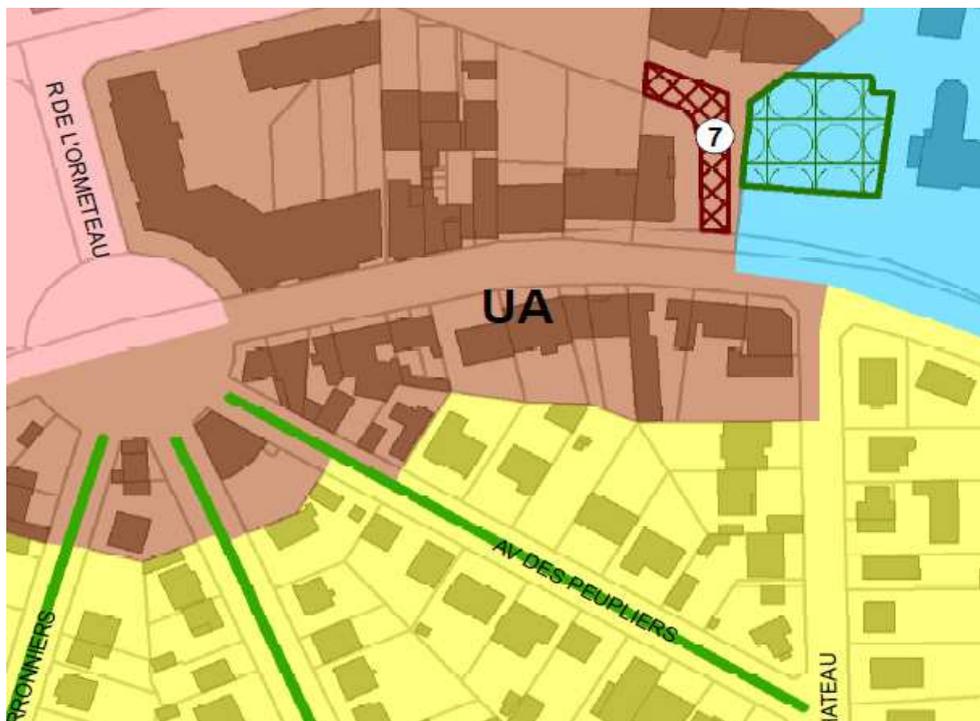
Annexe 3 à la convention d'intervention foncière entre la commune de Morangis, l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre et l'EPFIF

Accuse d'envoi en date du 05/04/2023
ANNEXE 6 ajoutée par l'avenant n°1 - Périmètre de veille foncière dit « Rue du Général Leclerc » référencé à l'article 4

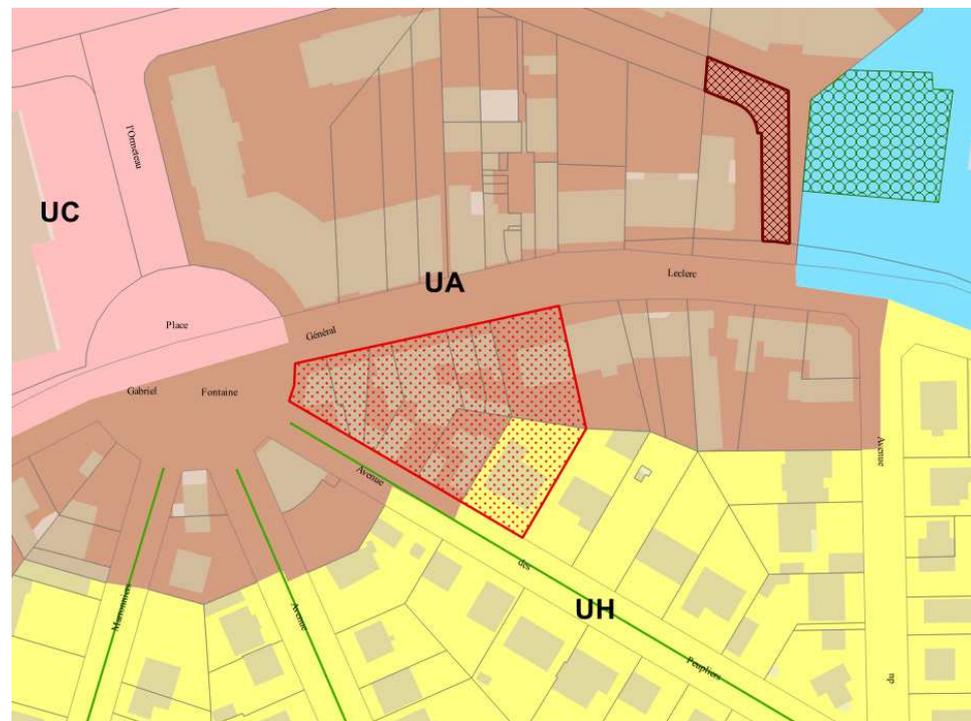


Périmètre de veille foncière

PLU en vigueur



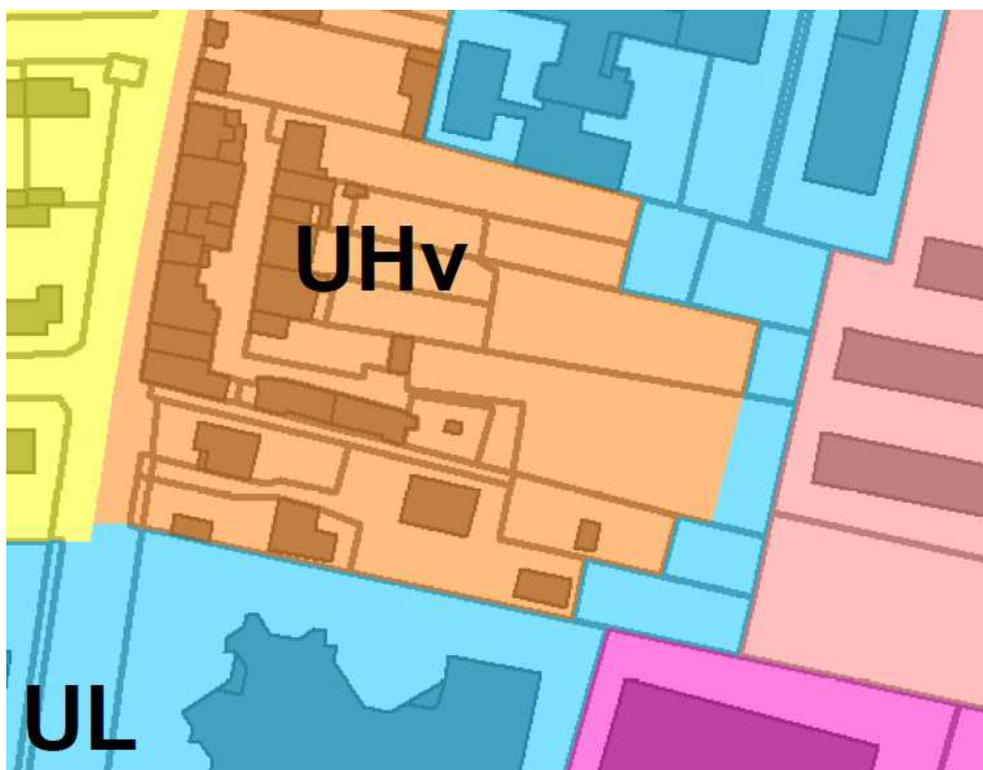
PLU modifié



5.3.2. Rétablissement d'un emplacement réservé

L'emplacement réservé n° 1 du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 16 février 2012 en vue de « la réalisation d'espaces verts et d'une liaison piétonne entre les groupes scolaires » a été supprimé lors de la dernière révision du PLU. Afin de permettre la réalisation de ce cheminement, l'emplacement réservé est rétabli sur la parcelle cadastrée, section E n° 64.

PLU en vigueur



PLU modifié

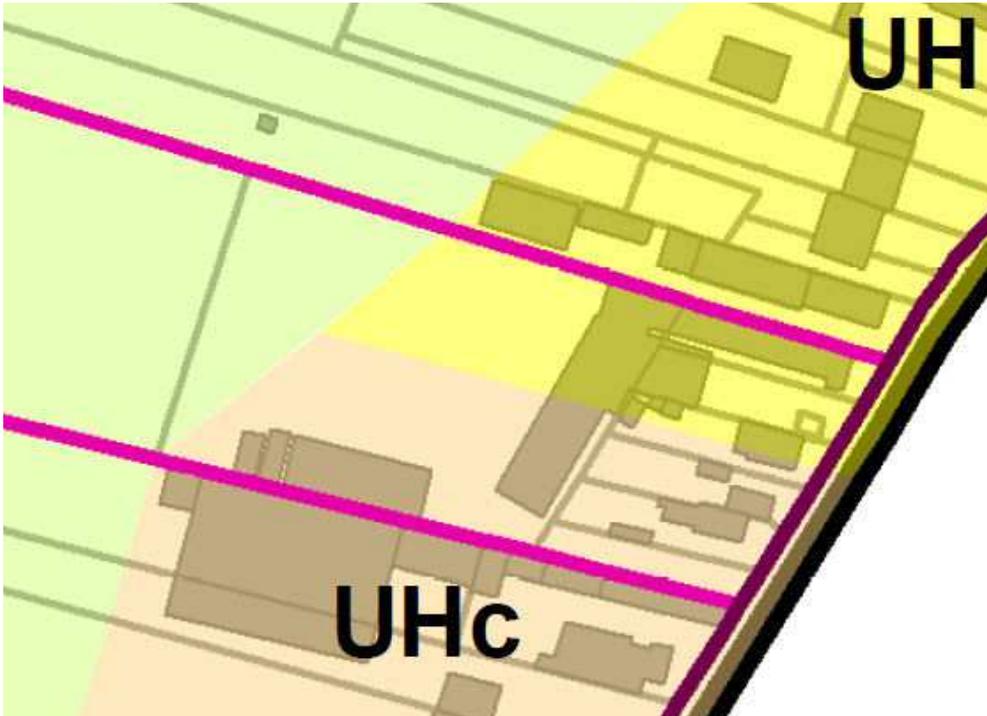


5.3.3. Erreurs matérielles situées sur l'OAP n° 2 « Frange agricole - avenue de l'Armée Leclerc »

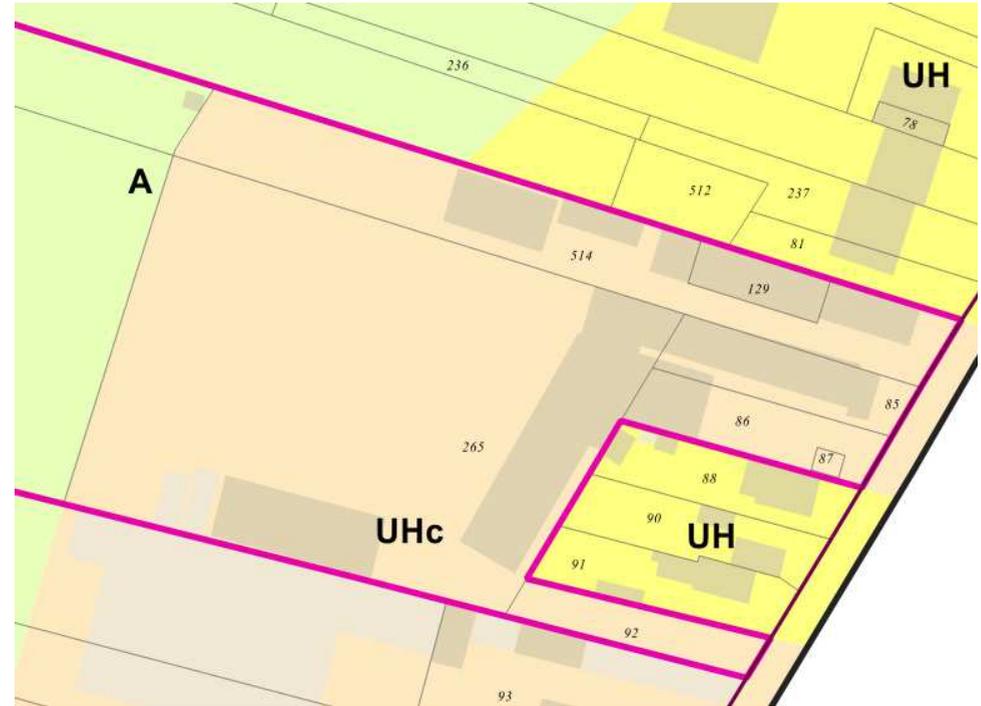
L'erreur matérielle concernant le zonage est associée au périmètre de l'OAP du site Inventons la Métropole. Il n'est pas bien reporté sur le plan de zonage et doit être modifié. De même, 3 parcelles, 88, 90 et 91 doivent basculer en UH.

Enfin l'intégralité des deux parcelles cadastrées section G n° 265 et G n° 514 doivent figurer en zone UHc.

PLU en vigueur



PLU modifié





6. Incidence du projet de modification n°1 du PLU sur l'environnement

6.1 Incidences de l'évolution du règlement écrit sur l'environnement

6.1.1. Zones UA et UC - Local poubelle

L'objectif de cette réglementation est d'offrir les meilleures conditions de collectes des ordures ménagères.

Incidences positives	Incidences négatives
Evite les dépôts d'ordure au pied des containers enterrés	
Adapte le local au nombres de ménages et permet d'avoir une taille minimal des locaux pour une meilleure gestion des ordures	
L'aire de présentation du ramassage des containers facilitera le ramassage pour les éboueurs et désencombrera les trottoirs	

6.1.2. Zones UA - Emprise au sol

Pas d'incidence sur l'environnement.

6.1.3. Zones UA et UH - Clôtures

Raccourcissement du pan coupé.

Incidences positives	Incidences négatives
Augmente la superficie des jardins	Réduit la visibilité pour les automobilistes aux angles des rues concernées. Il est à noter toutefois que la ville pourra demander un pan coupé plus important en fonction de la visibilité pour les automobilistes au carrefour.

6.1.4. Zones UC - Hauteur des constructions

Diminution de la hauteur des constructions.

Incidences positives	Incidences négatives
Améliore l'intégration paysagère des constructions	Réduit légèrement la densification (1 niveau de construction)

6.1.5. Zones UA - Emprise au sol

Limitation de l'emprise au sol des «autres annexes».

Incidences positives	Incidences négatives
Limite l'emprise au sol de certaines annexes qui n'étaient pas réglementée et par conséquent augmente la part d'espace de pleine terre	

6.1.6. Zones UH - Implantation des constructions

Simple rectification d'une erreur matérielle. Pas d'incidence sur l'environnement.

6.1.7. Zones UH - Clôtures

Adaptation du règlement à la réalité du marché des clôtures et au cas de

terrains en pente.

Incidences positives	Incidences négatives
Permet d'éviter la réalisation de clôtures de plus de 2 mètres de haut en terrain en pente	Favorise réglementairement des clôtures non ajourées sur un maximum de 1,7 mètres

6.1.8. Zones UH - Espace non imperméabilisé

Pas d'incidence sur l'environnement.

6.1.9. Zones UA, UH et Ula - Espaces libres et plantations

Pas d'incidence sur l'environnement.

6.1.10. Zones UH - Stationnement

Rectification de la règle du stationnement pour pouvoir réellement l'appliquer à la zone UH.

Incidences positives	Incidences négatives
Permet de réaliser plus facilement des places de stationnement commandée sur la parcelle et d'ainsi gagner de l'espace publique	

6.1.11. Zones UH - Desserte des terrains

Permet de réaliser plusieurs entrées pour des grandes parcelles occupées par du logement collectif.

Incidences positives	Incidences négatives
Améliore l'accessibilité aux parcelles et la sécurité des déplacements	

6.1.12. Zones UI - Autorisation sous-condition

Permettre à plusieurs types de commerces de s'implanter tout en empêchant la possibilité aux grandes surfaces de s'implanter.

Pas d'incidence sur l'environnement.

6.1.13. Zones UI - Interdiction de construire

Souhait d'éviter les stockages anarchiques de matériaux et d'autoriser ceux associés à des entreprises de matériaux.

Incidences positives	Incidences négatives
Permet l'installation d'activité de commerce de matériaux ou de jardinage sur place tout en évitant le stockage	Possibilité d'avoir des ambiguïté concernant le type de stockage autorisé ou non

6.1.14. Zones UI - Implantation des constructions

Ouvre la règle aux limites des zones UC et UA afin de préserver des retraits par rapport aux limites séparatives entre les zones UI et les zones d'habitat.

Incidences positives	Incidences négatives
Permet de prévoir des zones inconstructibles entre les zones d'activités potentiellement génératrice de nuisances et les zones d'habitat	Peu réduire les possibilités de construction

6.1.15. Ensemble des zones - Clôtures

Permettre d'appliquer plus facilement la règle préservant un passage pour la petite faune.



Incidences positives	Incidences négatives
Facilite la réalisation d'ouverture au pied des clôtures pour le passage de la petite faune	

6.2.3. Erreurs matérielles situées sur l'OAP n° 2 « Frange agricole - avenue de l'Armée Leclerc »

Pas d'incidence sur l'environnement.

6.2 Incidences de l'évolution du plan de zonage sur l'environnement

6.2.1. Evolution du secteur de mixité sociale de l'OAP n°1 Frange Nord de la ZAE - avenue Charles de Gaulle

Un secteur de mixité social passe de 100% à 50% mais se retrouve compensé sur un autre secteur de la commune.

Incidences positives	Incidences négatives
Permet de mieux répartir les secteurs de mixité sociale sur la commune et d'éviter des concentrations trop fortes dans des espaces géographiques réduits	

6.2.2. Rétablissement d'un emplacement réservé

Un emplacement réservé doit être réinstauré pour permettre la réalisation d'espaces verts et d'une liaison piétonne entre les groupes scolaires de la commune.

Incidences positives	Incidences négatives
Améliore et sécurise le réseau de déplacements doux (notamment pour les enfants)	
Permet la création d'espaces verts	

PLU LOCAL D'URBANISME

Plan de zonage

Echelle : 1/4 000ème

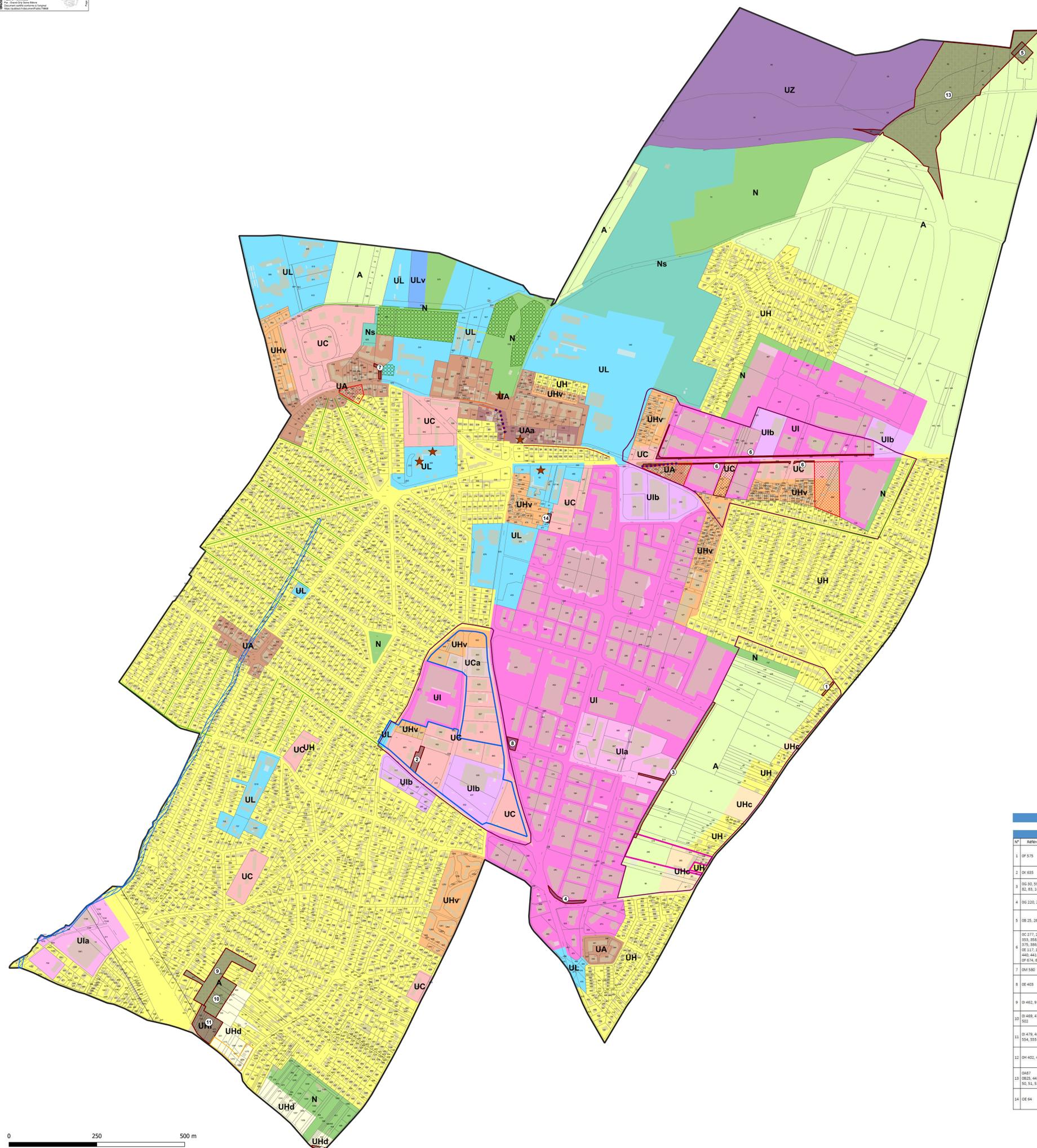
Vu pour être annexé à la délibération
 du Conseil Municipal du

Le Maire

PLU arrêté par délibération du Conseil Territorial -

PLU approuvé par délibération du Conseil Territorial -

Source : DGI-Cadastre - 2017 - IGN BD-PARCELLAIRE



Zonage réglementaire

- A
- N
- Ns
- UA
- UAa
- UC
- UCa
- UH
- UHc
- UHd
- UHf
- UHv
- UI
- UIa
- UIb
- UL
- ULv
- UZ

Prescriptions

- OAP réglementaire
- OAP sectorielle
- Emplacement réservé
- PAPAG
- Espace Boisé Classé
- Bande de constructibilité
- Bande inconstructible autour du Ru du Bief
- Secteur de mixité sociale - 100%
- Secteur de mixité sociale - 50%
- Marge de recul
- Implantation à l'alignement
- Linéaire commercial
- Elément paysager remarquable
- Alignement d'arbres
- Elément architectural remarquable

Informations

- Marge de recul par rapport à l'axe de l'autoroute A6

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

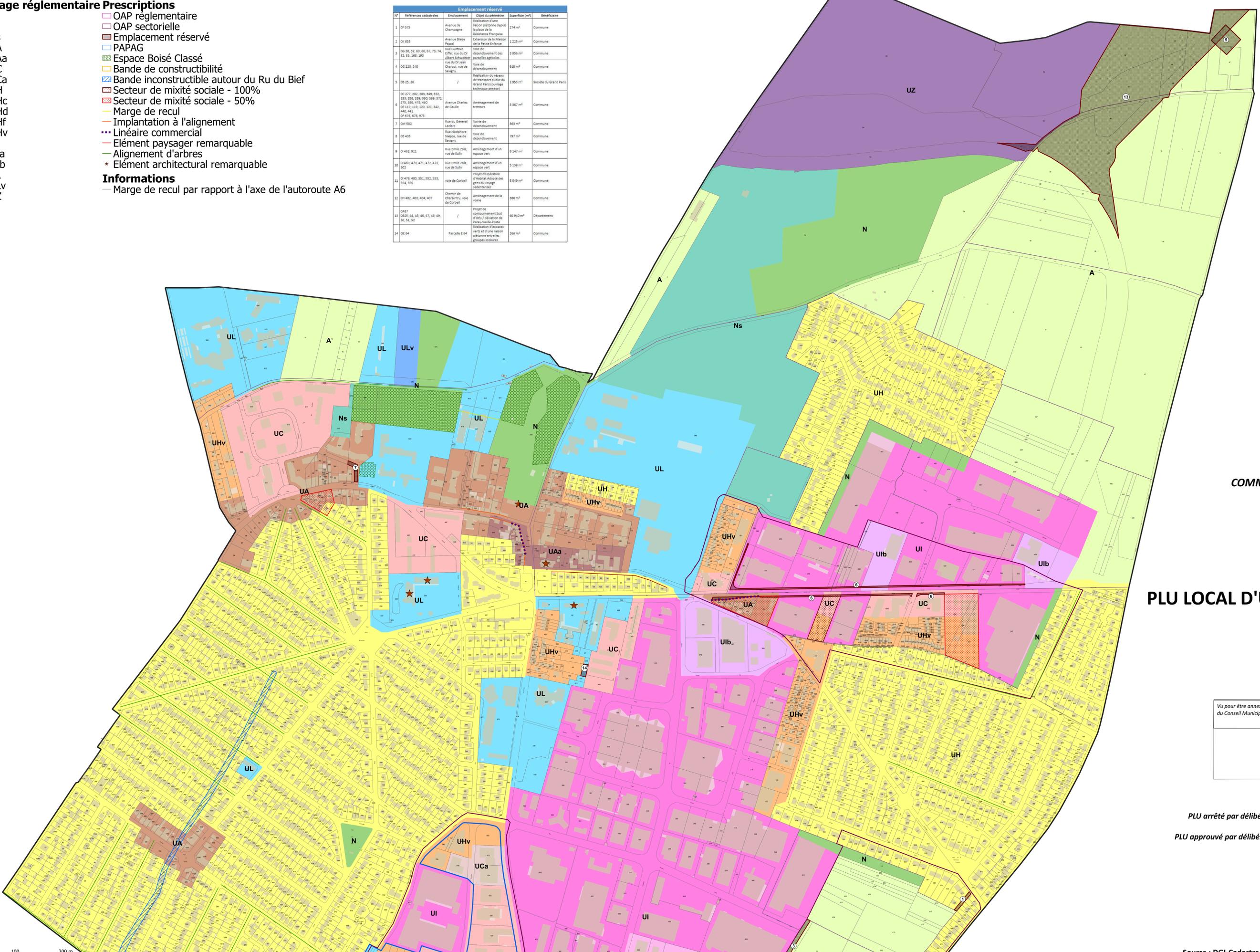
Emplacement réservé					
N°	Références cadastrales	Emplacement	Objet du périmètre	Superficie (m²)	Bénéficiaire
1	0F 575	Avenue de Champagne	Réalisation d'une liaison piétonne depuis la place de la Résistance Française	274 m²	Commune
2	0K 635	Avenue Blaise Pascal	Extension de la Maison de la Femme Enfance	1 225 m²	Commune
3	0G 92, 93, 94, 95, 96, 97, 73, 74, 82, 83, 168, 193	Rue Gustave Eiffel, rue du Dr Albert Schweitzer	Voie de desservement des parcelles adjacentes	3 856 m²	Commune
4	0G 220, 240	Rue du Dr Jean Charcot, rue de Sévigny	Voie de desservement	915 m²	Commune
5	0B 25, 26	/	Installation du réseau de transport public du Grand Paris (ouvrage technique annexé)	1 953 m²	Société du Grand Paris
6	0C 277, 282, 283, 349, 352, 353, 355, 359, 360, 369, 372, 373, 385, 475, 480, 0E 117, 119, 120, 121, 342, 440, 443, 0F 674, 676, 973	Avenue Charles de Gaulle	Aménagement de trottoirs	3 367 m²	Commune
7	0M 580	Rue du Général Lacroix	Voie de desservement	363 m²	Commune
8	0E 403	Rue Nicéphore Niépce, rue de Sévigny	Voie de desservement	797 m²	Commune
9	0I 492, 911	Rue Emile Zola, rue de Sully	Aménagement d'un espace vert	8 147 m²	Commune
10	0I 469, 470, 471, 472, 473, 502	Rue Emile Zola, rue de Sully	Aménagement d'un espace vert	5 139 m²	Commune
11	0I 479, 480, 551, 552, 553, 554, 555	voie de Corbeil	Projet d'acquisition d'habitat adapté des gens du voyage sédentaires	5 049 m²	Commune
12	0H 402, 403, 404, 407	Chemin de Charantou, voie de Corbeil	Aménagement de la voie	386 m²	Commune
13	0487, 0B25, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52	/	Projet de contournement Sud (CNY) / extension de Paray-Vieille-Poste	60 940 m²	Département
14	0E 64	Parcelle E 64	Réalisation d'espaces verts et d'une liaison piétonne entre les groupes scolaires	266 m²	Commune



Zonage réglementaire Prescriptions

- A
 - N
 - Ns
 - UA
 - UAa
 - UC
 - UCa
 - UH
 - UHc
 - UHd
 - UHf
 - UHv
 - UI
 - UIa
 - UIb
 - UL
 - ULv
 - UZ
- OAP réglementaire
 - OAP sectorielle
 - Emplacement réservé
 - PAPAG
 - Espace Boisé Classé
 - Bande de constructibilité
 - Bande inconstructible autour du Ru du Bief
 - Secteur de mixité sociale - 100%
 - Secteur de mixité sociale - 50%
 - Marge de recul
 - Implantation à l'alignement
 - Linéaire commercial
 - Élément paysager remarquable
 - Alignement d'arbres
 - Élément architectural remarquable
- Informations**
- Marge de recul par rapport à l'axe de l'autoroute A6

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES					
N°	Adresses cadastrales	Emplacement	Objet du permis	Superficie (m²)	Bénéficiaire
1	DF 575	Avenue de Champagne	Réalisation d'une liaison piétonne depuis le parc de la Résistance Française	274 m²	Commune
2	DI 635	Avenue Blaise Pascal	Extension de la Maison de la Petite Enfance	1 225 m²	Commune
3	DI 50, 59, 60, 66, 67, 73, 74, 82, 83, 146, 159	Rue Gustave Eiffel, rue du Dr Albert Schweitzer	Voie de désenclavement des parcelles agricoles	3 856 m²	Commune
4	DI 220, 240	Rue du Dr Jean Charcot, rue de Sevigny	Voie de désenclavement	915 m²	Commune
5	DI 25, 26	/	Réalisation du réseau de transport public du Grand Paris (ouvrage technique annexé)	1 953 m²	Société du Grand Paris
6	DI 277, 282, 283, 349, 352, 353, 358, 359, 360, 369, 372, 375, 386, 475, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505	Avenue Charles de Gaulle	Aménagement de trottoirs	3 367 m²	Commune
7	DI 580	Rue du Général Lederc	Voie de désenclavement	363 m²	Commune
8	DE 403	Rue Téléphone Napoléon, rue de Sevigny	Voie de désenclavement	797 m²	Commune
9	DI 442, 911	Rue Emile Zola, rue de Sully	Aménagement d'un espace vert	8 147 m²	Commune
10	DI 469, 470, 471, 472, 473, 502	Rue Emile Zola, rue de Sully	Aménagement d'un espace vert	5 139 m²	Commune
11	DI 479, 480, 551, 552, 553, 554, 555	Voie de Corbeil	Projet d'opération d'Habitat Adapté des gens du voyage (censitaires)	5 049 m²	Commune
12	DI 402, 403, 404, 407	Chemin de Charpin, voie de Corbeil	Aménagement de la voirie	386 m²	Commune
13	DA87 DI 22, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52	/	Projet de construction d'un centre de soins de suite et de soins de jour / déviation de Paray-Vielleville-Poste	60 940 m²	Département
14	DE 64	Parcelle E 64	Réalisation d'espaces verts et d'une liaison piétonne entre les groupes scolaires	266 m²	Commune



COMMUNE DE MORANGIS
 Département de l'Essonne

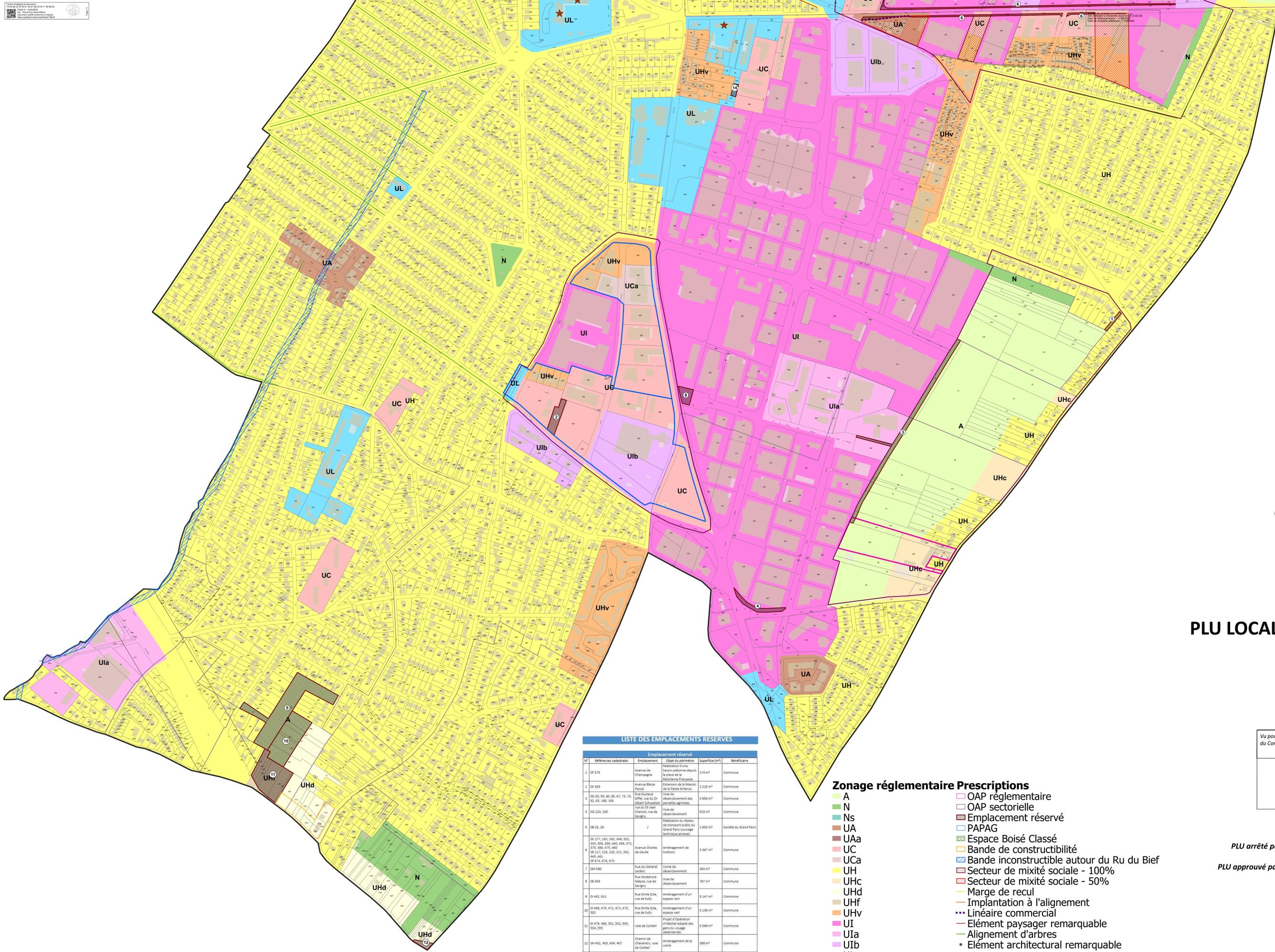
PLU LOCAL D'URBANISME
 Plan de zonage

Echelle : 1/2 500ème

Vu pour être annexé à la délibération
 du Conseil Municipal du

Le Maire

PLU arrêté par délibération du Conseil Territorial -
PLU approuvé par délibération du Conseil Territorial -



COMMUNE DE MORANGIS
 Département de l'Essonne

PLU LOCAL D'URBANISME

Plan de zonage

Echelle : 1/2 500ème

Vu pour être annexé à la délibération
 du Conseil Municipal du

Le Maire

PLU arrêté par délibération du Conseil Territorial -

PLU approuvé par délibération du Conseil Territorial -

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

N°	Références cadastrales	Emplacement	Objet du périmètre	Superficie (m²)	Bénéficiaire
1	0F 575	Avenue de Champagne	Réalisation d'une liaison piétonne depuis le plan de la Résistance Française	274 m²	Commune
2	0K 635	Avenue Blaise Pascal	Extension de la Maison de la Haute Enfance	1 225 m²	Commune
3	0Q 30, 50, 60, 66, 67, 71, 74, 81, 83, 168, 193	Rue Gustave Eiffel, rue du Dr Albert Schweitzer	Voie de desservement des parcelles adjacentes	3 856 m²	Commune
4	0Q 220, 240	rue du Dr Jean Chevrot, rue de Steigny	Voie de desservement	915 m²	Commune
5	0B 25, 26	/	Réalisation du réseau de transport public du Grand Paris (ouvrage technique annexé)	1 953 m²	Société du Grand Paris
6	0C 277, 282, 288, 349, 352, 353, 358, 359, 360, 369, 372, 375, 384, 473, 460, 460, 461, 0F 674, 676, 973	Avenue Charles de Gaulle	Aménagement de trottoirs	3 367 m²	Commune
7	0M 580	Rue du Général Lacroix	Voie de desservement	363 m²	Commune
8	0E 403	Rue Nicéphore Niépce, rue de Steigny	Voie de desservement	797 m²	Commune
9	0I 482, 911	Rue Emile Zola, rue de Sully	Aménagement d'un espace vert	8 147 m²	Commune
10	0I 488, 470, 471, 472, 473, 502	Rue Emile Zola, rue de Sully	Aménagement d'un espace vert	5 139 m²	Commune
11	0I 479, 480, 551, 552, 553, 554, 555	voie de Corbeil	Projet d'habitat d'habitat adapté des gens du voyage sédentaires	3 049 m²	Commune
12	0H 402, 403, 404, 407	Chemin de Charanthe, voie de Corbeil	Aménagement de la voirie	588 m²	Commune
13	0A87 0B25, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52	/	Projet de contournement Sud (CNR) / déviation de Paris-Ville-Porte	60 940 m²	Département
14	0E 94	Parcelle E 64	Réalisation d'espaces verts et d'une liaison piétonne entre les groupes scolaires	266 m²	Commune

Zonage réglementaire Prescriptions

- A
 - N
 - Ns
 - UA
 - UAa
 - UC
 - UCa
 - UH
 - UHc
 - UHd
 - Uhf
 - UHV
 - UI
 - UIa
 - UIb
 - UL
 - ULv
 - UZ
- OAP réglementaire
 - OAP sectorielle
 - Emplacement réservé
 - PAPAG
 - Espace Boisé Classé
 - Bande de constructibilité
 - Bande inconstructible autour du Ru du Bief
 - Secteur de mixité sociale - 100%
 - Secteur de mixité sociale - 50%
 - Marge de recul
 - Implantation à l'alignement
 - Linéaire commercial
 - Elément paysager remarquable
 - Alignement d'arbres
 - Elément architectural remarquable

Informations

— Marge de recul par rapport à l'axe de l'autoroute A6

Plan Local d'Urbanisme

Commune de MORANGIS

EPT Grand-Orly Seine Bièvre

Département de l'ESSONNE



Ville de Morangis

12 avenue de la République

91420 MORANGIS



4. / Documents règlementaires

4.2. / Règlement

Arrêté en Conseil Territorial le :

Mise à l'Enquête publique :

Approuvé en Conseil Territorial le :

TITRE 1 – DISPOSITIONS GENERALES4

1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE5
2. PORTÉE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS .5
3. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES8

TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES10

ZONE UA11

1. SOUS-SECTION UA1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS11
2. SOUS-SECTION UA2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE ...12
3. SOUS-SECTION UA3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES25

ZONE UC29

1. SOUS-SECTION UC1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS29
2. SOUS-SECTION UC2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE ...30
3. SOUS-SECTION UC3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES42

ZONE UH46

1. SOUS-SECTION UH1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS46
2. SOUS-SECTION UH2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE ...48
3. SOUS-SECTION UH3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES62

ZONE UI66

1. SOUS-SECTION UI1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS66
2. SOUS-SECTION UI2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE67
3. SOUS-SECTION UI3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES77

ZONE UL81

1. SOUS-SECTION UL1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS81
2. SOUS-SECTION UL2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE82
3. SOUS-SECTION UL3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES88

ZONE UZ91

1. SOUS-SECTION UZ1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS91
2. SOUS-SECTION UZ2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE92
3. SOUS-SECTION UZ3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES95

TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES 98

ZONE A99

1. SOUS-SECTION A1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS99
2. SOUS-SECTION A2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE ... 100
3. SOUS-SECTION A3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES 106

ZONE N109



1.	SOUS-SECTION N1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	109
2.	SOUS-SECTION N2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE...	110
3.	SOUS-SECTION N3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMES RESERVES	115



TITRE 1 – DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement et les documents graphiques qui l'accompagnent, le plan de zonage, les plans des servitudes et obligations diverses, le plan des emplacements réservés et les annexes constituent un ensemble cohérent de dispositions réglementaires, et sont de ce fait indissociables.

1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Morangis.

2. PORTÉE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques suivantes qui demeurent applicables au territoire.

2.1. RAPPEL

Conformément à la délibération du conseil municipal du 15 octobre 2007, l'édification des clôtures est soumise à déclaration.

Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation.

Conformément à la délibération du conseil municipal du 15 octobre 2007, les démolitions sont soumises au permis de démolir.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles du Plan Local d'Urbanisme de Morangis approuvé le 16 février 2012.

Sont et demeurent applicables au territoire communal les articles du Code de l'urbanisme ou d'autres législations concernant les espaces naturels sensibles et les droits de préemption urbain.

Pour assurer l'effet utile du présent règlement, l'autorité administrative compétente pourra s'opposer aux divisions foncières qui ont pour effet ou pour objet de rendre une parcelle ou construction existante non-conforme aux règles prescrites par le PLU en vigueur au jour de la division.

2.2. SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

La liste des servitudes d'utilité publique du règlement affectant l'utilisation et l'occupation des sols ainsi que leurs effets est définie dans les documents annexes du Plan Local d'Urbanisme. Sont applicables, nonobstant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme, les prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique.

2.3. EMBLACEMENTS RESERVES

En application de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme comporte des emplacements réservés. Lesdits emplacements réservés figurent en annexe du règlement, avec l'indication de leurs destinations et des collectivités ou services publics bénéficiaires. Chaque réserve est affectée d'un numéro qui se retrouve sur le plan de zonage.

2.4. PERIMETRES PARTICULIERS

Périmètre de mixité sociale

En application de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme, des secteurs de mixité sociale avec un pourcentage de logements sociaux par opération sont définis au plan des documents règlementaires du Plan Local d'Urbanisme.

Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global

En application de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme, les Périmètres d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global sont définis au plan des documents réglementaires du Plan Local d'Urbanisme. Pour une durée de cinq ans, à compter de la date d'instauration desdits périmètres, les constructions de toute nature sont interdites à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, dans la limite de 10 m² de surface de plancher par terrain, et les travaux ayant pour objet l'extension, la surélévation, le changement de destination ou la réfection des constructions existantes.

2.5. ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des sous-sections 2 et 3 du règlement de chacune des zones peuvent faire l'objet d'adaptations mineures, dans le seul cas où ces adaptations seraient rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Le service chargé de l'instruction de la demande instruit, au besoin d'office, ces adaptations qui sont autorisées par l'autorité compétente pour statuer.

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

2.6. APPLICATION DU REGLEMENT AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions applicables dans la zone où elle se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux :

- qui sont étrangers aux règles méconnues ;
- qui permettent une mise en conformité de la construction avec les règles de la zone où la construction se situe et qui n'aggravent pas la non-conformité.

En application de l'article L.111-15 du Code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment non conforme aux dispositions du présent règlement de PLU n'est pas admise sauf si, régulièrement édifié, il a été détruit depuis moins de dix ans.

2.7. VESTIGES ARCHEOLOGIQUES

Conformément aux dispositions de la Loi n° 41-4011 du 27 septembre 1941 relative à la réglementation des fouilles archéologiques, « toute découverte fortuite mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique, doit être signalée immédiatement à la Direction Régionale des Affaires Culturelles, par l'intermédiaire de la Mairie ou de la Préfecture du Département. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être aliénés ou détruits avant l'examen par un spécialiste mandaté par le Conservateur Régional ». Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322.2 du Code Pénal.

2.8. RISQUES NATURELS, TECHNOLOGIQUES, NUISANCES

Retrait et gonflement des sols argileux

La commune de Morangis est soumise aux risques de mouvements de terrain consécutifs au retrait et gonflement des sols argileux. Dans les secteurs définis en annexe, il importe au constructeur de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. Ces

précautions sont rappelées dans la plaquette « retrait-gonflement des sols argileux », figurant en annexe I du dossier de PLU.

Nuisances sonores des infrastructures transport terrestre

Des zones de protection acoustique liées aux voies de communication sont indiquées sur le document graphique de classement sonore des infrastructures de transport terrestre (annexe H du PLU). Cette nuisance impose des niveaux d'isolement acoustique aux constructions édifiées

Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport de Paris-Orly

La commune de Morangis est soumise au Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport d'Orly (annexe D du PLU) qui définit des zones A, B et C sur lesquelles des restrictions de constructibilités sont édictées. A ce titre, la commune est concernée dans sa partie nord et centrale par la zone C, indiquée au document graphique figurant dans les annexes du PLU. Ces zones sont réglementées par l'article L.112-10 du Code de l'Urbanisme apportant des limitations aux possibilités de construire.

Zone humide

En cas d'aménagement d'une zone repérée comme zone humide potentielle par l'étude Zones Humides du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (annexe J du PLU), une confirmation du caractère humide de la zone devra être réalisée. En cas de zone humide avérée la doctrine ERC (éviter, réduire, compenser) devra être mise en œuvre pour préserver la zone humide.

2.9. RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

En cas de sinistre, la reconstruction sur place des constructions existantes sera admise, dans la limite de superficie initialement bâtie, sous réserve de la compatibilité de cette reconstruction avec les dispositions des lois d'aménagement et des servitudes d'utilité publique, et sous réserve de son amélioration au regard de la règle, si la reconstruction n'est pas conforme à cette règle.

Seront admis les rénovations, réhabilitations ou reconstructions d'éléments du patrimoine local existants ou disparus.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du Plan Local d'urbanisme, pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.

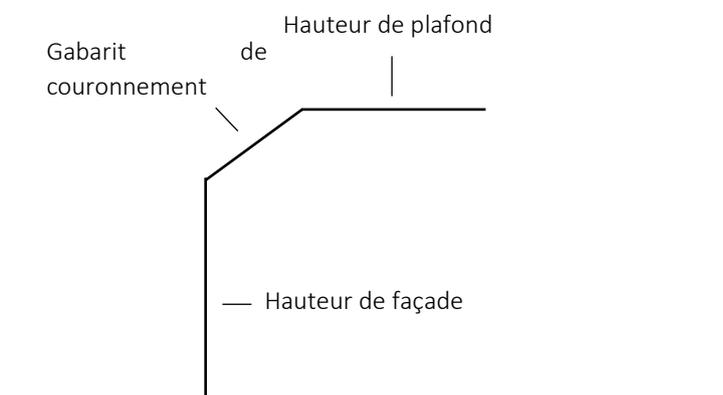
2.10. DISPOSITIONS RELATIVES A LA REGLE DE HAUTEUR

Dans chaque zone du PLU, un gabarit-enveloppe dans lequel doit s'inscrire les futures constructions, non compris dans les éléments d'équipements et ouvrages d'aménagement en saillie admis par le règlement d'urbanisme est déterminé.

Règles de gabarit et modalités de calcul

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du sol existant avant les travaux. La règle de hauteur s'appuie sur trois éléments :

- la hauteur maximale des façades ;



- le gabarit de couronnement défini par un plan incliné, dont les points d'attache se situent au sommet du plan vertical de la hauteur maximale de la façade sur voie et plan horizontal correspondant à la hauteur de plafond ;
- la hauteur de plafond (hauteur maximale de construction) : plan horizontal parallèle à celui déterminé par la hauteur maximale des façades.

2.11. DISPOSITIONS RELATIVES A LA COLLECTE DES DECHETS

Estimation moyenne du nombre d'habitants par typologie d'appartement (Sources - INSEE 2018)

INSEE 2018	1 personne	2 personnes	3 personnes	4 personnes	5 personnes	6 personnes ou plus	Ensemble	Taille des ménage
T1	307	60	19	0	0	0	387	1,3
T2	332	179	55	30	8	1	605	1,7
T3	287	245	196	117	33	4	884	2,3
T4	36	63	68	106	25	34	331	3,4
T5	10	10	15	3	13	11	63	3,5
T6 ou +	0	3	1	0	0	0	4	2,25

- Logement étudiant : 1 logement = 1 habitant
- Logements T1 : 1 logement = 1,3 habitants
- Logement T2 : 1 logement = 1,7 habitants
- Logement T3 : 1 logement = 2,3 habitants
- Logement T4 : 1 logement = 3,4 habitants
- Logement T5 ou + : 1 logement = 3,5 habitants

3. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en 6 zones urbaines, 1 zone agricole et 1 zone naturelle, elles-mêmes divisées en secteurs :

- UA : Zone urbaine du centre ancien de Morangis et de zones de plus forte densité de construction. Elle comprend un secteur UAa correspondant à un tissu plus ancien avec une morphologie particulière (alignement, gabarit, ...) ;
- UC : Zone urbaine à dominante d'habitat collectif. La zone UC comprend un secteur UCa correspondant à un habitat collectif de plus faible hauteur ;
- UH : Zone urbaine mixte à dominante pavillonnaire. La zone UH comprend quatre secteurs :
 - o UHc correspondant à un habitat plus dense le long de l'avenue de l'Armée Leclerc ;
 - o UHd correspondant à l'habitat pavillonnaire de faible densité à l'angle de la voie de Corbeil et de la rue Lavoisier ;
 - o UHf correspondant à l'habitat pavillonnaire spécifique au Sud du secteur agricole des Petits Gravier ;
 - o UHv correspondant à de l'habitat de type « maison de ville »
- UI : Zone urbaine à destination d'activités économiques. La zone UI comprend deux secteurs :
 - o UIa correspondant aux terrains pouvant accueillir des équipements collectifs ;
 - o UIb correspondant aux terrains pouvant accueillir des commerces ;
- UL : Zone urbaine destinée à recevoir principalement des équipements publics et d'intérêts collectifs. La zone UL comprend un secteur ULv correspondant à une aire d'accueil des gens du voyage ;
- UZ : Zone urbaine correspondant à la plateforme aéroportuaire d'Orly. Elle est destinée à recevoir des équipements publics aéronautiques et aéroportuaires, les activités et les services en relation économique ou fonctionnelle avec ses activités aéronautiques et aéroportuaires et leurs acteurs ;



- A : Zone agricole, correspondant aux espaces agricoles devant être protégés en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économie ;
- N : Zone naturelle, correspondant aux espaces naturels du territoire, dont la constructibilité est réduite en raison de la protection de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages. La zone N comprend un secteur Ns correspondant aux zones qui peuvent accueillir des équipements sportifs.



TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Zone UA

ZONE UA

INDICATIONS NON-OPPOSABLES

La zone UA est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Elle comprend un secteur UAa correspondant à un tissu plus ancien avec une morphologie particulière (alignement, gabarit, ...). Cette zone correspond au centre ancien de Morangis et à un tissu plus dense de pôles secondaires de la commune (rue Aristide Briand, le clos d'Alice). Une partie de la zone UA à l'Ouest est concerné par l'aléa retrait gonflement.

1. SOUS-SECTION UA1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

1.1. CHAPITRE UA1 : AFFECTATION DES SOLS

1.1.1. Usages principaux et activités autorisées

L'ensemble des destinations et sous-destinations du sol définies par le Code de l'Urbanisme est autorisé, à l'exception de celles spécifiquement interdites au paragraphe « *Interdiction de construire* ».

1.1.2. Usages principaux et activités autorisées sous conditions

Par ailleurs, les destinations autorisées des constructions ci-dessous devront respecter les règles particulières suivantes :

- les constructions à usage d'Hébergement hôtelier et touristique et de Bureau, non génératrices de nuisance ;
- les constructions à usage de Commerce et d'activités de service ainsi que leurs dépendances non génératrices de nuisances si elles sont intégrées en rez-de-chaussée d'une construction à vocation d'habitation ;
- Les constructions à usage d'Industrie et d'Entrepôt, qui, par leur destination ou leur nature, leur importance ou leur aspect, sont compatibles avec la salubrité, la sécurité ou l'environnement de la zone ;
- Les constructions à usage de Commerces et activités de service non susceptibles de générer des nuisances acoustiques, olfactives ;
- la création, l'extension et la modification des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, soumises à autorisation ou enregistrement ou à déclaration préfectorale, qui ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité, et qui n'engendre pas une gêne excédant les inconvénients normaux du voisinage ;
- l'agrandissement ou la transformation des Industries et Entrepôts dont la création serait interdite si son importance et les travaux envisagés ont pour effet d'aggraver la gêne ou le danger qui résulte de la présence de ces établissements ou dépôts.

1.1.3. Interdiction de construire

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations à destination d'Exploitation agricole et Forestière;
- l'ouverture ou l'exploitation de carrière ;
- les affouillements et les exhaussements non nécessaires à une construction ;
- le stationnement des caravanes et toute forme de camping caravaning et notamment l'accueil de caravanes sur un terrain nu ;
- les dépôts d'épaves, de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, ordures ménagères, de véhicules désaffectés, dès lors que la superficie occupée sur une même parcelle atteint 5 m².

Zone UA

1.2. CHAPITRE UA2 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

1.2.1. Pourcentage de logements affectés à des catégories de logements définies par le PLU dans les programmes de logements

1 – Au titre de l'article L. 151-15 du Code de l'Urbanisme, une servitude de mixité sociale est instituée sur les secteurs délimités sur le plan de zonage. Cette servitude impose aux programmes de logements collectifs ou individuels qu'un pourcentage des logements soit affecté à des catégories de logements locatifs sociaux éligibles au titre de la loi SRU.

Dans le secteur de mixité sociale -50% indiqué au document graphique du présent règlement, les opérations d'un total de 5 logements et plus, qu'ils soient collectifs ou individuels, sont autorisées sous réserve qu'au moins 50% des logements réalisés soient affectés au logement locatif social. Le nombre de logements sera arrondi à l'unité supérieure.

2 – La servitude s'applique aux constructions neuves et aux divisions de constructions existantes. Dans ce dernier cas, les logements existants avant la division sont à prendre en compte dans le calcul du nombre de logements devant être affectés au logement locatif social au même titre que les nouveaux logements créés à l'issue de la division. Ainsi, les travaux d'adaptation, de réfection, de réhabilitation ou d'extension limitée des constructions existantes et ne créant pas de nouveaux logements ne sont pas concernés par ce dispositif.

3 – La mise en œuvre de la servitude peut se traduire soit par la réalisation d'un programme mixte de logements, soit par la cession de la partie du terrain sur laquelle sera réalisé le programme de logements locatifs conventionnés au profit d'un des organismes mentionnés à l'article L411-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.

1.2.2. Proportion de logements d'une taille minimale dans les programmes de logements

Non règlementé.

1.2.3. Préservation de la diversité commerciale

Les constructions à destination de Commerce et d'activités de service, repéré au plan graphique en tant que « linéaire commercial », au titre de l'article R151-37-4 du Code de l'Urbanisme.

2. SOUS-SECTION UA2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1. CHAPITRE UA1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1. Emprise au sol

1 – L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions de toute nature sur une même unité foncière (c'est-à-dire la projection au sol des constructions, à l'exception notamment des parties enterrées non apparentes) est fixée à 70 % de la superficie de l'unité foncière. Par ailleurs, l'emprise au sol des abris de jardin est limitée à 6 m².

2 - En cas d'occupation commerciale en rez-de-chaussée, l'emprise **peut être** dépassée, même si le commerce ne concerne qu'une seule des constructions situées sur l'unité foncière.

Zone UA

2.1.2. Majoration de volume constructible

I – Extension des constructions existantes

Un dépassement du coefficient d'emprise au sol est admis, dans la limite de 20% de la surface de plancher maximum et dans le cas où les travaux d'extension visent à prendre en compte la mise aux normes d'une construction liée à des aspects règlementaires, sécuritaires, sanitaires ou à la réduction de nuisances de toute nature.

II – Travaux d'isolation thermique des constructions existantes

1 – Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés. En ce cas, l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, n'est pas considérée comme constitutive d'emprise au sol dans la limite de 50 centimètres d'épaisseur supplémentaire.

2 – Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades pourront toutefois être interdits lorsqu'ils aboutissent à un débordement de la façade sur l'espace public venant contraindre la circulation sur les trottoirs pour tous les usagers.

3 – Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont interdits pour les éléments ou ensembles bâtis protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.

2.1.3. Hauteur maximale des constructions

I - Dispositions générales

1 - La hauteur des constructions est mesurée en tout point du sol existant avant les travaux.

2 – La hauteur maximale des façades ne peut excéder 12 mètres. Pour les toitures terrasses, la hauteur maximale peut être augmentée d'un mètre si la ligne de vie est intégrée à l'acrotère.

Le gabarit de couronnement est défini par un plan incliné à 45° maximum.

La hauteur plafond (hauteur maximale de la construction) est fixée à 15 mètres.

Les hauteurs de façade et la hauteur de plafond sont augmentés d'un mètre en cas d'occupation du rez-de-chaussée par un commerce.

En secteur UAa et sur la rue du Général Leclerc, du côté sud de la voie

La hauteur maximale des façades ne peut excéder 10 mètres.

Le gabarit de couronnement est défini par un plan incliné à 45° maximum.

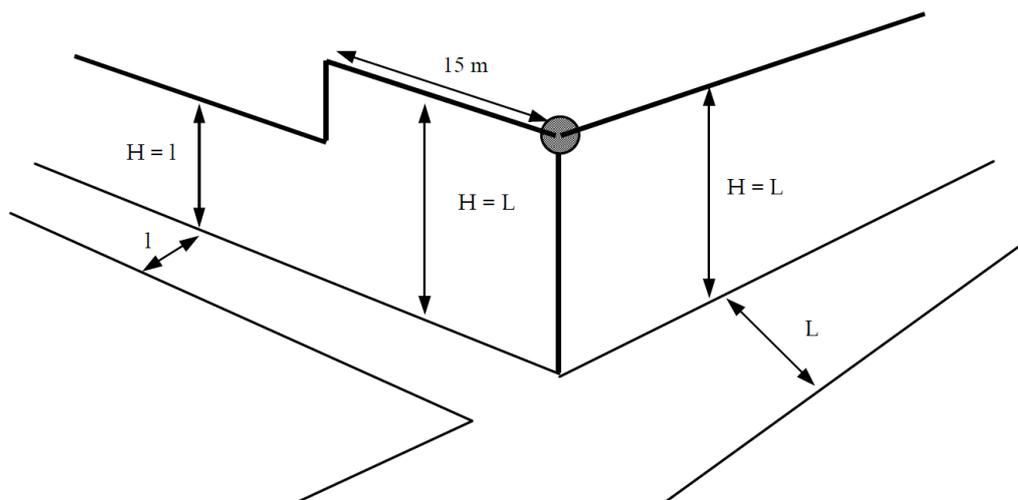
La hauteur plafond (hauteur maximale de la construction) est fixée à 13 mètres.

Les hauteurs de façade et la hauteur de plafond sont augmentés d'un mètre en cas d'occupation du rez-de-chaussée par un commerce.

3 – La hauteur totale des bâtiments annexes non contigus au bâtiment principal ne peut excéder 4 mètres au faitage. Lorsque le bâtiment annexe est implanté en limite séparative, qu'il ne s'adosse pas à une construction mitoyenne et que le point le plus haut est contigu à cette limite, sa hauteur plafond ne peut excéder 3 mètres.

4 – Dans une bande de 10 mètres à compter de l'alignement actuel ou projeté de la voie ou de l'emprise publique, la hauteur d'une construction mesurée à la hauteur de la façade ou à l'acrotère par rapport au niveau du sol naturel ou du trottoir (H) ne peut excéder la plus courte distance la séparant de l'alignement opposé, actuel ou projeté (L). Les immeubles situés à l'angle de deux voies d'inégale largeur peuvent bénéficier de la hauteur calculée par rapport à la voie la plus large sur une profondeur de 15 mètres au plus comptés à partir de l'alignement de cette voie.

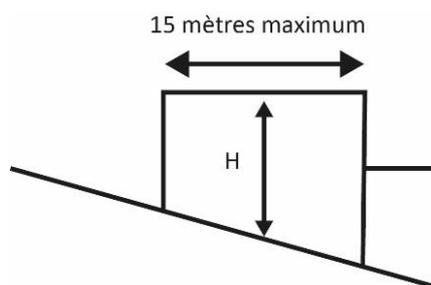
Zone UA



II - Dispositions particulières

1 – La hauteur maximale des constructions à destination des Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale et Équipements sportifs n'est pas réglementée.

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



2.1.4. Implantation des constructions par rapport à l'alignement sur la voirie

I – Champs d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport aux emprises publiques et aux voies ouvertes à la circulation automobile existante ou créées à l'occasion du projet considéré, que celles-ci soient de statut public ou privé. Elles ne s'appliquent pas aux voies publiques piétonnes ou cyclables d'une largeur inférieure à 5 mètres, dans ce cas l'implantation est fixée par l'article 2.1.5 « implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ».

II – Dispositions générales

Sauf indication contraire portée au plan, les constructions ou parties de constructions peuvent s'implanter :

- soit à l'alignement actuel de la voie existante ou à l'alignement projeté de la voie à créer ;
- soit en retrait de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement dès lors que la construction s'intègre de façon harmonieuse au paysage urbain. Les débords pour les balcons sont autorisés à partir du premier étage et limités à deux mètres maximum, uniquement dans le cas d'une implantation du bâtiment en retrait de l'alignement.

III - Dispositions particulières

Dans les cas suivants, des dispositions particulières sont applicables :

- 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 exigée ;

Zone UA

- Lorsque le terrain d'assiette est bordé de plusieurs voies, l'implantation à l'alignement peut n'être exigée que sur une des voies, dès lors que le projet respecte une harmonie de l'intégration sur les autres voies ;
- Les travaux d'extension et de surélévation à l'aplomb de l'existant sont autorisés dès lors qu'ils sont justifiés par des raisons techniques ou architecturales et/ou réalisés en harmonie avec l'implantation de la construction existante et en prenant en compte son environnement et le site avoisinant ;
- Lorsqu'un élément d'intérêt paysager est identifié aux plans de zonage comme devant être protégé ou à créer, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa mise en valeur (cf. 2.2.2 « Aspect extérieur des constructions ») ;
- Afin de préserver l'homogénéité d'un front bâti caractérisé par la régularité de l'alignement ou l'existence de retraits apportant un rythme à l'alignement ;
- Pour les constructions à destination de Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

2.1.5. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

I – Dispositions générales

1 – Les constructions peuvent s'appuyer sur les limites séparatives joignant l'alignement, en cas de retrait elles doivent respecter les règles suivantes :

- Si la façade ou le pignon concerné ne comporte pas de baies assurant l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail, la construction peut s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade ou du pignon concerné mesurée de la hauteur de façade ou de la hauteur maximale au point le plus bas du terrain avec un minimum de 2,50 mètres ($L > H/2 > 2,5$ mètres) ;
- Si la façade ou le pignon concerné comporte des baies assurant l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail, la construction doit s'implanter à une distance au moins égale à la hauteur de la façade ou du pignon concerné mesurée de la hauteur de façade ou de la hauteur maximale au point le plus bas du terrain avec un minimum de 8 mètres. La hauteur des constructions est mesurée selon les modalités prévues au paragraphe 2.1.3 « Hauteur maximale des constructions ».

La hauteur des murs pignons est mesurée à la hauteur de la façade.

2 – Toute construction devra s'implanter à une distance d'au moins 8 mètres des autres limites séparatives, à l'exception des annexes.

II – Dispositions particulières

Ces règles générales pourront être modifiées :

- Afin de préserver l'homogénéité d'un front bâti ;
- Pour les constructions existantes dont l'implantation n'est pas conforme aux règles exposées ci-dessus : des travaux d'extension et de surélévation dans le prolongement de murs existants qui ne seraient pas conformes aux règles du présent article peuvent être admis dès lors qu'ils sont justifiés par des raisons techniques ou architecturales et/ou réalisés en harmonie avec l'implantation de la construction existante et en prenant en compte son environnement et le site avoisinant ;
- Pour les constructions à destination de Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

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

Un recul au moins égal à 4 mètres est exigé entre deux constructions à usage d'habitation ne comportant pas de baies éclairant des pièces principales en vis-à-vis. Dans le cas contraire, le recul minimum est de 8 mètres.

Zone UA

2.2. CHAPITRE UA2 : PROTECTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

2.2.1. Règles alternatives en vue d'une meilleure insertion environnementale et paysagère

Non règlementé.

2.2.2. Aspect extérieur des constructions

I – Aspect général

1 – Les constructions, bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas 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, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de leur aspect extérieur.

2 – Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatible avec l'harmonie du paysage.

3 – Dans le cas d'extension d'une construction existante, l'intégration au volume principal sera recherchée et l'unité architecturale préservée.

II – Toiture

• *Forme et couverture*

1 – Les toitures en tuiles doivent être conçues pour conserver l'aspect des toitures traditionnelles avec des pentes comprises entre 40 et 45°.

2 – Les matériaux de couverture seront adaptés en fonction des pentes des toitures.

3 – Les couvertures en tuiles doivent être en petites tuiles plates ($72/m^2$) de ton flamme ou de matériaux d'aspects identiques.

4 – Les toitures présentant un aspect différent des toitures traditionnelles (toitures rondes, toits terrasses...) pourront être autorisées dans le cadre d'une expression architecturale contemporaine à condition qu'elles ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

5 – L'usage de combles dits « à la mansard » pourra être interdit selon le contexte architectural et urbain de la construction projetée.

6 – Les rives de toiture en pignon doivent être bordées de solins maçonnés. Les gouttières et descentes d'eau pluviale apparentes doivent être peintes à l'exception de celles réalisées en zinc ou en cuivre.

7 – Les couvertures en matériaux brillants ou présentant l'aspect de la tôle ondulée, du papier goudronné, du fibrociment (...) sont interdites.

• *Ouvertures en toiture*

1 – Les ouvertures en saillies pourront être autorisées à condition qu'un soin particulier soit apporté à leur intégration dans le pan de toiture concerné. Elles seront implantées en retrait de 60 cm minimum du bord de la toiture.

2 – Dans le cas d'une ouverture en saillie comportant plusieurs baies, cette dernière devra être centrée.

3 – Les lucarnes doivent être couvertes dans le même matériau que la couverture principale.

III - Façades

Cette zone correspond à une architecture de centre ancien présentant un front bâti sur rue. Il y a lieu de concevoir les façades et les porches de façon à assurer une continuité harmonieuse avec ce tissu. Les façades de tous les bâtiments sur les voies publiques doivent être traitées avec un soin particulier afin qu'elles participent à la composition d'un front bâti homogène. Les murs pignons aveugles sont interdits en façade sur rues et sur les accès au terrain.

Zone UA

- *Aspect et couleurs*

1 – Les matériaux et les couleurs employés pour toutes les constructions devront s'harmoniser entre eux, s'intégrer dans le paysage urbain traditionnel du centre-ville et le paysage naturel environnant.

2 – Les enduits des façades des constructions doivent être réalisés soit en chaux grattée ou enduit similaire d'aspect traditionnel (épaisseur minimum 1,5 cm), soit en pierres jointoyées (joint largement « beurré »), soit en plâtre et chaux (les modénatures existantes doivent être, dans la mesure du possible, conservées).

3 – Les enduits écrasés sont interdits.

4 – Les pignons doivent avoir le même aspect que les façades principales. Les encadrements des baies des constructions à usage d'habitation peuvent être marqués par un bandeau périphérique, mais en aucun cas par traitement partiel du linteau ou de l'appui de la baie.

5 – Les appareillages de matériaux dessinés ou peints pourront être interdits.

6 – Les matériaux ne présentant pas un aspect de finition suffisant (parpaings, briques creuses...) doivent être enduits.

7 – L'implantation d'antennes (télévision, parabolique, radio) sur les façades côté emprises publiques doit être conçue de manière à assurer leur intégration dans le paysage urbain. Elles doivent être de préférence implantées en toiture.

8 – Les cuves de stockage, climatiseurs, bouches d'aération, ventouses de chaudières et stockages divers (matériaux...) doivent être intégrés au bâtiment et ne pas porter atteinte au paysage urbain environnant. Des prescriptions pourront être imposées pour améliorer leur insertion dans le site urbain et dans le bâtiment (teinte adaptée, nouvelle implantation...). Les coffrets techniques (électricité, gaz...) seront intégrés dans la façade de la construction ou dans la clôture.

- *Baies et menuiseries extérieures*

1– Les fenêtres doivent en majorité avoir une hauteur supérieure à la largeur (proportion conseillée 1,3 ou 1,4).

2 – Les volets et toutes les menuiseries peints le seront dans des couleurs s'intégrant au bâtiment et au paysage bâti environnant.

3 – L'emploi d'un matériau dont l'aspect extérieur s'apparente à celui de l'aluminium dans sa couleur naturelle est interdit.

4 – Les portes-fenêtres sont autorisées uniquement pour permettre l'accès de plain-pied au niveau du terrain naturel, des balcons, des loggias ou des terrasses accessibles.

IV - Clôtures

1 – Toutes les clôtures doivent être conçues de manière à participer harmonieusement au paysage urbain, si la construction est enduite, la partie pleine de la clôture devra être enduite. En outre, les murs de clôture sur voie et emprise publique doivent être traités avec soin pour conserver le caractère d'un front bâti continu.

2 – Tous les murs de clôture existants en pierres jointoyées doivent être conservés et restaurés.

3 – Les portails et portillons doivent être traités en serrurerie.

4 – La hauteur des clôtures sur voies et emprises publiques est limitée à 1,80 mètre.

5 – Les parties pleines des clôtures sur voies et emprises publiques doivent recevoir un enduit en chaux grattée ou en pierres jointoyées (joints largement « beurrés »), ou un enduit similaire d'aspect traditionnel. Les parties ajourées doivent être traitées en serrurerie.

6 – En limite séparative, la hauteur des clôtures n'excédera pas 2,20 mètres. Les types de clôtures admis en limite séparative sont :

- Les grilles ou grillages avec mur bahut ou non (hauteur maximale autorisée pour le mur bahut : moitié de la hauteur totale de la clôture).

Zone UA

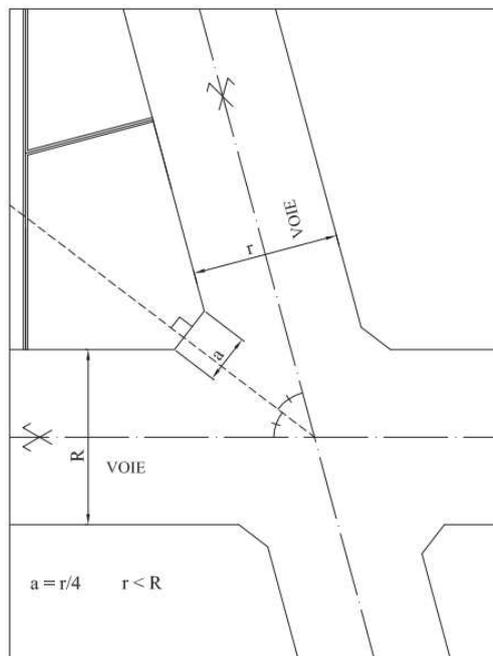
- Les haies vives seules.
- Les murs clôtures pleins tels que définis au paragraphe concernant les clôtures sur voies et emprises publiques.

7 – Les prescriptions de hauteur des clôtures sur voie ou en limites séparatives énoncées au présent article pourront être dépassées pour des motifs liés à des réglementations spécifiques (sport, sécurité des établissements ou des activités).

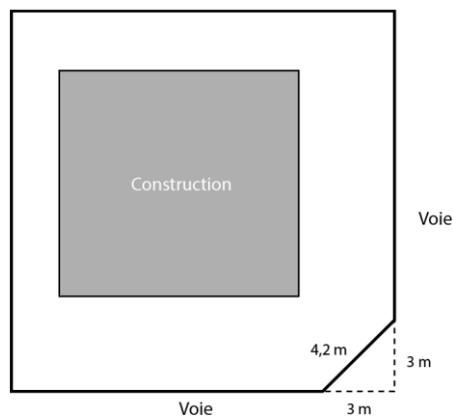
8 – L'édification des clôtures aux intersections des voies publiques est assujettie à la réalisation d'un pan-coupé **si l'angle formé entre les deux voies publiques est inférieur ou égal à 90°**. La longueur des côtés égaux des pans coupés dans le prolongement de l'alignement des voies concernées est égale à **3 mètres minimum**.

Pour les angles formés entre les deux voies publiques supérieurs à 90°, la réalisation d'un pan-coupé ne sera pas exigée si la visibilité est suffisante.

Le pan coupé doit être réalisé perpendiculairement à la bissectrice de l'angle formé par l'axe des deux voies considérées (figure ci-dessous).



Les parties végétales des clôtures sont proscrites aux intersections des voies publiques.



9 – Les clôtures seront aménagées afin de permettre le passage de la petite faune. **Il est préconisé de laisser au moins une ouverture de 15 cm de côté minimum en bas de la clôture, du mur ou du muret, par tranche entamée de 20 mètres de linéaire de clôture.**

Zone UA

V - Garages

Les garages en sous-sol pourront être interdits dès lors que leur conception serait de nature à compromettre l'harmonie du front bâti sur rue.

VI – Antennes de téléphonie mobile

Les antennes de téléphonie mobile devront être intégrées au volume bâti afin qu'elles soient incorporées aux éléments architecturaux des constructions. Elles devront s'implanter en retrait des façades afin de ne pas être visibles depuis l'espace public.

2.2.3. Détermination des caractéristiques architecturales, éléments de paysage, sites et secteurs à protéger

I – Dispositions générales

Tout aménagement, et en particulier la création de clôture, doit se faire dans le respect de l'environnement paysager et du caractère végétal du secteur.

II – Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan réglementaire, sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et suivants du Code de l'urbanisme qui disposent notamment que :

- tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit ;
- toute coupe ou abattage d'arbres est soumise à autorisation (Articles L113-2 et suivants du code de l'Urbanisme) ;
- toute demande d'autorisation de défrichement est irrecevable.

III – Éléments architecturaux et paysagers protégés au document graphique réglementaire

1 – Les éléments architecturaux ou ensembles architecturaux protégés au titre de l'article L151-19 sont repérés au document graphique réglementaire en tant que « élément architectural remarquable », figurés par une étoile de couleur noir et sont listés dans l'annexe du règlement.

2 – Les éléments paysagers ou ensembles paysagers protégés au titre de l'article L151-19 sont repérés au document graphique réglementaire en tant que « élément paysager remarquable » et sont listés dans l'annexe du règlement.

3 – La démolition des constructions ou parties de constructions à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme est autorisée, dans les seuls cas suivants :

- Démolitions partielles concernant certains éléments anachroniques ayant été rapportés à la construction principale d'origine ;
- Démolition(s) partielle(s) ou totale rendue(s) nécessaire(s) de construction menaçant ruine en application du Code de la construction et de l'habitation, ou d'immeuble insalubre en application du Code de la santé publique.

4 – Les extensions des constructions ou parties de constructions à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme sont autorisées à condition :

- qu'elles ne dénaturent pas ces constructions ou parties de constructions,
- qu'elles ne portent pas atteinte à leur valeur patrimoniale.

IV- Alignement d'arbres

Au sein des alignements d'arbres à protéger et à créer, identifiés au titre au titre des articles L.151-23 et L.151-19 du Code de l'urbanisme, le principe de plantations en alignement doit être préservé : les arbres peuvent être déplacés, remplacés ou abattus, à condition que leur suppression ne remette pas en cause l'existence d'un principe d'alignement.

2.2.4. Performances énergétiques

1 – Toute construction devra être conforme à la réglementation thermique en vigueur.

Zone UA

2 – Pour toute nouvelle construction, hors maison individuelle non groupée, il est demandé le respect des exigences suivantes :

- Le recours aux énergies renouvelables (solaires, géothermie...) doit être privilégié. On s'attachera à atteindre un minimum de 30% d'énergies renouvelables pour la production d'eau chaude sanitaire ou de chauffage.
- Il doit être visé un niveau de performances énergétiques au-delà de la réglementation en vigueur soit - 10 %. Par exemple RT 2012 Cep -10% et Bbio -10%
- La quantité de bois mise en œuvre sera au minimum supérieure à 10dm³/m² de surface de plancher (logement et équipements publics). Le bois devra provenir de sites de production durablement gérés.

3 – Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques ou similaires pourront être disposés ou en toiture de bâtiments selon les dispositions suivantes :

- Les capteurs solaires seront disposés prioritairement sur des bâtiments annexes existants ou à créer, isolés ou accolés à la construction principale ;
- La pose de panneaux solaires sur le versant de toiture de la construction principale sera possible sous réserve de s'insérer dans la composition architecturale de la façade et de leur encastrement dans la toiture (exemple : création d'un bandeau horizontal, le long et sur tout le linéaire de l'égout de toit, de panneaux disposés verticalement ou bien installés comme mode de couverture sur la totalité de la surface de la toiture) ;
- En cas de toitures terrasses, les panneaux solaires sont autorisés à condition de ne pas être visible depuis l'espace publics. L'acrotère pourra contribuer à leur intégration architecturale.

4 – Les éoliennes domestiques sont autorisées, à condition qu'elles s'inscrivent en adéquation avec les proportions et volumes des bâtiments et veillent à s'intégrer au contexte paysager du site et des vues. Les dispositifs de production d'énergie éolienne individuels ne doivent pas dépasser la hauteur maximale au faîtage de la construction de plus d'un mètre.

2.3. CHAPITRE UA3 : TRAITEMENT DES ESPACES NON-BATIS

2.3.1. Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Rappel : Le coefficient de biodiversité est un pourcentage qui permet de déterminer la surface occupée par les espaces végétalisés sur la parcelle (appelée surface écoaménageable). Il se calcule de la manière suivante :

$$CBS = \text{surface écoaménageable} / \text{surface de la parcelle}$$

Cette surface écoaménageable est calculée à partir des différents types de surfaces végétalisées qui composent la parcelle (espace de pleine terre, espaces verts sur dalle et toiture terrasse, mur végétalisé, etc.). La surface totale est calculée selon la formule suivante :

$$\text{Surface écoaménageable} = (\text{surface de type A} \times \text{coef. A}) + (\text{surface de type B} \times \text{coef. B}) \\ + \dots + (\text{surface de type N} \times \text{coef. N})$$

1 – En application du dispositif dérogatoire prévu à l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, 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 présent règlement sont appréciées au regard de chaque lot issu d'un lotissement ou de chaque terrain d'assiette issu de la division en propriété ou en jouissance. Ces règles s'appliquent également en cas de division primaire prévue par l'article R.442-1 a du Code de l'Urbanisme.

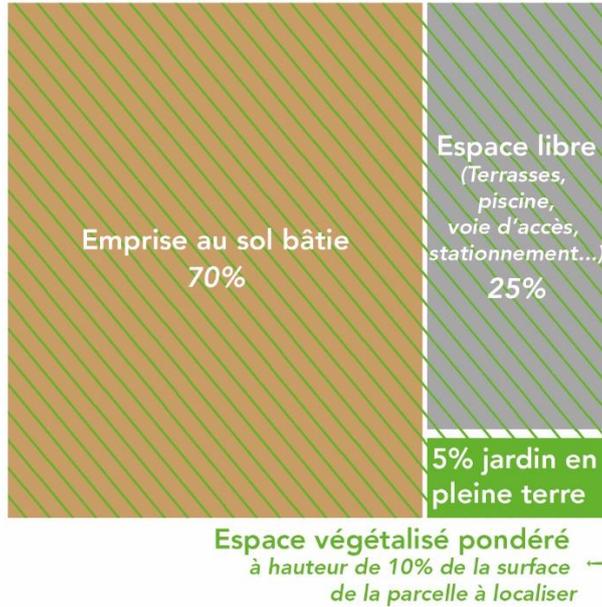
Par ailleurs, lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions applicables dans la zone où elle se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de la construction avec ces dispositions, ou qui sont sans effet à cet égard.

2 – Un coefficient de biodiversité de 0,15 est appliqué sur le terrain avec une végétalisation au minimum de 5% de la superficie du terrain sous la forme d'espaces verts de pleine terre. Les surfaces végétalisées seront pondérées

Zone UA

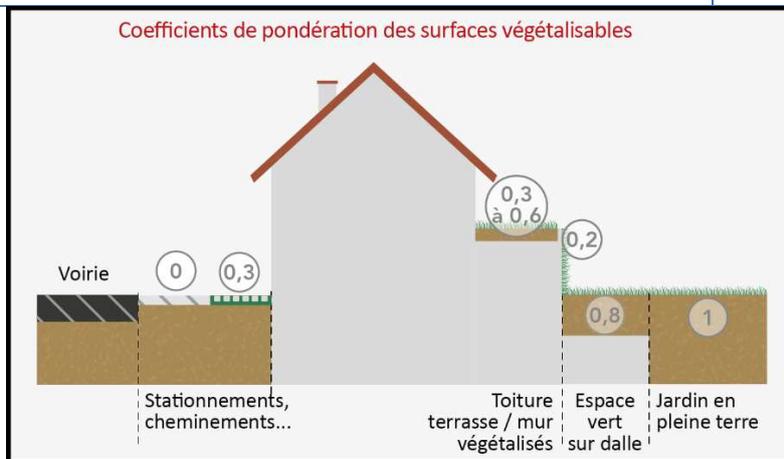
en fonction de leur apport pour la biodiversité et la perméabilité. Les surfaces des différents supports extérieurs faisant l'objet d'un traitement végétal pourront être cumulées.

**Zone UA : Coefficient de biotope de 0,15
 soit 15% d'espaces végétalisés sur la parcelle**



La pondération s'appliquant pour ces surfaces est la suivante :

Surface végétalisable	Coefficient de pondération
Espaces verts de pleine terre plantés	1
Surface semi-perméable végétalisée (pavés joints ouverts...)	0,30
Espaces verts sur dalle et toitures terrasses végétalisées, d'une épaisseur de terre minimum de 0,8 m	0,80
Toitures terrasses végétalisées de manière semi-intensive (entre 15 et 30 cm d'épaisseur de substrat)	0,60
Toitures terrasses végétalisées de manière extensive (entre 8 et 15 cm d'épaisseur de substrat) sur constructions existantes	0,30
Murs ou façades végétalisés	0,20



3 – Les espaces verts sur dalle devront recevoir une épaisseur de terre végétale qui devra être au moins égale à 0,80 mètre. En fonction de l'épaisseur mise en œuvre, la végétation devra être adaptée :

Zone UA

- 0,80 mètre pour les aires plantées de vivaces et d'arbustes (hauteur maximale de 3 mètres à l'âge adulte pour les arbustes) ;
- 1 mètre minimum pour les arbres de petit développement (hauteur entre 6 et 10 mètres à l'âge adulte) ;
- 1,5 mètre minimum pour les arbres de moyen développement (hauteur entre 10 et 25 mètres à l'âge adulte).

Les arbres de grand développement (hauteur de plus de 25 mètres à l'âge adulte) ne pourront être plantés dans les espaces verts sur dalle.

4 – Pour les constructions neuves, l'épaisseur requise de substrat de culture sur les toitures végétalisées est d'au moins 0,15 mètres (hors drainage) avec un cortège de plantes variées (tapis de plantes succulentes ou sédums uniquement sont exclus).

5 – Pour les constructions existantes, la typologie de toitures végétalisées mise en œuvre, sera adaptée aux caractéristiques de la toiture du bâtiment existant. Si les caractéristiques le permettent, on favorisera les toitures semi-intensives.

Les différents coefficients s'appliquent à des emprises sans aucun surplomb (par des éléments d'architecture, balcons ou autre).

Les surfaces circulées faisant l'objet d'un traitement paysager de type dalles engazonnées ou pavés à joints ouverts ne sont pas comptabilisés comme espaces verts de pleine terre.

2.3.2. Obligations en matière d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

I – Principes généraux

1 – 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.

2 – Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aire 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 au paragraphe 3.2.2. « Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics », s'agissant de la composition et du traitement des espaces libres.

3 – Les projets de construction doivent être étudiés dans le sens d'une conservation optimale des plantations existantes, en particulier les arbres de haute tige et les haies sur limite parcellaire. En cas d'impossibilité de maintien, ces derniers seront remplacés par des arbres dont le développement, à terme, sera équivalent.

4 – Les espaces libres en bordure de voies doivent être végétalisés pour leur partie non réservée aux accès et au stationnement privatif des véhicules.

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

6 – Le choix des essences s'inspirera de la palette végétale annexée au présent règlement.

7 – Conformément à l'article L 215-19 du code de l'environnement, pour les terrains situés à proximité du ru du Bief, il est rappelé que les propriétaires riverains d'un cours d'eau non domanial ont obligation de l'entretenir et de laisser le libre accès aux agents en charge de sa surveillance et de son entretien sur une largeur de 6 mètres.

Zone UA

Les terrains bâtis ou clos de murs à la date du 3 février 1995 ainsi que les cours et les jardins attenants aux habitations sont exempts de la servitude en ce qui concerne le passage des engins.

II – Plantations

1 – La plantation d'arbres en pleine terre, dans des conditions leur permettant un bon développement à maturité (gestion du retrait vis-à-vis de la façade), sera obligatoire. Seront plantés :

- En-dessous de 200 m² de pleine terre : 1 arbre de moyen développement ou 2 de petit développement ;
- De 200 m² à 500 m² de pleine terre : un minimum de 3 arbres de moyen développement.
- Au-delà de 500 m² : un minimum de 6 arbres avec au moins un arbre de grand développement. Ce nombre sera augmenté d'une unité par tranche de 100 m² supplémentaire.

2 – Les dispositions pourront ne pas s'appliquer en cas d'impossibilité liée à la forme particulière du terrain (exiguïté) ou de la proximité immédiate de bâtiments environnants incompatibles avec la plantation et la croissance d'un arbre. Auquel cas, les arbres seront remplacés par des arbustes ou buissons.

III – Plantation des aires de stationnement

1 – Les aires de stationnement extérieures doivent être traitées avec un aménagement paysager comprenant des plantations comportant au minimum un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement. Ces arbres pourront être regroupés en bosquets.

2 – Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements de stationnements en sous-sol.

2.3.3. Continuités écologiques

Toute construction est interdite dans une bande de 6 mètres de largeur prise de part et d'autre de l'axe du rû du Bief (matérialisé sur le plan de zonage), à l'exception des constructions légères telles que les kiosques, abris de stockage du matériel de jardinage et les cabanes à outils, autorisées à conditions de ne pas dépasser 10m² d'emprise au sol et 3 mètres de hauteur.

2.4. CHAPITRE UA4 : STATIONNEMENT

2.4.1. Obligations minimales pour les véhicules motorisés

I – Dispositions générales

1 – Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte.

2 – Les normes de stationnement s'appliquent aux constructions neuves, à la création de logements, au changement de destination et à l'extension de locaux commerciaux ou d'activités.

3 – La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle qui s'applique aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

4 – Le nombre de place de stationnement sera arrondi à l'unité supérieure.

5 – Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations les normes afférentes à chacune d'elles seront appliquées au prorata.

6 – En cas de division de terrains bâtis, les dispositions du présent article sont applicables au terrain faisant l'objet de la division comme à celui ou ceux issus de la division.

II – Caractéristiques techniques des places de stationnement

1 – Les places de stationnement doivent être réalisées dans le respect des règlements et normes en vigueur.

2 – Les places de stationnement pour véhicules légers doivent être facilement accessibles et respecter les caractéristiques suivantes :

- Longueur : 5 mètres minimum ;
- Largeur : 2,5 mètres minimum ;

Zone UA

Cette surface correspond à une place effective, et n'intègre pas tous les espaces nécessaires aux manœuvres et à la circulation des véhicules. Au droit des places de stationnement extérieures comme souterraines, ces espaces de circulation doivent être d'une largeur supérieure ou égale à 5 mètres.

3 – Les emplacements pour les deux-roues non motorisés, doivent être compatibles avec la législation en vigueur.

4 – Pour les opérations de construction neuve de plus de deux logements disposant d'un parc de stationnement clos et couvert, ce parc doit être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables conformément à la législation en vigueur.

5 – La surface aménagée en aire aérienne de stationnement, y compris les dégagements, doit être au plus égale à 30% de la superficie totale de l'unité foncière.

6 – Au maximum 10% des places réalisées pour répondre aux normes de stationnement pourront être réalisées en place de stationnement commandées.

7 – Les places de stationnements en surface devront être prioritairement réalisées en revêtement perméable et réduites à deux bandes de roulement dans la mesure du possible.

8 – Les établissements d'activités devront réserver sur leur terrain les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention sans encombrer la voie publique.

III – Normes de stationnement

- *Pour les constructions destinées à l'Habitation*

Il est exigé :

- Pour les constructions à usage de Logement en accession : 2,2 places de stationnement par logement ;
- Conformément à l'article L.151-35 du Code de l'Urbanisme, il ne peut être exigé pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement ;
- Pour les constructions à usage d'Hébergement : 1 place pour 2 chambres.

- *Pour les constructions à usage de Bureaux*

Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 55 m² de surface de plancher. Cette norme s'entend pour l'ensemble des véhicules motorisés individuels.

- *Pour les constructions à usage d'Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire*

Il est exigé :

- Pour les construction à usage d'Industrie : 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher.
- Pour les construction à usage d'Entrepôt : 1 place de stationnement par tranche de 400 m² de surface de plancher.

Cette norme s'entend pour l'ensemble des véhicules motorisés individuels : elle inclut notamment le stationnement des deux-roues motorisés.

- *Pour les constructions destinées aux Commerces et activités de services*

Il est exigé :

- 1 place par tranche de 20 m² de surface de plancher.
- Pour les construction à usage de « Restauration », 1 place par tranche de 10 m² de salle de restaurant.
- Pour les construction à usage d'« Hébergement hôtelier et touristique », il sera aménagé 1 place de stationnement par chambre pour les 30 premières chambres, 0,5 places par chambre au-delà de 30 chambres. Une aire de stationnement doit être aménagée pour le stationnement d'un autocar par tranche complète de 40 chambres. Une aire doit être aménagée pour permettre les livraisons.

Zone UA

IV - Rampes

Les rampes d'accès aux garages en sous-sol devront comporter un palier d'une longueur de 4 mètres dont la pente sera limitée à 5 % au raccord du domaine public.

V – Impossibilité de réaliser les places de stationnements sur le terrain de l'opération

En application de l'article L151-33 du Code de l'urbanisme, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut se dégager de ses obligations s'il opte pour une des deux solutions suivantes, dans un rayon de 200 mètres du terrain :

- soit en acquérant sur un autre terrain ou dans un parc privé existant ou en cours de réalisation les emplacements de stationnement qui lui font défaut ;
- soit en obtenant une concession à long terme (minimum 10 ans) dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

2.4.2. Obligations minimales pour les vélos

1 – Les dispositifs pour les places de stationnement pour les vélos est déterminé par les articles R.111-14-4 et R.111-14-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

2 – Les normes de stationnement pour les vélos sont les suivantes :

- *Pour les constructions destinées à l'Habitation collective*
 - pour les logements jusqu'à 2 pièces principales, 0,75m² par logement, avec une superficie minimale de 3m² ;
 - pour les autres logements, 1,5 m² par logements, avec une superficie minimale de 3m².
- *Pour les constructions destinées aux Bureaux*
 - 1,5m² pour 100m² de surface de plancher
- *Pour les constructions destinées aux activités, commerces de plus de 500m² de surface de plancher, industries et équipements publics*
 - 1 place pour 10 employés
 - 1,5m² pour 100m² de surface de plancher
- *Pour les établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités)*
 - 1 place pour 12 élèves en école primaire et collège
 - 1 place pour 8 élèves en lycée et université

3 – Quoiqu'il en soit, le nombre d'emplacements doit être déterminé en fonction des besoins estimés, compte tenu notamment de la destination de la construction et de sa situation géographique. Cet examen peut aboutir à n'exiger aucun emplacement de stationnement. Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, cet examen doit également prendre en compte la possibilité de réaliser le stationnement des deux roues sur l'espace public.

3. SOUS-SECTION UA3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMES RESERVES

3.1. CHAPITRE UA1 : TRACE ET CARACTERISTIQUES DES VOIES DE CIRCULATION A CONSERVER, A MODIFIER OU A CREER

Non règlementé.

Zone UA

3.2. CHAPITRE UA2 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES ET RESEAUX

3.2.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- 1 - Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise un titre justifiant d'une servitude de passage suffisante.
- 2 - Chaque terrain doit être directement desservi par une voie publique ou privée pour être constructible.

I - Accès

- 1 – L'accès doit être aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 2 – Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 3 – Toute construction doit avoir un accès adapté à sa nature d'une largeur minimale de 3,5 mètres. En cas de servitude de passage, créée postérieurement au 1^{er} juin 2000, sa largeur doit être de 3,5 mètres minimum sur toute sa longueur.

II - Voirie

- 1 – Les travaux de voirie (tels que les voies charretières, les stationnements, etc.) doivent être conformes au règlement communal et/ou intercommunal de voirie et faire l'objet d'une demande de déclaration de travaux spécifique.
- 2 – Les caractéristiques des voies doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions projetées et doivent notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.
- 3 – Les nouvelles voies d'accès doivent avoir au moins 8 mètres d'emprise avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des véhicules. Toutefois, lorsque cette nouvelle voie n'excède pas 50 mètres, cette largeur peut être ramenée à 5 mètres si elle dessert au plus 5 logements et à 3,5 mètres si elle n'en dessert qu'un seul.
- 4 – En cas de voirie en impasse, elles seront aménagées pour permettre le demi-tour des véhicules.

3.2.2. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

I - Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Il doit être effectué selon les règles sanitaires en vigueur. En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense contre l'incendie selon les règles en vigueur.

II - Assainissement

- 1 – À l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Ce réseau de type séparatif doit disposer d'un regard de branchement en limite de propriété obligatoirement visitable.
- 2 – Les caractéristiques des réseaux doivent être conformes au règlement en vigueur du Syndicat Intercommunal d'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette (cf. annexe E du dossier de PLU).

Zone UA

- *Eaux usées*

3 – Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.

- *Eaux pluviales*

4 – Quantitativement, afin de limiter les apports et le débit de fuite vers le réseau public des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées, des techniques alternatives au rejet au réseau doivent être privilégiées (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants, ...). Le débit de fuite au réseau d'assainissement communal est limité, celui-ci, à l'approbation du PLU, est fixé à 1,2 litre par seconde par hectare, pour une pluie de 50 mm de l'occurrence 20 ans.

5 – Qualitativement, les aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol. Ces aménagements (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

6 – 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 être équipée 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.

7 – Les surfaces imperméabilisées de plus de 10 places de stationnement de véhicules légers, ou 5 places de stationnement de poids lourds à ciel ouvert, doivent être équipées d'un ouvrage de décantation (lamellaire, ou autre) ou de filtration (filtre planté, filtre à sable, etc.), disposé en aval des bassins ou autres volumes de rétention pour dépolluer les eaux de ruissellement. 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. Ces règles ne s'appliquent dans le cas d'une réglementation plus contraignante dans le règlement d'assainissement.

8 – Les vidanges des piscines individuelles doivent être infiltrées dans le terrain ou rejetées dans le réseaux d'eaux pluviales en respectant les conditions du règlement. Seules les eaux de lavages des filtres devront être rejetées dans le réseaux des eaux usées.

III – Collecte des déchets

Pour les immeubles d'habitat collectif, les containers d'ordures ménagères peuvent être enterrés ou situés dans un local de stockage en rez-de-chaussée. Le local peut être intégré à l'intérieur des immeubles ou à l'extérieur sous forme d'abris.

La taille du local dépend du nombre d'habitants de l'immeuble, avec un minimum de 5,5 m².

- Si le nombre d'habitants ≤ 50 : $5,5 + (0,14 \times \text{nb hab.}) \text{ m}^2$
- Si le nombre d'habitants > 50 : $8 + (0,09 \times \text{nb hab.}) \text{ m}^2$

Une aire de présentation du ramassage des containers sera prévue à proximité de la voirie et en limite intérieure du périmètre de projet. Cette aire devra être ouverte et parallèle à la voirie.

Les locaux d'ordure ménagère et d'encombrants doivent avoir une surface adaptée au nombre de logements de la construction.

IV – Réseaux de distribution d'énergie

1 – Les réseaux divers tels que les lignes de distribution d'énergie doivent être installés en souterrain en terrain privé. Les coffrets de branchement doivent être intégrés aux clôtures sur rue ou en façade si celle-ci est implantée à l'alignement.

2 – Toute modification importante des réseaux existants, tant privés que publics, doit être conçue de manière à aboutir à leur raccordement au réseau en souterrain.

Zone UA

3 – L'ensemble de ces ouvrages doit être conforme aux documents officiels en vigueur à la date du dépôt du permis de construire.

4 – Dans le cas où le projet de construction nécessiterait un transformateur, ce dernier devra être intégré au volume de la construction principale.

3.3.3. Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communication électroniques

1 – Les réseaux divers tels que les lignes de télécommunication doivent être installés en souterrain en terrain privé. Les coffrets de branchement doivent être intégrés aux clôtures sur rue ou en façade si celle-ci est implantée à l'alignement.

2 – Toute modification importante des réseaux existants, tant privés que publics, doit être conçue de manière à aboutir à leur raccordement au réseau en souterrain.

3 – L'ensemble de ces ouvrages doit être conforme aux documents officiels en vigueur à la date du dépôt du permis de construire.

3.3. CHAPITRE UA3 : EMBLEMES RESERVES, SERVITUDES ET PERIMETRES D'ATTENTE D'UN PROJET D'AMENAGEMENT GLOBAL

3.3.1. Emplacements réservés

Les emplacements réservés sont figurés sur le document graphique par une trame spécifique. Les constructions sont interdites sur les emplacements réservés, à l'exception du cas prévu par l'article L423-1 du Code de l'Urbanisme, et à l'exception de la destination pour laquelle ils ont été délimités et des projets connexes à cette destination qui lui seraient compatibles.

3.3.2. Servitudes d'Utilité Publique

Dans les secteurs soumis à des servitudes et périmètres particuliers listés en annexe du PLU (cf. annexe A. du dossier de PLU), les demandes d'occupation et d'utilisation du sol peuvent être soumises à des prescriptions particulières, conformément aux dispositions en vigueur.

3.3.3. Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global

En application de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme, les Périmètres d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global sont définis au document graphique réglementaire. Pour une durée de cinq ans, à compter de la date d'instauration desdits périmètres, les constructions de toute nature sont interdites à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, dans la limite de 10 m² de surface de plancher par terrain, et les travaux ayant pour objet l'extension, la surélévation, le changement de destination ou la réfection des constructions existantes.

Zone UC

ZONE UC

INDICATIONS NON-OPPOSABLES

La zone UC est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Elle comprend un secteur UCa correspondant à un habitat collectif de plus faible hauteur. Cette zone à caractère résidentiel est à dominante d'habitations collectives.

1. SOUS-SECTION UC1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

1.1. CHAPITRE UC1 : AFFECTATION DES SOLS

1.1.1. Usages principaux et activités autorisées

L'ensemble des destinations et sous-destinations du sol définies par le Code de l'Urbanisme est autorisé, à l'exception de celles spécifiquement interdites au paragraphe « *Interdiction de construire* ».

1.1.2. Usages principaux et activités autorisées sous conditions

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

- les constructions à usage d'Hébergement hôtelier et touristique et de Bureau, non génératrices de nuisance ;
- les constructions à usage de Commerce et d'activités de service non susceptibles de générer des nuisances acoustiques, olfactives ;
- les constructions à usage d'Industrie et d'Entrepôt, qui, par leur destination ou leur nature, leur importance ou leur aspect, sont compatibles avec la salubrité, la sécurité ou l'environnement de la zone ;
- la création, l'extension et la modification des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, soumises à autorisation ou enregistrement ou à déclaration préfectorale, qui ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité, et qui n'engendrent pas une gêne excédant les inconvénients normaux du voisinage ;
- l'agrandissement ou la transformation des Industries et Entrepôts dont la création serait interdite si son importance et les travaux envisagés ont pour effet d'aggraver la gêne ou le danger qui résulte de la présence de ces établissements ou dépôts.

1.1.3. Interdiction de construire

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations à destination d'Exploitation agricole et Forestière;
- l'ouverture ou l'exploitation de carrière ;
- les affouillements et les exhaussements non nécessaires à une construction ;
- le stationnement des caravanes et toute forme de camping caravaning et notamment l'accueil de caravanes sur un terrain nu ;
- les dépôts d'épaves, de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, ordures ménagères, de véhicules désaffectés, dès lors que la superficie occupée sur une même parcelle atteint 5 m².

Zone UC

1.2. CHAPITRE UC2 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

1.2.1. Pourcentage de logements affectés à des catégories de logements définies par le PLU dans les programmes de logements

1 – Au titre de l'article L. 151-15 du Code de l'Urbanisme, une servitude de mixité sociale est instituée sur les secteurs délimitées sur le plan de zonage. Cette servitude impose aux programmes de logements collectifs ou individuels qu'un pourcentage des logements soit affecté à des catégories de logements locatifs sociaux éligibles au titre de la loi SRU.

Dans le secteur de mixité sociale - 100% indiqué au document graphique du présent règlement, les opérations d'un total de 5 logements et plus, qu'ils soient collectifs ou individuels, sont autorisées sous réserve qu'au moins 100% des logements réalisés soient affectés au logement locatif social. Le nombre de logements sera arrondi à l'unité supérieure.

2 – La servitude s'applique aux constructions neuves et aux divisions de constructions existantes. Dans ce dernier cas, les logements existants avant la division sont à prendre en compte dans le calcul du nombre de logements devant être affectés au logement locatif social au même titre que les nouveaux logements créés à l'issue de la division. Ainsi, les travaux d'adaptation, de réfection, de réhabilitation ou d'extension limitée des constructions existantes et ne créant pas de nouveaux logements ne sont pas concernés par ce dispositif.

3 – La mise en œuvre de la servitude peut se traduire soit par la réalisation d'un programme mixte de logements, soit par la cession de la partie du terrain sur laquelle sera réalisé le programme de logements locatifs conventionnés au profit d'un des organismes mentionnés à l'article L411-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.

1.2.2. Proportion de logements d'une taille minimale dans les programmes de logements

Non règlementé.

1.2.3. Préservation de la diversité commerciale

Non règlementé.

2. SOUS-SECTION UC2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1. CHAPITRE UC1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1. Emprise au sol

1 – L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions de toute nature sur une même unité foncière (c'est-à-dire la projection au sol des constructions, à l'exception notamment des parties enterrées non apparentes) est fixée à 40 % de la superficie de l'unité foncière.

2 – L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions à destination des Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale et Équipements sportifs n'est pas règlementée.

2.1.2. Majoration de volume constructible

1 – Extension des constructions existantes

Un dépassement du coefficient d'emprise au sol est admis, dans la limite de 20% de la surface de plancher maximum et dans le cas où les travaux d'extension visent à prendre en compte la mise aux normes d'une

Zone UC

construction liée à des aspects règlementaires, sécuritaires, sanitaires ou à la réduction de nuisances de toute nature.

II – Travaux d'isolation thermique des constructions existantes

1 – Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés. En ce cas, l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, n'est pas considérée comme constitutive d'emprise au sol dans la limite de 50 centimètres d'épaisseur supplémentaire.

2 – Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades pourront toutefois être interdits lorsqu'ils aboutissent à un débordement de la façade sur l'espace public venant contraindre la circulation sur les trottoirs pour tous les usagers.

3 – Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont interdits pour les éléments ou ensembles bâtis protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.

2.1.3. Hauteur maximale des constructions

I - Dispositions générales

1 - La hauteur des constructions est mesurée en tout point du sol existant avant les travaux.

2 – La hauteur maximale des façades ne peut excéder **13 mètres**. Pour les toitures terrasses, la hauteur maximale peut être augmentée d'un mètre si la ligne de vie est intégrée à l'acrotère.

Le gabarit de couronnement est défini par un plan incliné à 45° maximum.

La hauteur plafond (hauteur maximale de la construction) est fixée à **16 mètres**.

En secteur UCa

La hauteur maximale des façades ne peut excéder 13 mètres. Pour les toitures terrasses, la hauteur maximale peut être augmentée d'un mètre si la ligne de vie est intégrée à l'acrotère.

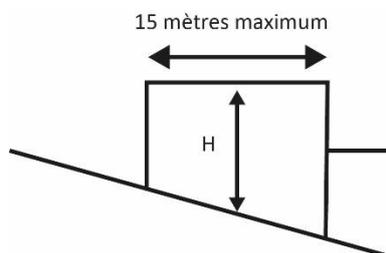
Le gabarit de couronnement est défini par un plan incliné à 45° maximum.

La hauteur plafond (hauteur maximale de la construction) est fixée à 14 mètres.

II - Dispositions particulières

1 – La hauteur maximale des constructions à destination des Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale et Équipements sportifs n'est pas réglementée.

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



2.1.4. Implantation des constructions par rapport à l'alignement sur la voirie

I – Champs d'application

1 – Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport aux emprises publiques et aux voies ouvertes à la circulation automobile existante ou créées à l'occasion du projet considéré, que celles-ci soient de statut public ou privé.

Zone UC

2 – Elles ne s'appliquent pas aux voies publiques piétonnes ou cyclables d'une largeur inférieure à 5 mètres, dans ce cas l'implantation est fixée par l'article 2.1.5 « implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ».

3 – L'implantation par rapport à l'alignement sur la voirie des constructions à destination des Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale et Équipements sportifs n'est pas règlementée.

II – Dispositions générales

Les constructions doivent s'implanter à 7,5 mètres au moins de l'alignement actuel ou projeté de la voie existante ou à créer, compté horizontalement et perpendiculairement de tout point du bâtiment au point le plus proche de l'alignement.

III - Dispositions particulières

Dans les cas suivants, des dispositions particulières sont applicables :

- 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 nécessaires au tri sélectif, le retrait peut être au minimum de 0,5 mètre ;
- Lorsqu'un élément d'intérêt paysager est identifié aux plans de zonage comme devant être protégé ou à créer, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa mise en valeur (cf. 2.2.2 « Aspect extérieur des constructions ») ;
- Afin de préserver l'homogénéité d'un front bâti caractérisé par la régularité de l'alignement ou l'existence de retraits apportant un rythme à l'alignement ;
- Pour les constructions à destination de Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.
- Pour les constructions existantes dont l'implantation n'est pas conforme aux règles exposées ci-dessus, des travaux d'amélioration, d'extension et de surélévation à l'aplomb de l'existant qui ne seraient pas conformes aux règles du présent article pourront être autorisés dès lors qu'ils sont justifiés par des raisons techniques ou architecturales et/ou réalisés en harmonie avec l'implantation de la construction existante et en prenant en compte son environnement et le site avoisinant.

2.1.5. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

I – Dispositions générales

1 – Les constructions doivent être obligatoirement implantées en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à :

- La hauteur de la façade du bâtiment mesurée au point le plus bas du terrain, avec un minimum de 8 mètres si la façade concernée comporte des baies assurant l'éclairage des pièces d'habitation ou d'activités ($L > H > 8$ mètres)
- La moitié de la hauteur de la façade du bâtiment mesurée au point le plus bas du terrain avec un minimum de 4 mètres si la façade concernée ne comporte pas de baies assurant l'éclairage des pièces d'habitation ou d'activités ($L > H/2 > 4$ mètres).

2 – Pour l'application de cette règle, la hauteur des murs pignons est mesurée à la hauteur de la façade.

3 – L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions à destination des Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale et Équipements sportifs n'est pas règlementée.

II – Dispositions particulières

Ces règles générales pourront être modifiées :

- Afin de préserver l'homogénéité d'un front bâti ;
- Pour les constructions existantes dont l'implantation n'est pas conforme aux règles exposées ci-dessus : des travaux d'extension et de surélévation dans le prolongement de murs existants qui ne seraient pas conformes aux règles du présent article peuvent être admis dès lors qu'ils sont justifiés par des raisons techniques ou architecturales et/ou réalisés en harmonie avec l'implantation de la construction existante et en prenant en compte son environnement et le site avoisinant ;

Zone UC

- Pour les constructions à destination de Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

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

1 – Un recul au moins égal à 4 mètres est exigé entre deux constructions à usage d'habitation ne comportant pas de baies éclairant des pièces principales en vis-à-vis. Dans le cas contraire, le recul minimum est de 8 mètres.

2 – L'implantation les unes par rapport aux autres sur une même propriété des constructions à destination des Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale et Équipements sportifs n'est pas règlementée.

2.2. CHAPITRE UC2 : PROTECTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

2.2.1. Règles alternatives en vue d'une meilleure insertion environnementale et paysagère

Non règlementé.

2.2.2. Aspect extérieur des constructions

I – Aspect général

1 – Les constructions, bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas 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, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de leur aspect extérieur.

2 – Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatible l'harmonie du paysage.

3 – Dans le cas d'extension d'une construction existante, l'intégration au volume principal sera recherchée et l'unité architecturale préservée.

II – Toiture

- *Forme et couverture*

1 – Les matériaux de couverture seront adaptés en fonction des pentes des toitures. Celles-ci devront s'intégrer de façon harmonieuse dans le contexte architectural, urbain et paysager environnant.

2 – Les toitures présentant un aspect différent des toitures traditionnelles (toitures rondes, toits terrasses...) pourront être autorisées dans le cadre d'une expression architecturale contemporaine à condition qu'elles ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

3 – L'usage de combles dits « à la mansard » pourra être interdit selon le contexte architectural et urbain de la construction projetée.

4 – Les rives de toiture en pignon doivent être bordées de solins maçonnés. Les gouttières et descentes d'eau pluviale apparentes doivent être peintes à l'exception de celles réalisées en zinc ou en cuivre.

5 – Les couvertures en matériaux brillants ou présentant l'aspect de la tôle ondulée, du papier goudronné, du fibrociment (...) sont interdites.

- *Ouvertures en toiture*

1 – Les ouvertures en saillies pourront être autorisées à condition qu'un soin particulier soit apporté à leur intégration dans le pan de toiture concerné. Elles seront implantées en retrait de 60 cm minimum du bord de la toiture.

2 – Dans le cas d'une ouverture en saillie comportant plusieurs baies, cette dernière devra être centrée.

Zone UC

3 – Les lucarnes doivent être couvertes dans le même matériau que la couverture principale.

III - Façades

- *Aspect et couleurs*

1 – Les matériaux et les couleurs employés pour toutes les constructions devront s'harmoniser entre eux et avec le paysage bâti ou naturel environnant.

2 – Les enduits des façades doivent recevoir une finition grattée ou talochée fin, dans les tons clairs.

3 – Les enduits écrasés sont interdits.

4 – Les pignons doivent avoir le même aspect que les façades principales. Les encadrements des baies peuvent être marqués par un bandeau périphérique, mais en aucun cas par traitement partiel du linteau ou de l'appui de la baie.

5 – Les murs pignons aveugles sont interdits en façade sur rue et sur les accès au terrain.

6 – Les appareillages de matériaux dessinés ou peints pourront être interdits.

7 – Les matériaux ne présentant pas un aspect de finition suffisant (parpaings, briques creuses...) doivent être enduits.

8 – L'implantation d'antennes (télévision, parabolique, radio) sur les façades côté emprises publiques doit être conçue de manière à assurer leur intégration dans le paysage urbain. Elles doivent être de préférence implantées en toiture.

9 – Les cuves de stockage, climatiseurs, bouches d'aération, ventouses de chaudières et stockages divers (matériaux...) doivent être intégrés au bâtiment et ne pas porter atteinte au paysage urbain environnant. Des prescriptions pourront être imposées pour améliorer leur insertion dans le site urbain et dans le bâtiment (teinte adaptée, nouvelle implantation...). Les coffrets techniques (électricité, gaz...) seront intégrés dans la façade de la construction ou dans la clôture.

- *Baies et menuiseries extérieures*

1 – Les tons des menuiseries et boiseries devront s'harmoniser avec les tons des murs et le paysage bâti ou naturel environnant.

2 – Les portes-fenêtres sont autorisées uniquement pour permettre l'accès de plain-pied au niveau du terrain naturel, des balcons, des loggias ou des terrasses accessibles.

IV - Clôtures

1 – Toutes les clôtures doivent être conçues de manière à participer harmonieusement au paysage urbain.

2 – Les clôtures sur voies ou en limites séparatives ne peuvent excéder une hauteur de 1,80 mètre à partir du sol naturel apparent existant avant travaux ou du niveau du trottoir.

3 – Les prescriptions de hauteur des clôtures sur voie ou en limites séparatives pourront être dépassées pour des motifs liés à des réglementations spécifiques (sport, sécurité des établissements ou des activités).

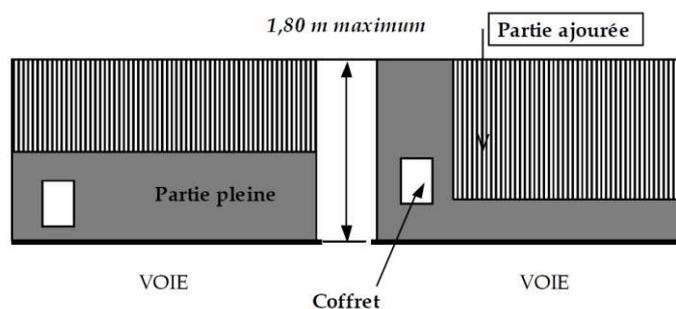
4 – Les clôtures sur voies et emprises publiques seront constituées obligatoirement d'une haie vive d'une hauteur maximum de 1,80 mètre. Celle-ci pourra être accompagnée :

- D'une grille en serrurerie de couleur foncée.
- D'un mur bahut dont la hauteur maximale ne peut excéder la moitié de la hauteur totale de la clôture accompagné ou non d'une grille, d'un grillage ou d'une clôture ajourée.

5 – Les parties pleines sur toute la hauteur de la clôture ne sont autorisées que dans les cas de nécessité technique suivants :

- Piliers de portails
- Stockage de containers de tri sélectif ou d'ordures ménagères
- Coffrets de concessionnaires.

Zone UC



6 – En limite séparative, les types de clôtures admis sont :

- Les grilles, grillages ou clôtures ajourées avec mur bahut ou non (hauteur maximale autorisée pour le mur bahut : moitié de la hauteur totale de la clôture)
- Les haies vives seules
- Les murs clôtures pleins en matériaux enduits (ton pierre)

7 – Les clôtures sur voies et limites séparatives, quels que soient leur type seront de couleur claire à l'exception des parties réalisées en serrurerie ou en grillage.

8 – L'édification des clôtures aux intersections des voies publiques est assujettie à la réalisation d'un pan-coupé. La longueur des côtés égaux des pans coupés dans le prolongement de l'alignement des voies concernées est égale à 5 mètres.

9 – Les parties pleines des clôtures formant pan-coupé ne sauront être supérieures à 0,80 mètre de hauteur. Les parties végétales des clôtures sont proscrites aux intersections des voies publiques. Les parties ajourées doivent être traitées en serrurerie ou en grillage.

10 – Les clôtures seront aménagées afin de permettre le passage de la petite faune. **Il est préconisé de laisser au moins une ouverture de 15 cm de côté minimum en bas de la clôture, du mur ou du muret, par tranche entamée de 20 mètres de linéaire de clôture.**

V – Antennes de téléphonie mobile

Les antennes de téléphonie mobile devront être intégrées au volume bâti afin qu'elles soient incorporées aux éléments architecturaux des constructions. Elles devront s'implanter en retrait des façades afin de ne pas être visibles depuis l'espace public.

2.2.3. Détermination des caractéristiques architecturales, éléments de paysage, sites et secteurs à protéger

I – Dispositions générales

Tout aménagement, et en particulier la création de clôture, doit se faire dans le respect de l'environnement paysager et du caractère végétal du secteur.

II – Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan réglementaire, sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et suivants du Code de l'urbanisme qui disposent notamment que :

- tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit ;
- toute coupe ou abattage d'arbres est soumise à autorisation (Articles L113-2 et suivants du code de l'Urbanisme) ;
- toute demande d'autorisation de défrichement est irrecevable.

III – Éléments architecturaux et paysagers protégés au document graphique réglementaire

Zone UC

1 – Les éléments architecturaux ou ensembles architecturaux protégés au titre de l'article L151-19 sont repérés au document graphique réglementaire en tant que « élément architectural remarquable », figurés par une étoile de couleur noir et sont listés dans l'annexe du règlement.

2 – Les éléments paysagers ou ensembles paysagers protégés au titre de l'article L151-19 sont repérés au document graphique réglementaire en tant que « élément paysager remarquable » et sont listés dans l'annexe du règlement.

3 – La démolition des constructions ou parties de constructions à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme est autorisée, dans les seuls cas suivants :

- Démolitions partielles concernant certains éléments anachroniques ayant été rapportés à la construction principale d'origine ;
- Démolition(s) partielle(s) ou totale rendue(s) nécessaire(s) de construction menaçant ruine en application du Code de la construction et de l'habitation, ou d'immeuble insalubre en application du Code de la santé publique.

4 – Les extensions des constructions ou parties de constructions à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme sont autorisées à condition :

- qu'elles ne dénaturent pas ces constructions ou parties de constructions,
- qu'elles ne portent pas atteinte à leur valeur patrimoniale.

IV- Alignement d'arbres

Au sein des alignements d'arbres à protéger et à créer, identifiés au titre au titre des articles L.151-23 et L.151-19 du Code de l'urbanisme, le principe de plantations en alignement doit être préservé : les arbres peuvent être déplacés, remplacés ou abattus, à condition que leur suppression ne remette pas en cause l'existence d'un principe d'alignement.

2.2.4. Performances énergétiques

1 – Toute construction devra être conforme à la réglementation thermique en vigueur.

2 – Pour toute nouvelle construction, hors maison individuelle non groupée, il est demandé le respect des exigences suivantes :

- Le recours aux énergies renouvelables (solaires, géothermie...) doit être privilégié. On s'attachera à atteindre un minimum de 30% d'énergies renouvelables pour la production d'eau chaude sanitaire ou de chauffage.
- Il doit être visé un niveau de performances énergétiques au-delà de la réglementation en vigueur soit - 10 %. Par exemple RT 2012 Cep -10% et Bbio -10%
- La quantité de bois mise en œuvre sera au minimum supérieure à 10dm³/m² de surface de plancher (logement et équipements publics). Le bois devra provenir de sites de production durablement gérés.

3 – Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques ou similaires pourront être disposés ou en toiture de bâtiments selon les dispositions suivantes :

- Les capteurs solaires seront disposés prioritairement sur des bâtiments annexes existants ou à créer, isolés ou accolés à la construction principale ;
- La pose de panneaux solaires sur le versant de toiture de la construction principale sera possible sous réserve de s'insérer dans la composition architecturale de la façade et de leur encastrement dans la toiture (exemple : création d'un bandeau horizontal, le long et sur tout le linéaire de l'éégout de toit, de panneaux disposés verticalement ou bien installés comme mode de couverture sur la totalité de la surface de la toiture) ;
- En cas de toitures terrasses, les panneaux solaires sont autorisés à condition de ne pas être visible depuis l'espace publics. L'acrotère pourra contribuer à leur intégration architecturale.

4 – Les éoliennes domestiques sont autorisées, à condition qu'elles s'inscrivent en adéquation avec les proportions et volumes des bâtiments et veillent à s'intégrer au contexte paysager du site et des vues. Les dispositifs de

Zone UC

production d'énergie éolienne individuels ne doivent pas dépasser la hauteur maximale au faîtage de la construction de plus d'un mètre.

2.3. CHAPITRE UC3 : TRAITEMENT DES ESPACES NON-BATIS

2.3.1. Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Rappel : Le coefficient de biodiversité est un pourcentage qui permet de déterminer la surface occupée par les espaces végétalisés sur la parcelle (appelée surface écoaménageable). Il se calcule de la manière suivante :

$$CBS = \text{surface écoaménageable} / \text{surface de la parcelle}$$

Cette surface écoaménageable est calculée à partir des différents types de surfaces végétalisées qui composent la parcelle (espace de pleine terre, espaces verts sur dalle et toiture terrasse, mur végétalisé, etc.). La surface totale est calculée selon la formule suivante :

$$\text{Surface écoaménageable} = (\text{surface de type A} \times \text{coef. A}) + (\text{surface de type B} \times \text{coef. B}) \\ + \dots + (\text{surface de type N} \times \text{coef. N})$$

1 – En application du dispositif dérogatoire prévu à l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, 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 présent règlement sont appréciées au regard de chaque lot issu d'un lotissement ou de chaque terrain d'assiette issu de la division en propriété ou en jouissance. Ces règles s'appliquent également en cas de division primaire prévue par l'article R.442-1 a du Code de l'Urbanisme.

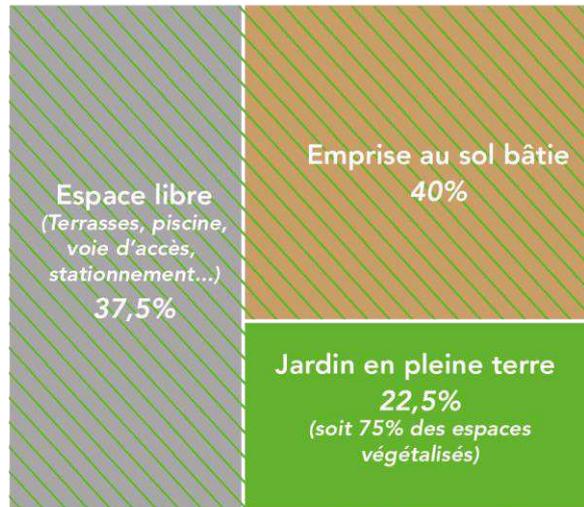
De même, pour assurer l'effet utile du présent règlement, l'autorité administrative compétente pourra s'opposer aux divisions foncières qui ont pour effet ou pour objet de rendre une parcelle ou construction existante non-conforme aux règles prescrites par le PLU en vigueur au jour de la division.

Par ailleurs, lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions applicables dans la zone où elle se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de la construction avec ces dispositions, ou qui sont sans effet à cet égard.

2 – Un coefficient de biodiversité de 0,30 est appliqué sur le terrain avec une végétalisation au minimum de 22,5% de la superficie du terrain sous la forme d'espaces verts de pleine terre. Les surfaces végétalisées seront pondérées en fonction de leur apport pour la biodiversité et la perméabilité. Les surfaces des différents supports extérieurs faisant l'objet d'un traitement végétal pourront être cumulées.

Zone UC

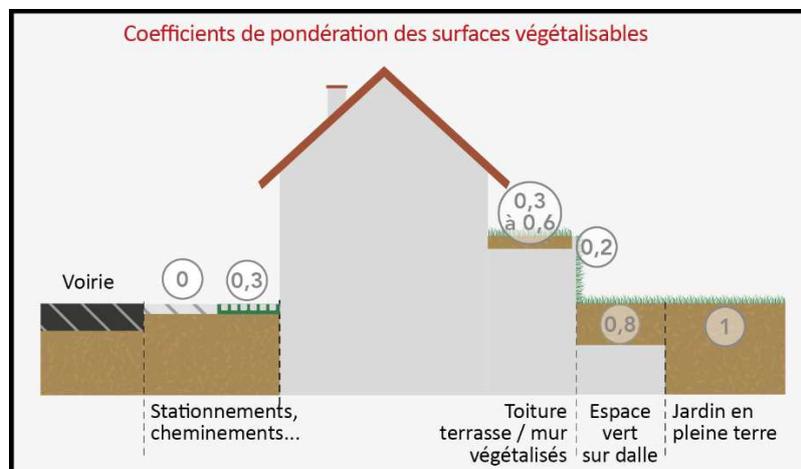
**Zone UC : Coefficient de biotope de 0,3
 soit 30% d'espaces végétalisés sur la parcelle**



Espace végétalisé pondéré
 à hauteur de 7% de la surface
 de la parcelle à localiser

La pondération s'appliquant pour ces surfaces est la suivante :

Surface végétalisable	Coefficient de pondération
Espaces verts de pleine terre plantés	1
Surface semi-perméable végétalisée (pavés joints ouverts...)	0,30
Espaces verts sur dalle et toitures terrasses végétalisées, d'une épaisseur de terre minimum de 0,8 m	0,80
Toitures terrasses végétalisées de manière semi-intensive (entre 15 et 30 cm d'épaisseur de substrat)	0,60
Toitures terrasses végétalisées de manière extensive (entre 8 et 15 cm d'épaisseur de substrat) sur constructions existantes	0,30
Murs ou façades végétalisés	0,20



Zone UC

3 – Les espaces verts sur dalle devront recevoir une épaisseur de terre végétale qui devra être au moins égale à 0,80 mètre. En fonction de l'épaisseur mise en œuvre, la végétation devra être adaptée :

- 0,80 mètre pour les aires plantées de vivaces et d'arbustes (hauteur maximale de 3 mètres à l'âge adulte pour les arbustes) ;
- 1 mètre minimum pour les arbres de petit développement (hauteur entre 6 et 10 mètres à l'âge adulte) ;
- 1,5 mètre minimum pour les arbres de moyen développement (hauteur entre 10 et 25 mètres à l'âge adulte).

Les arbres de grand développement (hauteur de plus de 25 mètres à l'âge adulte) ne pourront être plantés dans les espaces verts sur dalle.

4 – Pour les constructions neuves, l'épaisseur requise de substrat de culture sur les toitures végétalisées est d'au moins 0,15 mètres (hors drainage) avec un cortège de plantes variées (tapis de plantes succulentes ou sédums uniquement sont exclus).

5 – Pour les constructions existantes, la typologie de toitures végétalisées mise en œuvre, sera adaptée aux caractéristiques de la toiture du bâtiment existant. Si les caractéristiques le permettent, on favorisera les toitures semi-intensives.

Les différents coefficients s'appliquent à des emprises sans aucun surplomb (par des éléments d'architecture, balcons ou autre).

Les surfaces circulées faisant l'objet d'un traitement paysager de type dalles engazonnées ou pavés à joints ouverts ne sont pas comptabilisés comme espaces verts de pleine terre.

6 – Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas pour les constructions à destination des Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale et Équipements sportifs.

2.3.2. Obligations en matière d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

1 – Principes généraux

1 – 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.

2 – Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aire 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 au paragraphe 3.2.2. « Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics », s'agissant de la composition et du traitement des espaces libres.

3 – Les projets de construction doivent être étudiés dans le sens d'une conservation optimale des plantations existantes, en particulier les arbres de haute tige et les haies sur limite parcellaire. En cas d'impossibilité de maintien, ces derniers seront remplacés par des arbres dont le développement, à terme, sera équivalent.

4 – Les espaces libres en bordure de voies doivent être végétalisés pour leur partie non réservée aux accès et au stationnement privatif des véhicules.

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

6 – Le choix des essences s'inspirera de la palette végétale annexée au présent règlement.

Zone UC

II – Plantations

1 – La plantation d'arbres en pleine terre, dans des conditions leur permettant un bon développement à maturité (gestion du retrait vis-à-vis de la façade), sera obligatoire. Seront plantés :

- En-dessous de 200 m² de pleine terre : 1 arbres de moyen développement ou 2 de petit développement ;
- De 200 m² à 500 m² de pleine terre : un minimum de 3 arbres de moyen développement.
- Au-delà de 500 m² : un minimum de 6 arbres avec au moins un arbre de grand développement. Ce nombre sera augmenté d'une unité par tranche de 100 m² supplémentaire.

2 – Les dispositions pourront ne pas s'appliquer en cas d'impossibilité liée à la forme particulière du terrain (exiguïté) ou de la proximité immédiate de bâtiments environnants incompatibles avec la plantation et la croissance d'un arbre. Auquel cas, les arbres seront remplacés par des arbustes ou buissons.

3 – Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas pour les constructions à destination des Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale et Équipements sportifs.

III – Plantation des aires de stationnement

1 – Les aires de stationnement extérieures doivent être traitées avec un aménagement paysager comprenant des plantations comportant au minimum un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement. Ces arbres pourront être regroupés en bosquets.

2 – Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements de stationnements en sous-sol.

2.3.3. Continuités écologiques

Non règlementé.

2.4. CHAPITRE UC4 : STATIONNEMENT

2.4.1. Obligations minimales pour les véhicules motorisés

I – Dispositions générales

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

II – Normes de stationnement

1 – Les normes de stationnement s'appliquent aux constructions neuves, à la création de logements, au changement de destination et à l'extension de locaux commerciaux ou d'activités.

2 – La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle qui s'applique aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

3 – Le nombre de place de stationnement sera arrondi à l'unité supérieure.

4 – Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations les normes afférentes à chacune d'elles seront appliquées au prorata.

5 – En cas de division de terrains bâtis, les dispositions du présent article sont applicables au terrain faisant l'objet de la division comme à celui ou ceux issus de la division.

III – Caractéristiques techniques des places de stationnement

1 – Les places de stationnement doivent être réalisées dans le respect des règlements et normes en vigueur.

2 – Les places de stationnement pour véhicules légers doivent être facilement accessibles et respecter les caractéristiques suivantes :

- Longueur : 5 mètres minimum ;

Zone UC

- Largeur : 2,5 mètres minimum ;

Cette surface correspond à une place effective, et n'intègre pas tous les espaces nécessaires aux manœuvres et à la circulation des véhicules. Au droit des places de stationnement extérieures comme souterraines, ces espaces de circulation doivent être d'une largeur supérieure ou égale à 5 mètres.

3 – Les emplacements pour les deux-roues non motorisés, doivent être compatibles avec la législation en vigueur.

4 – Pour les opérations de construction neuve de plus de deux logements disposant d'un parc de stationnement clos et couvert, ce parc doit être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables conformément à la législation en vigueur.

5 – La surface aménagée en aire aérienne de stationnement, y compris les dégagements, doit être au plus égale à 30% de la superficie totale de l'unité foncière.

6 – Au maximum 10% des places réalisées pour répondre aux normes de stationnement pourront être réalisées en place de stationnement commandées.

7 – Les places de stationnements en surface devront être réalisées prioritairement en revêtement perméable et réduites à deux bandes de roulement dans la mesure du possible.

8 – Les établissements d'activités devront réserver sur leur terrain les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention sans encombrer la voie publique.

IV – Normes de stationnement pour les constructions et installations nouvelles

- *Pour les constructions destinées à l'Habitation*

Il est exigé :

- Pour les constructions à usage de Logement en accession : 2,2 places de stationnement par logement ;
- Conformément à l'article L.135-35 du Code de l'Urbanisme, il ne peut être exigé pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement ;
- Pour les constructions à usage d'Hébergement : 1 place pour 2 chambres.

- *Pour les constructions à usage de Bureaux*

Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 55 m² de surface de plancher. Cette norme s'entend pour l'ensemble des véhicules motorisés individuels.

- *Pour les constructions à usage d'Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire*

Il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'Industrie : 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage d'Entrepôt : 1 place de stationnement par tranche de 400 m² de surface de plancher.

Cette norme s'entend pour l'ensemble des véhicules motorisés individuels : elle inclut notamment le stationnement des deux-roues motorisés.

- *Pour les constructions destinées aux Commerces et activités de services*

Il est exigé :

- 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage de « Restauration », 1 place par tranche de 10 m² de salle de restaurant.
- Pour les constructions à usage d'« Hébergement hôtelier et touristique », il sera aménagé 1 place de stationnement par chambre pour les 30 premières chambres, 0,5 places par chambre au-delà de 30 chambres. Une aire de stationnement doit être aménagée pour le stationnement d'un autocar par tranche complète de 40 chambres. Une aire doit être aménagée pour permettre les livraisons.

Zone UC

IV - Rampes

Les rampes d'accès aux garages en sous-sol devront comporter un palier d'une longueur de 4 mètres dont la pente sera limitée à 5 % au raccord du domaine public.

V – Impossibilité de réaliser les places de stationnements sur le terrain de l'opération

En application de l'article L151-33 du Code de l'urbanisme, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut se dégager de ses obligations s'il opte pour une des deux solutions suivantes, dans un rayon de 200 mètres du terrain :

- soit en acquérant sur un autre terrain ou dans un parc privé existant ou en cours de réalisation les emplacements de stationnement qui lui font défaut ;
- soit en obtenant une concession à long terme (minimum 10 ans) dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

2.4.2. Obligations minimales pour les vélos

1 – Les dispositifs pour les places de stationnement pour les vélos est déterminé par les articles R.111-14-4 et R.111-14-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

2 – Les normes de stationnement pour les vélos sont les suivantes :

- *Pour les constructions destinées à l'Habitation collective*
 - pour les logements jusqu'à 2 pièces principales, 0,75m² par logement, avec une superficie minimale de 3m² ;
 - pour les autres logements, 1,5 m² par logements, avec une superficie minimale de 3m².
- *Pour les constructions destinées aux Bureaux*
 - 1,5m² pour 100m² de surface de plancher
- *Pour les constructions destinées aux activités, commerces de plus de 500m² de surface de plancher, industries et équipements publics*
 - 1 place pour 10 employés
 - 1,5m² pour 100m² de surface de plancher
- *Pour les établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités)*
 - 1 place pour 12 élèves en école primaire et collège
 - 1 place pour 8 élèves en lycée et université

3 – Quoiqu'il en soit, le nombre d'emplacements doit être déterminé en fonction des besoins estimés, compte tenu notamment de la destination de la construction et de sa situation géographique. Cet examen peut aboutir à n'exiger aucun emplacement de stationnement. Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, cet examen doit également prendre en compte la possibilité de réaliser le stationnement des deux roues sur l'espace public.

3. SOUS-SECTION UC3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMES RESERVES

3.1. CHAPITRE UC1 : TRACE ET CARACTERISTIQUES DES VOIES DE CIRCULATION A CONSERVER, A MODIFIER OU A CREER

Zone UC

Non règlementé.

3.2. CHAPITRE UC2 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES ET RESEAUX

3.2.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1 - Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise un titre justifiant d'une servitude de passage suffisante.

2 - Chaque terrain doit être directement desservi par une voie publique ou privée pour être constructible.

I - Accès

1 – L'accès doit être aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

3 – 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.

4 – Le nombre d'entrée charretière depuis la voie publique sur un terrain est limité à un accès par tranche de 20 mètres linéaires sur rue.

5 – Toute construction doit avoir un accès adapté à sa nature d'une largeur minimale de 3,5 mètres.

II - Voirie

1 – Les travaux de voirie (tels que les voies charretières, les stationnements, etc.) doivent être conformes au règlement communal et/ou intercommunal de voirie et faire l'objet d'une demande de déclaration de travaux spécifique.

2 – Les caractéristiques des voies doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions projetées et doivent notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

3 – Les nouvelles voies d'accès doivent avoir au moins 8 mètres d'emprise avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des véhicules. Toutefois, lorsque cette nouvelle voie n'excède pas 50 mètres, cette largeur peut être ramenée à 5 mètres si elle dessert au plus 5 logements et à 3,5 mètres si elle n'en dessert qu'un seul.

4 – En cas de voirie en impasse, elles seront aménagées pour permettre le demi-tour des véhicules.

3.2.2. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

I - Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Il doit être effectué selon les règles sanitaires en vigueur. En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense contre l'incendie selon les règles en vigueur.

II - Assainissement

1 – À l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Ce réseau de type séparatif doit disposer d'un regard de branchement en limite de propriété obligatoirement visitable.

Zone UC

2 – Les caractéristiques des réseaux doivent être conformes au règlement en vigueur du Syndicat Intercommunal d'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette (cf. annexe E du dossier de PLU).

- *Eaux usées*

3 – Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.

- *Eaux pluviales*

4 – Quantitativement, afin de limiter les apports et le débit de fuite vers le réseau public des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées, des techniques alternatives au rejet au réseau doivent être privilégiées (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants, ...). Le débit de fuite au réseau d'assainissement communal est limité, celui-ci, à l'approbation du PLU, est fixé à 1,2 litre par seconde par hectare, pour une pluie de 50 mm de l'occurrence 20 ans.

5 – Qualitativement, les aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol. Ces aménagements (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

6 – 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 être équipée 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.

7 – Les surfaces imperméabilisées de plus de 10 places de stationnement de véhicules légers, ou 5 places de stationnement de poids lourds à ciel ouvert, doivent être équipées d'un ouvrage de décantation (lamellaire, ou autre) ou de filtration (filtre planté, filtre à sable, etc.), disposé en aval des bassins ou autres volumes de rétention pour dépolluer les eaux de ruissellement. 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. Ces règles ne s'appliquent dans le cas d'une réglementation plus contraignante dans le règlement d'assainissement.

8 – Les vidanges des piscines individuelles doivent être infiltrées dans le terrain ou rejetées dans le réseau d'eaux pluviales en respectant les conditions du règlement. Seules les eaux de lavages des filtres devront être rejetées dans le réseau des eaux usées.

III – Collecte des déchets

Pour les immeubles d'habitat collectif, les containers d'ordures ménagères peuvent être enterrés ou situés dans un local de stockage en rez-de-chaussée. Le local peut être intégré à l'intérieur des immeubles ou à l'extérieur sous forme d'abris.

La taille du local dépend du nombre d'habitants de l'immeuble, avec un minimum de 5,5 m².

- Si le nombre d'habitants ≤ 50 : $5,5 + (0,14 \times \text{nb hab.}) \text{ m}^2$
- Si le nombre d'habitants > 50 : $8 + (0,09 \times \text{nb hab.}) \text{ m}^2$

Une aire de présentation du ramassage des containers sera prévue à proximité de la voirie et en limite intérieure du périmètre de projet. Cette aire devra être ouverte et parallèle à la voirie.

Les locaux d'ordure ménagère et d'encombrants doivent avoir une surface adaptée au nombre de logements de la construction.

IV – Réseaux de distribution d'énergie

Zone UC

- 1 – Les réseaux divers tels que les lignes de distribution d'énergie doivent être installés en souterrain en terrain privé. Les coffrets de branchement doivent être intégrés aux clôtures sur rue ou en façade si celle-ci est implantée à l'alignement.
- 2 – Toute modification importante des réseaux existants, tant privés que publics, doit être conçue de manière à aboutir à leur raccordement au réseau en souterrain.
- 3 – L'ensemble de ces ouvrages doit être conforme aux documents officiels en vigueur à la date du dépôt du permis de construire.
- 4 – Dans le cas où le projet de construction nécessiterait un transformateur, ce dernier devra être intégré au volume de la construction principale.

3.2.3. Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communication électroniques

- 1 – Les réseaux divers tels que les lignes de télécommunication doivent être installés en souterrain en terrain privé. Les coffrets de branchement doivent être intégrés aux clôtures sur rue ou en façade si celle-ci est implantée à l'alignement.
- 2 – Toute modification importante des réseaux existants, tant privés que publics, doit être conçue de manière à aboutir à leur raccordement au réseau en souterrain.
- 3 – L'ensemble de ces ouvrages doit être conforme aux documents officiels en vigueur à la date du dépôt du permis de construire.

3.3. CHAPITRE UC3 : EMBLEMES RESERVES, SERVITUDES ET PERIMETRES D'ATTENTE D'UN PROJET D'AMENAGEMENT GLOBAL

3.3.1. Emplacements réservés

Les emplacements réservés sont figurés sur le document graphique par une trame spécifique. Les constructions sont interdites sur les emplacements réservés, à l'exception du cas prévu par l'article L423-1 du Code de l'Urbanisme, et à l'exception de la destination pour laquelle ils ont été délimités et des projets connexes à cette destination qui lui seraient compatibles.

3.3.2. Servitudes d'Utilité Publique

Dans les secteurs soumis à des servitudes et périmètres particuliers listés en annexe du PLU (cf. annexe A. du dossier de PLU), les demandes d'occupation et d'utilisation du sol peuvent être soumises à des prescriptions particulières, conformément aux dispositions en vigueur.

3.3.3. Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global

En application de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme, les Périmètres d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global sont définis au document graphique réglementaire. Pour une durée de cinq ans, à compter de la date d'instauration desdits périmètres, les constructions de toute nature sont interdites à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, dans la limite de 10 m² de surface de plancher par terrain, et les travaux ayant pour objet l'extension, la surélévation, le changement de destination ou la réfection des constructions existantes.

Zone UH

ZONE UH

INDICATIONS NON-OPPOSABLES

La zone UH est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Cette zone présente un caractère résidentiel à dominante pavillonnaire. Les secteurs de la zone correspondent à des différences de gabarits de bâtiments et de densité. Une partie de la zone UH à l'Ouest de la commune est concernée par l'aléa retrait gonflement. Les schémas et illustrations insérés dans le règlement ne sont que des exemples, seule la règle rédigée est opposable. La zone UH comprend quatre secteurs :

- UHc correspondant à un habitat plus dense le long de l'avenue de l'Armée Leclerc ;
- UHd correspondant à l'habitat pavillonnaire de faible densité à l'angle de la voie de Corbeil et de la rue Lavoisier ;
- UHf correspondant à l'habitat pavillonnaire spécifique au Sud du secteur agricole des Petits Gravières ;
- UHv correspondant à de l'habitat de type « maison de ville »

1. SOUS-SECTION UH1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

1.1. CHAPITRE UH1 : AFFECTATION DES SOLS

1.1.1. Usages principaux et activités autorisées

L'ensemble des destinations et sous-destinations du sol définies par le Code de l'Urbanisme est autorisé, à l'exception de celles spécifiquement interdites au paragraphe « *Interdiction de construire* ».

1.1.2. Usages principaux et activités autorisées sous conditions

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

- les constructions à usage d'Hébergement hôtelier et touristique et de Bureau, non génératrices de nuisance ;
- les constructions à usage de Commerce et d'activités de service non susceptibles de générer des nuisances acoustiques, olfactives ;
- les constructions à usage d'Industrie et d'Entrepôt, qui, par leur destination ou leur nature, leur importance ou leur aspect, sont compatibles avec la salubrité, la sécurité ou l'environnement de la zone ;
- la création, l'extension et la modification des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, soumises à autorisation ou enregistrement ou à déclaration préfectorale, qui ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité, et qui n'engendrent pas une gêne excédant les inconvénients normaux du voisinage ;
- l'agrandissement ou la transformation des Industries et Entrepôts dont la création serait interdite si son importance et les travaux envisagés ont pour effet d'aggraver la gêne ou le danger qui résulte de la présence de ces établissements ou dépôts.

Dispositions particulières :

1 – Dans les secteurs concernés par un risque retrait-gonflement des sols, il importe au constructeur de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol.

2 – Une consultation de *GRTGaz, Direction des opérations – Département Maintenance Données Techniques et Travaux Tiers – 2 rue Pierre Timbaud 92238 GENNEVILLIERS CEDEX* est à effectuer dès lors qu'un projet de construction se situe à proximité d'un des ouvrages référencés et ce dès le stade d'avant-projet sommaire.

Zone UH

1.1.3. Interdiction de construire

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et installations à destination d'Exploitation agricole et Forestière;
- l'ouverture ou l'exploitation de toute carrière ;
- les affouillements et les exhaussements non nécessaires à une construction ;
- les dépôts d'épaves, de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, ordures ménagères, de véhicules désaffectés, dès lors que la superficie occupée sur une même parcelle atteint 5 m² ;

En zone UH, à l'exception des secteurs UHd et UHf

- Les caravanes isolées et les campings de toutes natures.

1.2. CHAPITRE UH2 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

1.2.1. Pourcentage de logements affectés à des catégories de logements définies par le PLU dans les programmes de logements

1 – Au titre de l'article L. 151-15 du Code de l'Urbanisme, une servitude de mixité sociale est instituée sur les secteurs délimités sur le plan de zonage. Cette servitude impose aux programmes de logements collectifs ou individuels qu'un pourcentage des logements soit affecté à des catégories de logements locatifs sociaux éligibles au titre de la loi SRU.

Dans le secteur de mixité sociale – 100% indiqué au document graphique du présent règlement, les opérations d'un total de 5 logements et plus, qu'ils soient collectifs ou individuels, sont autorisées sous réserve qu'au moins 100% des logements réalisés soient affectés au logement locatif social. Le nombre de logements sera arrondi à l'unité supérieure.

2 – La servitude s'applique aux constructions neuves et aux divisions de constructions existantes. Dans ce dernier cas, les logements existants avant la division sont à prendre en compte dans le calcul du nombre de logements devant être affectés au logement locatif social au même titre que les nouveaux logements créés à l'issue de la division. Ainsi, les travaux d'adaptation, de réfection, de réhabilitation ou d'extension limitée des constructions existantes et ne créant pas de nouveaux logements ne sont pas concernés par ce dispositif.

3 – La mise en œuvre de la servitude peut se traduire soit par la réalisation d'un programme mixte de logements, soit par la cession de la partie du terrain sur laquelle sera réalisé le programme de logements locatifs conventionnés au profit d'un des organismes mentionnés à l'article L411-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.

1.2.2. Proportion de logements d'une taille minimale dans les programmes de logements

En zone UHv

Pour toute opération visant à créer 2 logements et plus, y compris le logement d'origine, 100% des logements de l'opération doivent avoir chacun une surface de plancher au moins égale à 70m².

1.2.3. Préservation de la diversité commerciale

Non règlementé.

Zone UH

2. SOUS-SECTION UH2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1. CHAPITRE UH1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1. Emprise au sol

I - Dispositions générales

1 – L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions de toute nature sur une même unité foncière (c'est-à-dire la projection au sol des constructions, à l'exception notamment des parties enterrées non apparentes) est limitée à 35% de la superficie de l'unité foncière.

En secteur UHd et UHf

L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 30%.

2 – L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions à destination des Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale et Équipements sportifs n'est pas règlementée.

II - Dispositions particulières

1 – L'emprise au sol pourra être adaptée aux besoins de la réalisation d'une opération de construction d'habitat adapté pour les gens du voyage sédentarisés.

2 – Pour les bâtiments annexes affectés au stationnement des véhicules, leur emprise ne peut excéder 30 m² par logement. Pour les abris de jardin, leur emprise est limitée à 10 m². **Pour les autres annexes, la surface de plancher totale ne peut pas dépasser 25m².**

En zone UH, à l'exception du secteur UHv

3 – Pour les unités foncières d'une superficie inférieure à 300 m², l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 25% de la superficie totale du terrain. Cette emprise au sol ne peut être inférieure à 65m².

2.1.1. Majoration de volume constructible

I – Extension des constructions existantes

Un dépassement du coefficient d'emprise au sol est admis, dans la limite de 20% de la surface de plancher maximum et dans le cas où les travaux d'extension visent à prendre en compte la mise aux normes d'une construction liée à des aspects règlementaires, sécuritaires, sanitaires ou à la réduction de nuisances de toute nature.

II – Travaux d'isolation thermique des constructions existantes

1 – Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés. En ce cas, l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, n'est pas considérée comme constitutive d'emprise au sol dans la limite de 50 centimètres d'épaisseur supplémentaire.

2 – Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades pourront toutefois être interdits lorsqu'ils aboutissent à un débordement de la façade sur l'espace public venant contraindre la circulation sur les trottoirs pour tous les usagers.

3 – Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont interdits pour les éléments ou ensembles bâtis protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.

2.1.2. Hauteur maximale des constructions

I - Dispositions générales

1 - La hauteur des constructions est mesurée en tout point du sol existant avant les travaux.

Zone UH

2 – La hauteur maximale des façades ne peut excéder 7 mètres. Pour les toitures terrasses, cette hauteur maximale peut être augmentée d'un mètre.

Le gabarit de couronnement est défini par un plan incliné à 45° maximum.

La hauteur plafond (hauteur maximale de la construction) est fixée à 10 mètres.

En secteur UHc :

La hauteur maximale des façades ne peut excéder 11 mètres. Pour les toitures terrasses, cette hauteur maximale peut être augmentée d'un mètre.

Le gabarit de couronnement est défini par un plan incliné à 45° maximum.

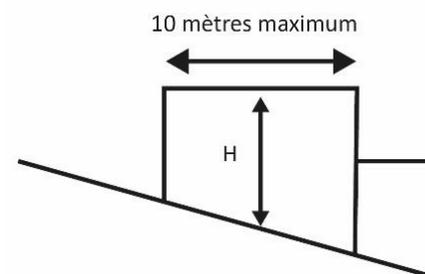
La hauteur plafond (hauteur maximale de la construction) est fixée à 13 mètres.

3 – La hauteur totale des bâtiments annexes ne peut excéder 4 mètres au faîtage. Lorsque le bâtiment annexe est implanté en limite séparative, qu'il ne s'adosse pas à une construction mitoyenne et que le point le plus haut est contigu à cette limite, sa hauteur ne peut excéder 3 mètres au faîtage.

4 – La hauteur maximale des constructions à destination des Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale et Équipements sportifs n'est pas règlementée.

II - Dispositions particulières

Lorsque le terrain est en pente, les cotes sont prises au milieu de sections d'une longueur maximale de 10 mètres qui sont tracées à l'aplomb du bâtiment.



2.1.3. Implantation des constructions par rapport à l'alignement sur la voirie

I – Champs d'application

1 – Les dispositions du présent article s'appliquent aux emprises publiques et aux voies ouvertes à la circulation automobile existante ou créées à l'occasion du projet considéré, que celles-ci soient de statut public ou privé.

2 – Elles ne s'appliquent pas aux voies publiques piétonnes d'une largeur inférieure à 5 mètres, dans ce cas l'implantation est fixée par l'article 2.1.5 « implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ».

II – Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées :

- à 7 mètres au moins de l'alignement :
 - o dès lors que la voie a une emprise inférieure à 8,5 mètres ;
 - o ou pour la rue de Savigny et l'avenue Aristide Briand ;
- à 5 mètres au moins de l'alignement actuel ou projeté dès lors que l'emprise de la voie est égale ou supérieure à 8,5 mètres ;

~~à l'alignement sur les parcelles, indiqué par une bande de constructibilité sur le plan graphique réglementaire.~~

En secteur UHd

Tout bâtiment neuf d'habitation doit être implanté à l'intérieur de la bande de constructibilité indiquée au document graphique du présent règlement.

En secteur UHv

Les constructions doivent s'implanter en retrait de 3 mètres minimum. Cependant en cas de retrait d'une construction mitoyenne existante inférieure à 5 mètres, le bâtiment pourra s'implanter avec le même retrait.

Zone UH

III – Dispositions particulières

Dans les cas suivants, des dispositions particulières sont applicables :

- Afin de préserver l'homogénéité d'un front bâti caractérisé par la régularité de l'alignement ou l'existence de retraits apportant un rythme à l'alignement ;
- Pour les constructions à destination de Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.
- Pour les constructions existantes dont l'implantation n'est pas conforme aux règles exposées ci-dessus, des travaux d'amélioration, d'extension et de surélévation à l'aplomb de l'existant qui ne seraient pas conformes aux règles du présent article pourront être autorisés dès lors qu'ils sont justifiés par des raisons techniques ou architecturales et/ou réalisés en harmonie avec l'implantation de la construction existante et en prenant en compte son environnement et le site avoisinant.

2.1.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

I – Champs d'application

1 – Les règles d'implantation des constructions sont différentes selon qu'elles se situent :

- dans la bande des 25 mètres ;
- au-delà de la bande des 25 mètres, telle qu'elle est définie ci-après.

2 – La bande de 25 mètres de profondeur est mesurée perpendiculairement à tout point de l'alignement actuel ou projeté de la (ou des) voie(s) ou de l'emprise publique.

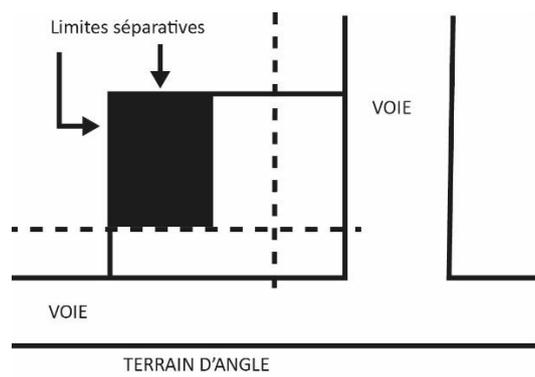
II – Dispositions générales

- *Implantation des constructions dans la bande de 25 mètres*

1 – Pour les terrains présentant une longueur de façade inférieure à 13 mètres, l'implantation des constructions est autorisée jusqu'aux deux limites séparatives latérales.

Dans les autres cas, l'implantation des constructions est autorisée soit en retrait des limites séparatives, soit sur l'une d'entre elles. En outre, dès lors qu'une construction est implantée sur une limite séparative, la longueur de la façade ou du pignon sur cette limite doit avoir un linéaire inférieur ou égal à 15 mètres. En cas de retrait de la construction, cette dernière doit être implantée selon les dispositions définies ci-dessous.

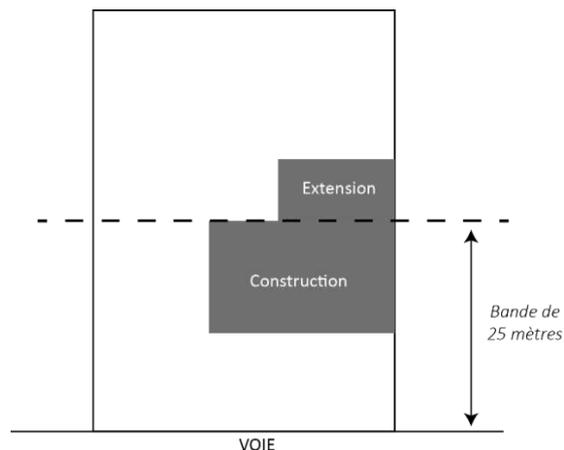
2 – Pour les terrains d'angle, les constructions pourront s'implanter sur les deux limites séparatives joignant l'alignement.



- *Implantation des constructions au-delà de la bande de 25 mètres ou le long des voies piétonnes, cyclables*

1 – L'implantation des constructions n'est autorisée qu'en retrait des limites séparatives. Les extensions d'une hauteur inférieure ou égale à 3 mètre par rapport au niveau du plancher du rez-de-chaussée, dans le prolongement des murs d'une construction existante pourront être accordées.

Zone UH



2 – Les bâtiments annexes peuvent être implantés en limite séparative sur un linéaire au plus égal à 6 mètres.

III – Calculs des retraits

1 – En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale :

- À la hauteur de la façade ou du pignon concerné mesurée au point le plus bas du terrain, avec un minimum de 8 mètres si la façade concernée comporte des baies assurant l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail ($L > H > 8$ mètres) ;
- À la moitié de la hauteur définie ci-dessus avec un minimum de 2,5 mètres si la façade ou le pignon concerné ne comporte pas de baies assurant l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail ($L > H/2 > 2,5$ mètres).

2 – Pour l'application de cette règle, la hauteur des murs pignons est mesurée à la hauteur de la façade.

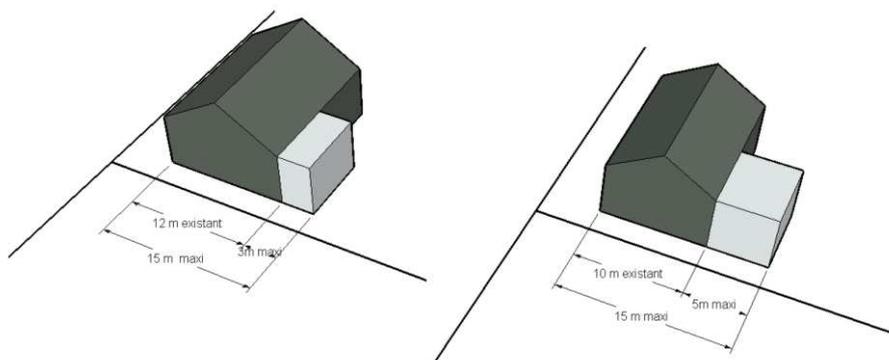
3 – En limite de zonage d'une zone agricole, l'implantation des constructions n'est autorisée qu'en retrait de la limite du zonage. La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite de zonage doit être au minimum de 8 mètres.

IV – Dispositions particulières

Les règles des dispositions générales et de calculs des retraits pourront être modifiées :

- Afin de préserver l'homogénéité d'un front bâti ;
- Pour les constructions à destination de Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.
- Pour les constructions existantes dont l'implantation n'est pas conforme aux règles exposées ci-dessus : des travaux d'extension et de surélévation dans le prolongement de murs existants qui ne seraient pas conformes aux règles du présent article peuvent être admis dès lors qu'ils sont justifiés par des raisons techniques ou architecturales et/ou réalisés en harmonie avec l'implantation de la construction existante et en prenant en compte son environnement et le site avoisinant ;
- Dans le cas d'une extension, le prolongement de murs existants ne peut excéder 5 mètres. La longueur totale de la façade résultante de cet agrandissement et non conforme aux règles de retrait, ne peut excéder 15 mètres.

Zone UH



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

Un recul au moins égal à 4 mètres est exigé entre deux constructions à usage d'habitation ne comportant pas de baies éclairant des pièces principales en vis-à-vis. Dans le cas contraire, le recul minimum est de 8 mètres.

En secteur UHv

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière n'est pas règlementée pour les opérations de construction de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

2.2. CHAPITRE UH2 : PROTECTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

2.2.1. Règles alternatives en vue d'une meilleure insertion environnementale et paysagère

Non règlementé.

2.2.2. Aspect extérieur des constructions

I – Aspect général

1 – Les constructions, bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas 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, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de leur aspect extérieur.

2 – Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatible l'harmonie du paysage.

3 – Dans le cas d'extension d'une construction existante, l'intégration au volume principal sera recherchée et l'unité architecturale préservée.

II – Toiture

• *Forme et couverture*

1 – Les combles et les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les toitures doivent s'intégrer de façon harmonieuse dans le contexte architectural, urbain et paysager environnant.

2 – Les toitures en tuiles doivent être conçues pour conserver l'aspect des toitures traditionnelles avec des pentes comprises entre 30 et 45°.

3 – Les toitures présentant un aspect différent des toitures traditionnelles (toitures rondes, toits terrasses...) pourront être autorisées dans le cadre d'une expression architecturale contemporaine à condition qu'elles ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

4 – Les matériaux de couverture seront adaptés en fonction des pentes des toitures.

Zone UH

5 – Les toitures comprenant des combles « à la mansard » peuvent être autorisés selon le contexte architectural et urbain de la construction projetée.

6 – Les pentes de toitures des constructions annexes ainsi que celles des verrières et des vérandas peuvent présenter des pentes plus faibles que les constructions principales.

7 – Les couvertures en matériaux brillants ou présentant l'aspect de la tôle ondulée, du papier goudronné, du fibrociment (...) sont interdites.

8 – L'intégration de surfaces destinées à la captation d'énergie renouvelable est autorisée en toiture sous réserve qu'elles fassent partie de l'expression architecturale.

- *Ouvertures en toiture*

1 – Les ouvertures en saillies pourront être autorisées à condition qu'un soin particulier soit apporté à leur intégration dans le pan de toiture concerné. Elles seront implantées en retrait de 60 cm minimum du bord de la toiture.

2 – Dans le cas d'une ouverture en saillie comportant plusieurs baies, cette dernière devra être centrée.

3 – Les lucarnes doivent être couvertes dans le même matériau que la couverture principale.

III - Façades

- *Aspect et couleurs*

1 – Les matériaux et les couleurs employés pour toutes les constructions devront s'harmoniser entre eux et avec le paysage bâti ou naturel environnant.

2 – Les matériaux ne présentant pas un aspect de finition suffisant (parpaings, briques creuses...) doivent être enduits.

3 – Les enduits écrasés sont interdits.

4 – L'intégration de surfaces destinées à la captation d'énergie renouvelable est autorisée en façade sous réserve qu'elles fassent partie de l'expression architecturale.

5 – Les pignons doivent avoir le même aspect que les façades principales

6 – Les murs pignons aveugles sont interdits en façade sur rue et sur les accès au terrain.

7 – Les encadrements des baies peuvent être marqués par un bandeau périphérique, mais en aucun cas par traitement partiel du linteau ou de l'appui de la baie.

8 – Les appareillages de matériaux dessinés ou peints pourront être interdits.

9 – L'implantation d'antennes (télévision, parabolique, radio) sur les façades côté emprises publiques doit être conçue de manière à assurer leur intégration dans le paysage urbain. Elles doivent être de préférence implantées en toiture.

10 – Les cuves de stockage, climatiseurs, bouches d'aération, ventouses de chaudières et stockages divers (matériaux...) doivent être intégrés au bâtiment et ne pas porter atteinte au paysage urbain environnant. Des prescriptions pourront être imposées pour améliorer leur insertion dans le site urbain et dans le bâtiment (teinte adaptée, nouvelle implantation...). Les coffrets techniques (électricité, gaz...) seront intégrés dans la façade de la construction ou dans la clôture.

- *Baies et menuiseries extérieures*

1 – Les portes-fenêtres sont autorisées uniquement pour permettre l'accès de plain-pied au niveau du terrain naturel, des balcons, des loggias ou des terrasses accessibles.

IV - Clôtures

1 – Toutes les clôtures doivent être conçues de manière à participer harmonieusement au paysage urbain. Si la construction est enduite, la partie pleine de la clôture devra avoir le même aspect.

2 – Les clôtures sur voie ne peuvent excéder une hauteur de **1,70 mètre** à partir du sol naturel apparent existant avant travaux ou du niveau du trottoir.

Zone UH

3 – Les clôtures en limites séparatives ne peuvent excéder une hauteur de 2 mètres à partir du sol naturel apparent existant avant travaux ou du niveau du trottoir.

4 – Les prescriptions de hauteur des clôtures sur voie ou en limites séparatives pourront être dépassées pour des motifs liés à des réglementations spécifiques (sport, sécurité des établissements ou des activités).

5 – ~~Les clôtures sur voie et emprise publique doivent~~ peuvent être ajourées ou non ajourées. Elles doivent être composées d'un mur plein de 90 cm de hauteur maximum en soubassement et de travées pleines ou ajourées. ~~Seules sont admises les parties pleines sur toute la hauteur de la clôture qui correspondent à une nécessité technique tels que piliers de portail, stockage de containers de tri sélectif ou coffrets concessionnaires.~~

6 – En limite séparative, les types de clôtures admis sont :

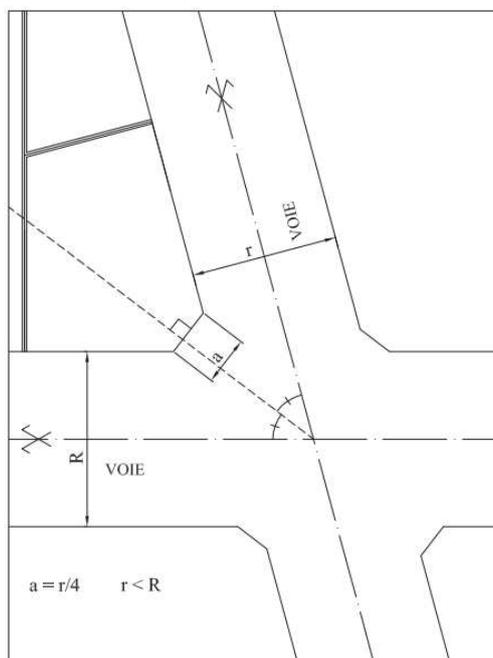
- Les grilles, grillages ou clôtures ajourées avec mur bahut ou non (hauteur maximale autorisée pour le mur bahut : moitié de la hauteur totale de la clôture)
- Les clôtures bois
- Les haies vives seules
- Les murs clôtures pleins en matériaux enduits (ton pierre)

7 – La hauteur des clôtures en limite séparative est fixée à 2 mètres maximum.

8 – L'édification des clôtures aux intersections des voies publiques est assujettie à la réalisation d'un pan-coupé si l'angle formé entre les deux voies publiques est inférieur ou égal à 90°. La longueur des côtés égaux des pans coupés dans le prolongement de l'alignement des voies concernées est égale à 3 mètres minimum.

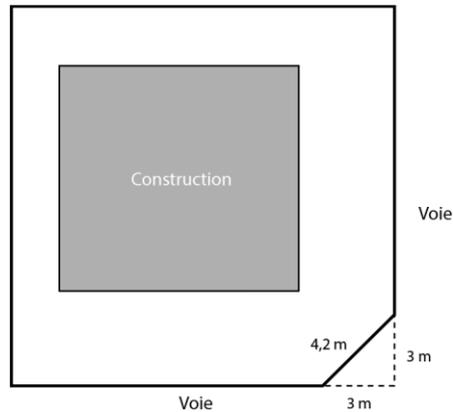
Pour les angles formés entre les deux voies publiques supérieurs à 90°, la réalisation d'un pan-coupé ne sera pas exigée si la visibilité est suffisante.

Le pan coupé doit être réalisé perpendiculairement à la bissectrice de l'angle formé par l'axe des deux voies considérées (figure ci-dessous).



Les parties végétales des clôtures sont prosrites aux intersections des voies publiques.

Zone UH



9 – La rue de l’Eglise est identifiée au titre de l’article L151-19 du Code de l’Urbanisme est indiquée en tant que « élément paysager remarquable » au document graphique du règlement Les clôtures sur rue doivent être constituées d’un mur d’une hauteur supérieure ou égale à 1,70 mètre à partir du sol naturel apparent existant avant travaux ou du niveau du trottoir, enduit en chaux grattée ou en pierres jointoyées (joints largement « beurrés »).

10 – Les clôtures seront aménagées afin de permettre le passage de la petite faune. **Il est préconisé de laisser au moins une ouverture de 15 cm de côté minimum en bas de la clôture, du mur ou du muret, par tranche entamée de 20 mètres de linéaire de clôture.**

11 – **Pour les clôtures implantées sur un terrain en pente, la hauteur maximale de 1,70 mètre ne pourra être excédée en tout point.**

V – Antennes de téléphonie mobile

Les antennes de téléphonie mobile devront être intégrées au volume bâti afin qu’elles soient incorporées aux éléments architecturaux des constructions. Elles devront s’implanter en retrait des façades afin de ne pas être visibles depuis l’espace public.

2.2.3. Détermination des caractéristiques architecturales, éléments de paysage, sites et secteurs à protéger

I – Dispositions générales

Tout aménagement, et en particulier la création de clôture, doit se faire dans le respect de l’environnement paysager et du caractère végétal du secteur.

II – Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan réglementaire, sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et suivants du Code de l’urbanisme qui disposent notamment que :

- tout changement d’affectation ou tout mode d’occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit ;
- toute coupe ou abattage d’arbres est soumise à autorisation (Articles L113-2 et suivants du code de l’Urbanisme) ;
- toute demande d’autorisation de défrichement est irrecevable.

III – Éléments architecturaux et paysagers protégés au document graphique réglementaire

1 – Les éléments architecturaux ou ensembles architecturaux protégés au titre de l’article L151-19 sont repérés au document graphique réglementaire en tant que « élément architectural remarquable », figurés par une étoile de couleur noir et sont listés dans l’annexe du règlement.

2 – Les éléments paysagers ou ensembles paysagers protégés au titre de l’article L151-19 sont repérés au document graphique réglementaire en tant que « élément paysager remarquable » et sont listés dans l’annexe du règlement.

Zone UH

3 – La démolition des constructions ou parties de constructions à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme est autorisée, dans les seuls cas suivants :

- Démolitions partielles concernant certains éléments anachroniques ayant été rapportés à la construction principale d'origine ;
- Démolition(s) partielle(s) ou totale rendue(s) nécessaire(s) de construction menaçant ruine en application du Code de la construction et de l'habitation, ou d'immeuble insalubre en application du Code de la santé publique.

4 – Les extensions des constructions ou parties de constructions à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme sont autorisées à condition :

- qu'elles ne dénaturent pas ces constructions ou parties de constructions,
- qu'elles ne portent pas atteinte à leur valeur patrimoniale.

IV- Alignement d'arbres

Au sein des alignements d'arbres à protéger et à créer, identifiés au titre des articles L.151-23 et L.151-19 du Code de l'urbanisme, le principe de plantations en alignement doit être préservé : les arbres peuvent être déplacés, remplacés ou abattus, à condition que leur suppression ne remette pas en cause l'existence d'un principe d'alignement.

2.2.4. Performances énergétiques

1 – Toute construction devra être conforme à la réglementation thermique en vigueur.

2 – Pour toute nouvelle construction, hors maison individuelle non groupée, il est demandé le respect des exigences suivantes :

- Le recours aux énergies renouvelables (solaires, géothermie...) doit être privilégié. On s'attachera à atteindre un minimum de 30% d'énergies renouvelables pour la production d'eau chaude sanitaire ou de chauffage.
- Il doit être visé un niveau de performances énergétiques au-delà de la réglementation en vigueur soit - 10 %. Par exemple RT 2012 Cep -10% et Bbio -10%
- La quantité de bois mise en œuvre sera au minimum supérieure à 10dm³/m² de surface de plancher (logement et équipements publics). Le bois devra provenir de sites de production durablement gérés.

3 – Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques ou similaires pourront être disposés ou en toiture de bâtiments selon les dispositions suivantes :

- Les capteurs solaires seront disposés prioritairement sur des bâtiments annexes existants ou à créer, isolés ou accolés à la construction principale ;
- La pose de panneaux solaires sur le versant de toiture de la construction principale sera possible sous réserve de s'insérer dans la composition architecturale de la façade et de leur encastrement dans la toiture (exemple : création d'un bandeau horizontal, le long et sur tout le linéaire de l'égout de toit, de panneaux disposés verticalement ou bien installés comme mode de couverture sur la totalité de la surface de la toiture) ;
- En cas de toitures terrasses, les panneaux solaires sont autorisés à condition de ne pas être visible depuis l'espace publics. L'acrotère pourra contribuer à leur intégration architecturale.

4 – Les éoliennes domestiques sont autorisées, à condition qu'elles s'inscrivent en adéquation avec les proportions et volumes des bâtiments et veillent à s'intégrer au contexte paysager du site et des vues. Les dispositifs de production d'énergie éolienne individuels ne doivent pas dépasser la hauteur maximale au faîtage de la construction de plus d'un mètre.

2.3. CHAPITRE UH3 : TRAITEMENT DES ESPACES NON-BATIS

2.3.1. Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Rappel : Le coefficient de biodiversité est un pourcentage qui permet de déterminer la surface occupée par les

Zone UH

espaces végétalisés sur la parcelle (appelée surface écoaménageable). Il se calcule de la manière suivante :

$$CBS = \text{surface écoaménageable} / \text{surface de la parcelle}$$

Cette surface écoaménageable est calculée à partir des différents types de surfaces végétalisées qui composent la parcelle (espace de pleine terre, espaces verts sur dalle et toiture terrasse, mur végétalisé, etc.). La surface totale est calculée selon la formule suivante :

$$\text{Surface écoaménageable} = (\text{surface de type A} \times \text{coef. A}) + (\text{surface de type B} \times \text{coef. B}) \\ + \dots + (\text{surface de type N} \times \text{coef. N})$$

En zone UH hors secteur UHv

1 – En application du dispositif dérogatoire prévu à l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, 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 présent règlement sont appréciées au regard de chaque lot issu d'un lotissement ou de chaque terrain d'assiette issu de la division en propriété ou en jouissance. Ces règles s'appliquent également en cas de division primaire prévue par l'article R.442-1 a du Code de l'Urbanisme.

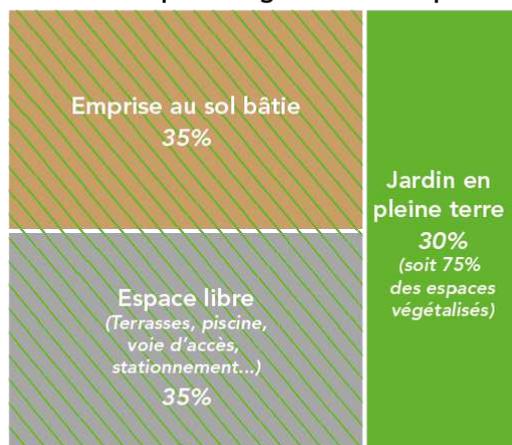
Par ailleurs, lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions applicables dans la zone où elle se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de la construction avec ces dispositions, ou qui sont sans effet à cet égard.

2 – Un coefficient de biodiversité de 0,4 est appliqué sur le terrain avec une végétalisation au minimum de 30% de la superficie du terrain sous la forme d'espaces verts de pleine terre.

En secteurs UHd et UHf

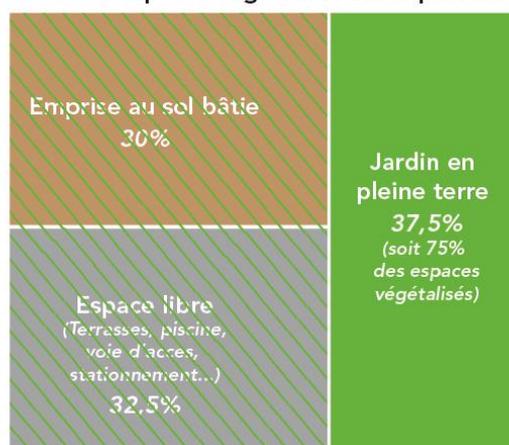
Un coefficient de biodiversité de 0,5 est appliqué sur le terrain avec une végétalisation au minimum de 37,5% de la superficie du terrain sous la forme d'espaces verts de pleine terre.

Zone UH : Coefficient de biotope de 0,4 soit 40% d'espaces végétalisés sur la parcelle



Espace végétalisé pondéré
à hauteur de 10% de la surface
de la parcelle à localiser

Zone UHd et UHf : Coefficient de biotope de 0,5 soit 50% d'espaces végétalisés sur la parcelle



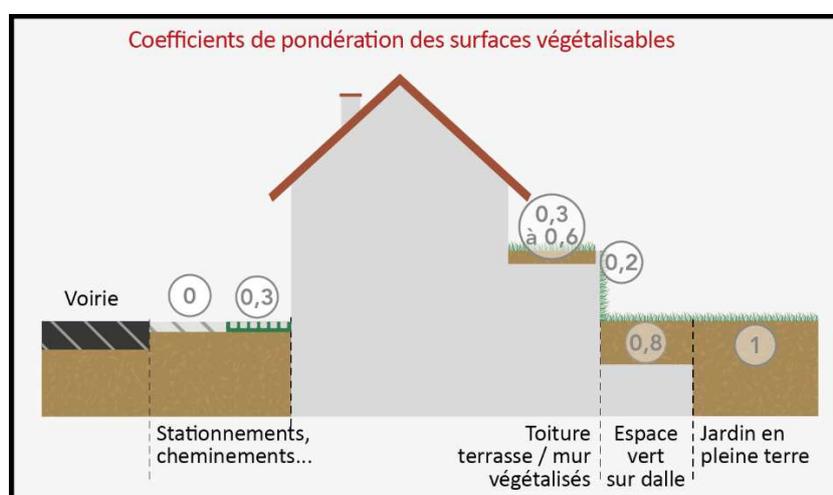
Espace végétalisé pondéré
à hauteur de 12,5% de la surface
de la parcelle à localiser

Les surfaces végétalisées seront pondérées en fonction de leur apport pour la biodiversité et la perméabilité. Les surfaces des différents supports extérieurs faisant l'objet d'un traitement végétal pourront être cumulées.

La pondération s'appliquant pour ces surfaces est la suivante :

Zone UH

Surface végétalisable	Coefficient de pondération
Espaces verts de pleine terre plantés	1
Surface semi-perméable végétalisée (pavés joints ouverts...)	0,30
Espaces verts sur dalle et toitures terrasses végétalisées, d'une épaisseur de terre minimum de 0,8 m	0,80
Toitures terrasses végétalisées de manière semi-intensive (entre 15 et 30 cm d'épaisseur de substrat)	0,60
Toitures terrasses végétalisées de manière extensive (entre 8 et 15 cm d'épaisseur de substrat) sur constructions existantes	0,30
Murs ou façades végétalisés	0,20



2 – Les espaces verts sur dalle devront recevoir une épaisseur de terre végétale qui devra être au moins égale à 0,80 mètre. En fonction de l'épaisseur mise en œuvre, la végétation devra être adaptée :

- 0,80 mètre pour les aires plantées de vivaces et d'arbustes (hauteur maximale de 3 mètres à l'âge adulte pour les arbustes) ;
- 1 mètre minimum pour les arbres de petit développement (hauteur entre 6 et 10 mètres à l'âge adulte) ;
- 1,5 mètre minimum pour les arbres de moyen développement (hauteur entre 10 et 25 mètres à l'âge adulte).

Les arbres de grand développement (hauteur de plus de 25 mètres à l'âge adulte) ne pourront être plantés dans les espaces verts sur dalle.

3 – Pour les constructions neuves, l'épaisseur requise de substrat de culture sur les toitures végétalisées est d'au moins 0,15m (hors drainage) avec un cortège de plantes variées (tapis de plantes succulentes ou sédums uniquement sont exclus).

4 – Les différents coefficients s'appliquent à des emprises sans aucun surplomb (par des éléments d'architecture, balcons ou autre).

Les surfaces circulées faisant l'objet d'un traitement paysager de type dalles engazonnées ou pavés à joints ouverts ne sont pas comptabilisés comme espaces verts de pleine terre.

2.3.2. Obligations en matière d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

I – Principes généraux

1 – 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.

Zone UH

2 – Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aire 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 au paragraphe 3.2.2. « Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics », s'agissant de la composition et du traitement des espaces libres.

3 – Les projets de construction doivent être étudiés dans le sens d'une conservation optimale des plantations existantes, en particulier les arbres de haute tige et les haies sur limite parcellaire. En cas d'impossibilité de maintien, ces derniers seront remplacés par des arbres dont le développement, à terme, sera équivalent.

4 – Les espaces libres en bordure de voies doivent être végétalisés pour leur partie non réservée aux accès et au stationnement privatif des véhicules.

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

6 – Ces dispositions pourront être adaptées aux besoins de la réalisation d'une opération de construction d'habitat adaptée pour les gens du voyage sédentarisés.

7 – Conformément à l'article L 215-19 du code de l'environnement, pour les terrains situés à proximité du rû du Bief, il est rappelé que les propriétaires riverains d'un cours d'eau non domanial ont obligation de l'entretenir et de laisser le libre accès aux agents en charge de sa surveillance et de son entretien sur une largeur de 6 mètres. **Les terrains bâtis ou clos de murs à la date du 3 février 1995 ainsi que les cours et les jardins attenants aux habitations sont exempts de la servitude en ce qui concerne le passage des engins.**

8 – Le choix des essences s'inspirera de la palette végétale annexée au présent règlement.

II – Plantations

1 – La plantation d'arbres en pleine terre, dans des conditions leur permettant un bon développement à maturité (gestion du retrait vis-à-vis de la façade), sera obligatoire. Seront plantés :

- En-dessous de 200 m² de pleine terre : 1 arbre de moyen développement ou 2 de petit développement ;
- De 200 m² à 500 m² de pleine terre : un minimum de 3 arbres de moyen développement.
- Au-delà de 500 m² : un minimum de 6 arbres avec au moins un arbre de grand développement. Ce nombre sera augmenté d'une unité par tranche de 100 m² supplémentaire.

2 – Les dispositions pourront ne pas s'appliquer en cas d'impossibilité liée à la forme particulière du terrain (exiguïté) ou de la proximité immédiate de bâtiments environnants incompatibles avec la plantation et la croissance d'un arbre. Auquel cas, les arbres seront remplacés par des arbustes ou buissons.

III – Plantation des aires de stationnement

1 – Les aires de stationnement extérieures doivent être traitées avec un aménagement paysager comprenant des plantations comportant au minimum un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement. Ces arbres pourront être regroupés en bosquets.

2 – Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements de stationnements en sous-sol.

2.3.3. Continuités écologiques

~~1 – Toute construction est interdite dans une bande de 6 mètres de largeur prise de part et d'autre de l'axe du rû du Bief. Cette dernière est matérialisée sur le plan de zonage.~~

Zone UH

~~2 – Les constructions légères telles que les kiosques, abris de stockage du matériel de jardinage et les cabanes à outils sont autorisées à conditions de ne pas dépasser 10m² d'emprise au sol et 3 mètres de hauteur.~~

Toute construction est interdite dans une bande de 6 mètres de largeur prise de part et d'autre de l'axe du rû du Bief (matérialisé sur le plan de zonage), à l'exception des constructions légères telles que les kiosques, abris de stockage du matériel de jardinage et les cabanes à outils, autorisées à conditions de ne pas dépasser 10m² d'emprise au sol et 3 mètres de hauteur.

2.4. CHAPITRE UH4 : STATIONNEMENT

2.4.1. Obligations minimales pour les véhicules motorisés

I – Dispositions générales

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

II – Normes de stationnement

1 – Les normes de stationnement s'appliquent aux constructions neuves, à la création de logements, au changement de destination et à l'extension de locaux commerciaux ou d'activités.

2 – La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle qui s'applique aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

3 – Le nombre de place de stationnement sera arrondi à l'unité supérieure.

4 – Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations les normes afférentes à chacune d'elles seront appliquées au prorata.

5 – En cas de division de terrains bâtis, les dispositions du présent article sont applicables au terrain faisant l'objet de la division comme à celui ou ceux issus de la division.

III – Caractéristiques techniques des places de stationnement

1 – Les places de stationnement doivent être réalisées dans le respect des règlements et normes en vigueur.

2 – Les places de stationnement pour véhicules légers doivent être facilement accessibles et respecter les caractéristiques suivantes :

- Longueur : 5 mètres minimum ;
- Largeur : 2,5 mètres minimum ;

Cette surface correspond à une place effective, et n'intègre pas tous les espaces nécessaires aux manœuvres et à la circulation des véhicules. Au droit des places de stationnement extérieures comme souterraines, ces espaces de circulation doivent être d'une largeur supérieure ou égale à 5 mètres.

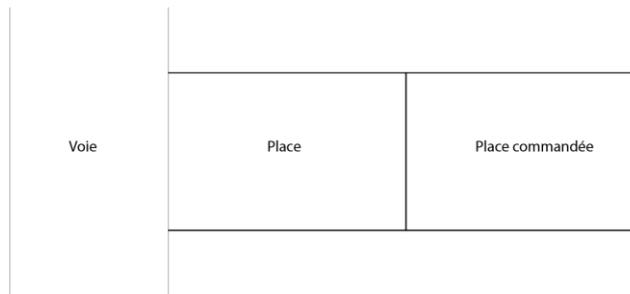
3 – Les emplacements pour les deux-roues non motorisés, doivent être compatibles avec la législation en vigueur.

4 – Pour les opérations de construction neuve de plus de deux logements disposant d'un parc de stationnement clos et couvert, ce parc doit être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables conformément à la législation en vigueur.

5 – La surface aménagée en aire aérienne de stationnement, y compris les dégagements, doit être au plus égale à 30% de la superficie totale de l'unité foncière.

6 – Au maximum **1 place par logement** pour répondre aux normes de stationnement pourra être réalisée en place de stationnement commandée.

Zone UH



7 – Les places de stationnements en surface devront être réalisées prioritairement en revêtement perméable et réduites à deux bandes de roulement dans la mesure du possible.

8 – Les établissements d'activités devront réserver sur leur terrain les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention sans encombrer la voie publique.

IV – Normes de stationnement pour les constructions et installations nouvelles

- *Pour les constructions destinées à l'Habitation*

Il est exigé :

- Pour les constructions à usage de Logement en accession : 2,2 places de stationnement par logement ;
- Conformément à l'article L.135-35 du Code de l'Urbanisme, il ne peut être exigé pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement ;
- Pour les constructions à usage d'Hébergement : 1 place pour 2 chambres.

- *Pour les constructions à usage de Bureaux*

Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 55 m² de surface de plancher. Cette norme s'entend pour l'ensemble des véhicules motorisés individuels.

- *Pour les constructions à usage d'Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire*

Il est exigé :

- Pour les construction à usage d'Industrie : 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher.
- Pour les construction à usage d'Entrepôt : 1 place de stationnement par tranche de 400 m² de surface de plancher.

Cette norme s'entend pour l'ensemble des véhicules motorisés individuels : elle inclut notamment le stationnement des deux-roues motorisés.

- *Pour les constructions destinées aux Commerces et activités de services*

Il est exigé :

- 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher.
- Pour les construction à usage de « Restauration », 1 place par tranche de 10 m² de salle de restaurant.
- Pour les construction à usage d'« Hébergement hôtelier et touristique », il sera aménagé 1 place de stationnement par chambre pour les 30 premières chambres, 0,5 places par chambre au-delà de 30 chambres. Une aire de stationnement doit être aménagée pour le stationnement d'un autocar par tranche complète de 40 chambres. Une aire doit être aménagée pour permettre les livraisons.

IV - Rampes

Les rampes d'accès aux garages en sous-sol devront comporter un palier d'une longueur de 4 mètres dont la pente sera limitée à 5 % au raccord du domaine public.

V – Impossibilité de réaliser les places de stationnements sur le terrain de l'opération

Zone UH

En application de l'article L151-33 du Code de l'urbanisme, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut se dégager de ses obligations s'il opte pour une des deux solutions suivantes, dans un rayon de 200 mètres du terrain :

- soit en acquérant sur un autre terrain ou dans un parc privé existant ou en cours de réalisation les emplacements de stationnement qui lui font défaut ;
- soit en obtenant une concession à long terme (minimum 10 ans) dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

2.4.2. Obligations minimales pour les vélos

1 – Les dispositifs pour les places de stationnement pour les vélos est déterminé par les articles R.111-14-4 et R.111-14-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

2 – Les normes de stationnement pour les vélos sont les suivantes :

- *Pour les constructions destinées à l'Habitation collective*
 - pour les logements jusqu'à 2 pièces principales, 0,75m² par logement, avec une superficie minimale de 3m² ;
 - pour les autres logements, 1,5 m² par logements, avec une superficie minimale de 3m².
- *Pour les constructions destinées aux Bureaux*
 - 1,5m² pour 100m² de surface de plancher
- *Pour les constructions destinées aux activités, commerces de plus de 500m² de surface de plancher, industries et équipements publics*
 - 1 place pour 10 employés
 - 1,5m² pour 100m² de surface de plancher
- *Pour les établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités)*
 - 1 place pour 12 élèves en école primaire et collège
 - 1 place pour 8 élèves en lycée et université

3 – Quoiqu'il en soit, le nombre d'emplacements doit être déterminé en fonction des besoins estimés, compte tenu notamment de la destination de la construction et de sa situation géographique. Cet examen peut aboutir à n'exiger aucun emplacement de stationnement. Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, cet examen doit également prendre en compte la possibilité de réaliser le stationnement des deux roues sur l'espace public.

3. SOUS-SECTION UH3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMENS RESERVES

3.1. CHAPITRE UH1 : TRACE ET CARACTERISTIQUES DES VOIES DE CIRCULATION A CONSERVER, A MODIFIER OU A CREER

Non règlementé.

3.2. CHAPITRE UH2 : CONDITIONS DE DESERTE PAR LES VOIES ET RESEAUX

Zone UH

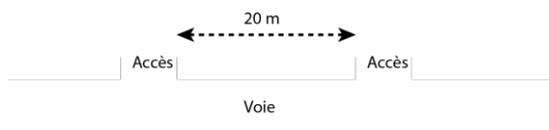
3.2.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- 1 - Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise un titre justifiant d'une servitude de passage suffisante.
- 2 - Chaque terrain doit être directement desservi par une voie publique ou privée pour être constructible.

I - Accès

- 1 – L'accès doit être aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 2 – Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 3 – 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.
- 4 – Le nombre d'entrée charretière depuis la voie publique sur un terrain est limité à un accès sauf pour les programmes de maisons de ville ou un accès par habitation pourra être autorisé. Pour les terrains situés à l'angle de deux voies ou riverains de deux voies, une entrée charretière sur chacune des deux voies pourra être autorisée.

Pour les programmes de logements collectifs, le nombre d'entrée charretière depuis la voie publique sur un terrain est limité à un accès par tranche de 20 mètres linéaires sur rue, de pilier à pilier.



- 5 – Toute construction doit avoir un accès adapté à sa nature d'une largeur minimale de 3,5 mètres. En cas de servitude de passage, créée postérieurement au 1^{er} juin 2000, sa largeur doit être de 3,5 mètres minimum sur toute sa longueur.

II - Voirie

- 1 – Les travaux de voirie (tels que les voies charretières, les stationnements, etc.) doivent être conformes au règlement communal et/ou intercommunal de voirie et faire l'objet d'une demande de déclaration de travaux spécifique.
- 2 – Les caractéristiques des voies doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions projetées et doivent notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.
- 3 – Les nouvelles voies d'accès doivent avoir au moins 8 mètres d'emprise avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des véhicules. Toutefois, lorsque cette nouvelle voie n'excède pas 50 mètres, cette largeur peut être ramenée à 5 mètres si elle dessert au plus 5 logements et à 3,5 mètres si elle n'en dessert qu'un seul.
- 4 – En cas de voirie en impasse, elles seront aménagées pour permettre le demi-tour des véhicules.

3.2.2. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

I - Alimentation en eau potable

Zone UH

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Il doit être effectué selon les règles sanitaires en vigueur. En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense contre l'incendie selon les règles en vigueur.

II - Assainissement

1 – À l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Ce réseau de type séparatif doit disposer d'un regard de branchement en limite de propriété obligatoirement visitable.

2 – Les caractéristiques des réseaux doivent être conformes au règlement en vigueur du Syndicat Intercommunal d'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette (cf. annexe E du dossier de PLU).

- *Eaux usées*

3 – Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle. Toutefois, en l'absence de réseau collectif, un assainissement individuel muni d'un dispositif d'épuration approprié est autorisé à condition qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et conçu pour être raccordé sur le réseau collectif dès sa réalisation.

- *Eaux pluviales*

4 – Quantitativement, afin de limiter les apports et le débit de fuite vers le réseau public des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées, des techniques alternatives au rejet au réseau doivent être privilégiées (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants, ...). Le débit de fuite au réseau d'assainissement communal est limité, celui-ci, à l'approbation du PLU, est fixé à 1,2 litre par seconde par hectare, pour une pluie de 50 mm de l'occurrence 20 ans.

5 – Qualitativement, les aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol. Ces aménagements (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

6 – 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 être équipée 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.

7 – Les surfaces imperméabilisées de plus de 10 places de stationnement de véhicules légers, ou 5 places de stationnement de poids lourds à ciel ouvert, doivent être équipées d'un ouvrage de décantation (lamellaire, ou autre) ou de filtration (filtre planté, filtre à sable, etc.), disposé en aval des bassins ou autres volumes de rétention pour dépolluer les eaux de ruissellement. 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. Ces règles ne s'appliquent dans le cas d'une réglementation plus contraignante dans le règlement d'assainissement.

8 – Les vidanges des piscines individuelles doivent être infiltrées dans le terrain ou rejetées dans le réseaux d'eaux pluviales en respectant les conditions du règlement. Seules les eaux de lavages des filtres devront être rejetées dans le réseaux des eaux usées.

III – Réseaux de distribution d'énergie

1 – Les réseaux divers tels que les lignes de distribution d'énergie doivent être installés en souterrain en terrain privé. Les coffrets de branchement doivent être intégrés aux clôtures sur rue ou en façade si celle-ci est implantée à l'alignement.

2 – Toute modification importante des réseaux existants, tant privés que publics, doit être conçue de manière à aboutir à leur raccordement au réseau en souterrain.

Zone UH

3 – L'ensemble de ces ouvrages doit être conforme aux documents officiels en vigueur à la date du dépôt du permis de construire.

4 – Dans le cas où le projet de construction nécessiterait un transformateur, ce dernier devra être intégré au volume de la construction principale.

3.2.3. Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communication électroniques

1 – Les réseaux divers tels que les lignes de télécommunication doivent être installés en souterrain en terrain privé. Les coffrets de branchement doivent être intégrés aux clôtures sur rue ou en façade si celle-ci est implantée à l'alignement.

2 – Toute modification importante des réseaux existants, tant privés que publics, doit être conçue de manière à aboutir à leur raccordement au réseau en souterrain.

3 – L'ensemble de ces ouvrages doit être conforme aux documents officiels en vigueur à la date du dépôt du permis de construire.

3.3. CHAPITRE UH3 : EMPLACEMENTS RESERVES, SERVITUDES ET PERIMETRES D'ATTENTE D'UN PROJET D'AMENAGEMENT GLOBAL

3.3.1. Emplacements réservés

Les emplacements réservés sont figurés sur le document graphique par une trame spécifique. Les constructions sont interdites sur les emplacements réservés, à l'exception du cas prévu par l'article L423-1 du Code de l'Urbanisme, et à l'exception de la destination pour laquelle ils ont été délimités et des projets connexes à cette destination qui lui seraient compatibles.

3.3.2. Servitudes d'Utilité Publique

Dans les secteurs soumis à des servitudes et périmètres particuliers listés en annexe du PLU (cf. annexe A. du dossier de PLU), les demandes d'occupation et d'utilisation du sol peuvent être soumises à des prescriptions particulières, conformément aux dispositions en vigueur.

3.3.3. Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global

En application de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme, les Périmètres d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global sont définis au document graphique réglementaire. Pour une durée de cinq ans, à compter de la date d'instauration desdits périmètres, les constructions de toute nature sont interdites à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, dans la limite de 10 m² de surface de plancher par terrain, et les travaux ayant pour objet l'extension, la surélévation, le changement de destination ou la réfection des constructions existantes.

ZONE UI

INDICATIONS NON-OPPOSABLES

La zone UI est destinée à recevoir des activités économiques (industrielles, artisanales, commerciales...). Une partie de la zone UI à l'Ouest de la commune est concernée par l'aléa retrait gonflement. Elle comprend deux secteurs :

- le secteur UIa correspond aux terrains pouvant recevoir des équipements collectifs ;
- le secteur UIb correspond aux terrains pouvant accueillir des commerces

1. SOUS-SECTION UI1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

1.1. CHAPITRE UI1 : AFFECTATION DES SOLS

1.1.1. Usages principaux et activités autorisées

L'ensemble des destinations et sous-destinations du sol définies par le Code de l'Urbanisme est autorisé, à l'exception de celles spécifiquement interdites au paragraphe « *Interdiction de construire* » et sous réserve d'être compatibles avec la présence d'habitation avoisinante ou permettant de diminuer les nuisances existantes.

1.1.2. Usages principaux et activités autorisées sous conditions

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

- les constructions à **sous-destination d'artisanat et commerce de détail de moins de 800 m²** ainsi que ceux intégrés dans une construction à vocation d'activité ;
- les constructions à usage d'Habitation et leurs annexes, sous réserve qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des installations ;
- les travaux d'extension ou d'aménagement réalisés sur des constructions existantes à usage d'Habitation ;

Dispositions particulières :

- Dans les secteurs concernés par un risque retrait-gonflement des sols, il importe au constructeur de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol.

1.1.3. Interdiction de construire

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à destination d'Habitation à l'exception de celles autorisées dans le paragraphe « usages principaux et activités autorisées » ;
- la création ou l'extension d'installations agricoles ;
- l'ouverture ou l'exploitation de toute carrière ;
- le stationnement des caravanes et toute forme de camping caravaning et notamment l'accueil de caravanes sur un terrain nu ;
- les affouillements et les exhaussements non nécessaires à une construction ;
- les dépôts d'épaves, de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, ordures ménagères, de véhicules désaffectés, dès lors que la superficie occupée sur une même parcelle atteint 5 m² ;
- le stockage et les dépôts de matériaux à l'air libre, **à l'exception des activités de commerce de matériaux ou végétaux présentes sur place** ;

Zone UI

Dans la zone UI excepté en secteur U1a

- les constructions classées dans la destination d'Équipements d'intérêt collectif et services publics et dans la sous-destination d'Hébergement.

Dans la zone UI excepté en secteur U1b

- les constructions classées dans la sous-destination d'Artisanat et commerces de détail dont la surface de plancher est \geq à 800 m², sauf dispositions particulières autorisées dans le paragraphe 1.1.1 « Usages principaux et activités autorisées ».

1.2. CHAPITRE UI2 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

1.2.1. Pourcentage de logements affectés à des catégories de logements définies par le PLU dans les programmes de logements

Non règlementé.

1.2.2. Proportion de logements d'une taille minimale dans les programmes de logements

Non règlementé.

1.2.3. Préservation de la diversité commerciale

Non règlementé.

2. SOUS-SECTION UI2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1. CHAPITRE UI1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1. Emprise au sol

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions de toute nature sur une même unité foncière (c'est-à-dire la projection au sol des constructions, à l'exception notamment des parties enterrées non apparentes) est limitée à 60% de la superficie de l'unité foncière.

2.1.2. Majoration de volume constructible

I – Extension des constructions existantes

Un dépassement du coefficient d'emprise au sol est admis, dans la limite de 20% de la surface de plancher maximum et dans le cas où les travaux d'extension visent à prendre en compte la mise aux normes d'une construction liée à des aspects règlementaires, sécuritaires, sanitaires ou à la réduction de nuisances de toute nature.

II – Travaux d'isolation thermique des constructions existantes

1 – Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés. En ce cas, l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, n'est pas considérée comme constitutive d'emprise au sol dans la limite de 50 centimètres d'épaisseur supplémentaire.

Zone UI

2 – Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades pourront toutefois être interdits lorsqu'ils aboutissent à un débordement de la façade sur l'espace public venant contraindre la circulation sur les trottoirs pour tous les usagers.

3 – Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont interdits pour les éléments ou ensembles bâtis protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.

2.1.3. Hauteur maximale des constructions

1 – La hauteur plafond des constructions mesurée en tout point du sol naturel apparent existant avant les travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction objet d'un permis jusqu'au sommet du toit, du faîtage ou de l'acrotère ne peut excéder 15 mètres.

2 – Des dispositions différentes pourront être admises conformément aux réglementations propres des activités autorisées dans la zone (réglementations techniques...).

3 – Des dispositions de hauteurs différentes de celles définies ci-dessus pourront également être autorisées pour les cheminées, antennes, poteaux, candélabres, ouvrages techniques et autres superstructures nécessaires au fonctionnement d'un bâtiment.

2.1.4. Implantation des constructions par rapport à l'alignement sur la voirie

I – Champs d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport aux emprises publiques et aux voies ouvertes à la circulation automobile existante ou créées à l'occasion du projet considéré, que celles-ci soient de statut public ou privé.

II – Dispositions générales

1 – Sauf indication contraire portée au plan, les constructions, à l'exception des équipements techniques liés à la sécurité, à un service public ou à leur concessionnaire ainsi que les équipements nécessaires aux télécommunications, doivent s'implanter à une distance au moins égale à 10 mètres, comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de l'alignement des voies existantes ou projetées à l'exception des voies mentionnées ci-après.

2 – Pour les voies suivantes, le retrait minimal est mesuré perpendiculairement et horizontalement de tout point de la façade de la construction à l'axe de la voie :

- 16 mètres de l'axe de la rue Lavoisier ;
- 18 mètres de l'axe de la rue de Savigny et de l'avenue Aristide Briand.

3 – Les locaux à usage de bureaux, de services ou de halls d'exposition peuvent être implantés à 5 mètres de l'alignement à condition que leur emprise au sol ne dépasse pas 30% de la surface frappée de reculement.

III - Dispositions particulières

Dans les cas suivants, des dispositions particulières sont applicables :

- Afin de préserver l'homogénéité d'un front bâti caractérisé par la régularité de l'alignement ou l'existence de retraits apportant un rythme à l'alignement ;
- Pour permettre l'amélioration ou l'extension des constructions existantes qui ne sont pas implantées conformément aux dispositions du présent article.

2.1.5. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

I – Champs d'application

Zone UI

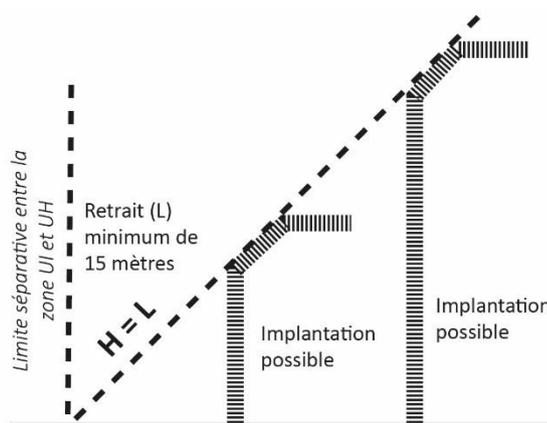
1 – Les dispositions suivantes ne sont pas applicables aux équipements techniques liés à la sécurité, à un service public ou à leur concessionnaire, à la distribution d'énergie tels que transformateurs et aux équipements liés aux télécommunications.

2 – En cas de retrait, la distance est comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative.

II – Dispositions générales

1 – Les constructions s'implanteront à 5 mètres minimum des limites séparatives.

2 – Toutefois, lorsqu'une limite séparative correspond en tout ou partie à une limite de zonage d'une zone **destinée à l'habitat**, le retrait compté horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égal à **la différence d'altitude entre ces deux points (H=L) avec un minimum de 15 mètres**.



III – Dispositions particulières

Ces règles générales pourront être modifiées :

- Afin de préserver l'homogénéité d'un front bâti ;
- Pour permettre l'amélioration ou l'extension des constructions existantes qui ne sont pas implantées conformément aux dispositions du présent article.

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

1 – La construction de plusieurs bâtiments sur une même unité foncière est autorisée à condition que la distance horizontale comptée entre tout point des bâtiments soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé avec un minimum de 6 mètres. Ne sont pas comptés dans le calcul du retrait les éléments de modénature, les débords de toiture ni les parties enterrées des constructions.

2 – Les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public ou à leur concessionnaire, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs et aux télécommunications ne sont pas assujettis à cette règle.

2.2. CHAPITRE UI2 : PROTECTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

2.2.1. Règles alternatives en vue d'une meilleure insertion environnementale et paysagère

Non règlementé.

2.2.2. Aspect extérieur des constructions

I – Aspect général

Zone UI

1 – Les constructions, bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas 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 du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de leur aspect extérieur.

2 – Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatible l'harmonie du paysage.

3 – En outre, les constructions doivent être conçues pour participer à la création d'un front bâti homogène intégré dans des espaces verts.

II - Toitures

• *Forme et couverture*

1 – Les toitures des constructions peuvent être en terrasse ou à pentes.

2 – Les couvertures en matériaux brillants ou présentant l'aspect du papier goudronné, du fibrociment (...) sont interdites.

• *Ouverture en toiture*

Les ouvertures dans un pan de toiture sont autorisées dès lors que leur dimension est proportionnée au bâtiment et à sa toiture.

III - Façades

1 – Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions doivent être choisis afin que l'aspect extérieur des constructions s'harmonise avec les espaces végétalisés des marges de reculement.

2 – Les appareillages de matériaux dessinés ou peints pourront être interdits.

3 – Les matériaux ne présentant pas un aspect de finition suffisant (parpaings, briques creuses...) doivent être enduits.

4 – L'implantation d'antennes (télévision, paraboliques, radio...) sur les façades côté emprises publiques doit être prévue afin d'assurer leur intégration dans le paysage urbain. Elles doivent être de préférence implantées en toiture.

5 – Les cuves de stockage, climatiseurs, bouches d'aération, ventouses de chaudières et stockages divers (matériaux...) doivent être intégrés au bâtiment et ne pas porter atteinte au paysage urbain environnant. Des prescriptions pourront être imposées pour améliorer leur insertion dans le site urbain et dans le bâtiment (teinte adaptée, nouvelle implantation...). Les coffrets techniques (électricité, gaz...) seront intégrés dans la façade de la construction ou dans la clôture.

IV - Clôtures

1 – La conception des clôtures et les accès doivent être traités de façon à créer le long des voies des séquences végétales et minérales harmonieuses.

2 – La hauteur maximale fixée pour les clôtures sur voie est de 1,80 mètres comptée à partir du sol naturel apparent existant avant travaux ou du niveau du trottoir.

3 – Les clôtures bordant les voies ne peuvent comporter de parties pleines sur plus du tiers de leur longueur ou de leur hauteur. Les parties pleines seront réalisées en pierre ou en matériaux enduits (ton pierre). Les parties ajourées doivent être traitées en serrurerie de couleur sombre.

4 – En limite séparative les types de clôtures admis sont :

- Les grilles, grillages avec mur bahut ou non (hauteur maximale autorisée pour le mur bahut : moitié de la hauteur totale de la clôture).
- Les haies vives seules.
- Les murs clôtures pleins réalisés en pierre ou en matériau enduits (ton pierre).

5 – La hauteur des clôture en limite séparative sera de 2 mètres maximum.

Zone UI

6 – Les clôtures seront aménagées afin de permettre le passage de la petite faune. **Il est préconisé de laisser au moins une ouverture de 15 cm de côté minimum en bas de la clôture, du mur ou du muret, par tranche entamée de 20 mètres de linéaire de clôture.**

V – Antennes de téléphonie mobile

Les antennes de téléphonie mobile devront être intégrées au volume bâti afin qu'elles soient incorporées aux éléments architecturaux des constructions. Elles devront s'implanter en retrait des façades afin de ne pas être visibles depuis l'espace public.

2.2.3. Détermination des caractéristiques architecturales, éléments de paysage, sites et secteurs à protéger

I – Dispositions générales

Tout aménagement, et en particulier la création de clôture, doit se faire dans le respect de l'environnement paysager et du caractère végétal du secteur.

II – Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan réglementaire, sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et suivants du Code de l'urbanisme qui disposent notamment que :

- tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit ;
- toute coupe ou abattage d'arbres est soumise à autorisation (Articles L113-2 et suivants du code de l'Urbanisme) ;
- toute demande d'autorisation de défrichement est irrecevable.

III – Éléments architecturaux et paysagers protégés au document graphique réglementaire

1 – Les éléments architecturaux ou ensembles architecturaux protégés au titre de l'article L151-19 sont repérés au document graphique réglementaire en tant que « élément architectural remarquable », figurés par une étoile de couleur noir et sont listés dans l'annexe du règlement.

2 – Les éléments paysagers ou ensembles paysagers protégés au titre de l'article L151-19 sont repérés au document graphique réglementaire en tant que « élément paysager remarquable » et sont listés dans l'annexe du règlement.

3 – La démolition des constructions ou parties de constructions à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme est autorisée, dans les seuls cas suivants :

- Démolitions partielles concernant certains éléments anachroniques ayant été rapportés à la construction principale d'origine ;
- Démolition(s) partielle(s) ou totale rendue(s) nécessaire(s) de construction menaçant ruine en application du Code de la construction et de l'habitation, ou d'immeuble insalubre en application du Code de la santé publique.

4 – Les extensions des constructions ou parties de constructions à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme sont autorisées à condition :

- qu'elles ne dénaturent pas ces constructions ou parties de constructions,
- qu'elles ne portent pas atteinte à leur valeur patrimoniale.

2.2.4. Performances énergétiques

1 – Toute construction devra être conforme à la réglementation thermique en vigueur.

2 – Pour toute nouvelle construction, hors maison individuelle non groupée, il est demandé le respect des exigences suivantes :

- Le recours aux énergies renouvelables (solaires, géothermie...) doit être privilégié. On s'attachera à atteindre un minimum de 30% d'énergies renouvelables pour la production d'eau chaude sanitaire ou de chauffage.
- Il doit être visé un niveau de performances énergétiques au-delà de la réglementation en vigueur soit - 10 %. Par exemple RT 2012 Cep -10% et Bbio -10%

Zone UI

- La quantité de bois mise en œuvre sera au minimum supérieure à 10dm³/m² de surface de plancher (logement et équipements publics). Le bois devra provenir de sites de production durablement gérés.

3 – Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques ou similaires pourront être disposés ou en toiture de bâtiments selon les dispositions suivantes :

- Les capteurs solaires seront disposés prioritairement sur des bâtiments annexes existants ou à créer, isolés ou accolés à la construction principale ;
- La pose de panneaux solaires sur le versant de toiture de la construction principale sera possible sous réserve de s'insérer dans la composition architecturale de la façade et de leur encastrement dans la toiture (exemple : création d'un bandeau horizontal, le long et sur tout le linéaire de l'égout de toit, de panneaux disposés verticalement ou bien installés comme mode de couverture sur la totalité de la surface de la toiture) ;
- En cas de toitures terrasses, les panneaux solaires sont autorisés à condition de ne pas être visible depuis l'espace publics. L'acrotère pourra contribuer à leur intégration architecturale.

4 – Les éoliennes domestiques sont autorisées, à condition qu'elles s'inscrivent en adéquation avec les proportions et volumes des bâtiments et veillent à s'intégrer au contexte paysager du site et des vues. Les dispositifs de production d'énergie éolienne individuels ne doivent pas dépasser la hauteur maximale au faîtage de la construction de plus d'un mètre.

2.3. CHAPITRE UI3 : TRAITEMENT DES ESPACES NON-BATIS

2.3.1. Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Rappel : Le coefficient de biodiversité est un pourcentage qui permet de déterminer la surface occupée par les espaces végétalisés sur la parcelle (appelée surface écoaménageable). Il se calcule de la manière suivante :

$$CBS = \text{surface écoaménageable} / \text{surface de la parcelle}$$

Cette surface écoaménageable est calculée à partir des différents types de surfaces végétalisées qui composent la parcelle (espace de pleine terre, espaces verts sur dalle et toiture terrasse, mur végétalisé, etc.). La surface totale est calculée selon la formule suivante :

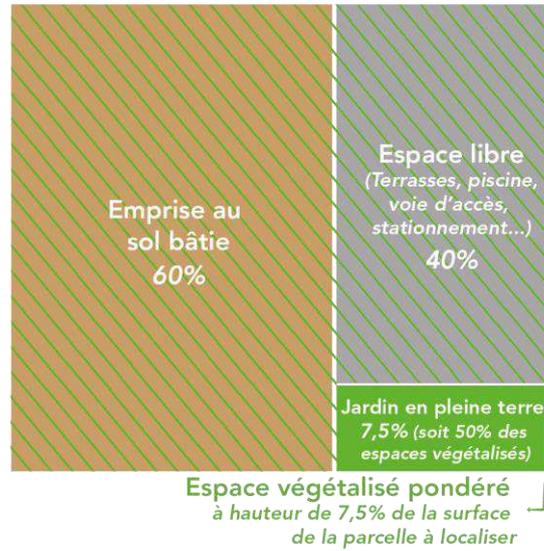
$$\text{Surface écoaménageable} = (\text{surface de type A} \times \text{coef. A}) + (\text{surface de type B} \times \text{coef. B}) \\ + \dots + (\text{surface de type N} \times \text{coef. N})$$

1 – Un coefficient de biodiversité de 0,15 est appliqué avec une végétalisation au minimum de 7,5% de la superficie du terrain sous la forme d'espaces verts de pleine terre.

Les surfaces végétalisées seront pondérées en fonction de leur apport pour la biodiversité et la perméabilité. Les surfaces des différents supports extérieurs faisant l'objet d'un traitement végétal pourront être cumulées.

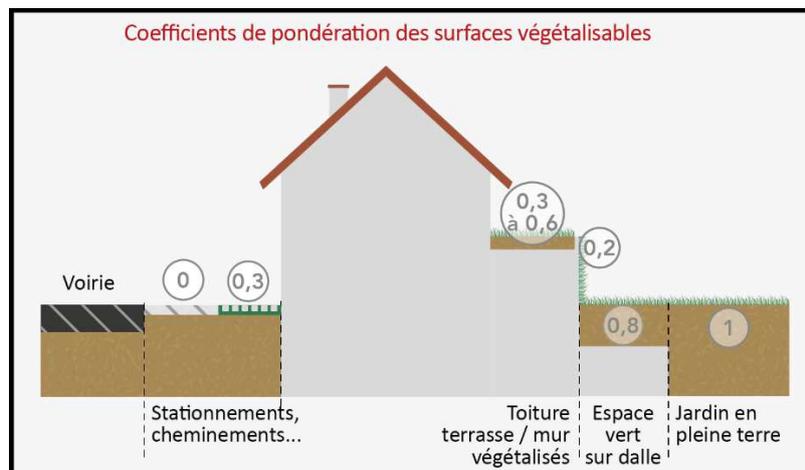
Zone UI

**Zone UI : Coefficient de biotope de 0,15
 soit 15% d'espaces végétalisés sur la parcelle**



La pondération s'appliquant pour ces surfaces est la suivante :

Surface végétalisable	Coefficient de pondération
Espaces verts de pleine terre plantés	1
Surface semi-perméable végétalisée (pavés joints ouverts...)	0,30
Espaces verts sur dalle et toitures terrasses végétalisées, d'une épaisseur de terre minimum de 0,8 m	0,80
Toitures terrasses végétalisées de manière semi-intensive (entre 15 et 30 cm d'épaisseur de substrat)	0,60
Toitures terrasses végétalisées de manière extensive (entre 8 et 15 cm d'épaisseur de substrat) sur constructions existantes	0,30
Murs ou façades végétalisés	0,20



2 – Les espaces verts sur dalle devront recevoir une épaisseur de terre végétale qui devra être au moins égale à 0,80 mètre. En fonction de l'épaisseur mise en œuvre, la végétation devra être adaptée :

Zone UI

- 0,80 mètre pour les aires plantées de vivaces et d'arbustes (hauteur maximale de 3 mètres à l'âge adulte pour les arbustes) ;
- 1 mètre minimum pour les arbres de petit développement (hauteur entre 6 et 10 mètres à l'âge adulte) ;
- 1,5 mètre minimum pour les arbres de moyen développement (hauteur entre 10 et 25 mètres à l'âge adulte).

Les arbres de grand développement (hauteur de plus de 25 mètres à l'âge adulte) ne pourront être plantés dans les espaces verts sur dalle.

3 – Pour les constructions neuves, l'épaisseur requise de substrat de culture sur les toitures végétalisées est d'au moins 0,15 mètres (hors drainage) avec un cortège de plantes variées (tapis de plantes succulentes ou sédums uniquement sont exclus).

4 – Pour les constructions existantes, la typologie de toitures végétalisées mise en œuvre, sera adaptée aux caractéristiques de la toiture du bâtiment existant. Si les caractéristiques le permettent, on favorisera les toitures semi-intensives.

Les différents coefficients s'appliquent à des emprises sans aucun surplomb (par des éléments d'architecture, balcons ou autre).

Les surfaces circulées faisant l'objet d'un traitement paysager de type dalles engazonnées ou pavés à joints ouverts ne sont pas comptabilisés comme espaces verts de pleine terre.

2.3.2. Obligations en matière d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

I – Principes généraux

1 – 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.

2 – Les projets de construction doivent être étudiés dans le sens d'une conservation optimale des plantations existantes, en particulier les arbres de haute tige et les haies sur limite parcellaire. En cas d'impossibilité de maintien, ces derniers seront remplacés par des arbres dont le développement, à terme, sera équivalent.

3 – Un rideau continu d'arbres de haute tige formant écran est exigé le long des limites séparatives correspondant à une limite de zonage d'une autre zone urbaine ou naturelle.

4 – Les installations nuisantes doivent être masquées par des plantations à feuillage persistant.

5 – Conformément à l'article L 215-19 du code de l'environnement, pour les terrains situés à proximité du rû du Bief, il est rappelé que les propriétaires riverains d'un cours d'eau non domanial ont obligation de l'entretenir et de laisser le libre accès aux agents en charge de sa surveillance et de son entretien sur une largeur de 6 mètres. **Les terrains bâtis ou clos de murs à la date du 3 février 1995 ainsi que les cours et les jardins attenants aux habitations sont exempts de la servitude en ce qui concerne le passage des engins.**

6 – Le choix des essences s'inspirera de la palette végétale annexée au présent règlement.

II – Plantations

1 – La plantation d'arbres en pleine terre, dans des conditions leur permettant un bon développement à maturité (gestion du retrait vis-à-vis de la façade), sera obligatoire. Seront plantés :

- En-dessous de 200 m² de pleine terre : 1 arbres de moyen développement ou 2 de petit développement ;
- De 200 m² à 500 m² de pleine terre : un minimum de 3 arbres de moyen développement.
- Au-delà de 500 m² : un minimum de 6 arbres avec au moins un arbre de grand développement. Ce nombre sera augmenté d'une unité par tranche de 100 m² supplémentaire.

2 – Les dispositions pourront ne pas s'appliquer en cas d'impossibilité liée à la forme particulière du terrain (exiguïté) ou de la proximité immédiate de bâtiments environnants incompatibles avec la plantation et la croissance d'un arbre. Auquel cas, les arbres seront remplacés par des arbustes ou buissons.

Zone UI

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

III – Plantation des aires de stationnement

1 – Les aires de stationnement extérieures doivent être traitées avec un aménagement paysager comprenant des plantations comportant au minimum un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement. Ces arbres pourront être regroupés en bosquets.

2 – Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements de stationnements en sous-sol.

2.3.3. Continuités écologiques

~~1 – Toute construction est interdite dans une bande de 6 mètres de largeur prise de part et d'autre de l'axe du ru du Bief. Cette dernière est matérialisé sur le plan de zonage.~~

~~2 – Les constructions légères telles que les kiosques, abris de stockage du matériel de jardinage et les cabanes à outils sont autorisées à conditions de ne pas dépasser 10m² d'emprise au sol et 3 mètres de hauteur.~~

Toute construction est interdite dans une bande de 6 mètres de largeur prise de part et d'autre de l'axe du rû du Bief (matérialisé sur le plan de zonage), à l'exception des constructions légères telles que les kiosques, abris de stockage du matériel de jardinage et les cabanes à outils, autorisées à conditions de ne pas dépasser 10m² d'emprise au sol et 3 mètres de hauteur.

2.4. CHAPITRE UI4 : STATIONNEMENT

2.4.1. Obligations minimales pour les véhicules motorisés

I – Dispositions générales

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

II – Normes de stationnement

1 – Les normes de stationnement s'appliquent aux constructions neuves, à la création de logements, au changement de destination et à l'extension de locaux commerciaux ou d'activités.

2 – La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle qui s'applique aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

3 – Le nombre de place de stationnement sera arrondi à l'unité supérieure.

4 – Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations les normes afférentes à chacune d'elles seront appliquées au prorata.

5 – En cas de division de terrains bâtis, les dispositions du présent article sont applicables au terrain faisant l'objet de la division comme à celui ou ceux issus de la division.

III – Caractéristiques techniques des places de stationnement

1 – Les places de stationnement doivent être réalisées dans le respect des règlements et normes en vigueur.

2 – Les places de stationnement pour véhicules légers doivent être facilement accessibles et respecter les caractéristiques suivantes :

- Longueur : 5 mètres minimum ;
- Largeur : 2,5 mètres minimum ;

Cette surface correspond à une place effective, et n'intègre pas tous les espaces nécessaires aux manœuvres et à la circulation des véhicules. Au droit des places de stationnement extérieures comme souterraines, ces espaces de circulation doivent être d'une largeur supérieure ou égale à 5 mètres.

Zone UI

3 – Les emplacements pour les deux-roues non motorisés, doivent être compatibles avec la législation en vigueur.

4 – Pour les opérations de construction neuve de plus de deux logements disposant d'un parc de stationnement clos et couvert, ce parc doit être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables conformément à la législation en vigueur.

5 – La surface aménagée en aire aérienne de stationnement, y compris les dégagements, doit être au plus égale à 30% de la superficie totale de l'unité foncière.

6 – Au maximum 10% des places réalisées pour répondre aux normes de stationnement pourront être réalisées en place de stationnement commandées.

7 – Les places de stationnements en surface devront être réalisées prioritairement en revêtement perméable et réduites à deux bandes de roulement dans la mesure du possible.

8 – Les établissements d'activités devront réserver sur leur terrain les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention sans encombrer la voie publique.

IV – Normes de stationnement pour les constructions et installations nouvelles

- *Pour les constructions destinées à l'Habitation*

Il est exigé :

- Pour les constructions à usage de Logement en accession : 2,2 places de stationnement par logement ;
- Conformément à l'article L.135-35 du Code de l'Urbanisme, il ne peut être exigé pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement ;
- Pour les constructions à usage d'Hébergement : 1 place pour 2 chambres.

- *Pour les constructions à usage de Bureaux*

Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 55 m² de surface de plancher. Cette norme s'entend pour l'ensemble des véhicules motorisés individuels.

- *Pour les constructions à usage d'Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire*

Il est exigé :

- Pour les construction à usage d'Industrie : 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher.
- Pour les construction à usage d'Entrepôt : 1 place de stationnement par tranche de 400 m² de surface de plancher.

Cette norme s'entend pour l'ensemble des véhicules motorisés individuels : elle inclut notamment le stationnement des deux-roues motorisés.

- *Pour les constructions destinées aux Commerces et activités de services*

Il est exigé :

- 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher.
- Pour les construction à usage de « Restauration », 1 place par tranche de 10 m² de salle de restaurant.
- Pour les construction à usage d'« Hébergement hôtelier et touristique », il sera aménagé 1 place de stationnement par chambre pour les 30 premières chambres, 0,5 places par chambre au-delà de 30 chambres. Une aire de stationnement doit être aménagée pour le stationnement d'un autocar par tranche complète de 40 chambres. Une aire doit être aménagée pour permettre les livraisons.

IV - Rampes

Les rampes d'accès aux garages en sous-sol devront comporter un palier d'une longueur de 4 mètres dont la pente sera limitée à 5 % au raccord du domaine public.

V – Impossibilité de réaliser les places de stationnements sur le terrain de l'opération

Zone UI

En application de l'article L151-33 du Code de l'urbanisme, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut se dégager de ses obligations s'il opte pour une des deux solutions suivantes, dans un rayon de 200 mètres du terrain :

- soit en acquérant sur un autre terrain ou dans un parc privé existant ou en cours de réalisation les emplacements de stationnement qui lui font défaut ;
- soit en obtenant une concession à long terme (minimum 10 ans) dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

2.4.2. Obligations minimales pour les vélos

1 – Les dispositifs pour les places de stationnement pour les vélos est déterminé par les articles R.111-14-4 et R.111-14-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

2 – Les normes de stationnement pour les vélos sont les suivantes :

- *Pour les constructions destinées à l'Habitation collective*
 - pour les logements jusqu'à 2 pièces principales, 0,75m² par logement, avec une superficie minimale de 3m² ;
 - pour les autres logements, 1,5 m² par logements, avec une superficie minimale de 3m².
- *Pour les constructions destinées aux Bureaux*
 - 1,5m² pour 100m² de surface de plancher
- *Pour les constructions destinées aux activités, commerces de plus de 500m² de surface de plancher, industries et équipements publics*
 - 1 place pour 10 employés
 - 1,5m² pour 100m² de surface de plancher
- *Pour les établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités)*
 - 1 place pour 12 élèves en école primaire et collège
 - 1 place pour 8 élèves en lycée et université

3 – Quoiqu'il en soit, le nombre d'emplacements doit être déterminé en fonction des besoins estimés, compte tenu notamment de la destination de la construction et de sa situation géographique. Cet examen peut aboutir à n'exiger aucun emplacement de stationnement. Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, cet examen doit également prendre en compte la possibilité de réaliser le stationnement des deux roues sur l'espace public.

3. SOUS-SECTION UI3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMENS RESERVES

3.1. CHAPITRE UI1 : TRACE ET CARACTERISTIQUES DES VOIES DE CIRCULATION A CONSERVER, A MODIFIER OU A CREER

Non règlementé.

3.2. CHAPITRE UI2 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES ET RESEAUX

Zone UI

3.2.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise un titre justifiant d'une servitude de passage suffisante.

I - Accès

1 – L'accès doit être aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

3 – 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.

4 – Toute construction doit avoir un accès adapté à sa nature d'une largeur minimale de 3,5 mètres jusqu'à son raccordement sur une voie publique ou privée en bon état de viabilité.

II - Voirie

1 – Les travaux de voirie (tels que les voies charretières, les stationnements, etc.) doivent être conformes au règlement communal et/ou intercommunal de voirie et faire l'objet d'une demande de déclaration de travaux spécifique.

2 – Les caractéristiques des voies doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions projetées et doivent notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

3 – La création des voies privées communes ouvertes à la circulation automobile publique est soumise aux conditions suivantes :

- avoir au minimum une largeur de chaussée de 10 mètres y compris les accotements destinés au stationnement latéral et des rayons en plan de 20 mètres sur axe ;
- avoir un trottoir pour piétons de part et d'autre de la chaussée ;
- permettre le demi-tour des véhicules poids-lourds en cas d'impasse.

3.2.2. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

I - Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Il doit être effectué selon les règles sanitaires en vigueur. En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense contre l'incendie selon les règles en vigueur.

II - Assainissement

1 – À l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Ce réseau de type séparatif doit disposer d'un regard de branchement en limite de propriété obligatoirement visitable.

2 – Les caractéristiques des réseaux doivent être conformes au règlement en vigueur du Syndicat Intercommunal d'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette (cf. annexe E du dossier de PLU).

- *Eaux usées*

3 – Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.

4 – L'évacuation des liquides industriels résiduaires est soumise aux dispositions du règlement du Syndicat Intercommunal de l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette.

Zone UI

5 – Un regard de visite situé sur le domaine public en limite séparative doit être réalisé avant branchement au collecteur.

- *Eaux pluviales*

1 – Quantitativement, afin de limiter les apports et le débit de fuite vers le réseau public des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées, des techniques alternatives au rejet au réseau doivent être privilégiées (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants, ...). Le débit de fuite au réseau d'assainissement communal est limité, celui-ci, à l'approbation du PLU, est fixé à 1,2 litre par seconde par hectare, pour une pluie de 50 mm de l'occurrence 20 ans.

2 – Qualitativement, les aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol. Ces aménagements (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3 – 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 être équipée d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

4 – Un regard de visite situé sur le domaine public en limite séparative doit être réalisé avant branchement au collecteur.

5 – Les surfaces imperméabilisées de plus de 10 places de stationnement de véhicules légers, ou 5 places de stationnement de poids lourds à ciel ouvert, doivent être équipées d'un ouvrage de décantation (lamellaire, ou autre) ou de filtration (filtre planté, filtre à sable, etc.), disposé en aval des bassins ou autres volumes de rétention pour dépolluer les eaux de ruissellement. 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. Ces règles ne s'appliquent dans le cas d'une réglementation plus contraignante dans le règlement d'assainissement.

III – Collecte des déchets

Tout projet de construction ou de réhabilitation devra prévoir un local destiné aux déchets adapté à la nature de l'activité. Ce local devra être dimensionné en conséquence.

IV – Réseaux de distribution d'énergie

1 – Les réseaux divers tels que les lignes de distribution d'énergie doivent être installés en souterrain en terrain privé. Les coffrets de branchement doivent être intégrés aux clôtures sur rue ou en façade.

2 – Toute modification importante des réseaux existants, tant privés que publics, doit être conçue de manière à aboutir à leur raccordement au réseau en souterrain.

3 – L'ensemble de ces ouvrages doit être conforme aux documents officiels en vigueur à la date du dépôt du permis de construire.

3.2.3. Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communication électroniques

1 – Les réseaux divers tels que les lignes de télécommunication doivent être installés en souterrain en terrain privé. Les coffrets de branchement doivent être intégrés aux clôtures sur rue ou en façade.

2 – Toute modification importante des réseaux existants, tant privés que publics, doit être conçue de manière à aboutir à leur raccordement au réseau en souterrain.

3 – L'ensemble de ces ouvrages doit être conforme aux documents officiels en vigueur à la date du dépôt du permis de construire.

3.3. CHAPITRE UI3 : EMPLACEMENTS RESERVES, SERVITUDES ET PERIMETRES D'ATTENTE D'UN PROJET D'AMENAGEMENT GLOBAL

3.3.1. Emplacements réservés

Les emplacements réservés sont figurés sur le document graphique par une trame spécifique. Les constructions sont interdites sur les emplacements réservés, à l'exception du cas prévu par l'article L423-1 du Code de l'Urbanisme, et à l'exception de la destination pour laquelle ils ont été délimités et des projets connexes à cette destination qui lui seraient compatibles.

3.3.2. Servitudes d'Utilité Publique

Dans les secteurs soumis à des servitudes et périmètres particuliers délimités en annexe du PLU listés en annexe du PLU (cf. annexe A. du dossier de PLU), les demandes d'occupation et d'utilisation du sol peuvent être soumises à des prescriptions particulières, conformément aux dispositions en vigueur.

3.3.3. Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global

En application de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme, les Périmètres d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global sont définis au document graphique réglementaire. Pour une durée de cinq ans, à compter de la date d'instauration desdits périmètres, les constructions de toute nature sont interdites à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, dans la limite de 10 m² de surface de plancher par terrain, et les travaux ayant pour objet l'extension, la surélévation, le changement de destination ou la réfection des constructions existantes.

Zone UL

ZONE UL

INDICATIONS NON-OPPOSABLES

La zone UL est destinée à recevoir principalement des constructions, des aménagements de loisirs, de tourisme, d'enseignement, de santé ou autres équipements publics ou privés. Une partie de la zone UL à l'Ouest de la commune est concernée par l'aléa retrait gonflement. Elle comprend un secteur ULv correspondant à une aire d'accueil des gens du voyage.

1. SOUS-SECTION UL1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

1.1. CHAPITRE UL1 : AFFECTATION DES SOLS

1.1.1. Usages principaux et activités autorisées sous conditions

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

- les constructions à destination d'Équipements d'intérêt collectif et services publics et à destination d'Hébergement sous réserve de leur bonne intégration dans l'environnement paysager et urbain ;
- les constructions à usage d'Habitation destinées aux personnes dont la présence est indispensable au fonctionnement ou au gardiennage des installations ;
- les salles d'art et de spectacles à condition que celles-ci soient situées à plus de 200 mètres de toute zone à destination d'Habitation ;
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, notamment les constructions techniques s'il sont conçus spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains ;

Dans le secteur ULv

- Le stationnement des caravanes et toute forme de camping caravanning, notamment l'accueil de caravanes sur un terrain nu ;
- les constructions à destination d'Autres équipements recevant du public type aire d'accueil des gens du voyage.

1.1.2. Interdiction de construire

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions, ouvrages ou travaux à destination de Commerce et activités de service ;
- les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires ;
- les constructions à usage d'Habitation à l'exception de celles autorisées au paragraphe « usages principaux et activités autorisées » ;
- la création ou l'extension de construction à destination d'Exploitation agricole et forestière ;
- l'ouverture et l'exploitation de toute carrière ;
- les affouillements et les exhaussements de terrain non nécessaires à une construction ;

Dans la zone UL excepté dans le secteur ULv

- le stationnement des caravanes et toute forme de camping caravanning, notamment l'accueil de caravanes sur un terrain nu.

Zone UL

1.2. CHAPITRE UL2 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

1.2.1. Pourcentage de logements affectés à des catégories de logements définies par le PLU dans les programmes de logements

Non règlementé.

1.2.2. Proportion de logements d'une taille minimale dans les programmes de logements

Non règlementé.

1.2.3. Préservation de la diversité commerciale

Non règlementé.

2. SOUS-SECTION UL2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1. CHAPITRE UL1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1. Emprise au sol

Non règlementé.

2.1.2. Majoration de volume constructible

Non règlementé.

2.1.3. Hauteur maximale des constructions

1 – La hauteur plafond des constructions mesurée en tous points du bâtiment par rapport au niveau naturel du sol ne peut excéder 12 mètres.

2 – Des dispositions de hauteurs différentes de celles définies ci-dessus pourront également être autorisées pour les cheminées de chauffage ou de ventilation, les antennes de télécommunication, les poteaux, les candélabres et les ouvrages techniques.

2.1.4. Implantation des constructions par rapport à l'alignement sur la voirie

I – Champs d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport aux emprises publiques et aux voies ouvertes à la circulation automobile existantes ou créées à l'occasion du projet considéré que celles-ci soient de statut public ou privé.

II – Dispositions générales

1 – Les constructions doivent s'implanter:

- A 4 mètres au moins de l'alignement des voies existantes ou créées ;
- Au-delà de la marge de recul lorsque cette dernière figure aux documents graphiques.

Zone UL

2 – Pour les voies suivantes, le retrait minimal est mesuré perpendiculairement et horizontalement de tout point de la façade de la construction à l'axe de la voie : 12 mètres de l'axe de la rue de Savigny et de l'avenue Aristide Briand.

3 – Toutefois, une implantation différente est admise pour faciliter une meilleure intégration des constructions dans le site ou leur milieu environnant, pour tenir compte de la configuration du terrain ou pour permettre l'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant.

4 – Une implantation différente pourra également être admise pour les constructions à destination de Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

5 – Une marge de recul sera imposée pour assurer la préservation des plantations, talus et boisements existants.

2.1.5. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives.

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

Un recul au moins égal à 4 mètres est exigé entre deux constructions.

2.2. CHAPITRE UL2 : PROTECTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

2.2.1. Règles alternatives en vue d'une meilleure insertion environnementale et paysagère

Non règlementé.

2.2.2. Aspect extérieur des constructions

1 – Les constructions, bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas 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, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de leur aspect extérieur.

2 – Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatible l'harmonie du paysage.

2.2.3. Détermination des caractéristiques architecturales, éléments de paysage, sites et secteurs à protéger

I – Dispositions générales

Tout aménagement, et en particulier la création de clôture, doit se faire dans le respect de l'environnement paysager et du caractère végétal du secteur.

II – Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan réglementaire, sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et suivants du Code de l'urbanisme qui disposent notamment que :

- tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit ;
- toute coupe ou abattage d'arbres est soumise à autorisation (Articles L113-2 et suivants du code de l'Urbanisme) ;
- toute demande d'autorisation de défrichement est irrecevable.

Zone UL

III – Éléments architecturaux et paysagers protégés au document graphique réglementaire

1 – Les éléments architecturaux ou ensembles architecturaux protégés au titre de l'article L151-19 sont repérés au document graphique réglementaire en tant que « élément architectural remarquable », figurés par une étoile de couleur noir et sont listés dans l'annexe du règlement.

2 – Les éléments paysagers ou ensembles paysagers protégés au titre de l'article L151-19 sont repérés au document graphique réglementaire en tant que « élément paysager remarquable » et sont listés dans l'annexe du règlement.

3 – La démolition des constructions ou parties de constructions à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme est autorisée, dans les seuls cas suivants :

- Démolitions partielles concernant certains éléments anachroniques ayant été rapportés à la construction principale d'origine ;
- Démolition(s) partielle(s) ou totale rendue(s) nécessaire(s) de construction menaçant ruine en application du Code de la construction et de l'habitation, ou d'immeuble insalubre en application du Code de la santé publique.

4 – Les extensions des constructions ou parties de constructions à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme sont autorisées à condition :

- qu'elles ne dénaturent pas ces constructions ou parties de constructions,
- qu'elles ne portent pas atteinte à leur valeur patrimoniale.

IV- Alignement d'arbres

Au sein des alignements d'arbres à protéger et à créer, identifiés au titre des articles L.151-23 et L.151-19 du Code de l'urbanisme, le principe de plantations en alignement doit être préservé : les arbres peuvent être déplacés, remplacés ou abattus, à condition que leur suppression ne remette pas en cause l'existence d'un principe d'alignement.

2.2.4. Performances énergétiques

1 – Toute construction devra être conforme à la réglementation thermique en vigueur.

2 – Pour toute nouvelle construction, hors maison individuelle non groupée, il est demandé le respect des exigences suivantes :

- Le recours aux énergies renouvelables (solaires, géothermie...) doit être privilégié. On s'attachera à atteindre un minimum de 30% d'énergies renouvelables pour la production d'eau chaude sanitaire ou de chauffage.
- Il doit être visé un niveau de performances énergétiques au-delà de la réglementation en vigueur soit - 10 %. Par exemple RT 2012 Cep -10% et Bbio -10%
- La quantité de bois mise en œuvre sera au minimum supérieure à 10dm³/m² de surface de plancher (logement et équipements publics). Le bois devra provenir de sites de production durablement gérés.

3 – Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques ou similaires pourront être disposés ou en toiture de bâtiments selon les dispositions suivantes :

- Les capteurs solaires seront disposés prioritairement sur des bâtiments annexes existants ou à créer, isolés ou accolés à la construction principale ;
- La pose de panneaux solaires sur le versant de toiture de la construction principale sera possible sous réserve de s'insérer dans la composition architecturale de la façade et de leur encastrement dans la toiture (exemple : création d'un bandeau horizontal, le long et sur tout le linéaire de l'égout de toit, de panneaux disposés verticalement ou bien installés comme mode de couverture sur la totalité de la surface de la toiture) ;
- En cas de toitures terrasses, les panneaux solaires sont autorisés à condition de ne pas être visible depuis l'espace publics. L'acrotère pourra contribuer à leur intégration architecturale.

4 – Les éoliennes domestiques sont autorisées, à condition qu'elles s'inscrivent en adéquation avec les proportions et volumes des bâtiments et veillent à s'intégrer au contexte paysager du site et des vues. Les dispositifs de

Zone UL

production d'énergie éolienne individuels ne doivent pas dépasser la hauteur maximale au faîtage de la construction de plus d'un mètre.

2.3. CHAPITRE UL3 : TRAITEMENT DES ESPACES NON-BATIS

2.3.1. Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Non règlementé.

2.3.2. Obligations en matière d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

- 1 – Les arbres de haute tige et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.
- 2 – Les surfaces libres de construction (terrasses non comprises) doivent être traitées en espaces verts et plantations.
- 3 – Les aires de stationnement extérieures doivent être traitées en aménagement paysager comprenant des plantations.
- 4 – Le choix des essences s'inspirera de la palette végétale annexée au présent règlement.

2.3.3. Continuités écologiques

Non règlementé.

2.4. CHAPITRE UL4 : STATIONNEMENT

2.4.1. Obligations minimales pour les véhicules motorisés

I – Dispositions générales

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

II – Normes de stationnement

- 1 – Les normes de stationnement s'appliquent aux constructions neuves, à la création de logements, au changement de destination et à l'extension de locaux commerciaux ou d'activités.
- 2 – La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle qui s'applique aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.
- 3 – Le nombre de place de stationnement sera arrondi à l'unité supérieure.
- 4 – Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations les normes afférentes à chacune d'elles seront appliquées au prorata.
- 5 – En cas de division de terrains bâtis, les dispositions du présent article sont applicables au terrain faisant l'objet de la division comme à celui ou ceux issus de la division.

III – Caractéristiques techniques des places de stationnement

- 1 – Les places de stationnement doivent être réalisées dans le respect des règlements et normes en vigueur.

Zone UL

2 – Les places de stationnement pour véhicules légers doivent être facilement accessibles et respecter les caractéristiques suivantes :

- Longueur : 5 mètres minimum ;
- Largeur : 2,5 mètres minimum ;

Cette surface correspond à une place effective, et n'intègre pas tous les espaces nécessaires aux manœuvres et à la circulation des véhicules. Au droit des places de stationnement extérieures comme souterraines, ces espaces de circulation doivent être d'une largeur supérieure ou égale à 5 mètres.

3 – Les emplacements pour les deux-roues non motorisés, doivent être compatibles avec la législation en vigueur.

4 – Pour les opérations de construction neuve de plus de deux logements disposant d'un parc de stationnement clos et couvert, ce parc doit être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables conformément à la législation en vigueur.

5 – La surface aménagée en aire aérienne de stationnement, y compris les dégagements, doit être au plus égale à 30% de la superficie totale de l'unité foncière.

6 – Au maximum 10% des places réalisées pour répondre aux normes de stationnement pourront être réalisées en place de stationnement commandées.

7 – Les places de stationnements en surface devront être réalisées prioritairement en revêtement perméable et réduites à deux bandes de roulement dans la mesure du possible.

8 – Les établissements d'activités devront réserver sur leur terrain les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention sans encombrer la voie publique.

IV – Normes de stationnement pour les constructions et installations nouvelles

- *Pour les constructions destinées à l'Habitation*

Il est exigé :

- Pour les constructions à usage de Logement en accession : 2,2 places de stationnement par logement ;
- Conformément à l'article L.135-35 du Code de l'Urbanisme, il ne peut être exigé pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement ;
- Pour les constructions à usage d'Hébergement : 1 place pour 2 chambres.

- *Pour les constructions à usage de Bureaux*

Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 55 m² de surface de plancher. Cette norme s'entend pour l'ensemble des véhicules motorisés individuels.

- *Pour les constructions à usage d'Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire*

Il est exigé :

- Pour les construction à usage d'Industrie : 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher.
- Pour les construction à usage d'Entrepôt : 1 place de stationnement par tranche de 400 m² de surface de plancher.

Cette norme s'entend pour l'ensemble des véhicules motorisés individuels : elle inclut notamment le stationnement des deux-roues motorisés.

- *Pour les constructions destinées aux Commerces et activités de services*

Il est exigé :

- 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher.
- Pour les construction à usage de « Restauration », 1 place par tranche de 10 m² de salle de restaurant.
- Pour les construction à usage d'« Hébergement hôtelier et touristique », il sera aménagé 1 place de stationnement par chambre pour les 30 premières chambres, 0,5 places par chambre au-delà de 30

Zone UL

chambres. Une aire de stationnement doit être aménagée pour le stationnement d'un autocar par tranche complète de 40 chambres. Une aire doit être aménagée pour permettre les livraisons.

IV - Rampes

Les rampes d'accès aux garages en sous-sol devront comporter un palier d'une longueur de 4 mètres dont la pente sera limitée à 5 % au raccord du domaine public.

V – Impossibilité de réaliser les places de stationnements sur le terrain de l'opération

En application de l'article L151-33 du Code de l'urbanisme, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut se dégager de ses obligations s'il opte pour une des deux solutions suivantes, dans un rayon de 200 mètres du terrain :

- soit en acquérant sur un autre terrain ou dans un parc privé existant ou en cours de réalisation les emplacements de stationnement qui lui font défaut ;
- soit en obtenant une concession à long terme (minimum 10 ans) dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

2.4.2. Obligations minimales pour les vélos

1 – Les dispositifs pour les places de stationnement pour les vélos est déterminé par les articles R.111-14-4 et R.111-14-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

2 – Les normes de stationnement pour les vélos sont les suivantes :

- *Pour les constructions destinées à l'Habitation collective*
 - pour les logements jusqu'à 2 pièces principales, 0,75m² par logement, avec une superficie minimale de 3m² ;
 - pour les autres logements, 1,5 m² par logements, avec une superficie minimale de 3m².
- *Pour les constructions destinées aux Bureaux*
 - 1,5m² pour 100m² de surface de plancher
- *Pour les constructions destinées aux activités, commerces de plus de 500m² de surface de plancher, industries et équipements publics*
 - 1 place pour 10 employés
 - 1,5m² pour 100m² de surface de plancher
- *Pour les établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités)*
 - 1 place pour 12 élèves en école primaire et collège
 - 1 place pour 8 élèves en lycée et université

3 – Quoiqu'il en soit, le nombre d'emplacements doit être déterminé en fonction des besoins estimés, compte tenu notamment de la destination de la construction et de sa situation géographique. Cet examen peut aboutir à n'exiger aucun emplacement de stationnement. Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, cet examen doit également prendre en compte la possibilité de réaliser le stationnement des deux roues sur l'espace public.

Zone UL

3. SOUS-SECTION UL3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMES RESERVES

3.1. CHAPITRE UL1 : TRACE ET CARACTERISTIQUES DES VOIES DE CIRCULATION A CONSERVER, A MODIFIER OU A CREER

Non règlementé.

3.2. CHAPITRE UL2 : CONDITIONS DE DESERTE PAR LES VOIES ET RESEAUX

3.2.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise un titre justifiant d'une servitude de passage suffisante.

3.2.2. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

I - Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Il doit être effectué selon les règles sanitaires en vigueur. En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense contre l'incendie selon les règles en vigueur.

II - Assainissement

1 – À l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Ce réseau de type séparatif doit disposer d'un regard de branchement en limite de propriété obligatoirement visitable.

2 – Les caractéristiques des réseaux doivent être conformes au règlement en vigueur du Syndicat Intercommunal d'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette (cf. annexe E du dossier de PLU).

- *Eaux usées*

3 – Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.

4 – En l'absence d'un réseau public d'assainissement mais dont la réalisation est prévue, toute opération devra être desservie par un système autonome d'assainissement interne muni d'un dispositif d'épuration approprié, raccordable au futur réseau d'assainissement et conforme aux réglementations en vigueur

- *Eaux pluviales*

5 – Quantitativement, afin de limiter les apports et le débit de fuite vers le réseau public des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées, des techniques alternatives au rejet au réseau doivent être privilégiées (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants, ...). Le débit de fuite au réseau d'assainissement communal est limité, celui-ci, à l'approbation du PLU, est fixé à 1,2 litre par seconde par hectare, pour une pluie de 50 mm de l'occurrence 20 ans.

6 – Qualitativement, les aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol. Ces aménagements (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

7 – 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 être équipée d'un dispositif de traitement

Zone UL

des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

8 – Les surfaces imperméabilisées de plus de 10 places de stationnement de véhicules légers, ou 5 places de stationnement de poids lourds à ciel ouvert, doivent être équipées d'un ouvrage de décantation (lamellaire, ou autre) ou de filtration (filtre planté, filtre à sable, etc.), disposé en aval des bassins ou autres volumes de rétention pour dépolluer les eaux de ruissellement. 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. Ces règles ne s'appliquent dans le cas d'une réglementation plus contraignante dans le règlement d'assainissement.

III – Collecte des déchets

Tout projet de construction ou de réhabilitation de bâtiment devra prévoir un local destiné aux containers de tri sélectif des déchets ainsi qu'à ceux destinés à recevoir les ordures ménagères en attente de collecte. Ce local devra être dimensionné en conséquence.

IV – Réseaux de distribution d'énergie

1 – Les réseaux divers tels que les lignes de distribution d'énergie doivent être installés en souterrain en terrain privé. Les coffrets de branchement doivent être intégrés aux clôtures sur rue ou en façade.

2 – Toute modification importante des réseaux existants, tant privés que publics, doit être conçue de manière à aboutir à leur raccordement au réseau en souterrain.

3 – L'ensemble de ces ouvrages doit être conforme aux documents officiels en vigueur à la date du dépôt du permis de construire.

4 – Dans le cas où le projet de construction nécessiterait un transformateur, ce dernier devra être intégré au volume de la construction principale.

3.2.1. Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communication électroniques

1 – Les réseaux divers tels que les lignes de télécommunication doivent être installés en souterrain en terrain privé. Les coffrets de branchement doivent être intégrés aux clôtures sur rue ou en façade.

2 – Toute modification importante des réseaux existants, tant privés que publics, doit être conçue de manière à aboutir à leur raccordement au réseau en souterrain.

3 – L'ensemble de ces ouvrages doit être conforme aux documents officiels en vigueur à la date du dépôt du permis de construire.

3.3. CHAPITRE UL3 : EMPLACEMENTS RESERVES, SERVITUDES ET PERIMETRES D'ATTENTE D'UN PROJET D'AMENAGEMENT GLOBAL

3.3.1. Emplacements réservés

Les emplacements réservés sont figurés sur le document graphique par une trame spécifique. Les constructions sont interdites sur les emplacements réservés, à l'exception du cas prévu par l'article L423-1 du Code de l'Urbanisme, et à l'exception de la destination pour laquelle ils ont été délimités et des projets connexes à cette destination qui lui seraient compatibles.

Zone UL

3.3.2. Servitudes d'Utilité Publique

Dans les secteurs soumis à des servitudes et périmètres particuliers listés en annexe du PLU (cf. annexe A. du dossier de PLU), les demandes d'occupation et d'utilisation du sol peuvent être soumises à des prescriptions particulières, conformément aux dispositions en vigueur.

3.3.3. Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global

En application de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme, les Périmètres d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global sont définis au document graphique réglementaire. Pour une durée de cinq ans, à compter de la date d'instauration desdits périmètres, les constructions de toute nature sont interdites à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, dans la limite de 10 m² de surface de plancher par terrain, et les travaux ayant pour objet l'extension, la surélévation, le changement de destination ou la réfection des constructions existantes.

Zone UZ

ZONE UZ

INDICATIONS NON-OPPOSABLES

La zone UZ correspond à la plate-forme aéroportuaire de Paris-Orly. Les emprises aéroportuaires sont destinées à accueillir prioritairement des activités et équipements spécifiques liés à l'exploitation et au bon fonctionnement des aéroports. Elles peuvent accueillir des activités (notamment immobilier d'entreprises et services) dès lors que cela ne contrevient pas au bon fonctionnement de l'activité aéronautique et s'inscrit dans la cohérence de la planification spatiale locale. Elle autorise également les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

1. SOUS-SECTION UZ1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

1.1. CHAPITRE UZ1 : AFFECTATION DES SOLS

1.1.1. Usages principaux et activités autorisées

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

- les opérations compatibles avec la vocation de la plate-forme aéroportuaire ;
- les constructions destinées à l'Habitation des personnes dont la présence est nécessaire et liée à l'activité de cette zone.

1.1.2. Interdiction de construire

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- l'ensemble des destinations et sous-destinations des constructions à l'exception de celles autorisées au paragraphe « usages principaux et activités autorisées » ;
- les activités générant des nuisances sonores (exemple : essais moteurs et entretiens d'avions)
- le stationnement des caravanes servant à la vente de denrées ;
- les dépôts d'épaves, de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, ordures ménagères, de véhicules désaffectés dès lors que la superficie occupée sur une même parcelle atteint 5 m².

1.2. CHAPITRE UZ2 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

1.2.1. Pourcentage de logements affectés à des catégories de logements définies par le PLU dans les programmes de logements

Non règlementé.

1.2.2. Proportion de logements d'une taille minimale dans les programmes de logements

Non règlementé.

1.2.3. Préservation de la diversité commerciale

Non règlementé.

Zone UZ

2. SOUS-SECTION UZ2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1. CHAPITRE UZ1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1. Emprise au sol

Non règlementé.

2.1.2. Majoration de volume constructible

Non règlementé.

2.1.3. Hauteur maximale des constructions

La hauteur des bâtiments au sommet du toit, au faîtage ou à l'acrotère sera limitée à 15 mètres.

2.1.4. Implantation des constructions par rapport à l'alignement sur la voirie

I - Champs d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport aux emprises publiques et aux voies ouvertes à la circulation automobile existantes ou créées à l'occasion du projet considéré que celles-ci soient de statut public ou privé.

II - Exceptions

Les ouvrages et installations techniques nécessaires aux concessionnaires de réseaux, les installations liées à la couverture des espaces de stationnement des vélos ainsi que les constructions liées à la réalisation ou au fonctionnement des équipements d'infrastructures ne sont pas assujettis au premier alinéa du paragraphe ci-dessus.

2.1.5. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1 – Les constructions seront implantées de manière à assurer le libre accès des moyens de lutte contre l'incendie avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

2 – Toutefois, lorsqu'une limite séparative correspond en tout ou partie à une limite de zonage d'une zone A ou N, le retrait compté horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite sera de 25 mètres minimum.

3 – Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris peuvent être implantés en limites séparatives ou respecter un retrait de 1 mètre au minimum, y compris en limite de zonage d'une zone A et N.

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

Non règlementé.

2.2. CHAPITRE UZ2 : PROTECTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

2.2.1. Règles alternatives en vue d'une meilleure insertion environnementale et paysagère

Non règlementé.

Zone UZ

2.2.2. Aspect extérieur des constructions

I – Dispositions générales

1 – Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte aux caractères ou à l'intérêt des lieux avoisinant et du site. Elles devront notamment tenir compte de leur perceptibilité à la fois proche et lointaine.

2 – L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

3 – Les parkings en étage et leurs façades doivent participer de façon qualitative à la composition architecturale de la construction. Ainsi, les véhicules situés dans ces espaces de stationnement ne devront pas être visibles de la voie. Par ailleurs, les rampes devront être intégrées à la construction.

4 – L'éclairage devra participer à la composition de l'espace et mettre en valeur, selon les besoins du projet, les volumes, les éléments d'architecture ou de végétation.

5 – Les projets sont soumis à l'avis du responsable du gestionnaire de la plateforme.

II – Dispositions particulières

1 – Toutes les dispositions techniques devront être mises en œuvre pour minimiser l'impact visuel des antennes de radio téléphonie.

2 – Les antennes individuelles et collectives de réception, les appareils techniques (exemple : les ventilations), devront être situés sur les toitures et ne pas être visibles de la voie.

3 – Les bouches d'aération et les autres dispositifs techniques nécessaires au bon fonctionnement des immeubles devront soit participer à la composition architecturale du bâtiment, soit être masqués par des acrotères ou par d'autres éléments de façade afin de ne pas être perceptibles depuis les espaces publics.

2.2.3. Détermination des caractéristiques architecturales, éléments de paysage, sites et secteurs à protéger

Non règlementé.

2.2.4. Performances énergétiques

Non règlementé.

2.3. CHAPITRE UZ3 : TRAITEMENT DES ESPACES NON-BATIS

2.3.1. Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Non règlementé.

2.3.2. Obligations en matière d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

1 – Les plantations doivent participer de façon réfléchie à la constitution des espaces, qu'ils soient naturels ou urbains.

2 – A l'exception des alignements d'arbres qui supposent une certaine homogénéité, il sera nécessaire de maintenir une diversité importante des espèces plantées tant en terme de taille, que de forme, de feuillage, de type et de période de floraison. Ainsi, il est intéressant de varier le port des espèces choisies (port fastigié, globuleux, élancé ou conique).

Zone UZ

3 – Les plantes à racines traçantes (telles que les peupliers, les acacias ou les robiniers) sont interdites à moins de 50 mètres des constructions, des aménagements de voiries et des différents réseaux.

4 – Les plantes susceptibles d'attirer les oiseaux sont interdites.

5 – Les zones de stationnement extérieures devront obligatoirement être plantées de la façon suivante :

- Des arbres de haute tige devront être plantés avec un intervalle équivalent à une largeur de quatre places de stationnement (soit une distance de 10 mètres environ).
- Des haies pourront être implantées le long des clôtures délimitant les surfaces de stationnement. Ces haies devront satisfaire aux dispositions à prendre en compte dans le cadre du péril aviaire.

6 – Le choix des essences s'inspirera de la palette végétale annexée au présent règlement.

2.3.3. Continuités écologiques

Non règlementé.

2.4. CHAPITRE UZ4 : STATIONNEMENT

2.4.1. Obligations minimales pour les véhicules motorisés

L'aménagement des aires de stationnement doit être actualisé à chaque opération de construction ou de transformation de locaux. Leur nombre et leurs caractéristiques doivent être adaptés aux besoins des entreprises.

Celles-ci peuvent être réalisées soit :

- Sur le fond concerné,
- Sur un fond tiers moyennant accord du tiers et du gestionnaire de plateforme,
- Sur des espaces publics réalisés pour le gestionnaire de plate-forme.

L'aménagement de stationnement pour cycles est obligatoire. Au-delà de 6 emplacements, des aménagements destinés à protéger les cycles de la pluie doivent être mis en place.

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.

2.4.2. Obligations minimales pour les vélos

1 – Les dispositifs pour les places de stationnement pour les vélos est déterminé par les articles R.111-14-4 et R.111-14-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

2 – Les normes de stationnement pour les vélos sont les suivantes :

- *Pour les constructions destinées à l'Habitation collective*
 - pour les logements jusqu'à 2 pièces principales, 0,75m² par logement, avec une superficie minimale de 3m² ;
 - pour les autres logements, 1,5 m² par logements, avec une superficie minimale de 3m².
- *Pour les constructions destinées aux Bureaux*
 - 1,5m² pour 100m² de surface de plancher
- *Pour les constructions destinées aux activités, commerces de plus de 500m² de surface de plancher, industries et équipements publics*
 - 1 place pour 10 employés
 - 1,5m² pour 100m² de surface de plancher
- *Pour les établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités)*
 - 1 place pour 12 élèves en école primaire et collège
 - 1 place pour 8 élèves en lycée et université
- *Pour les constructions du site de projet de SMR*
 - 1 place pour 10 employés

Zone UZ

3 – Quoi qu'il en soit, le nombre d'emplacements doit être déterminé en fonction des besoins estimés, compte tenu notamment de la destination de la construction et de sa situation géographique. Cet examen peut aboutir à n'exiger aucun emplacement de stationnement. Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, cet examen doit également prendre en compte la possibilité de réaliser le stationnement des deux roues sur l'espace public.

3. SOUS-SECTION UZ3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMES RESERVES

3.1. CHAPITRE UZ1 : TRACE ET CARACTERISTIQUES DES VOIES DE CIRCULATION A CONSERVER, A MODIFIER OU A CREER

Non règlementé.

3.2. CHAPITRE UZ2 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES ET RESEAUX

3.2.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

I - Règles générales

- 1 – Toute construction doit être desservie par une voie ouverte à la circulation en état de viabilité et dont les caractéristiques correspondent à sa destination.
- 2 – Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent permettre l'approche et le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie.
- 3 – Les espaces nécessaires aux manœuvres et au stationnement des véhicules destinés au fonctionnement des constructions doivent être aménagés sur les emprises de projets.

II- Accès

- 1 – Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.
- 2 – Toute construction doit avoir un accès adapté à sa nature et une largeur minimale de 3,5 mètres jusqu'à son raccordement sur une voie publique ou privée en bon état de viabilité. En cas de servitude de passage, créée postérieurement au 1^{er} juin 2000, sa largeur doit être de 3,5 mètres minimum sur toute sa longueur.
- 3 – Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 4 – La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers. Leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la sûreté d'usage.
- 5 – L'autorisation du gestionnaire de plate-forme aéroportuaire doit être obtenue.
- 6 – L'emprise (chaussée et accotements) minimum des voiries nouvelles raccordées aux voiries départementales est fixée à 10 mètres.

Zone UZ

3.2.2. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

I - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau d'eau potable public ou privé.

II - Assainissement

1 – L'assainissement sera de type séparatif.

- *Eaux usées*

2 – Le branchement sur un réseau d'assainissement public ou de la plate-forme est obligatoire pour toute construction nouvelle. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

3 – Les réseaux d'eaux usées devront être équipés si nécessaire de dispositifs empêchant le reflux des eaux (clapets anti-retour).

4 – L'évacuation des liquides industriels résiduaires dans le réseau est subordonné à un pré-traitement (l'évacuation des liquides industriels résiduaires est soumise aux dispositions des articles R.118-8 et R. 111-12 du Code de l'Urbanisme).

- *Eaux pluviales*

5 – Quantitativement, afin de limiter les apports et le débit de fuite vers le réseau public des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées, des techniques alternatives au rejet au réseau doivent être privilégiées (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants, ...). Le débit de fuite au réseau d'assainissement communal est limité, celui-ci, à l'approbation du PLU, est fixé à 1,2 litre par seconde par hectare, pour une pluie de 50 mm de l'occurrence 20 ans.

6 – Qualitativement, les aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol. Ces aménagements (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

7 – 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 être équipée 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.

8 – Les surfaces imperméabilisées de plus de 10 places de stationnement de véhicules légers, ou 5 places de stationnement de poids lourds à ciel ouvert, doivent être équipées d'un ouvrage de décantation (lamellaire, ou autre) ou de filtration (filtre planté, filtre à sable, etc.), disposé en aval des bassins ou autres volumes de rétention pour dépolluer les eaux de ruissellement. 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. Ces règles ne s'appliquent dans le cas d'une réglementation plus contraignante dans le règlement d'assainissement.

III – Réseaux de distribution d'énergie

1 – Les réseaux divers tels que les lignes de distribution d'énergie doivent être installés en souterrain en terrain privé. Les coffrets de branchement doivent être intégrés aux clôtures ou aux bâtis.

2 – Toute modification importante des réseaux existants, tant privés que publics, doit être conçue de manière à aboutir à leur raccordement au réseau en souterrain.

Zone UZ

3.2.3. Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communication électroniques

- 1 – Les réseaux divers tels que les lignes de télécommunication doivent être installés en souterrain en terrain privé. Les coffrets de branchement doivent être intégrés aux clôtures ou aux bâtis.
- 2 – Toute modification importante des réseaux existants, tant privés que publics, doit être conçue de manière à aboutir à leur raccordement au réseau en souterrain.

3.3. CHAPITRE UZ3 : EMPLACEMENTS RESERVES, SERVITUDES ET PERIMETRES D'ATTENTE D'UN PROJET D'AMENAGEMENT GLOBAL

3.3.1. Emplacements réservés

Les emplacements réservés sont figurés sur le document graphique par une trame spécifique. Les constructions sont interdites sur les emplacements réservés, à l'exception du cas prévu par l'article L423-1 du Code de l'Urbanisme, et à l'exception de la destination pour laquelle ils ont été délimités et des projets connexes à cette destination qui lui seraient compatibles.

3.3.2. Servitudes d'Utilité Publique

Dans les secteurs soumis à des servitudes et périmètres particuliers listés en annexe du PLU (cf. annexe A. du dossier de PLU), les demandes d'occupation et d'utilisation du sol peuvent être soumises à des prescriptions particulières, conformément aux dispositions en vigueur.

3.3.3. Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global

En application de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme, les Périmètres d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global sont définis au document graphique réglementaire. Pour une durée de cinq ans, à compter de la date d'instauration desdits périmètres, les constructions de toute nature sont interdites à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, dans la limite de 10 m² de surface de plancher par terrain, et les travaux ayant pour objet l'extension, la surélévation, le changement de destination ou la réfection des constructions existantes.



TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

ZONE A

INDICATIONS NON-OPPOSABLES

La zone A est à vocation agricole et protégée de toute urbanisation incompatible avec sa destination. Elle autorise également les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

1. SOUS-SECTION A1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

1.1. CHAPITRE A1 : AFFECTATION DES SOLS

1.1.1. Usages principaux et activités autorisées

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

- les constructions et installations strictement liées et nécessaires aux Exploitations Agricoles, sous réserve de mesures spéciales d'aménagement, d'exploitation ou d'isolement et de ne pas porter préjudice à l'agriculture ;
- les constructions à usage de Logement dès lors qu'elles sont nécessaires au fonctionnement ou au gardiennage des activités agricoles ;
- les aménagements et constructions légères telles que les kiosques, abris de stockage du matériel de jardinage et les cabanes à outils relatifs aux activités de loisirs et sous réserve de présenter un lien avec l'exploitation agricole ou le jardinage (exemple : aménagement de jardins familiaux) ;
- les ouvrages techniques d'intérêt collectif (téléphone hors téléphonie mobile, réseaux d'énergie), les équipements nécessaires aux télécommunications, les ouvrages liés à la sécurité, ainsi que les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris (et notamment, les ICPE - centrale à béton) dès lors que des dispositions sont prévues pour leur insertion dans leur environnement.

1.1.2. Interdiction de construire

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions, extensions et annexes de constructions à destination d'Habitation ;
- les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'Équipement d'intérêt collectif et services publics, de Commerce et activités de services, d'Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires (à l'exception des constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris) ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement au sens de la Loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 modifiée ;
- l'ouverture ou l'exploitation de toute carrière ;
- le stationnement des caravanes et toute forme de camping caravaning et notamment l'accueil de caravanes sur un terrain nu ;
- les dépôts d'épaves, de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, ordures ménagères, de véhicules désaffectés dès lors que la superficie occupée sur une même parcelle atteint 5 m².

1.2. CHAPITRE A2 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

1.2.1. Pourcentage de logements affectés à des catégories de logements définies par le PLU dans les programmes de logements

Non règlementé.

1.2.2. Proportion de logements d'une taille minimale dans les programmes de logements

Non règlementé.

1.2.3. Préservation de la diversité commerciale

Non règlementé.

2. SOUS-SECTION A2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1. CHAPITRE A1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1. Emprise au sol

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions de toute nature sur une même unité foncière (c'est-à-dire la projection au sol des constructions, à l'exception notamment des parties enterrées non apparentes) est limitée à 15% de la superficie de l'unité foncière.

2.1.2. Majoration de volume constructible

I – Extension des constructions existantes

Un dépassement du coefficient d'emprise au sol est admis, dans la limite de 20% de la surface de plancher maximum et dans le cas où les travaux d'extension visent à prendre en compte la mise aux normes d'une construction liée à des aspects règlementaires, sécuritaires, sanitaires ou à la réduction de nuisances de toute nature.

II – Travaux d'isolation thermique des constructions existantes

1 – Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés. En ce cas, l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, n'est pas considérée comme constitutive d'emprise au sol dans la limite de 50 centimètres d'épaisseur supplémentaire.

2 – Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades pourront toutefois être interdits lorsqu'ils aboutissent à un débordement de la façade sur l'espace public venant contraindre la circulation sur les trottoirs pour tous les usagers.

3 – Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont interdits pour les éléments ou ensembles bâtis protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.

2.1.3. Hauteur maximale des constructions

La hauteur plafond des constructions mesurée en tout point du sol existant avant les travaux est limitée à 12 mètres.

2.1.4. Implantation des constructions par rapport à l'alignement sur la voirie

1 – Sauf indication contraire portée au plan les constructions doivent être implantées à 12 mètres au moins des limites d'emprises publiques.

2 – Cette disposition peut ne pas être appliquée pour des travaux d'amélioration ou d'extension de constructions existantes.

3 – Une implantation différente pourra également être admise pour les constructions à destination de Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

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

2.1.5. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1 – Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. La distance séparant un bâtiment des limites séparatives doit être au moins égale à 8 mètres.

2 – Cette disposition peut ne pas être appliquée pour des travaux d'amélioration ou d'extension de constructions existantes.

3 – Une implantation différente pourra également être admise pour les constructions à destination de Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

4 – Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris peuvent être implantées en limites séparatives ou respecter un retrait de 1 mètre au minimum.

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

Un recul au moins égal à 4 mètres pourra être exigé entre deux constructions à usage d'habitation ne comportant pas de baies éclairant des pièces principales en vis-à-vis. Dans le cas contraire, le recul minimum est de 8 mètres.

2.2. CHAPITRE A2 : PROTECTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

2.2.1. Règles alternatives en vue d'une meilleure insertion environnementale et paysagère

Non règlementé.

2.2.2. Aspect extérieur des constructions

1 – Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages.

2 – Les antennes de téléphonie mobile devront être intégrées au volume bâti afin qu'elles soient incorporées aux éléments architecturaux des constructions. Elles devront s'implanter en retrait des façades afin de ne pas être visibles depuis l'espace public.

3 – Les clôtures seront aménagées afin de permettre le passage de la petite faune. **Il est préconisé de laisser au moins une ouverture de 15 cm de côté minimum en bas de la clôture, du mur ou du muret, par tranche entamée de 20 mètres de linéaire de clôture.**

2.2.3. Détermination des caractéristiques architecturales, éléments de paysage, sites et secteurs à protéger

I – Dispositions générales

Tout aménagement, et en particulier la création de clôture, doit se faire dans le respect de l'environnement paysager et du caractère végétal du secteur.

II – Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan réglementaire, sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et suivants du Code de l'urbanisme qui disposent notamment que :

- tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit ;
- toute coupe ou abattage d'arbres est soumise à autorisation (Articles L113-2 et suivants du code de l'Urbanisme) ;
- toute demande d'autorisation de défrichement est irrecevable.

III – Éléments architecturaux et paysagers protégés au document graphique réglementaire

1 – Les éléments architecturaux ou ensembles architecturaux protégés au titre de l'article L151-19 sont repérés au document graphique réglementaire en tant que « élément architectural remarquable », figurés par une étoile de couleur noir et sont listés dans l'annexe du règlement.

2 – Les éléments paysagers ou ensembles paysagers protégés au titre de l'article L151-19 sont repérés au document graphique réglementaire en tant que « élément paysager remarquable » et sont listés dans l'annexe du règlement.

3 – La démolition des constructions ou parties de constructions à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme est autorisée, dans les seuls cas suivants :

- Démolitions partielles concernant certains éléments anachroniques ayant été rapportés à la construction principale d'origine ;
- Démolition(s) partielle(s) ou totale rendue(s) nécessaire(s) de construction menaçant ruine en application du Code de la construction et de l'habitation, ou d'immeuble insalubre en application du Code de la santé publique.

4 – Les extensions des constructions ou parties de constructions à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme sont autorisées à condition :

- qu'elles ne dénaturent pas ces constructions ou parties de constructions,
- qu'elles ne portent pas atteinte à leur valeur patrimoniale.

IV- Alignement d'arbres

Au sein des alignements d'arbres à protéger et à créer, identifiés au titre des articles L.151-23 et L.151-19 du Code de l'urbanisme, le principe de plantations en alignement doit être préservé : les arbres peuvent être déplacés, remplacés ou abattus, à condition que leur suppression ne remette pas en cause l'existence d'un principe d'alignement.

2.2.4. Performances énergétiques

Non réglementé.

2.3. CHAPITRE A3 : TRAITEMENT DES ESPACES NON-BATIS

2.3.1. Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Rappel : Le coefficient de biodiversité est un pourcentage qui permet de déterminer la surface occupée par les espaces végétalisés sur la parcelle (appelée surface écoaménageable). Il se calcule de la manière suivante :

$$CBS = \text{surface écoaménageable} / \text{surface de la parcelle}$$

Cette surface écoaménageable est calculée à partir des différents types de surfaces végétalisées qui composent la parcelle (espace de pleine terre, espaces verts sur dalle et toiture terrasse, mur végétalisé, etc.). La surface totale est calculée selon la formule suivante :

$$\text{Surface écoaménageable} = (\text{surface de type A} \times \text{coef. A}) + (\text{surface de type B} \times \text{coef. B}) \\ + \dots + (\text{surface de type N} \times \text{coef. N})$$

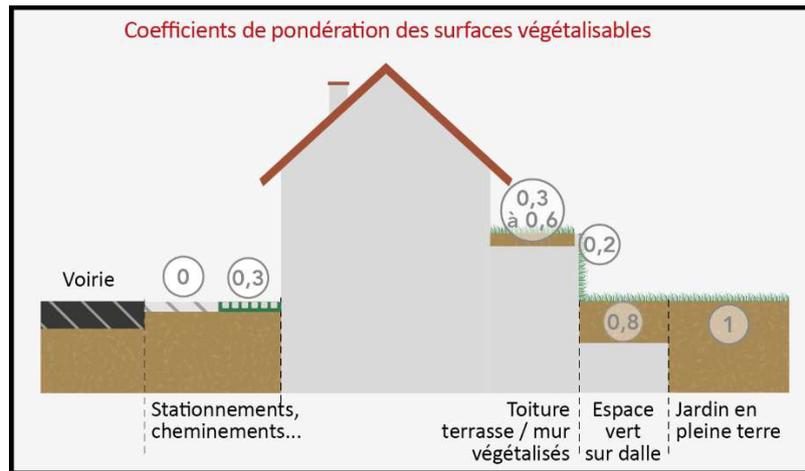
1 – Un coefficient de biodiversité de 0,8 est appliqué sur le terrain avec une végétalisation au minimum de 60% de la superficie du terrain sous la forme d'espaces verts de pleine terre. Les surfaces végétalisées seront pondérées en fonction de leur apport pour la biodiversité et la perméabilité. Les surfaces des différents supports extérieurs faisant l'objet d'un traitement végétal pourront être cumulées.

**Zone A : Coefficient de biotope de 0,8
 soit 80% d'espaces végétalisés sur la parcelle**



La pondération s'appliquant pour ces surfaces est la suivante :

Surface végétalisable	Coefficient de pondération
Espaces verts de pleine terre plantés	1
Surface semi-perméable végétalisée (pavés joints ouverts...)	0,30
Espaces verts sur dalle et toitures terrasses végétalisées, d'une épaisseur de terre minimum de 0,8 m	0,80
Toitures terrasses végétalisées de manière semi-intensive (entre 15 et 30 cm d'épaisseur de substrat)	0,60
Toitures terrasses végétalisées de manière extensive (entre 8 et 15 cm d'épaisseur de substrat) sur constructions existantes	0,30
Murs ou façades végétalisés	0,20



2 – Les espaces verts sur dalle devront recevoir une épaisseur de terre végétale qui devra être au moins égale à 0,80 mètre. En fonction de l'épaisseur mise en œuvre, la végétation devra être adaptée :

- 0,80 mètre pour les aires plantées de vivaces et d'arbustes (hauteur maximale de 3 mètres à l'âge adulte pour les arbustes) ;
- 1 mètre minimum pour les arbres de petit développement (hauteur entre 6 et 10 mètres à l'âge adulte) ;
- 1,5 mètre minimum pour les arbres de moyen développement (hauteur entre 10 et 25 mètres à l'âge adulte).

Les arbres de grand développement (hauteur de plus de 25 mètres à l'âge adulte) ne pourront être plantés dans les espaces verts sur dalle.

3 – Pour les constructions neuves, l'épaisseur requise de substrat de culture sur les toitures végétalisées est d'au moins 0,15 mètres (hors drainage) avec un cortège de plantes variées (tapis de plantes succulentes ou sédums uniquement sont exclus).

4 – Pour les constructions existantes, la typologie de toitures végétalisées mise en œuvre, sera adaptée aux caractéristiques de la toiture du bâtiment existant. Si les caractéristiques le permettent, on favorisera les toitures semi-intensives.

Les différents coefficients s'appliquent à des emprises sans aucun surplomb (par des éléments d'architecture, balcons ou autre).

Les surfaces circulées faisant l'objet d'un traitement paysager de type dalles engazonnées ou pavés à joints ouverts ne sont pas comptabilisés comme espaces verts de pleine terre.

Dispositions particulières :

Le coefficient de biodiversité ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport du Grand Paris.

2.3.2. Obligations en matière d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

1 – 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.

2 – 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 :

- des essences végétales qui doivent être locales, en excluant les haies de thuyas ou autre rideau végétal qui limitent la vue vers le paysage ;
- 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.

6 – Le choix des essences s’inspirera de la palette végétale annexée au présent règlement.

2.3.3. Continuités écologiques

Non règlementé.

2.4. CHAPITRE A4 : STATIONNEMENT

2.4.1. Obligations minimales pour les véhicules motorisés

I – Dispositions générales

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

II – Normes de stationnement

1 – Les normes de stationnement s’appliquent aux constructions neuves, à la création de logements, au changement de destination et à l’extension de locaux commerciaux ou d’activités.

2 – La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle qui s’applique aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

3 – Le nombre de place de stationnement sera arrondi à l’unité supérieure.

4 – Lorsqu’une construction comporte plusieurs affectations les normes afférentes à chacune d’elles seront appliquées au prorata.

5 – En cas de division de terrains bâtis, les dispositions du présent article sont applicables au terrain faisant l’objet de la division comme à celui ou ceux issus de la division.

III – Caractéristiques techniques des places de stationnement

1 – Les places de stationnement doivent être réalisées dans le respect des règlements et normes en vigueur.

2 – Les places de stationnement pour véhicules légers doivent être facilement accessibles et respecter les caractéristiques suivantes :

- Longueur : 5 mètres minimum ;
- Largeur : 2,5 mètres minimum ;

Cette surface correspond à une place effective, et n’intègre pas tous les espaces nécessaires aux manœuvres et à la circulation des véhicules. Au droit des places de stationnement extérieures comme souterraines, ces espaces de circulation doivent être d’une largeur supérieure ou égale à 5 mètres.

3 – Les emplacements pour les deux-roues non motorisés, doivent être compatibles avec la législation en vigueur.

4 – Les établissements d’activités devront réserver sur leur terrain les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention sans encombrer la voie publique.

IV – Normes pour les constructions neuves à usage d’habitation pour les agriculteurs exploitants

Afin d’assurer, en dehors des voies et emprises publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé au minimum 2,2 places de stationnement par Logement en accession.

V – Impossibilité de réaliser les places de stationnements sur le terrain de l’opération

En application de l’article L151-33 du Code de l’urbanisme, en cas d’impossibilité architecturale ou technique d’aménager sur le terrain de l’opération le nombre d’emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut se dégager de ses obligations s’il opte pour une des deux solutions suivantes, dans un rayon de 200 mètres du terrain :

- soit en acquérant sur un autre terrain ou dans un parc privé existant ou en cours de réalisation les emplacements de stationnement qui lui font défaut ;
- soit en obtenant une concession à long terme (minimum 10 ans) dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

2.4.2. Obligations minimales pour les vélos

Non règlementé.

3. SOUS-SECTION A3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

3.1. CHAPITRE A1 : TRACE ET CARACTERISTIQUES DES VOIES DE CIRCULATION A CONSERVER, A MODIFIER OU A CREER

Toute voie nouvelle, quelle que soit sa fonction (circulation douce ou automobile) doit être conçue dans son tracé, son emprise, son revêtement de façon à optimiser son intégration au site naturel.

3.2. CHAPITRE A2 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES ET RESEAUX

3.2.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise un titre justifiant d'une servitude de passage suffisante.

I – Voirie

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.

II – Accès

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

2 – 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.

3.2.2. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

I - Alimentation en eau potable

Toute construction nouvelle doit être alimentée en eau potable sous pression. Cette alimentation peut être assurée par un captage, un forage ou un puits particulier à condition que l'eau soit distribuée par des canalisations.

II - Assainissement

1 – À 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.

- *Eaux usées*

2 – Toute construction, installation nouvelle ou existante doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement.

3 – En cas d'absence de réseau d'assainissement, les constructions ne peuvent être autorisées qu'à la condition de la mise en place d'un dispositif de traitement individuel et de manière à pouvoir être raccordées sur le réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

4 – Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux usées domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes ou les eaux industrielles prétraitées et conformes aux normes de rejet.

- *Eaux pluviales*

5 – Afin de supprimer tout apport vers le réseau public, les eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées doivent être stockées, réemployées, infiltrées dans les sols par la mise en place de techniques alternatives au rejet au réseau (noues, bassins de rétention, fossés drainants...).

8 – Les vidanges des piscines individuelles doivent être infiltrées dans le terrain ou rejetées dans le réseaux d'eaux pluviales en respectant les conditions du règlement. Seules les eaux de lavages des filtres devront être rejetées dans le réseaux des eaux usées.

III – Collecte des déchets

Pour les constructions à destination d'activité agricole, un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doit être aménagé.

IV – Réseaux de distribution d'énergie

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.

3.2.3. Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communication électroniques

Non règlementé.

3.3. CHAPITRE A3 : EMPLACEMENTS RESERVES, SERVITUDES ET PERIMETRES D'ATTENTE D'UN PROJET D'AMENAGEMENT GLOBAL

3.3.1. Emplacements réservés

Les emplacements réservés sont figurés sur le document graphique par une trame spécifique. Les constructions sont interdites sur les emplacements réservés, à l'exception du cas prévu par l'article L423-1 du Code de l'Urbanisme, et à l'exception de la destination pour laquelle ils ont été délimités et des projets connexes à cette destination qui lui seraient compatibles.

3.3.2. Servitudes d'Utilité Publique

Dans les secteurs soumis à des servitudes et périmètres particuliers listés en annexe du PLU (cf. annexe A. du dossier de PLU), les demandes d'occupation et d'utilisation du sol peuvent être soumises à des prescriptions particulières, conformément aux dispositions en vigueur.

3.3.3. Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global

En application de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme, les Périmètres d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global sont définis au document graphique réglementaire. Pour une durée de cinq ans, à compter de la date d'instauration desdits périmètres, les constructions de toute nature sont interdites à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, dans la limite de 10 m² de surface de plancher par terrain, et les travaux ayant pour objet l'extension, la surélévation, le changement de destination ou la réfection des constructions existantes.

Zone N

ZONE N

INDICATIONS NON-OPPOSABLES

La zone N est protégée en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages. Elle comprend un secteur Ns correspondant aux terrains pouvant recevoir des équipements sportifs.

1. SOUS-SECTION N1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

1.1. CHAPITRE N1 : AFFECTATION DES SOLS

1.1.1. Usages principaux et activités autorisées

- 1 – Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :
- les aménagements et constructions légères telles que les kiosques, abris de stockage du matériel de jardinage et les cabanes à outils relatifs aux activités de loisirs et sous réserve de présenter un lien avec l'exploitation agricole ou le jardinage (exemple : aménagement de jardins familiaux) ;
 - les aménagements de voirie et d'équipements d'infrastructure ;
 - les ouvrages techniques d'intérêt collectif (téléphone hors téléphonie mobile, réseaux d'énergie) ainsi que les équipements nécessaires aux télécommunications et les ouvrages liés à la sécurité dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion dans leur environnement ;

Dans le secteur Ns :

- les Équipements sportifs non générateur de nuisances (sonores, olfactives, ...) et sous réserve de leur bonne intégration dans l'environnement paysager et urbain

2 – Les occupations et utilisations du sol sont autorisées si elles sont compatibles avec la protection de la nature, des sites et paysages et sous réserve d'être subordonnées à des mesures spéciales d'aménagement, d'exploitation ou d'isolement.

1.1.2. Interdiction de construire

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions, extensions et annexes de constructions à destination d'Habitation ;
- les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'Équipement d'intérêt collectif et services publics, de Commerce et activités de services, d'Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement au sens de la Loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 modifiée ;
- l'ouverture ou l'exploitation de toute carrière ;
- le stationnement des caravanes et toute forme de camping caravaning et notamment l'accueil de caravanes sur un terrain nu ;
- les dépôts d'épaves, de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, ordures ménagères, de véhicules désaffectés dès lors que la superficie occupée sur une même parcelle atteint 5 m².

1.2. CHAPITRE N2 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

1.2.1. Pourcentage de logements affectés à des catégories de logements définies par le PLU dans les programmes de logements

Non règlementé.

Zone N

1.2.2. Proportion de logements d'une taille minimale dans les programmes de logements

Non règlementé.

1.2.3. Préservation de la diversité commerciale

Non règlementé.

2. SOUS-SECTION N2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1. CHAPITRE N1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1. Emprise au sol

En zone N, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne peut excéder 10% d'emprise au sol dans la limite de 50 m² de surface de plancher.

En zone Ns, l'emprise au sol maximale autorisé est fixée à :

- Parcelle d'une taille inférieure ou égale à 500 m² : maximum 30%.
- Parcelle d'une taille supérieure à 500 m² : 30 % d'emprise sur les 500 premiers mètres carrés de terrain, et 10% maximum d'emprise s'appliquant sur la superficie restante (soit taille totale de l'unité foncière* - 500 m²).

2.1.2. Majoration de volume constructible

I – Extension des constructions existantes

Un dépassement du coefficient d'emprise au sol est admis, dans la limite de 20% de la surface de plancher maximum et dans le cas où les travaux d'extension visent à prendre en compte la mise aux normes d'une construction liée à des aspects règlementaires, sécuritaires, sanitaires ou à la réduction de nuisances de toute nature.

II – Travaux d'isolation thermique des constructions existantes

1 – Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés. En ce cas, l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, n'est pas considérée comme constitutive d'emprise au sol dans la limite de 50 centimètres d'épaisseur supplémentaire.

2 – Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades pourront toutefois être interdits lorsqu'ils aboutissent à un débordement de la façade sur l'espace public venant contraindre la circulation sur les trottoirs pour tous les usagers.

2.1.3. Hauteur maximale des constructions

1 – La hauteur plafond des constructions, mesurée en tous points du sol naturel est limitée à 10 mètres.

2 – La hauteur plafond des bâtiments annexes, mesurée en tous points du sol naturel jusqu'au faîtage, est limitée à 3 mètres.

2.1.4. Implantation des constructions par rapport à l'alignement sur la voirie

1 – Les constructions doivent être implantées à 12 mètres au moins des limites de l'emprise publique. Cette disposition peut ne pas être appliquée pour des travaux d'extension de constructions existantes.

Zone N

2 – Une implantation différente pourra également être admise pour les constructions à destination de Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

2.1.5. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1 – La largeur des marges de reculement séparant un bâtiment des limites de la propriété sur laquelle il est édifié doit être au moins égale à 8 mètres.

2 – Cette disposition peut ne pas être appliquée pour des travaux d'amélioration ou d'extension de constructions existantes.

3 – Les bâtiments annexes tels que garages, abris de jardin, peuvent être implantés en limite séparative sur un linéaire inférieur à 6 mètres.

4 – Une implantation différente pourra également être admise pour les constructions à destination de Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

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

L'implantation de deux bâtiments sur une même unité foncière est interdite. Toutefois cette disposition n'est pas applicable aux bâtiments annexes.

2.2. CHAPITRE N2 : PROTECTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

2.2.1. Règles alternatives en vue d'une meilleure insertion environnementale et paysagère

Non règlementé.

2.2.2. Aspect extérieur des constructions

1 – Par leur aspect extérieur les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage. L'intégration des constructions au paysage, par leur volumétrie et leur aspect extérieur, doit être particulièrement respectée dans cette zone naturelle.

2 – Les antennes de téléphonie mobile devront être intégrées au volume bâti afin qu'elles soient incorporées aux éléments architecturaux des constructions. Elles devront s'implanter en retrait des façades afin de ne pas être visibles depuis l'espace public.

3 – Les clôtures seront aménagées afin de permettre le passage de la petite faune. **Il est préconisé de laisser au moins une ouverture de 15 cm de côté minimum en bas de la clôture, du mur ou du muret, par tranche entamée de 20 mètres de linéaire de clôture.**

2.2.3. Détermination des caractéristiques architecturales, éléments de paysage, sites et secteurs à protéger

I – Dispositions générales

Tout aménagement, et en particulier la création de clôture, doit se faire dans le respect de l'environnement paysager et du caractère végétal du secteur.

II – Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan réglementaire, sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et suivants du Code de l'urbanisme qui disposent notamment que :

- tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit ;

Zone N

- toute coupe ou abattage d'arbres est soumise à autorisation (Articles L113-2 et suivants du code de l'Urbanisme) ;
- toute demande d'autorisation de défrichement est irrecevable.

III – Éléments architecturaux et paysagers protégés au document graphique réglementaire

1 – Les éléments architecturaux ou ensembles architecturaux protégés au titre de l'article L151-19 sont repérés au document graphique réglementaire en tant que « élément architectural remarquable », figurés par une étoile de couleur noir et sont listés dans l'annexe du règlement.

2 – Les éléments paysagers ou ensembles paysagers protégés au titre de l'article L151-19 sont repérés au document graphique réglementaire en tant que « élément paysager remarquable » et sont listés dans l'annexe du règlement.

3 – La démolition des constructions ou parties de constructions à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme est autorisée, dans les seuls cas suivants :

- Démolitions partielles concernant certains éléments anachroniques ayant été rapportés à la construction principale d'origine ;
- Démolition(s) partielle(s) ou totale rendue(s) nécessaire(s) de construction menaçant ruine en application du Code de la construction et de l'habitation, ou d'immeuble insalubre en application du Code de la santé publique.

4 – Les extensions des constructions ou parties de constructions à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme sont autorisées à condition :

- qu'elles ne dénaturent pas ces constructions ou parties de constructions,
- qu'elles ne portent pas atteinte à leur valeur patrimoniale.

IV- Alignement d'arbres

Au sein des alignements d'arbres à protéger et à créer, identifiés au titre au titre des articles L.151-23 et L.151-19 du Code de l'urbanisme, le principe de plantations en alignement doit être préservé : les arbres peuvent être déplacés, remplacés ou abattus, à condition que leur suppression ne remette pas en cause l'existence d'un principe d'alignement.

2.2.4. Performances énergétiques

Non règlementé.

2.3. CHAPITRE N3 : TRAITEMENT DES ESPACES NON-BATIS

2.3.1. Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Rappel : Le coefficient de biodiversité est un pourcentage qui permet de déterminer la surface occupée par les espaces végétalisés sur la parcelle (appelée surface écoaménageable). Il se calcule de la manière suivante :

$$CBS = \text{surface écoaménageable} / \text{surface de la parcelle}$$

Cette surface écoaménageable est calculée à partir des différents types de surfaces végétalisées qui composent la parcelle (espace de pleine terre, espaces verts sur dalle et toiture terrasse, mur végétalisé, etc.). La surface totale est calculée selon la formule suivante :

$$\text{Surface écoaménageable} = (\text{surface de type A} \times \text{coef. A}) + (\text{surface de type B} \times \text{coef. B}) \\ + \dots + (\text{surface de type N} \times \text{coef. N})$$

1 – Un coefficient de biodiversité de 0,9 est appliqué sur le terrain avec une végétalisation au minimum de 81% de la superficie du terrain sous la forme d'espaces verts de pleine terre.

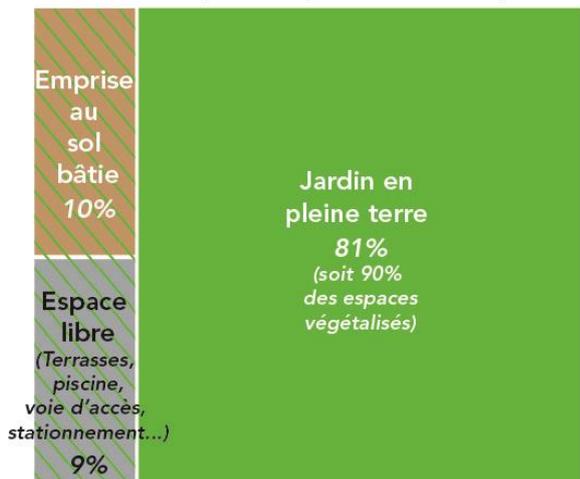
Zone N

En secteur Ns

Un coefficient de biodiversité de 0,7 est appliqué sur la superficie du terrain avec une végétalisation au minimum de 52,5% de la superficie du terrain sous la forme d'espaces verts de pleine terre.

Les surfaces végétalisées seront pondérées en fonction de leur apport pour la biodiversité et la perméabilité. Les surfaces des différents supports extérieurs faisant l'objet d'un traitement végétal pourront être cumulées.

**Zone N : Coefficient de biotope de 0,9
soit 90% d'espaces végétalisés sur la parcelle**



Espace végétalisé pondéré
à hauteur de 9% de la surface de la parcelle à localiser

**Zone Ns : Coefficient de biotope de 0,7
soit 70% d'espaces végétalisés sur la parcelle**

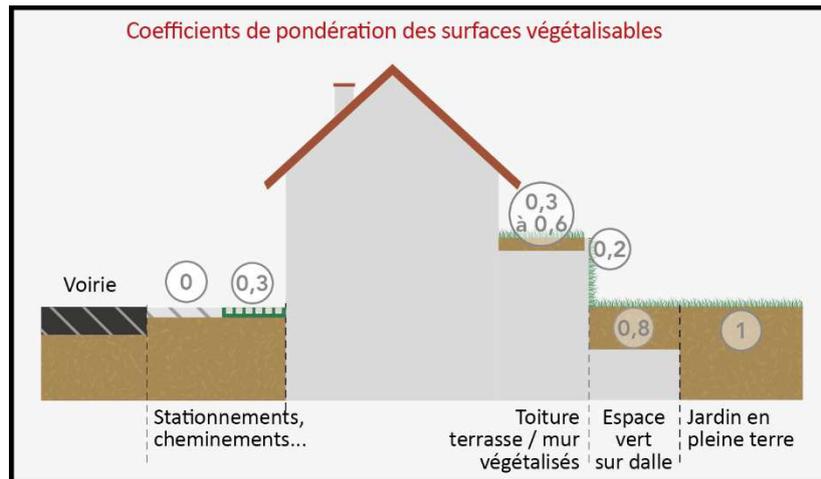


Espace végétalisé pondéré
à hauteur de 17,5% de la surface de la parcelle à localiser

La pondération s'appliquant pour ces surfaces est la suivante :

Surface végétalisable	Coefficient de pondération
Espaces verts de pleine terre plantés	1
Surface semi-perméable végétalisée (pavés joints ouverts...)	0,30
Espaces verts sur dalle et toitures terrasses végétalisées, d'une épaisseur de terre minimum de 0,8 m	0,80
Toitures terrasses végétalisées de manière semi-intensive (entre 15 et 30 cm d'épaisseur de substrat)	0,60
Toitures terrasses végétalisées de manière extensive (entre 8 et 15 cm d'épaisseur de substrat) sur constructions existantes	0,30
Murs ou façades végétalisés	0,20

Zone N



2 – Les espaces verts sur dalle devront recevoir une épaisseur de terre végétale qui devra être au moins égale à 0,80 mètre. En fonction de l'épaisseur mise en œuvre, la végétation devra être adaptée :

- 0,80 mètre pour les aires plantées de vivaces et d'arbustes (hauteur maximale de 3 mètres à l'âge adulte pour les arbustes) ;
- 1 mètre minimum pour les arbres de petit développement (hauteur entre 6 et 10 mètres à l'âge adulte) ;
- 1,5 mètre minimum pour les arbres de moyen développement (hauteur entre 10 et 25 mètres à l'âge adulte).

Les arbres de grand développement (hauteur de plus de 25 mètres à l'âge adulte) ne pourront être plantés dans les espaces verts sur dalle.

3 – Pour les constructions neuves, l'épaisseur requise de substrat de culture sur les toitures végétalisées est d'au moins 0,15 mètres (hors drainage) avec un cortège de plantes variées (tapis de plantes succulentes ou sédums uniquement sont exclus).

4 – Pour les constructions existantes, la typologie de toitures végétalisées mise en œuvre, sera adaptée aux caractéristiques de la toiture du bâtiment existant. Si les caractéristiques le permettent, on favorisera les toitures semi-intensives.

Les différents coefficients s'appliquent à des emprises sans aucun surplomb (par des éléments d'architecture, balcons ou autre).

Les surfaces circulées faisant l'objet d'un traitement paysager de type dalles engazonnées ou pavés à joints ouverts ne sont pas comptabilisés comme espaces verts de pleine terre.

2.3.2. Obligations en matière d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

1 – 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.

2 – 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 :

- des essences végétales qui doivent être locales, en excluant les haies de thuyas ou autre rideau végétal qui limitent la vue vers le paysage ;
- 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.

3 – Les projets de construction doivent être étudiés dans le sens d'une conservation optimale des plantations existantes, en particulier les arbres de haute tige et les haies sur limite parcellaire. En cas d'impossibilité de maintien, ces derniers seront remplacés par des arbres dont le développement, à terme, sera équivalent.

Zone N

4 – Les surfaces libres de construction doivent être traitées en espaces verts et plantations.

5 – Le choix des essences s'inspirera de la palette végétale annexée au présent règlement.

2.3.3. Continuités écologiques

Non règlementé.

2.4. CHAPITRE N4 : STATIONNEMENT

2.4.1. Obligations minimales pour les véhicules motorisés

Non règlementé.

2.4.2. Obligations minimales pour les vélos

Non règlementé.

3. SOUS-SECTION N3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMES RESERVES

3.1. CHAPITRE N1 : TRACE ET CARACTERISTIQUES DES VOIES DE CIRCULATION A CONSERVER, A MODIFIER OU A CREER

1 – Toute voie nouvelle, quelle que soit sa fonction (circulation douce ou automobile) doit être conçue dans son tracé, son emprise, son revêtement de façon à optimiser son intégration au site naturel. Les revêtements seront perméables et naturels.

2 – La création de nouvelles voies ou accès affectés aux piétons et cycles doit prendre en compte le maillage des chemins piétons existant et la proximité d'équipements publics.

3.2. CHAPITRE N2 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES ET RESEAUX

3.2.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise un titre justifiant d'une servitude de passage suffisante.

I – Voirie

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.

II – Accès

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

Zone N

2 – 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.

3.2.2. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

I - Alimentation en eau potable

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

II - Assainissement

1 – À 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.

- *Eaux usées*

2 – Toute construction, installation nouvelle ou existante doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement.

3 – En cas d'absence de réseau d'assainissement, les constructions ne peuvent être autorisées qu'à la condition de la mise en place d'un dispositif de traitement individuel et de manière à pouvoir être raccordées sur le réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

4 – Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux usées domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes ou les eaux industrielles prétraitées et conformes aux normes de rejet.

- *Eaux pluviales*

5 – Afin de supprimer tout apport vers le réseau public, les eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées doivent être stockées, réemployées, infiltrées dans les sols par la mise en place de techniques alternatives au rejet au réseau (noues, bassins de rétention, fossés drainants...).

III – Réseaux de distribution d'énergie

1 – Les réseaux divers tels que les lignes de distribution d'énergie doivent être installés en souterrain en terrain privé.

2 – En terrain privé, ces ouvrages doivent être réalisés en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique.

3 – Les coffrets de branchements doivent être intégrés aux clôtures en limite de propriété.

4 – L'ensemble de ces ouvrages doit être conforme aux documents officiels en vigueur à la date du dépôt du permis de construire.

3.2.1. Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communication électroniques

1 – Les réseaux divers tels que les lignes de télécommunication doivent être installés en souterrain en terrain privé.

2 – En terrain privé, ces ouvrages doivent être réalisés en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique.

3 – L'ensemble de ces ouvrages doit être conforme aux documents officiels en vigueur à la date du dépôt du permis de construire.

Zone N

3.3. CHAPITRE N3 : EMPLACEMENTS RESERVES, SERVITUDES ET PERIMETRES D'ATTENTE D'UN PROJET D'AMENAGEMENT GLOBAL

3.3.1. Emplacements réservés

Les emplacements réservés sont figurés sur le document graphique par une trame spécifique. Les constructions sont interdites sur les emplacements réservés, à l'exception du cas prévu par l'article L423-1 du Code de l'Urbanisme, et à l'exception de la destination pour laquelle ils ont été délimités et des projets connexes à cette destination qui lui seraient compatibles.

3.3.2. Servitudes d'Utilité Publique

Dans les secteurs soumis à des servitudes et périmètres particuliers listés en annexe du PLU (cf. annexe A. du dossier de PLU), les demandes d'occupation et d'utilisation du sol peuvent être soumises à des prescriptions particulières, conformément aux dispositions en vigueur.

3.3.3. Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global

En application de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme, les Périmètres d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global sont définis au document graphique réglementaire. Pour une durée de cinq ans, à compter de la date d'instauration desdits périmètres, les constructions de toute nature sont interdites à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, dans la limite de 10 m² de surface de plancher par terrain, et les travaux ayant pour objet l'extension, la surélévation, le changement de destination ou la réfection des constructions existantes.

Plan Local d'Urbanisme

Commune de MORANGIS

EPT Grand-Orly Seine Bièvre

Département de l'ESSONNE



Ville de Morangis

12 avenue de la République

91420 MORANGIS



4. / Documents règlementaires

4.3. / Annexe du règlement

Arrêté en Conseil Territorial le :

Mise à l'Enquête publique :

Approuvé en Conseil Territorial le :



GLOSSAIRE.....	3
LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES	13
LISTE DES ELEMENTS ARCHITECTURAUX REMARQUABLES	15
LISTE DES ELEMENTS PAYSAGERS REMARQUABLES	15
PALETTE VEGETALE.....	16
1. RECOMMANDATIONS EN MATIERE DE VEGETALISATION DES ESPACES PUBLICS ET PRIVATIFS	16
2. SPECIFICITE DES PLANTATIONS EN ALIGNEMENT	16
3. CHOIX DES ESSENCES	16

GLOSSAIRE

Arbre

Type d'arbre	Taille de l'arbre à l'âge adulte	Force minimale de l'arbre à la plantation
Arbre de petit développement	6 à 10 mètres	Cépées : hauteur 150/200 cm depuis le sol
Arbre de moyen développement	10 à 25 mètres	
Arbre de grand développement	Plus de 25 mètres	Tiges : 14/16 cm de circonférence du tronc mesurée à 1 mètre du sol

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 donc selon le cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou à l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.

Acrotère

Socle disposé à chacune des extrémités et au sommet d'un fronton ou d'un pignon.

Muret en partie sommitale de la façade, situé au-dessus de la toiture terrasse et comportant le relevé d'étanchéité.

Alignement

Limite entre une propriété privée et une voie publique ou privée ouverte à la circulation. Elle correspond généralement à la ligne d'implantation des clôtures sur rue.

Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale. **Elle ne peut être affectée à de l'habitation.**

Attique

Etage placé au sommet d'une construction et de proportions moindres que l'étage inférieur.

Baie

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

Bande de constructibilité

La bande détermine, en bordure de voie ou en retrait, une zone où les constructions doivent être préférentiellement édifiées afin d'assurer la continuité bâtie.

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Cépée

Forme d'arbre à plusieurs troncs partant d'une même souche au ras du sol.

Changement de destination

Il y a changement de destination lorsqu'un bâtiment existant ou une partie de bâtiment existant passe d'une catégorie ou sous-catégorie de destinations définies à l'article R151-28 du Code de l'urbanisme à une autre de ces destinations ou sous-destinations.

Voir définition « Destination d'une construction ».

Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

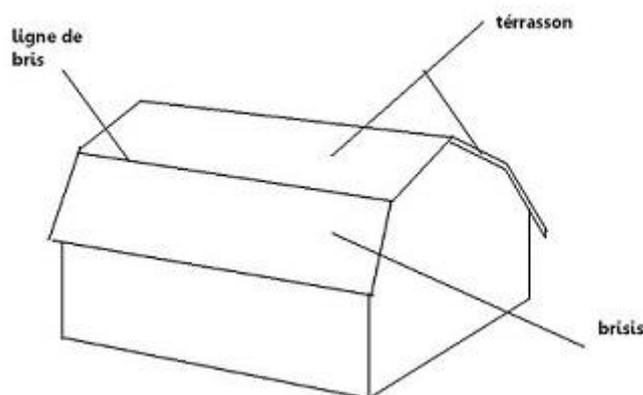
Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Combles

Constitue un niveau sous combles, le niveau supérieur d'une construction aménagé dans l'espace charpente du bâtiment, dont la surface de plancher ne peut excéder 70 % de la surface de l'étage courant le plus important.

Combles « à la Mansart »

Toiture à comble brisé dont la partie supérieure à faible pente (le terrasson) est brisée par une pente plus forte aux abords de la façade (le brisis). L'intégralité du toit, terrasson et brisis, sont recouvert généralement du même matériau de couverture, mais plusieurs matériaux peuvent cohabiter entre le terrasson (invisible depuis le sol) et le brisis (apparent).



Cour commune

Servitude de ne pas bâtir ou de ne pas dépasser une certaine hauteur afin d'assurer des conditions minimales d'hygiène et de salubrité (aération, éclairage) aux constructions édifiées sur des surfaces restreintes.

Destination des constructions

La destination est l'utilisation d'un immeuble en vue de laquelle il a été construit ou acquis (habitation, bureaux, commerce...).

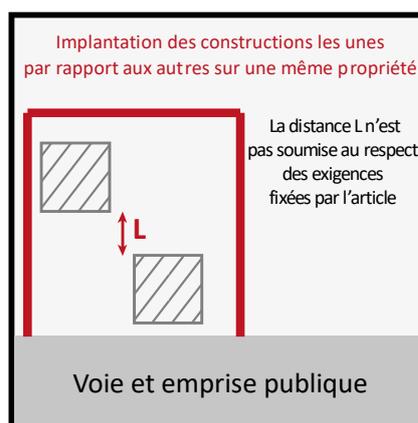
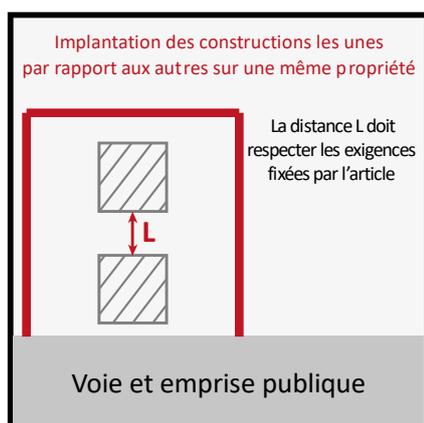
Le tableau ci-dessous expose la liste des destinations possibles définie par l'article R151-27 du Code de l'urbanisme ainsi que les sous-destinations possibles est définie par l'article R151-28 du Code de l'urbanisme.

DESTINATIONS (R151-27 code de l'urbanisme)	SOUS-DESTINATIONS (R151-28 code de l'urbanisme)	DEFINITIONS
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale
	Exploitation forestière	Constructions et entrepôts
Habitation	Logement	Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages (comprenant notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs).
	Hébergement	Constructions destinées à l'hébergement principalement à vocation sociale, logeant un public spécifique avec des prestations de service
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	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
	Restauration	Constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale
	Commerce de gros	Constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	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
	Hébergement hôtelier et touristique	Constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial
	Cinéma	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.
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	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 (comprenant notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public)
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle (comprenant 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)
	Établissement d'enseignement de	Équipements d'intérêts collectifs destinées à l'enseignement

	santé et d'action sociale	ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
	Salles d'art et de spectacles	Constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif
	Équipements sportifs	Équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive
	Autres équipements recevant du public	Équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics »
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie (comprenant notamment les activités de transformation, de production, de construction ou de réparation)
	Entrepôt	Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique
	Bureau	Constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaire et tertiaires
	Centre de congrès et d'exposition	Constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant

Distance entre deux constructions

Il s'agit de la distance mesurée perpendiculairement de tout point de la façade de la construction au point le plus proche de la façade de la construction en vis-à-vis. Les éléments de modénature, les débords de toiture, les éléments architecturaux et les parties enterrées de la construction ne sont pas pris en compte.



Eaux pluviales

Les eaux pluviales sont celles qui proviennent des précipitations atmosphériques. Peuvent également être assimilées à des eaux pluviales celles provenant des eaux d'arrosage et de lavage des voies publiques et privées, des jardins, des cours d'immeubles notamment.

Egout du toit

Limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie. La gouttière du toit constitue son égout.

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.

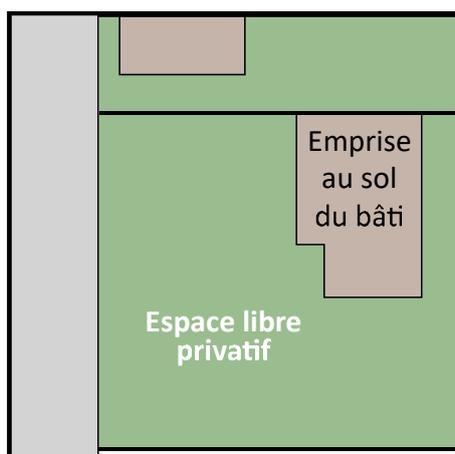
La ligne de référence pour apprécier la distance d'implantation des constructions par rapport à l'emprise publique est la limite entre le fond public et le fond privé.

Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, exception faite des débords de toiture, des balcons, oriels, et des parties de construction dont la hauteur ne dépasse pas 0.60 m au-dessus du sol naturel avant travaux.

Espace libre

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions. Ces espaces nécessitent un traitement paysager composé d'aménagements végétaux et/ou minéraux.



Espace végétalisé

Désigne un espace laissé libre de toute construction en surface et naturelle (planté ou engazonné). Le PLU impose un minimum d'espaces végétalisés exprimé en pourcentage de la surface de l'unité foncière.

Espace végétalisé de pleine terre

Est considéré comme un espace végétalisé en pleine terre toute surface non réservée au stationnement et à ses circulations permettant une infiltration naturelle des eaux pluviales. Le jardin en pleine terre n'est ni bâti, ni occupé par une installation maçonnée en surface et/ou en sous-sol, ni recouvert d'un revêtement imperméable.

Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Faîtage

Intersection horizontale de deux pans de toiture, par conséquent la partie la plus élevée d'un toit.

Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

Gabarit enveloppe

Ensemble des lignes qui forme l'enveloppe dans laquelle doivent s'inscrire les constructions. Ces lignes sont tracées dans le plan perpendiculaire, soit à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue, soit à la limite de terrain.

Gabarit de couronnement

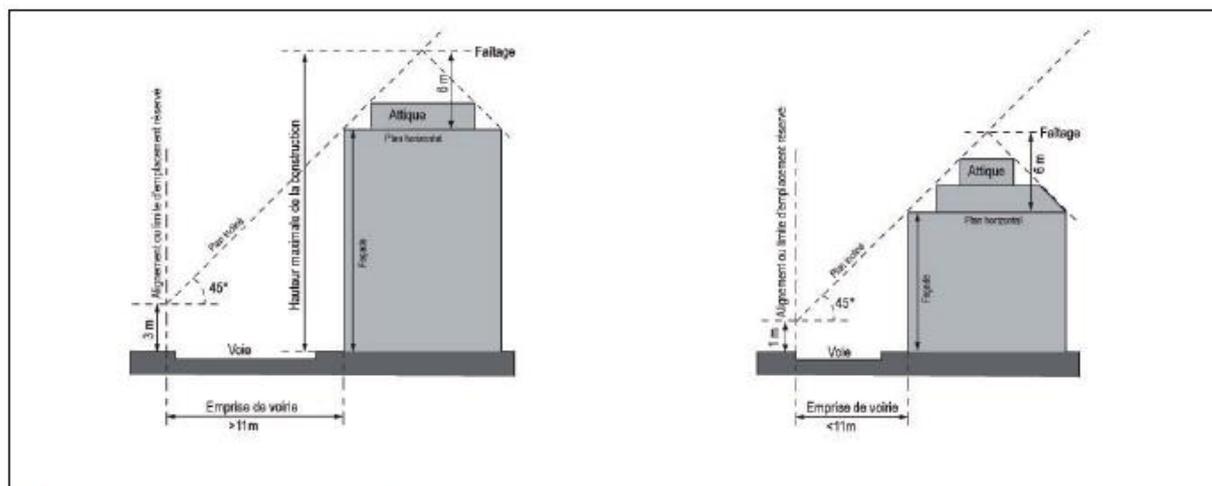
Le gabarit de couronnement est défini par un plan incliné, dont les points d'attache se situent au sommet du plan vertical de la hauteur maximale de la façade sur voie et plan horizontal correspondant à la hauteur de plafond.

Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur sauf disposition contraire figuré dans le règlement des zones du PLU.

Hauteur plafond : La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au faîtage ou acrotère de terrasse. N'est pas comptée dans la hauteur maximale autorisée, la hauteur hors gabarit des constructions ou éléments de constructions sur terrasses, à condition qu'ils ne dépassent pas une hauteur maximum de 2,50 m, qu'ils soient implantés en retrait des façades d'une distance d'au moins 3,00 m et qu'ils abritent uniquement 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.

Hauteur de façade : La hauteur d'un élément de façade est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus haut de cet élément (acrotère de terrasse, égout du toit).



Schémas en coupe perpendiculaire à la voie

Installation classée

Les installations classées relèvent des articles L 511-1 et suivants du code de l'environnement (anciennement loi du 19 juillet 1976). Elles sont soumises à autorisation, déclaration ou enregistrement selon une nomenclature approuvée par décret. Elles se caractérisent par les dangers et inconvénients qu'elles peuvent présenter, justifiant leur interdiction ou l'encadrement de leur implantation au sein des différentes zones du PLU.

Kiosque

Abri ouvert de plan centré, formé d'un toit porté par de légers supports (ex. kiosque à musique).

Largeur du terrain

La largeur de terrain prise en compte pour déterminer les possibilités d'implantation des constructions vis-à-vis des limites séparatives est la largeur du terrain mesurée dans la partie où peut être implantée une construction respectant la marge de recul définie par le paragraphe 2.1.4 « Implantation des constructions par rapport à l'alignement sur la voirie » du présent règlement.

La largeur de terrain se mesure en général parallèlement à la voie qui dessert le terrain. En cas de configuration particulière de ce dernier ne permettant pas d'implanter la façade de la construction parallèlement à la voie de desserte, on la mesure dans le prolongement de la façade principale de la construction existante ou projetée.

Dans le cas où le terrain est desservi par deux voies dont une seule est conforme au paragraphe 3.2.1 « Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public » du présent règlement, seule la façade donnant sur la voie conforme sera retenue.

La largeur de terrain se mesurera dans le sens le plus favorable lorsque le terrain est à l'angle de deux voies ou lorsqu'il ne dispose pas d'une façade sur rue.

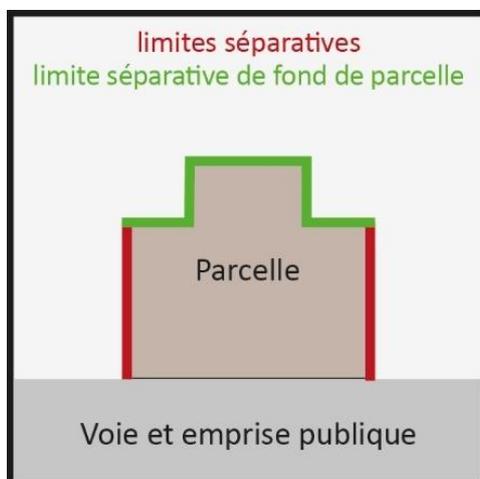
Limites d'emprise

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

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

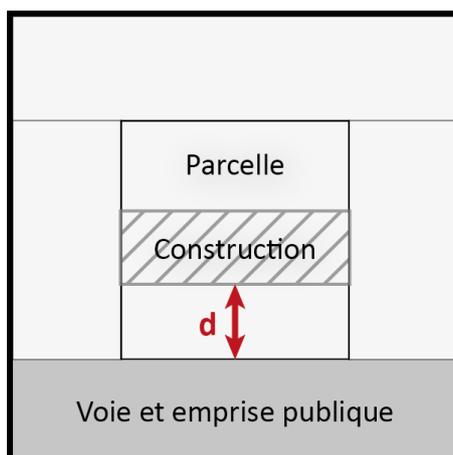


Lucarne

Une lucarne est une baie verticale placée en saillie sur la pente d'une toiture, pour donner du jour, de l'aération et/ou l'accès au comble. La lucarne est composée d'une façade verticale, de deux côtés (appelés « joues » ou « jouées ») et d'une couverture. La lucarne est un ouvrage de charpente qui dépend de la toiture, même si sa façade peut être en maçonnerie.

Marge de recul

Distance fixe, mesurée à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue, dans laquelle aucune construction ne peut être implantée.



Mur aveugle

Mur ne comportant aucune ouverture, ni baie, ni jour. Sont assimilés aux murs aveugles :

- des façades ou des toitures percées de baies dont la hauteur d'allège se situe au moins à 1,90m au-dessus du plancher fini ;
- des façades comportant au rez-de-chaussée des portes d'accès opaques donnant sur des dégagements ou comportant des issues ou escaliers de secours ;
- les murs et toitures comportant des ouvertures traitées en châssis fixes avec parois translucides, des jours de souffrance.

Ouvrage technique

Élément technique nécessaire au fonctionnement de l'immeubles 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.

Pièces principales ou secondaires

Les pièces principales sont celles affectées au séjour, au repas, au sommeil, au jeu, à la cuisine ou au travail ;

Les pièces secondaires, sont celles ne constituant des pièces principales, telles que celles affectées aux salles d'eau, sanitaires, dégagements, etc...

Pignon

Façade ou partie de façade dont le sommet s'inscrit dans les pentes de la toiture à une ou deux pentes.

Retrait

Le retrait est 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.

Saillie

Ouvrage ou partie d'ouvrage aillant pour objet de créer un dépassement de la ligne verticale d'un bâtiment.

Solin

Dispositif permettant de traiter l'étanchéité en plusieurs points du toit, notamment les rencontres entre pan de couverture et paroi verticale.

Stationnement

Les dimensions d'une place de stationnement doivent, au minimum, respecter une largeur de 2,5m et une longueur de 5m.

Surface de plancher

La Surface de Plancher est une unité de calcul des surfaces de constructions qui sert à la délivrance des autorisations d'urbanisme. La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° 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 ;
- 8° 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 sont desservis par des parties communes intérieures.

Terrain

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

Terrain naturel - Plan de référence

Le terrain naturel est celui qui existe avant tout projet de construction.

Tige

Forme d'arbre à tronc unique et droit dont les premières branches sont à au moins 1m du sol.

Toiture semi-intensive

Toitures terrasses végétalisées avec un substrat entre 15 et 30 cm d'épaisseur.

Toiture terrasse

Couverture d'une construction ou d'une partie de construction (close ou non) constituant par ces caractéristiques une plancher (horizontalité, résistance à la charge...), qu'elle soit ou non accessible.

Voies ou emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

Voie de desserte

La voie de desserte est celle donnant accès au terrain sur lequel est projetée 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.

Voirie

La voirie constitue la desserte de l'unité foncière sur laquelle est implantée la construction. Il s'agit de voies ouvertes à la circulation générale de statut public ou privé existantes ou créées à l'occasion du projet considéré.

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

L'article L151-41 du Code de l'Urbanisme dispose que la commune peut fixer, dans son PLU, des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, ainsi qu'aux espaces verts. Ces emplacements réservés sont repérables sur le document graphique et le numéro qui est affecté à chacun d'eux renvoie à la liste suivante.

L'inscription d'un emplacement réservé rend inconstructible le terrain concerné pour toute autre utilisation que celle prévue dans la liste. En contrepartie, le propriétaire d'un terrain réservé peut mettre la collectivité bénéficiaire de la réserve en demeure d'acquérir son bien en application de l'article L230-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Emplacement réservé					
N°	Références cadastrales	Emplacement	Objet du périmètre	Superficie (m ²)	Bénéficiaire
1	OF 575	Avenue de Champagne	Réalisation d'une liaison piétonne depuis la place de la Résistance Française	274 m ²	Commune
2	OK 635	Avenue Blaise Pascal	Extension de la Maison de la Petite Enfance	1 225 m ²	Commune
3	OG 30, 59, 60, 66, 67, 73, 74, 82, 83, 168, 193	Rue Gustave Eiffel, rue du Dr Albert Schweitzer	Voie de désenclavement des parcelles agricoles	3 856 m ²	Commune
4	OG 220, 240	rue du Dr Jean Charcot, rue de Savigny	Voie de désenclavement	915 m ²	Commune
5	OB 25, 26	/	Réalisation du réseau de transport public du Grand Paris (ouvrage technique annexe)	1 953 m ²	Société du Grand Paris
6	OC 277, 282, 283, 349, 352, 353, 358, 359, 360, 369, 372, 375, 386, 475, 460 OE 117, 119, 120, 121, 342, 440, 441 OF 674, 676, 973	Avenue Charles de Gaulle	Aménagement de trottoirs	3 367 m ²	Commune
7	OM 580	Rue du Général Leclerc	Voirie de désenclavement	363 m ²	Commune
8	OE 403	Rue Nicéphore Niépce, rue de Savigny	Voie de désenclavement	797 m ²	Commune
9	OI 462, 911	Rue Emile Zola, rue de Sully	Aménagement d'un espace vert	8 147 m ²	Commune
10	OI 469, 470, 471, 472, 473, 502	Rue Emile Zola, rue de Sully	Aménagement d'un espace vert	5 139 m ²	Commune
11	OI 479, 480, 551, 552, 553, 554, 555	voie de Corbeil	Projet d'Opération d'Habitat Adapté des gens du voyage sédentarisés	5 049 m ²	Commune

12	OH 402, 403, 404, 407	Chemin de Charaintru, voie de Corbeil	Aménagement de la voirie	386 m ²	Commune
13	OA87 OB25, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52	/	Projet de contournement Sud d'Orly / déviation de Paray-Vieille-Poste	60 940 m ²	Département
14	OE 64	Parcelle E 64	Réalisation d'espaces verts et d'une liaison piétonne entre les groupes scolaires	266 m ²	Commune

En application de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme, les Périmètres d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global sont définis au document graphique réglementaire. Pour une durée de cinq ans, à compter de la date d'instauration desdits périmètres, les constructions de toute nature sont interdites à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, dans la limite de 10 m² de surface de plancher par terrain, et les travaux ayant pour objet l'extension, la surélévation, le changement de destination ou la réfection des constructions existantes.

Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global

N°	Références cadastrales	Emplacement	Objet du périmètre	Superficie (m ²)	Bénéficiaire
1	OK 104, 105, 630, 631, 632, 633, 634, 635 657, 658, 659, 660, 661, 663, 673, 672, 763, 789, 815, 862, 863 OG 181	Avenue Blaise Pascal, rue de Savigny, rue Lavoisier, avenue Descartes	Requalification de la ZI des Sables – Phase 1	66 563 m ²	Commune
2	OK 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 645, 646, 648, 687, 785	Avenue Descartes, rue de Savigny, rue Lavoisier	Requalification de la ZI des Sables – Phase 2	32 571 m ²	Commune

Au titre de l'article L. 151-15 du Code de l'Urbanisme, une servitude de mixité sociale est instituée sur les secteurs délimités sur le plan de zonage. Cette servitude impose aux programmes de logements collectifs ou individuels qu'un pourcentage des logements soit affecté à des catégories de logements locatifs sociaux éligibles au titre de la loi SRU.

Secteurs de mixité sociale

N°	Références cadastrales	Emplacement	Taux de logement locatif social	Superficie (m ²)	Bénéficiaire
1	OF 668, 753, 754 OE 115, 117, 118, 119	Avenue Charles de Gaulle	100% 50%	13 497 m ²	Commune
2	OE 121, 254, 255, 341, 437, 438, 439, 440, 441	Avenue Charles de Gaulle, Avenue de Champagne	50%	4 824 m ²	Commune
3	OM 189, 190, 191, 195, 197, 198, 316, 608, 609	Rue du Général Leclerc	50%	2 274 m ²	Commune

LISTE DES ELEMENTS ARCHITECTURAUX REMARQUABLES

Les éléments architecturaux ou ensembles architecturaux protégés au titre de l'article L151-19 sont repérés au document graphique réglementaire.

Nom	Références cadastrales	Emplacement
Bâtiment de la mairie	OM 328	Avenue de la République
Salle des fêtes	OM 328	Avenue de la République
Espace Saint-Michel	OM 535	Rue de Wissous, rue du Général Leclerc
Eglise	OD 34, 36, 113	Rue de L'Eglise, Place Lucien Boileau
École Louis Moreau	OE 92	Avenue Charles de Gaulle

LISTE DES ELEMENTS PAYSAGERS REMARQUABLES

Les éléments paysagers ou ensembles paysagers protégés au titre de l'article L151-19 sont repérés au document graphique réglementaire.

Nom	Références cadastrales	Emplacement
Rue de l'Eglise	OD 6, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 109, 112, 115, 117, 130, 136, 170,	Rue de l'Eglise (côté pair)

PALETTE VEGETALE

1. RECOMMANDATIONS EN MATIERE DE VEGETALISATION DES ESPACES PUBLICS ET PRIVATIFS

Les espaces végétalisés doivent faire l'objet d'une conception utilisant la palette des trois strates végétales (arborée, arbustive et herbacée) de façon diversifiée et équilibrée. Le choix des essences est lié au caractère de l'espace, à sa vocation et aux données techniques liées à l'écologie du milieu, en privilégiant les espèces locales et en prohibant les espèces exogènes envahissantes. Il conviendra également d'évaluer et de considérer la richesse écologique des milieux initialement présents.

Les conifères ne doivent être utilisés avec parcimonie et implantés préférentiellement au nord des parcelles. On ne dépassera pas 1 conifère pour 5 arbres plantés.

Afin de favoriser la biodiversité, l'attractivité paysagère et écologique des cœurs d'îlots et jardins, les haies monospécifiques en limite de propriété seront proscrites particulièrement celles *de thuyas*, *de Prunus laurocerasus* pour lesquels des problèmes sanitaires sont observés.

2. SPECIFICITE DES PLANTATIONS EN ALIGNEMENT

La végétalisation des voies participe à la trame verte de la ville mais influe également sur l'effet îlots de chaleur et participe à l'amélioration le cadre de vie.

C'est pourquoi, il est important de conforter les alignements existants mais également de renforcer cette végétalisation au sein de la ville.

Ce renfort peut se faire à travers la plantation d'alignement d'arbres et/ou par une végétalisation de type arbustives ou herbacées ; ces dernières étant bien souvent négligées alors qu'elles jouent également un rôle important pour la biodiversité notamment.

Il sera important de considérer les diverses contraintes pouvant s'imposer (réseaux, largeur de voie, partage des usages, distance aux façades), pour cibler les essences à retenir.

3. CHOIX DES ESSENCES

Le choix devant se faire en tenant compte du développement et du port des arbres ou arbustes au stade adulte.

On favorisera les arbres de plus de 20m et de plus grande valeur (chêne, frêne commun) dans les parcs et grandes propriétés où les contraintes de développement sont plus réduites.

Les arbres suivants seront à exclure de tout aménagement sur espace public et privé en raison de leur caractère opportuniste et/ou leur importante capacité de dissémination, de colonisation par drageonnement (développement de nouvel axe depuis les bourgeons situés sur les racines...) :

- Ailanthé
- Erable négundo
- Peuplier d'Italie

Pour les plantations en alignement sur voirie ou dans les zones de stationnement, on évitera :

- Les arbres fruitiers et particulièrement de type Prunus, aux vues de leur faible résistance aux opérations de taille,
- Les arbres au développement racinaire surfacique : Peupliers, bouleaux, saules...

3.1. ARBUSTES DE HAIES

Indigènes en Ile de France

- *Carpinus betulus* (charme)
- *Ligustrum vulgare* (troène commun)
- *Euonymus europaea* (fusain d'Europe)
- *Cornus mas* - (cornouiller)
- *Acer campestre* (érable champêtre)
- *Cornus sanguinea* (cornouiller sanguin)
- *Corylus avellana*- (noisetier)
- *Ribes rubrum* (groseiller rouge)
- *Ribes uva-crispa*
- *Viburnum lantana* (Viorne lantane)
- *Viburnum opulus* (Viorne aubier)

Sur secteur bords du Ru du Bief

- *Rhamnus frangula*
- *Salix capreae*
- *Salix cinerea*

Espèces à fort intérêt pour la faune, pouvant être également plantées mais épineuses

- *Crataegus monogyna* (aubépine)
- *Prunus spinosa* (prunellier)
- *Rosa canina*
- *Pyracantha* sp

Arbustes allogènes pouvant accompagner la haie

- *Choisya ternata* (Oranger du Mexique)
- *Forsythia*
- Lilas
- *Philadelphus coronaria*
- *Spiraea* (Spirée)
- *Symphoricarpos*
- *Viburnum tinus* (Viorne tin)

3.2. ARBRES

Arbres à privilégier à proximité du Ru du Bief

- *Aulus glutinosus* (Aulne)
- *Corylus avellana* (Noisetiers)
- *Fraxinus excelsior* (Frênes)
- *Pinus sylvestris* (Pin sylvestre)
- *Populus tremula* (peuplier tremble)
- *Salix viminalis* (Saule des vanniers)
- Sureau
- *Ulmus minor* (orme)

Arbres pour le reste de la ville

Espèces Indigène

- Frêne d'Europe
- Chêne commun et fastigié
- Charme commun et fastigié
- Pin sylvestre
- Chêne sessile ou pédonculé
- Merisier
- Bouleau commun
- Erable champêtre
- Sorbus sp

Espèces Allochtones

- Arbre aux quarante écus
- Aulne incana ou spaethii
- Cèdre
- Charme houblon
- Chêne cerris
- Chêne de Hongrie
- Chêne rouvre
- Erable saccharinum
- Erable sycomore type
- Frêne d'Amérique
- Frêne fleur
- Marronnier blanc et rouge
- Marronnier rouge
- Micocoulier
- Noyer
- Pins
- Savonnier
- Tilleul (hormis cordata)
- Zelkova



Etablissement
Public Territorial

Séance ordinaire du conseil territorial du 29 juin 2021
EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DÉLIBÉRATION n°2021-06-29_2422

Morangis
Extension du droit de préemption urbain renforcé sur le
secteur situé du 27 au 39 rue du Général Leclerc et du 1
au 11 avenue des Peupliers en zone UA et UH au PLU

L'an deux mille vingt et un, le 29 juin à 19h10 les membres du Conseil de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre se sont réunis en Mairie de Vitry-sur-Seine, en séance ouverte par son président, Monsieur Leprêtre, sur convocation individuelle en date du 23 juin 2021. Conformément à l'article 6 de la loi n°2020-1379 du 14 novembre 2020, prorogé jusqu'au 30 septembre 2021 par la loi n°2021-689 du 31 mai 2021 relative à la gestion de la sortie de crise sanitaire, la séance se déroule sans public, le caractère public de la séance étant respecté par sa retransmission en direct sur le site internet de l'EPT. Le quorum est ramené à un tiers des membres, chaque élu pouvant détenir deux pouvoirs.

Ville	Nom	Présent	A donné pouvoir à	Votes
Villejuif	Mme ABDOURAHAMANE Rakia	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. AFFLATET Alain	Présent		P
Gentilly	M. AGGOUNE Fatah	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	Mme AMKIMEL Saloua	Présente		P
Le Kremlin-Bicêtre	Mme AZZOUG Anissa	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. BELL-LLOCH Pierre	Présent		P
Orly	Mme BEN CHEIKH Imène	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. BENBETKA Abdallah	Présent		P
Juvisy-sur-Orge	M. BENETEAU Sébastien	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M. BEN-MOHAMED Khaled	Représenté	M. BENBETKA	P
Juvisy-sur-Orge	Mme BENSARSA REDA Lamia	Représentée	M. BENETEAU	P
Viry Chatillon	M. BERENGER Jérôme	Représenté	M. SAUERBACH	P
Savigny-sur-Orge	Mme BERNET Lydia	Présente		P
Thiais	M. BEUCHER Daniel	Représenté	M. DELL'AGNOLA	P
Chevilly-Larue	Mme BOIVIN Régine	Présent		P
Le Kremlin-Bicêtre	M. BOUFRAINE Kamel	-		
Cachan	Mme BOUGLET Maëlle	Représentée	M. LIPIETZ	P
Vitry-sur-Seine	M. BOURDON Frédéric	Représenté (1)	Mme DEXAVARY	P
Ivry-sur-Seine	M. BOUYSSOU Philippe	Représenté	Mme DAUMIN	P
Savigny-sur-Orge	M. BRIEY Ludovic	-		
Villeneuve-Saint-Georges	Mme CABILLIC Kati	Représentée	M. GAUDIN	P
Fresnes	Mme CHAVANON Marie	Présente		P
Athis-Mons	M. CONAN Gautier	Présent		P
Chevilly-Larue	Mme DAUMIN Stéphanie	Présente		P
Cachan	Mme DE COMARMOND Hélène	Représentée	Mme LABROUSSE	P
L'Hay-les-Roses	M. DECROUY Clément	Présent		P
Savigny-sur-Orge	M. DEFREMONT Jean-Marc	Présent		P
Arcueil	Mme DELAHAIE Carine	Présente		P
Thiais	M. DELL'AGNOLA Richard	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	M. DELORT Daniel	Présent		P
Vitry-sur-Seine	Mme DEXAVARY Laurence	Présente (1)	M. LIPIETZ (2)	P
Ivry-sur-Seine	Mme DORRA Maryse	Présente		P
Morangis	M. DUFOUR Jean-Marc	Présent		P
Savigny-sur-Orge	Mme DUPART Agnès	Représentée	M. DEFREMONT	P
Vitry-sur-Seine	Mme EBODE ONDOBO Bernadette	Représentée	M. GUILLEMOT	P
Villejuif	M. GARZON Pierre	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	M. GAUDIN Philippe	Présent		P
Choisy-le-Roi	Mme GAULIER Danièle	Présente		P
Arcueil	Mme GILGER-TRIGON Anne-Marie	Représentée	Mme JANODET	P
Villeneuve-le-Roi	M. GONZALES Didier	Représenté	M. MAITRE	P
Villeneuve-le-Roi	Mme GONZALES Elise	Représentée	M. MAITRE	P
Ablon-sur-Seine	M. GRILLON Eric	Représenté	Mme TROUBAT	P
Athis-Mons	M. GROUSSEAU Jean-Jacques	Représenté	M. CONAN	P
Choisy-le-Roi	M. GUILLAUME Didier	Représenté	Mme BOIVIN	P
Savigny-sur-Orge	M. GUILLAUMOT Bruno	Présent		P



Choisy-le-Roi	M. ID ELOUALI Ali	Représenté	M. DUFOUR	P
Orly	Mme JANODET Christine	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme KABBOURI Rachida	-		
Villejuif	Mme KACIMI Malika	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. KENNEDY Jean-Claude	Représenté	Mme LORAND	P
Ivry-sur-Seine	Mme KIROUANE Ouarda	Représentée	M. LERUDE	P
Arcueil	Mme LABROUSSE Sophie	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. LADIRE Luc	Représenté	M. BELL-LLOCH	P
Villejuif	M. LAFON Gilles	Présent		P
Paray-Vieille-Poste	Mme LALLIER Nathalie	Représentée	Mme TROUBAT	P
Le Kremlin-Bicêtre	M. LAURENT Jean-Luc	Présent		P
Fresnes	Mme LEFEBVRE Claire	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme LEFEBVRE Fabienne	Représentée	M. BELL-LLOCH	P
Vitry-sur-Seine	M. LEPRETRE Michel	Présent		P
Orly	M. LERUDE Renaud	Présent		P
L'Hay-les-Roses	M. LESSELINGUE Pascal	Présent		P
Thiais	Mme LEURIN-MARCHEIX Virginie	Représentée	M. DELL'AGNOLA	P
Villejuif	Mme LEYDIER Anne-Gaëlle	Présente		P
Athis-Mons	Mme LINEK Odile	Représenté	M. AGGOUNE	P
Villejuif	M. LIPIETZ Alain	Présent		P
Vitry-sur-Seine	Mme LORAND Isabelle	Présente		P
Villeneuve-le-Roi	M. MAITRE Jean-Louis	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. MARCHAND Romain	Représenté	Mme DELAHAIE	P
Rungis	M. MARCILLAUD Bruno	Représenté	M. YAVUZ	P
Ivry-sur-Seine	M. MOKRANI Mehdi	Représenté	Mme ABDOURAHAMANE	P
Villejuif	Mme MORIN Valérie	Représentée	M. GARZON	P
Vitry-sur-Seine	Mme MORONVALLE Margot	Représenté	M. GUILLEMOT	P
L'Hay-les-Roses	M. MOUALHI Sophian	Représenté	M. TAUPIN	P
Ivry-sur-Seine	M. MRAIDI Mehrez	Représenté	Mme TORDJMAN	P
L'Hay-les-Roses	Mme NOWAK Mélanie	Présente		P
Choisy-le-Roi	Mme OSTERMEYER Sushma	Représentée	M. GAULIER	P
Choisy-le-Roi	Mme OZCAN Conan	Représentée	M. PANETTA	P
Choisy-le-Roi	M. PANETTA Tonino	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. PECQUEUX Clément	Représenté	M. LAFON	P
Ivry-sur-Seine	Mme PIERON Marie	Représentée	Mme DORRA	P
Fresnes	M. PIROLI Yann	Représenté	M. LEPRETRE	P
Cachan	M. RABUEL Stéphane	Représenté	M. LEPRETRE	P
Athis-Mons	M. SAC Patrice	Représenté	M. CONAN	P
Viry Chatillon	M. SAUERBACH Laurent	Présent		P
Ivry-sur-Seine	Mme SEBAIHI Sabrina	Représentée (1)	Mme DEXAVARY	
Thiais	M. SEGURA Pierre	Présent		P
L'Hay-les-Roses	Mme SOURD Françoise	Présente		P
Athis-Mons	Mme SOW Fatoumata	-		
Valenton	Mme SPANO Cécile	Représentée	M. YAVUZ	P
Chevilly-Larue	M. TAUPIN Laurent	Présent		P
Choisy-le-Roi	M. THIAM Moustapha	Représenté	M. PANETTA	P
Gentilly	Mme TORDJMAN Patricia	Présente		P
Viry Chatillon	Mme TROUBAT Aurélie	Présente		P
Fresnes	Mme VALA Cécilia	Représentée	Mme CHAVANON	P
Morangis	Mme VERMILLET Brigitte	Représentée	M. DUFOUR	P
Vitry-sur-Seine	Mme VEYRUNES-LEGRAIN Cécile	Représentée	Mme LORAND	P
Villeneuve-Saint-Georges	M. VIC Jean-Pierre	Présent		P
Cachan	M. VIELHESCAZE Camille	Représenté	Mme LABROUSSE	P
Viry Chatillon	M. VILAIN Jean-Marie	Représenté	M. SAUERBACH	P
Valenton	M. YAVUZ Métin	Présent		P
Le Kremlin-Bicêtre	M. ZINCIROGLU Lionel	Représenté	M. GAUDIN	P
Villejuif	M. ZULKE Michel	Représenté	M. SEGURA	P

(1) Jusqu'à la délibération n° 2021-06-29_2402

(2) A partir de la délibération n° 2021-06-29_2403

Secrétaire de Séance : Madame Aurélie Troubat

Nombre de Conseillers en exercice composant le Conseil de territoire			102
N° de délibérations	Présents	Représentés	Votants
2373 à 2402	49	49	98
2403 à 2433	48	48	96

Exposé des motifs

Le droit de préemption urbain est la faculté donnée à une collectivité publique ou à un organisme d'acquérir par priorité, dans certaines zones préalablement définies, les biens mis en vente, dans le but de réaliser des opérations d'intérêt général.

Par délibération n° 2017-02-28_434 du 28 février 2017, l'Etablissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre a institué le Droit de préemption urbain simple sur la totalité des zones urbaines ou d'urbanisation future inscrites aux Plans Locaux d'Urbanisme approuvés de ses communes membres.

Cependant, certaines aliénations sont exclues de l'exercice de ce Droit de préemption urbain, en vertu des dispositions de l'article L211-4 du code de l'urbanisme. Ce même article ouvre à la collectivité titulaire du Droit de préemption urbain ou à l'Etablissement public foncier au profit duquel a été délégué ce droit, la possibilité d'étendre le champ d'application matériel de ce droit à d'autres aliénations, par l'instauration du Droit de Préemption Urbain Renforcé. Ce Droit de préemption urbain renforcé permet à la collectivité ou à l'établissement public foncier de maîtriser du foncier, en intervenant notamment sur les aliénations de biens soumis au régime de la copropriété ou sur celles des immeubles bâtis depuis moins de dix ans.

Afin de garantir la pleine maîtrise des conditions de réalisation des logements notamment en zone déjà bâtie sur le territoire de Morangis, l'Etablissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre a, par délibération n° 2019-06-29_1536 du 29 juin 2019, instauré un Droit de préemption urbain renforcé sur deux périmètres d'intervention foncière de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France dénommés « ZAE Pascal » et ZAE Lavoisier ».

Par cette même délibération l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre a délégué l'exercice de ce Droit de préemption urbain renforcé à l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France sur lesdits périmètres.

Aujourd'hui, l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre souhaite soutenir une nouvelle opération immobilière mixte, notamment en faveur de la création de logements, sur un nouveau périmètre d'entrée de ville situé à l'ouest du territoire de Morangis, entre le 27 et le 39 rue du Général Leclerc et le 1 et le 11 avenue des Peupliers.

Afin d'encadrer les mutations dans ce nouveau secteur et dans l'attente de futures opportunités qui permettront à l'opération d'aboutir, ce périmètre dénommé « Rue du Général Leclerc » est ajouté aux secteurs d'interventions foncières de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France par la signature de l'avenant n° 1 à la convention d'intervention foncière conclue le 18 mars 2019.

Il s'avère donc nécessaire d'étendre le périmètre géographique du droit de préemption urbain renforcé sur le nouveau secteur dénommé « Rue du Général Leclerc » et de déléguer l'exercice de ce droit à l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France pour lui permettre d'intervenir sur les éventuelles mutations des biens situés dans ledit périmètre.

DELIBERATION

Vu l'article 102 de la loi n° 1017-86 relative à l'égalité et à la citoyenneté, publiée au journal officiel du 28 janvier 2017, accordant de plein droit aux Etablissements publics territoriaux la compétence en matière de droit de préemption urbain ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L5211-9 et L5211-10 et L5219-2 et suivants ;

Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment ses articles L.210-1 et suivants, L.211-1 et suivants, L.221-1 et R211-1 ;

Vu le décret n°2015-1665 du 11 décembre 2015 relatif à la métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre dont le siège est à Vitry-sur-Seine ;

Vu le décret 2006-1140 du 13 septembre 2006 portant création de l'Etablissement Public Foncier d'Ile de France (EPFIF), modifié par décret n°2015-525 du 12 mai 2015 ;

Vu le décret 2009-1542 du 11 décembre 2009 modifiant le décret n° 2006-1140 précité ;

Vu l'avis de la commission permanente ;

Vu la délibération n° 2017-02-28_434 du 28 février 2017 par laquelle le conseil territorial de l'Etablissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre a institué le Droit de préemption urbain simple sur la totalité des zones urbaines ou d'urbanisation future inscrites aux plans locaux d'urbanisme approuvés de ses communes membres et a délégué l'exercice de ce droit à son Président ;

Vu la délibération n° 2017-04-15_564 du 15 avril 2017 par laquelle le conseil territorial de l'Etablissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre a approuvé la délégation du Droit de préemption urbain à la commune de Morangis sur l'ensemble de son périmètre ;

Vu la délibération n° 2019-06-29_1536 du 29 juin 2019, par laquelle l'Etablissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre a instauré un Droit de préemption urbain renforcé sur les périmètres d'intervention foncière de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France dénommés « ZAE Pascal » et « ZAE Lavoisier » à Morangis ;

Vu la délibération du Conseil territorial de l'Etablissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre n°2020-07-15-1868 du 15 juillet 2020 déléguant les pouvoirs du Conseil territorial au Président, aux Vice-Présidents et aux Conseillers Délégués ;

Vu le plan local d'urbanisme de la commune de Morangis approuvé le 8 octobre 2019 ;

Vu l'avis favorable du Conseil municipal de Morangis en date du 31 mai 2021 ;

Considérant que l'Etablissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre est titulaire du droit de préemption urbain ;

Considérant que l'Etablissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre l'a délégué à la ville de Morangis ;

Considérant le nouveau périmètre d'intervention foncière de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France dénommé « Rue du Général Leclerc », objet de l'avenant n° 1 à la convention d'intervention foncière conclue le 18 mars 2019 ;

Considérant qu'il est nécessaire que l'Etablissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre puisse disposer d'un outil performant tel que le droit de préemption urbain renforcé afin de permettre la réalisation d'une opération immobilière mixte, en faveur de la création de logements, sur le périmètre dénommé « Rue du Général Leclerc » situé entre le 27 et 39 rue du Général Leclerc et le 1 à 11 avenue des Peupliers ;

Entendu le rapport de Monsieur Le Président et sur sa proposition,

Le conseil territorial délibère et, à l'unanimité,

1. Décide d'étendre le droit de préemption urbain renforcé sur le secteur dénommé "Rue du Général Leclerc", situé entre le 27 et 39 rue du Général Leclerc et le 1 à 11 avenue des Peupliers à Morangis, classé en zone UA et UH du PLU en vigueur, conformément au plan ci-annexé.
2. Décide de retirer la délégation du droit de préemption urbain à la commune de Morangis du secteur dénommé "Rue du Général Leclerc", situé entre le 27 et 39 rue du Général Leclerc et le 1 à 11 avenue des Peupliers à Morangis, classé en zone UA et UH du PLU en vigueur, conformément au plan ci-annexé.
3. Décide de déléguer le droit de préemption urbain renforcé à l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France sur ledit périmètre.
4. Précise que la délégation du droit de préemption à la commune de Morangis est maintenue sur le reste du périmètre.

5. Précise que le périmètre d'application du droit de préemption urbain renforcé sera annexé au dossier de PLU de la commune de Morangis conformément à l'article R.151-52 et R 153-18 du code de l'urbanisme.
6. Dit que cette délibération fera l'objet des mesures de publicité prescrites par l'article R.211-2 du Code de l'urbanisme, soit un affichage au siège de l'Etablissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre et de la commune de Morangis durant un mois ainsi que d'une insertion dans deux journaux diffusés dans le département.
7. Précise qu'ampliation de la présente délibération sera faite à Madame la Préfète du Val-de-Marne, à Monsieur le Préfet de l'Essonne, aux directeurs départementaux des services fiscaux du Val de Marne et de l'Essonne, au président du conseil supérieur du notariat et à la chambre du barreau constitués près le tribunal judiciaire.
8. Charge le Président ou toute personne habilitée par lui, d'accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution des présentes.

Vote : Pour 96

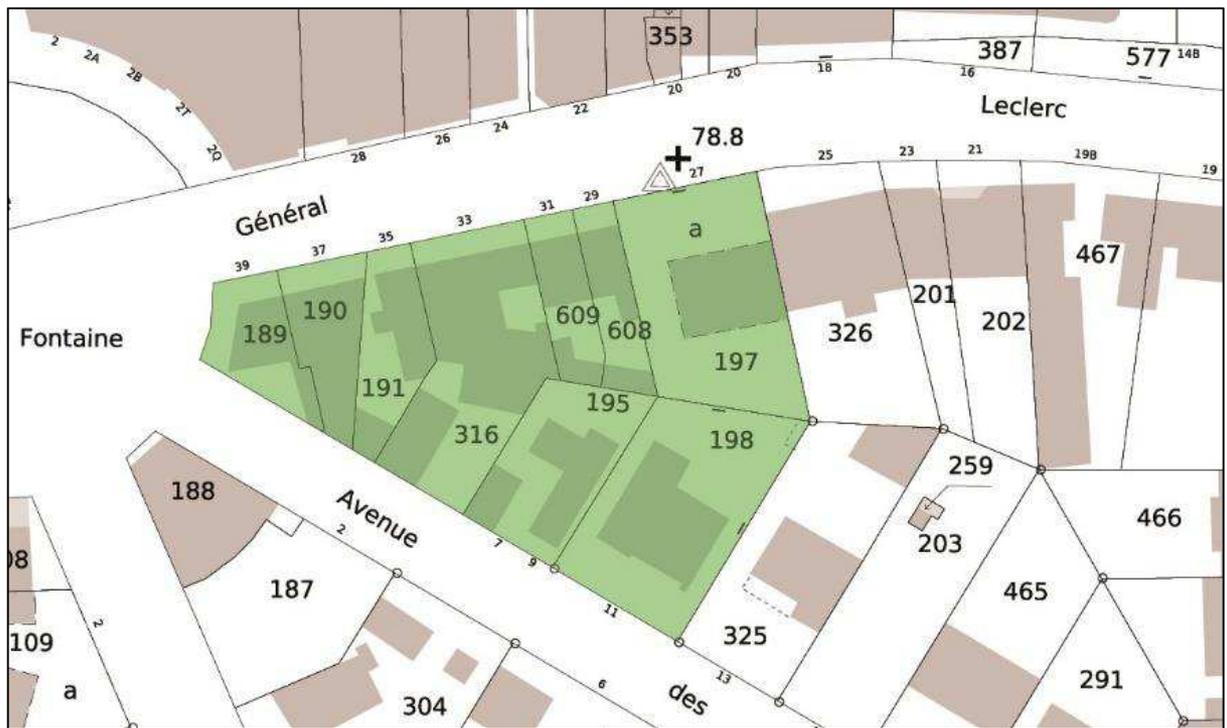
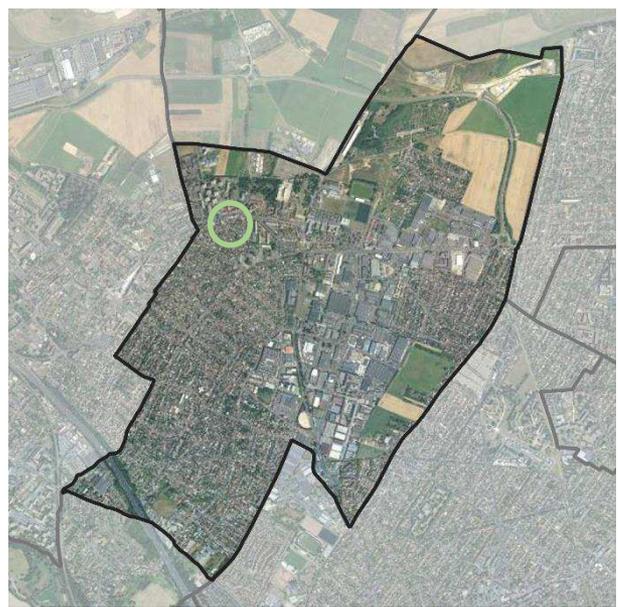
La présente délibération est certifiée exécutoire, étant transmise en préfecture le 07 juillet 2021 ayant été affichée le 06 juillet 2021



A Vitry-sur-Seine, le 5 juillet 2021
Le Président

Michel DEPRETRE

ANNEXE 6 ajoutée par l'avenant n°1 - Périmètre de veille foncière dit « Rue du Général Leclerc » référencé à l'article 4



 Périmètre de veille foncière



Etablissement
 Public Territorial

Séance ordinaire du conseil territorial du 14 décembre 2021
EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DÉLIBÉRATION n°2021-12-14_2620
Morangis
Institution du Droit de Prémption Urbain
Renforcé sur le secteur avenue Charles de
Gaulle et délégation générale de ce droit à
l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France

L'an deux mille vingt et un, le 14 décembre à 18h30 les membres du Conseil de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre se sont réunis en Mairie de Vitry-sur-Seine, en séance ouverte par son président, Monsieur Leprêtre, sur convocation individuelle en date du 8 décembre 2021. Conformément à la loi relative à la gestion de la crise sanitaire dans le cadre de l'épidémie de covid-19, le caractère public de la séance est respecté par la retransmission de la séance en direct sur le site internet de l'EPT. Le quorum est ramené à un tiers des membres, chaque élu pouvant détenir deux pouvoirs.

Ville	Nom	Présent	A donné pouvoir à	Votes
Villejuif	Mme ABDOURAHAMANE Rakia	Représentée	P. Garzon	P
Vitry-sur-Seine	M. AFFLATET Alain	Représenté	B. Marcillaud	P
Gentilly	M. AGGOUNE Fatah	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	Mme AMKIMEL Saloua	Représentée	P. Gaudin	P
Le Kremlin-Bicêtre	Mme AZZOUG Anissa	Représentée	G. Conan	P
Vitry-sur-Seine	M. BELL-LLOCH Pierre	Présent		P
Orly	Mme BEN CHEIKH Imène	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. BENBETKA Abdallah	Présent		P
Juvisy-sur-Orge	M. BENETEAU Sébastien	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M. BEN-MOHAMED Khaled	Représenté	A. Benbetka	P
Juvisy-sur-Orge	Mme BENSARSA REDA Lamia	Présente		P
Viry Chatillon	M. BERENGER Jérôme	Présent		P
Thiais	M. BEUCHER Daniel	Présent		P
Chevilly-Larue	Mme BOIVIN Régine	Représentée	S. Daumin	P
Le Kremlin-Bicêtre	M. BOUFRAINE Kamel	Absent		-
Cachan	Mme BOUGLET Maëlle	Représentée	C. Lefebvre	P
Villejuif	M. BOUNEGTA Mahrouf	Présent		P
Vitry-sur-Seine	M. BOURDON Frédéric	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. BOUYSSOU Philippe	Représenté	R. Marchand	P
Villeneuve-Saint-Georges	Mme CABILLIC Kati	Absente		-
Fresnes	Mme CHAVANON Marie	Absente		-
Athis-Mons	M. CONAN Gautier	Présent		P
Chevilly-Larue	Mme DAUMIN Stéphanie	Présent		P
Cachan	Mme DE COMARMOND Hélène	Représentée	C. Vielhescaze	P
L'Hay-les-Roses	M. DECROUY Clément	Représenté	S. Bénéteau	P
Arcueil	Mme DELAHAIE Carine	Présente		P
Thiais	M. DELL'AGNOLA Richard	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	M. DELORT Daniel	Représenté	JP. Vic	P
Vitry-sur-Seine	Mme DEXAVARY Laurence	Présente		P
Ivry-sur-Seine	Mme DORRA Maryse	Représentée	C. Pecqueux	P
Morangis	M. DUFOUR Jean-Marc	Présent		P
Vitry-sur-Seine	Mme EBODE ONDOBO Bernadette	Présente		P
Villejuif	M. GARZON Pierre	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	M. GAUDIN Philippe	Présent		P
Choisy-le-Roi	Mme GAULIER Danièle	Représentée	T. Panetta	P
Villeneuve-le-Roi	M. GONZALES Didier	Représenté	JL. Maître	P
Villeneuve-le-Roi	Mme GONZALES Elise	Représentée	JL. Maître	P
Ablon-sur-Seine	M. GRILLON Eric	Présent		P
Athis-Mons	M. GROUSSEAU Jean-Jacques	Représenté	P. Sac	P
Choisy-le-Roi	M. GUILLAUME Didier	Représenté	C. Delahaie	P
Choisy-le-Roi	M. ID ELOUALI Ali	Présent		P
Orly	Mme JANODET Christine	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme KABBOURI Rachida	Représentée	A. Benbetka	P
Villejuif	Mme KACIMI Malika	Présente		P



Ville	Nom	Présent	A donné pouvoir à	Votes
Vitry-sur-Seine	M. KENNEDY Jean-Claude	Représenté	I. Lorand	P
Ivry-sur-Seine	Mme KIROUANE Ouarda	Représentée	M. Mraïdi	P
Arcueil	Mme LABROUSSE Sophie	Représentée	C. Vala	P
Vitry-sur-Seine	M. LADIRE Luc	Représenté	P. Bell-Iloch	P
Villejuif	M. LAFON Gilles	Présent		P
Paray-Vieille-Poste	Mme LALLIER Nathalie	Représentée	S. Bénéteau	P
Le Kremlin-Bicêtre	M. LAURENT Jean-Luc	Présent		P
Fresnes	Mme LEFEBVRE Claire	Présent		P
Vitry-sur-Seine	Mme LEFEBVRE Fabienne	Représentée	P. Bell-Iloch	P
Vitry-sur-Seine	M. LEPRETRE Michel	Présent		P
Orly	M. LERUDE Renaud	Représenté	C. Janodet	P
L'Hay-les-Roses	M. LESSELINGUE Pascal	Représenté	F. Sourd	P
Thiais	Mme LEURIN-MARCHEIX Virginie	Représentée	D. Beucher	P
Villejuif	Mme LEYDIER Anne-Gaëlle	Présente		P
Athis-Mons	Mme LINEK Odile	Représentée	AG. Leydier	P
Villejuif	M. LIPIETZ Alain	Présent		P
Vitry-sur-Seine	Mme LORAND Isabelle	Présente		P
Villeneuve-le-Roi	M. MAITRE Jean-Louis	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. MARCHAND Romain	Présent		P
Rungis	M. MARCILLAUD Bruno	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. MOKRANI Mehdi	Représenté	C. Pecqueux	P
Villejuif	Mme MORIN Valérie	Représentée	G. Lafon	P
Vitry-sur-Seine	Mme MORONVALLE Margot	Représentée	B. Ebode Ondobo	P
L'Hay-les-Roses	M. MOUALHI Sophian	Représenté	L. Dexavary	P
Ivry-sur-Seine	M. MRAIDI Mehrez	Présent		P
L'Hay-les-Roses	Mme NOWAK Mélanie	Représentée	F. Sourd	P
Choisy-le-Roi	Mme OSTERMEYER Sushma	Représentée	T. Panetta	P
Choisy-le-Roi	Mme OZCAN Canan	Représentée	A. Troubat	P
Choisy-le-Roi	M. PANETTA Tonino	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. PECQUEUX Clément	Présent		P
Ivry-sur-Seine	Mme PIERON Marie	Représentée	R. Marchand	P
Fresnes	M. PIROLLI Yann	Représenté	M. Leprêtre	P
Cachan	M. RABUEL Stéphane	Représenté	C. Vielhescaze	P
Athis-Mons	M. SAC Patrice	Présent		P
Viry Chatillon	M. SAUERBACH Laurent	Représenté	J. Berenger	P
Ivry-sur-Seine	Mme SEBAIHI Sabrina	Représentée	.A. Lipietz	P
Thiais	M. SEGURA Pierre	Représenté	D. Beucher	P
L'Hay-les-Roses	Mme SOURD Françoise	Présente		P
Athis-Mons	Mme SOW Fatoumata	Présente		P
Valenton	Mme SPANO Cécile	Représentée	M. Yavuz	P
Chevilly-Larue	M. TAUPIN Laurent	Présent		P
Savigny-sur-Orge	M. TEILLET Alexis	Absent		-
Choisy-le-Roi	M. THIAM Moustapha	Représenté	B. Marcillaud	P
Gentilly	Mme TORDJMAN Patricia	Représentée	F. Aggoune	P
Viry Chatillon	Mme TROUBAT Aurélie	Présente		P
Fresnes	Mme VALA Cécilia	Présente		P
Morangis	Mme VERMILLET Brigitte	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme VEYRUNES-LEGRAIN Cécile	Représentée	I. Lorand	P
Villeneuve-Saint-Georges	M. VIC Jean-Pierre	Présent		P
Cachan	M. VIELHESCAZE Camille	Présent		P
Viry Chatillon	M. VILAIN Jean-Marie	Représenté	J. Berenger	P
Valenton	M. YAVUZ Métin	Présent		P
Le Kremlin-Bicêtre	M. ZINCIROGLU Lionel	Représenté	A. Troubat	P
Délégation Savigny-sur-Orge à titre consultatif	M. PELISSIER Pierre	Absent		
	Mme TOULLEC Jeannine	Absente		

Secrétaire de Séance : Monsieur Clément Pecqueux

Nombre de Conseillers en exercice composant le Conseil de territoire			97
5 sièges vacants : 1 Arcueil / 4 Savigny-sur-Orge			
N° de délibérations	Présents	Représentés	Votants
2548 à 2633	46	47	93

Exposé des motifs

Le droit de préemption urbain (ci-après DPU) s'exerce, en application de l'article L210-1 du Code de l'Urbanisme, en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, des actions ou opérations d'aménagement répondant aux objectifs de l'article L300-1 du Code de l'Urbanisme. Ces objectifs sont : mettre en œuvre un projet urbain ; une politique locale de l'habitat ; organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques ; favoriser le développement des loisirs et du tourisme ; réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur ; lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux ; permettre le renouvellement urbain ; sauvegarder ou mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.

La loi n°2017-86 relative à l'égalité et à la citoyenneté, publiée au journal officiel du 28 janvier 2017, réforme l'article L.211-2 du code de l'urbanisme en :

- accordant aux EPT la compétence de plein droit en matière de DPU, en lieu et place de leurs communes membres, sans nécessité de disposer d'un PLUi approuvé à l'échelle du territoire,
- accordant à la MGP la compétence de plein droit en matière de DPU dans les périmètres que son organe délibérant définira (en lien avec la définition de l'intérêt métropolitain).

Par délibération n° 2017-04-15_564 du 15 avril 2017, l'EPT a délégué le DPU simple à la ville de Morangis sur l'ensemble du territoire de la commune.

Le Droit de Préemption Urbain tel que défini dans l'article L.211-2 du code de l'urbanisme n'est cependant pas suffisant quand il s'agit d'intervenir sur un tissu dense et fortement composé de copropriétés, lorsqu'un territoire souhaite lutter contre l'habitat indigne, maîtriser le devenir de lots d'activités ou de commerce relevant du même statut ou permettre la réalisation d'opérations d'aménagement sur ce type de tissu urbain.

De même, ce droit seul n'est pas applicable à des cessions de parts d'une SCI non familiale.

Afin de pouvoir exercer le droit de préemption sur des lots de copropriété quelle que soit leur date de construction ou quelle que soit la date de création du règlement de copropriété, il est nécessaire d'étendre les biens susceptibles de préemption à ceux prévus par l'article L.211-4 du code de l'urbanisme, soit :

- a) A l'aliénation d'un ou plusieurs lots constitués soit par un seul local à usage d'habitation, à usage professionnel ou à usage professionnel et d'habitation, soit par un tel local et ses locaux accessoires, soit par un ou plusieurs locaux accessoires d'un tel local, compris dans un bâtiment effectivement soumis, à la date du projet d'aliénation, au régime de la copropriété, soit à la suite du partage total ou partiel d'une société d'attribution, soit depuis dix années au moins dans les cas où la mise en copropriété ne résulte pas d'un tel partage, la date de publication du règlement de copropriété au fichier immobilier constituant le point de départ de ce délai ;
- b) A la cession de parts ou d'actions de sociétés visées aux titres II et III de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971 et donnant vocation à l'attribution d'un local d'habitation, d'un local professionnel ou d'un local mixte et des locaux qui lui sont accessoires ;
- c) A l'aliénation d'un immeuble bâti, pendant une période de quatre ans à compter de son achèvement.

Le secteur présentant des enjeux particuliers de création d'opérations d'aménagement et constitué en partie de biens soumis au statut de la copropriété est le secteur du Général de Gaulle, tel qu'identifié au plan annexé. Il est identifié au Plan Local d'Urbanisme de Morangis comme secteur devant muter afin d'accueillir de l'habitat diversifié.

L'Etablissement public foncier d'Ile-de-France (EPFIF) est habilité à procéder pour le compte des collectivités territoriales à toutes les acquisitions foncières et opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement au sens de l'article L.300-1 du code de l'urbanisme.

Le partenariat avec l'EPFIF est l'un des outils destinés à accompagner la mise en œuvre des politiques publiques des collectivités territoriales en matière de développement du logement et d'amélioration du parcours résidentiel des habitants par une action foncière en amont ainsi que par la mise à disposition de toute expertise et conseils utiles en matière foncière.

Afin de permettre la réalisation des acquisitions et remembrements de terrains nécessaires à la réalisation d'opérations de logements et d'assurer le portage foncier le temps de la modification du droit des sols le cas échéant, une convention a été signée le 18 mars 2019 entre la commune de Morangis, l'Etablissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre et l'EPFIF en vue d'engager des actions de maîtrise et de veille foncière portant sur 4 secteurs de mutations délimités sur le territoire morangissois.

Par délibération n° 2021-06-29_2421 du 29 juin 2021, le conseil territorial a approuvé l'extension des secteurs d'intervention de l'Établissement public foncier d'Ile-de-France au secteur dit « Rue du Général Leclerc » à Morangis et autorisé le Président de l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre à signer l'avenant n° 1 à ladite convention, signé le 23 septembre 2021 qui permet à l'Établissement public foncier d'Ile-de-France d'engager des actions de maîtrise et de veille foncière portant sur le secteur dit « Rue du Général Leclerc ».

Afin de garantir la pleine maîtrise des conditions de réalisation des logements notamment en zone déjà bâtie sur le territoire de Morangis, l'Établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre a, par délibérations n° 2019-06-29_1536 du 29 juin 2019 et n° 2021-06-29_2422 du 29 juin 2021, instauré un Droit de préemption urbain renforcé sur les périmètres d'intervention foncière de l'Établissement Public Foncier d'Ile-de-France dénommés « ZAE Pascal », « ZAE Lavoisier » et « Rue du Général Leclerc ». Par ces mêmes délibérations l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre a délégué l'exercice de ce Droit de préemption urbain renforcé à l'Établissement public foncier d'Ile-de-France sur lesdits périmètres.

Le secteur de la convention d'intervention foncière dénommé « avenue Charles de Gaulle » présente un enjeu particulier en ce qu'il est situé dans le périmètre d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) dans le PLU en vigueur de Morangis dont l'objectif est d'encourager une requalification harmonieuse de l'avenue Charles de Gaulle en lui redonnant une vocation urbaine tout en conservant la mixité entre activités économiques, commerciales et logements sur l'entrée de Ville.

La réalisation des opérations de renouvellement urbains sur ce secteur implique nécessairement que la collectivité publique, ou son délégataire, puisse intervenir sur les biens situés dans ce périmètre.

Afin de garantir une fluidité à l'exercice du DPU permettant de mettre en œuvre la mutation du secteur dénommé « avenue Charles de Gaulle », il est nécessaire d'en faire délégation générale à l'EPFIF.

Le Conseil territorial est invité à délibérer afin de :

- Instituer le Droit de Préemption Urbain Renforcé sur le périmètre de l'avenue Charles de Gaulle ;
- Déléguer ce droit de préemption à l'Établissement Public Foncier d'Ile de France sur ce même périmètre.

DELIBERATION

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L5211-9 et L5211-10 et L5219-2 et suivants ;

Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment ses articles L.210-1 et suivants, L.211-4, L.221-1 et suivants, et L.300-1 et suivants ;

Vu le décret 2006-1140 du 13 septembre 2006 portant création de l'Établissement Public Foncier d'Ile de France (EPFIF), modifié par décret n°2015-525 du 12 mai 2015 ;

Vu le décret 2009-1542 du 11 décembre 2009 modifiant le décret n° 2006-1140 précité ;

Vu le décret n°2015-1665 du 11 décembre 2015 relatif à la métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre dont le siège est à Vitry-sur-Seine ;

Vu l'avis de la commission permanente ;

Vu la délibération du Conseil territorial de l'Établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre n°2020-07-15-1868 du 15 juillet 2020 déléguant les pouvoirs du Conseil territorial au Président, aux Vice-Présidents et aux Conseillers Délégués ;

Vu la délibération du Conseil territorial de l'Établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre n°2020-12-15-2111 du 15 décembre 2020 modifiant partiellement la délibération du Conseil territorial de l'Établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre n°2020-07-15-1868 du 15 juillet 2020 déléguant les pouvoirs du Conseil territorial au Président ;

Vu le plan local d'urbanisme de la commune de Morangis approuvé en date du 8 octobre 2019 ;

Vu la convention d'intervention foncière signée entre la commune de Morangis, l'Établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre et l'Établissement public foncier d'Ile-de-France en date du 18 mars 2019 ;

Vu l'avenant n° 1 signé le 23 septembre 2021 qui ~~vis~~ étend les secteurs d'interventions de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France au secteur dit « Rue du Général Leclerc » sur le territoire de Morangis ;

Vu l'avenant n°2 à cette convention d'intervention foncière qui prolonge la durée de la convention jusqu'au 31 décembre 2026, modifie les secteurs ainsi que les modalités d'intervention de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France et désigne la commune de Morangis comme signataire supportant l'obligation de rachat sur l'ensemble des secteurs d'intervention foncière ;

Vu la délibération du Conseil municipal de Morangis en date du 6 décembre 2021 ;

Considérant que le secteur de l'avenue Charles de Gaulle est identifié au Plan Local d'Urbanisme de Morangis comme secteur à enjeux particuliers devant muter en vue d'accueillir de l'habitat diversifié ;

Considérant que ce dit secteur est constitué en partie de biens soumis au statut de la copropriété,

Considérant qu'en conséquence le Droit de Prémption Urbain tel que défini dans l'article L.211-2 du code de l'urbanisme n'est cependant pas suffisant et qu'il convient d'instituer un Droit de Prémption Urbain Renforcé ;

Considérant qu'afin de garantir la fluidité du droit de préemption urbain et sa sécurisation juridique, il convient de le déléguer à l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France ;

Entendu le rapport de M. Romain Marchand,

Sur proposition de Monsieur Le Président,

Le conseil territorial délibère, et, à l'unanimité,

1. Institue le Droit de Prémption Urbain Renforcé sur le secteur de l'avenue Charles de Gaulle à Morangis tel qu'annexé à la présente.
2. Abroge la délégation du Droit de Prémption Urbain à la ville de Morangis sur le secteur Général de Gaulle.
3. Délègue le Droit de Prémption Urbain renforcé à l'Etablissement Public Foncier sur le secteur de l'avenue Charles de Gaulle à Morangis.
4. Précise les mesures de publicité de la présente délibération :
 - publication au recueil des actes administratifs de l'Etablissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre ;
 - affichage au siège de l'Etablissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre et en mairie de Morangis pour une durée d'un mois.
5. Précise qu'ampliation de la présente délibération sera faite à Madame la Préfète du Val-de-Marne, à Monsieur le Préfet de l'Essonne et à l'Unité départementale du Val-de-Marne de la Direction régionale et interdépartementale de l'équipement et de l'aménagement.
6. Rappelle que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Melun, 43 rue du Général de Gaulle – 77008 Melun cedex, dans un délai de deux mois (à compter de la séance du Conseil territorial pour les membres du conseil, et à compter de la publication ou affichage ou notification de la délibération pour un tiers).
7. Charge le Président ou toute personne habilitée par lui, d'accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution des présentes.

Vote : Pour 93

La présente délibération est certifiée exécutoire,
étant transmise en préfecture le 22 décembre 2021
ayant été publiée le 21 décembre 2021



A Vitry-sur-Seine, le 20 décembre 2021
Le Président

Michel LEPRETRE



 Périmètre de Droit de Préemption Urbain Renforcé "avenue Charles de Gaulle" à Morangis