

PLU de Villeneuve-Saint-Georges

REGLEMENT

SOMMAIRE

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES.....

Point 1 – Champ d'application.....

Point 2 – Portée du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols.....

Point 3 – Division du territoire en zones.....

Point 4 – Adaptations mineures.....

Point 5 – Participation des constructeurs.....

Point 6 – Reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans.....

Point 7 – Dispositions spécifiques à l'évolution des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement.....

Point 8 – Dispositions favorisant la performance énergétique et les énergies renouvelables dans les constructions.....

Point 9 – Emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et aux espaces verts.....

Point 10 – Eléments protégés au titre du patrimoine, des paysages et de l'intérêt écologique.....

Point 11 – Dispositions générales concernant l'application du règlement aux cas des lotissements ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments.....

Point 12 - Réseaux eaux usées : Raccordement des immeubles existants / Dispositions relatives aux piscines.....

Point 13 - Eaux pluviales : rappels des dispositions du code Civil et recommandations.....

LEXIQUE

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....

Règlement de la zone UA.....

Règlement de la zone UB.....

Règlement de la zone UC.....

Règlement de la zone UY.....

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE À URBANISER.....

Règlement de la zone 1AUB.....

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE.....

Règlement de la zone A.....

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE.....

Règlement de la zone N.....

Règlement de la zone UB

La **zone UB**, à vocation mixte, est dédiée aux quartiers regroupant les tissus mixtes de Villeneuve-Saint-Georges.

La zone UB comprend trois secteurs :

- le secteur UB1 correspondant au tissu d'habitat collectif,
- le secteur UB2 correspondant aux différents secteurs de projet sur la commune, comprenant un sous-secteur UB2t dédié au projet Triage,
- le secteur UB3 correspondant au secteur de restructuration de la façade le long de la RN6.
- le secteur UBz correspondant au périmètre de la ZAC du Val Pompadour

Les mentions ci-après sont communes à l'ensemble des zones du territoire communal

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les risques marquant le territoire de Villeneuve-Saint-Georges.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier, compte-tenu des risques marquant tout ou partie du territoire communal.

Le territoire communal est concerné par :

- Le **Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport d'Orly** révisé par arrêté inter-préfectoral du 21 décembre 2012,
- un risque d'instabilité des sols lié au phénomène de gonflement ou de retrait des sols argileux. Un **Plan de Prévention des Risques de mouvements de terrain** différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols a été prescrit par arrêté préfectoral du 9 juillet 2001. La carte retraçant l'état des connaissances relatives à l'instabilité des sols figure en annexe du présent PLU.

Dans l'attente de l'approbation de ce plan, il est souhaitable pour tout projet de construction, notamment lorsqu'il s'agit de construction individuelle, de procéder à une reconnaissance de sol ou a minima de respecter les « bonnes pratiques » de construction, adaptées à l'opération.

- Un risque de ruissellement urbain. Un **Plan de Prévention du Risque Inondation et Coulées de boue** par ruissellement en secteur urbain a été prescrit par arrêté du 9 juillet 2001.
- Le **Plan de Prévention des Risques Inondation de la Marne et de la Seine**, approuvé par arrêté préfectoral du 28 juillet 2000, révisé le 12 novembre 2007. Il vaut servitude d'utilité publique et est annexé au présent PLU,
- Le **Plan de Prévention des Risques Inondation de l'Yerres**. Il vaut servitude d'utilité publique et est annexé au présent PLU,
- le risque sismique figure en zone de sismicité 1 (très faible). L'information relative à ce risque figure en annexe du présent PLU.

Il est également rappelé que des sites et sols pollués ou potentiellement pollués, sont recensés sur le territoire de Villeneuve-Saint-Georges par le site <http://www.sites-pollues.ecologie.gouv.fr/> (Basol et Basias).

Les risques liés à la pollution des sols doivent être pris en compte dans tous les projets d'aménagement.

TITRE II – Zone UB

Article 1 – Occupations et utilisations des sols interdites

1.1 Occupations et utilisations du sol interdites au sein de la zone UB et de ses secteurs, en dehors du secteur UB3

- Les constructions et installations destinées à l'industrie,
- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole et forestière,
- Les dépôts de toute nature sauf ceux nécessaires à l'exécution des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les terrains de stationnement des résidences mobiles et démontables en dehors des terrains aménagés à cet effet.

1.2 Occupations et utilisations du sol interdites au sein du seul secteur UB3

- Les constructions destinées à l'habitation en front de la RN6,
- Les dépôts de toute nature sauf ceux nécessaires à l'exécution des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les terrains de stationnement des résidences mobiles et démontables en dehors des terrains aménagés à cet effet.

1.3 En sus des dispositions des articles 1.1 et 1.2, occupations et utilisations du sol interdites sur les « ensembles bâtis remarquables » et des « ensembles urbains cohérents » identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L151-19 du code de l'Urbanisme (anciennement L123-1-5 III 2° du code de l'Urbanisme)

La démolition totale des bâtiments situés dans les ensembles cohérents identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'Urbanisme (anciennement L123-1-5 III 2° du code de l'Urbanisme).

Article 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières au sein de la zone UB et de ses secteurs

Les constructions et installations destinées à l'artisanat, au commerce et aux bureaux, la création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition:

- qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la présence d'habitations sur la zone,
- et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances (livraison, bruit, etc.) ou risques (incendie, explosion, etc.) pour le voisinage,
- et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.

Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :

- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
- ou à des aménagements paysagers ou hydrauliques,
- ou au remblaiement des carrières ou à leur consolidation,
- ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
- ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

2.2 En sus des dispositions précédentes, occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières au sein des seuls secteurs UB1, UB2, et UB3

Les entrepôts, à condition qu'ils soient directement liés à une construction autorisée sur la zone.

2.3 En sus des dispositions précédentes, occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières au sein du seul secteur UB1

Les constructions et installations destinées au commerce et à l'artisanat, à condition qu'ils n'excèdent pas 300 m² de surface de plancher.

2.4 En sus des dispositions précédentes, occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières dans le périmètre d'une orientation d'aménagement et de programmation

Les constructions et aménagements doivent être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation.

TITRE II – Zone UB

2.5 Occupations et utilisations du sol interdites sur les constructions, ou parties de constructions des « ensemble urbain cohérent » et au sein des « ensembles bâtis remarquables », identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L151-19 du code de l'Urbanisme (anciennement L123-1-5 III 2° du code de l'Urbanisme)

La démolition des constructions ou parties de constructions à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L151-19 du code de l'Urbanisme (anciennement L123-1-5 III 2° du code de l'Urbanisme) est autorisée, dans les seuls cas suivants:

- Démolition(s) partielle(s) rendue(s) nécessaire(s) lors de travaux de mise en conformité avec des normes impératives (sécurité incendie, accessibilité pour des personnes handicapées, etc.) ;
- 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.

Article 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3.1 Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code Civil.

La construction peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou de m² de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Toute opération ne peut comprendre qu'un seul accès sur la voirie à l'exception :

- Des opérations qui s'inscrivent sur une parcelle dont l'ensemble du linéaire cumulé donnant sur l'espace public est égal ou supérieur à 20 mètres ;
- Des opérations qui s'inscrivent sur une parcelle donnant sur deux voies.

3.2 Voirie

Tout terrain doit être desservi par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la collecte des ordures ménagères, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

En conséquence, toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les aménagements, les extensions de moins de 20% de la surface de plancher des constructions existantes ne respectant pas les dispositions du présent article sont toutefois admis, à condition qu'ils n'entraînent pas de création de nouveau logement.

Article 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

4.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable conformément à la réglementation en vigueur.

4.2 Assainissement

Dans la zone UB et ses secteurs UB1, UB2 et UB3, à l'exception du secteur indicé « z »

4.2.1 Dispositions communes à la gestion des eaux usées et des eaux pluviales

a) Dispositions générales

Les règlements applicables sur le territoire du SyAGE sont les règlements eaux usées et eaux pluviales en vigueur au moment de la construction ou de l'aménagement.

Les réseaux de collecte des eaux usées et des eaux pluviales sont de type séparatif.

Les réseaux d'assainissement internes à la parcelle privative seront de type séparatif et devront respecter l'ensemble des dispositions réglementaires relatives à l'assainissement et à la gestion des eaux pluviales.

b) Protection contre les eaux issues du domaine public

Les solutions techniques destinées à éviter le reflux des eaux usées et des eaux pluviales dans les caves, sous-sols, et constructions situées en contrebas de la voirie publique devront être mises en œuvre. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera ainsi équipé d'un dispositif anti-reflux, le cas échéant. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches. Ils devront également résister à la sous-pression.

Si aucune bordure de trottoir ou si la ligne de bordure est interrompue ou abaissée au droit de la propriété, le propriétaire devra prévoir de protéger ses aménagements ou constructions situés en dessous de la chaussée (limite de propriété à prévoir 15 cm au-dessus du fil d'eau du caniveau de la chaussée).

TITRE II – Zone UB

c) Dispositions à prendre vis-à-vis de la nappe phréatique

Les rejets d'eaux souterraines aux réseaux publics d'eaux usées et unitaires sont interdits (même lorsque ces eaux ont été utilisées dans des installations de traitement thermique ou dans des installations de climatisation).

Le règlement de gestion des eaux pluviales du SyAGE interdit également ces rejets dans les collecteurs du service public de gestion des eaux pluviales (réseau, caniveau, fossé, etc. ...).

Tout projet doit ainsi être prémuni des variations de niveau des eaux souterraines et prévoir des dispositions constructives rendant la part de construction impactée étanche et préservant le reste de la construction des remontées d'eaux par capillarité.

Cette disposition est destinée à éviter l'intrusion de ces eaux dans les sous-sols ainsi que leur drainage vers les réseaux publics.

4.2.2 Eaux usées

a) Eaux usées domestiques

En l'absence de réseau, l'assainissement individuel est autorisé. Dans ce cas, il doit être réalisé conformément aux dispositions prévues par le règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) et à l'arrêté fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif en vigueur.

b) Eaux usées non domestiques

Conformément au code de la Santé Publique, tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le SyAGE.

Conformément au code de la Santé Publique, « *le propriétaire d'un immeuble ou d'un établissement dont les eaux usées résultent d'utilisations de l'eau assimilables à un usage domestique en application de l'article L. 213-10-2 du code de l'Environnement a droit, à sa demande, au raccordement au réseau public de collecte dans la limite des capacités de transport et d'épuration des installations existantes ou en cours de réalisation* ».

c) Dispositions applicables aux bassins et piscines

L'exutoire de ces bassins et piscines devra être raccordé au réseau d'eaux usées et leur vidange dans ledit réseau ne pourra excéder un débit de 10 m³/heure. Les eaux de nettoyage des plages, du bassin après vidange ainsi que les eaux de nettoyage des filtres devront également être évacuées dans le réseau d'eaux usées.

4.2.3 Eaux pluviales

a) Dispositions générales

Le règlement impose le principe du « zéro rejet » : les propriétaires doivent mettre en place tout dispositif évitant le rejet (par raccordement direct ou par ruissellement) des eaux pluviales vers le domaine public (collecteur, caniveau de voirie, fossé, cours d'eau, etc.). Tout projet d'aménagement devra, en règle générale, intégrer la gestion des eaux de pluie (quantitative et qualitative) à la source.

L'aménagement du site en revêtements perméables, l'infiltration ou le stockage pour réutilisation sur l'unité foncière doivent être les solutions recherchées en priorité pour la gestion des eaux pluviales.

Si, pour des raisons techniques, réglementaires ou de configuration des lieux, l'infiltration totale n'est pas possible ou pertinente, le SyAGE peut accorder, à titre dérogatoire et après mise en place de dispositifs limitant le rejet, une autorisation de raccordement selon l'ordre de priorité suivant :

- ouvrage d'infiltration disposant d'un trop plein raccordé au domaine public (niveau 1),
- ouvrage de rétention disposant d'un débit de fuite et d'un trop plein raccordé au domaine public (niveau 2),
- raccordement sans mise en place de dispositifs d'infiltration ou de rétention (niveau 3).

Pour les dérogations de niveau 1 et 2, les rejets vers les ouvrages du service public ne devront pas excéder la valeur de débit mentionnée dans le règlement de gestion des eaux pluviales ou dans le zonage d'assainissement des eaux pluviales de la commune, s'il existe.

Pour les 3 niveaux de dérogation, la qualité des eaux rejetées doit être compatible avec le milieu récepteur.

La pollution de temps de pluie devra être réduite et traitée à l'amont **par tout dispositif adapté au risque engendré par l'aménagement.**

b) Préconisations en matière de dispositif de gestion des eaux pluviales

Par souci de pérennité du dispositif, les rétentions seront réalisées, en priorité, à ciel ouvert en fonction des opportunités, et intégrées au parti architectural et paysager.

TITRE II – Zone UB

Dans le seul secteur indicé « z »

Dispositions communes à la gestion des eaux usées et des eaux pluviales

1- Dispositions générales

Les règlements applicables sur le secteur UB indicé « z » sont les règlements eaux usées et eaux pluviales du Conseil Départemental du Val de Marne en vigueur au moment de la construction ou de l'aménagement.

Les réseaux de collecte des eaux usées et des eaux pluviales sont de type séparatif.

Les constructions doivent se raccorder aux réseaux publics d'assainissement d'eaux usées domestiques aux réseaux.

Toutes les constructions neuves devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'en limite de propriété réalisé conformément à la réglementation en vigueur. Il en sera de même pour les constructions existantes faisant l'objet de réhabilitation ou de travaux d'amélioration, agrandissement, changement de destination....

2- Eaux usées

L'assainissement des propriétés raccordées au réseau devra respecter les prescriptions énoncées dans le règlement d'assainissement du gestionnaire ou propriétaire du réseau sur lequel le raccordement est envisagé. Si le raccordement est envisagé sur le réseau départemental, il respectera les dispositions du Règlement de Service Départemental de l'Assainissement (Délibération du Conseil général n°2014-3-5.4.29 du 19/05/2014) ; ce document est présenté dans les annexes du présent Plan Local d'Urbanisme.

3- Eaux pluviales

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques n°2006-1772 du 30 décembre 2006, il faudra en règle générale que la pollution par temps de pluie soit réduite et traitée en amont, et que le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel soit limité; et ce conformément au SDAGE 2010-2015 du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands entré en vigueur le 17 décembre 2009. Des prescriptions pourront être imposées dans ce sens, notamment par l'intermédiaire du zonage pluvial communal réglementaire s'il existe.

En cas d'absence de zonage communal réglementaire, la commune peut s'appuyer sur le zonage pluvial départemental qui a une valeur de guide technique de recommandations et propose une vision harmonisée des règles de gestion des eaux pluviales à l'échelle des différents bassins versants situés sur le territoire départemental.

Adopté par délibération du Conseil général n°2014-3-5.8.33 du 19/05/2014, le zonage pluvial départemental constitue un outil pour une gestion durable des eaux pluviales à l'échelle du territoire départemental dont le principe est de privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle en favorisant l'infiltration dès que possible, tout en ayant la possibilité, au cas par cas, et en fonction de la nature du projet, de la nature du sous-sol concerné et de la capacité des réseaux départementaux, d'autoriser un rejet à débit limité dans ces réseaux.

Dans ce cas, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau d'assainissement départemental après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions favorisant la réduction des volumes et de la pollution de ces eaux de ruissellement.

Les eaux pluviales rejetées au réseau public auront un débit limité et la valeur de ce débit ne devra pas être dépassée quel que soit l'événement pluvieux à l'origine de ces eaux pluviales. Les rejets au réseau pluvial départemental qui seront autorisés devront respecter les valeurs de limitation de débit définies dans le zonage pluvial départemental, qui est présenté dans les annexes du présent Plan Local d'Urbanisme.

Le Service Public d'Assainissement n'a pas d'obligation de collecte des eaux pluviales issues des propriétés privées. Qu'il s'agisse d'eaux de ruissellement, de toitures ou de revêtements étanches, la gestion des eaux pluviales à la parcelle, sans raccordement au réseau public, doit être la première solution recherchée et cela dès la conception des aménagements qui, le cas échéant, intégreront des dispositifs techniques pour limiter le rejet des eaux pluviales, en débit et en volume, dans le réseau public ; ils feront l'objet d'études spécifiques tenant compte des caractéristiques du sol (perméabilité du sol dans le cas de l'infiltration) et du sous-sol (présence de cavités, de carrières..). La gestion et l'entretien de ces dispositifs devra également être prévue à ce stade.

Les eaux de ruissellement des voiries ou des surfaces de parking non couvertes pourront faire l'objet d'un traitement spécifique de type débouillage-déshuilage avant rejet dans le réseau public ou avant infiltration, sachant que l'entretien et les réparations de ces ouvrages spécifiques sont à la charge de l'utilisateur.

Les eaux de ruissellement des voiries et des parkings de surface importante ou présentant des risques de pollution liés au trafic ou aux activités pourront faire l'objet d'un traitement spécifique pour réduire sables et hydrocarbures avant infiltration, rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel.

Les eaux issues des parkings souterrains ou couverts pourront faire l'objet d'un traitement de débouillage-déshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

Tout raccordement au réseau collectif doit être exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation donnée par le gestionnaire du réseau récepteur à la suite d'une demande spéciale du propriétaire intéressé auprès de la commune.

TITRE II – Zone UB

4.3 Autres réseaux (électricité, téléphone, câble...)

Les réseaux doivent être enterrés sur fonds privés.

Les coffrets et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans un soubassement maçonné.

Leur aspect devra être intégré harmonieusement aux constructions.

Article 5 – Superficie minimale des terrains

Sans objet.

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

6.1 Dispositions générales

6.1.1 Dispositions générales applicables à la zone UB et aux secteurs UB1 et UB2

Les constructions ou parties de construction devront être implantées à l'alignement ou en retrait des voies et emprises publiques de **2 mètres minimum**.

6.1.2 Dispositions générales applicables au seul secteur UB3

Les constructions ou parties de construction devront être implantées à l'alignement.

6.2 Dispositions particulières

6.2.1 Cas de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes

Pour les constructions en alignement sur voie et emprise publique, des saillies générées par l'isolation thermique d'un maximum de 0,30 mètre sont autorisées à partir du premier étage.

6.2.2 Cas des saillies, telles que les perrons, les escaliers, les auvents, les marquises, les balcons et les modénatures de façade

Les saillies, telles que les perrons, les escaliers, les auvents, les marquises, les balcons et les modénatures de façade sont autorisées sur le domaine public mais ne devront pas dépasser 1,5 m de profondeur.

Si une emprise sur le domaine public est nécessaire, les saillies telles que définies précédemment devront être situées en surplomb du domaine public à 3 m au moins du sol.

6.2.3 Cas des constructions existantes ne respectant pas les dispositions de l'article 6.1

Les extensions et surélévations des constructions existantes ne respectant pas les règles définies à l'article 6.1 doivent être édifiées :

- dans le respect des règles définies à l'article 6.1,
- ou dans le prolongement latéral ou vertical de la façade de la construction existante.

6.2.4 Cas des terrains situés à l'angle de plusieurs voies

Lorsque la construction est édifiée sur un terrain situé à l'angle de plusieurs voies, les dispositions de l'article 6.1 sont appréciées par rapport à la voie sur laquelle s'organise l'accès des véhicules motorisés au terrain.

La ou les autres voies seront ainsi considérées comme des limites séparatives, et les constructions devront respecter les dispositions de l'article 7.

6.2.5 Cas des constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif ou services publics

Les constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux équipements d'intérêt collectif ou services publics doivent être implantés à l'alignement ou avec un retrait de deux mètres minimum de l'alignement.

Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Dispositions générales

7.1.1 Dispositions générales applicables à la zone UB, à l'exception de ses secteurs UB1, UB2, et UB3

Dans une bande de 15 mètres de profondeur par rapport à l'alignement, les constructions ou parties de constructions doivent être implantées :

- En limites séparatives,
- Ou en retrait de ces limites, selon les modalités fixées au 7.1.5

Au-delà de la bande de 15 mètres de profondeur par rapport à l'alignement, les constructions ou parties de constructions doivent être implantées :

- En limites séparatives, si la hauteur de la ou des constructions n'excède pas 6 mètres à l'égout et 10 mètres au faîtage,
- Ou en retrait de ces limites, selon les modalités fixées au 7.1.5

TITRE II – Zone UB

7.1.2 Dispositions générales applicables au seul secteur UB1

Les constructions ou parties de constructions doivent être implantées :

- En limites séparatives,
- Ou en retrait de ces limites, selon les modalités fixées au 7.1.5.

7.1.3 Dispositions générales applicables au seul secteur UB2 y compris UB2t

Les constructions ou parties de constructions doivent être implantées :

- En limites séparatives,
- Ou en retrait de 2 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

7.1.4 Dispositions générales applicables au seul secteur UB3

Les constructions ou parties de constructions doivent être implantées :

- Sur les deux limites séparatives latérales,
- et en retrait de 2 mètres minimum par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle.

7.1.5 Modalités de calcul du retrait pour la zone UB et le secteur UB1 ; en dehors des secteurs UB2 et UB3

- Lorsque la façade ou partie de façade ne comporte pas d'ouverture créant des vues directes :

La distance (L) comptée horizontalement, entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur (mesurée à l'égout du toit) entre ces deux points (H), soit $(L \geq H/2)$, sans pouvoir être inférieure à **2,50 mètres**.

- Lorsque la façade ou partie de façade comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes :

La distance (L) comptée horizontalement, entre tout point de la façade au droit des ouvertures et le point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la hauteur (H) de la partie la plus haute des ouvertures comptée à partir du terrain naturel (avant travaux) au droit de l'ouverture considérée, soit $L \geq H$, sans pouvoir être inférieure à **8 mètres**.

Cette règle s'applique également dans le cas de création d'ouverture(s) sur une construction existante, créant des vues directes.

7.2 Dispositions particulières

7.2.1 Cas de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes

Dans le cas d'un retrait, des saillies d'un maximum de 0,30 mètre, localisées sur le terrain et dans la marge de retrait définie à l'article 7.1 sont admises pour les travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes.

7.2.2 Cas des saillies, telles que les perrons, les escaliers, les auvents, les marquises, les balcons et les modénatures de façade

Les saillies, telles que les perrons, les escaliers, les auvents, les marquises, les balcons et les modénatures de façade sont autorisées dans la marge de retrait située en limite séparative mais ne devront pas dépasser 1,5 m de profondeur.

7.2.3 Cas des constructions existantes ne respectant pas les dispositions de l'article 7.1

Les surélévations et les extensions, sans création de vue(s) supplémentaire(s) directe(s), des constructions existantes ne respectant pas les règles définies à l'article 7.1 doivent être implantées :

- dans le respect des règles définies à l'article 7.1,
- ou dans le prolongement latéral ou vertical de la façade de la construction existante, à condition que l'extension ou la surélévation ne comporte pas de vues directes.

7.2.4 Cas des constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif ou services publics

Les constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux équipements d'intérêt collectif ou services publics doivent être implantés sur une ou plusieurs limites séparatives ou avec un retrait de deux mètres minimum de la limite séparative.

TITRE II – Zone UB

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

8.1 Dispositions générales

8.1.1 Dispositions générales applicables à la zone UB, et aux secteurs UB1 et UB3, à l'exception du secteur UB2

La distance doit être au moins égale :

- à la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de **8 mètres** si la façade la plus basse comporte des ouvertures créant des vues directes,
- à la hauteur de la façade la plus basse, avec un minimum de **8 mètres** si la façade la plus basse ne comporte pas d'ouvertures créant des vues directes, et que la façade la plus haute en comporte,
- à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de **2,50 mètres** si aucune des deux façades ne comporte d'ouverture créant des vues directes.

8.1.2 Dispositions générales applicables au seul secteur UB2

La distance doit être au moins égale :

- à **6 mètres** si l'une des façades comporte des ouvertures créant des vues directes,
- à **2,5 mètres**, si aucune des deux façades ne comporte d'ouverture créant des vues directes.

8.2 Dispositions particulières

8.2.1 Cas de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes

Une implantation différente de celle définie à l'article 8.1 est admise pour assurer l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes, dans la limite de **0,30 mètre** d'épaisseur.

8.2.1.1 Cas d'absence de distance minimale

Toutefois, il n'est pas fixé de distance minimale entre :

- La construction principale et la ou les construction(s) annexe(s) et/ou les ouvrages techniques,
- Plusieurs constructions annexes et/ou les ouvrages techniques à condition que la hauteur de ces constructions ne dépasse pas **3 mètres** à l'égout.

8.2.2 Cas des constructions existantes ne respectant pas les dispositions de l'article 8.1

Les surélévations et les extensions des constructions existantes ne respectant pas les règles définies à l'article 8.1 doivent être implantées :

- dans le respect des règles définies à l'article 8.1,
- ou dans le prolongement latéral ou vertical de la façade de la construction existante, sans aggraver la non conformité de la construction par rapport aux dispositions de l'article 8.1.

8.2.3 Cas des constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif ou services publics

La distance séparant les façades des constructions nécessaires aux équipements d'intérêt collectif ou services publics n'est pas réglementée.

Article 9 – Emprise au sol

9.1 Dispositions générales

9.1.1 Dispositions applicables à la zone UB et UB1 en dehors des secteurs UB2, UB3 et UBz

Le coefficient d'emprise au sol maximum des constructions est fixé à **40%** de la superficie du terrain.

9.1.2 Dispositions applicables aux seuls secteurs UB2, UB3 et UBz

Le coefficient d'emprise au sol maximum des constructions n'est pas réglementé.

9.2 Dispositions particulières

9.2.1 Cas de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes

Une emprise au sol plus importante que celle définie à l'article 9.1 est admise pour permettre les travaux d'isolation thermique extérieure des constructions existantes, dans la limite de **0,30 mètre** d'épaisseur.

9.2.2 Cas des constructions existantes ne respectant pas les dispositions de l'article 9.1

Les travaux de surélévation et de changement de destination de constructions existantes sont admis, à condition de ne pas augmenter l'emprise au sol de ces constructions.

9.2.3 Cas des constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif ou services publics

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

TITRE II – Zone UB

Article 10 – Hauteur maximale des constructions

10.1 Dispositions générales

10.1.1 Dispositions générales applicables au seul UB hors UB1, UB2 et UB3

La hauteur des constructions ne doit pas excéder en tout point :

- **12 mètres** à l'égout et **15 mètres** au faîtage,
- ou **13 mètres** au sommet de l'acrotère dans le cas de toitures terrasses.

La hauteur maximale des constructions annexes est fixée en tout point à **3 mètres** à l'égout et **6 mètres** au faitage.

10.1.2 Dispositions générales applicables au seul secteur UB1

La hauteur des constructions ne doit pas excéder en tout point :

- **15 mètres** à l'égout du toit et **20 mètres** au faîtage,
- ou 20 mètres au sommet de l'acrotère dans le cas de toitures terrasses.

La hauteur maximale des constructions à l'égout ou au point le plus haut de l'acrotère peut être dépassée, dans la limite **d'1 mètre** de hauteur supplémentaire, pour marquer un élément architectural et/ou créer une rupture dans la ligne d'égout.

10.1.3 Dispositions générales applicables au seul secteur UB2, en dehors du sous-secteur UB2t

La hauteur des constructions ne doit pas excéder en tout point **21 mètres au faîtage ou au sommet de l'acrotère**, à l'exception des édicules techniques liés à la production d'énergie renouvelable.

10.1.4 Dispositions générales applicables au seul sous-secteur UB2t

La hauteur des constructions ne doit pas excéder en tout point **21 mètres**, dans la limite d'une surface n'excédant pas **30%** de l'emprise au sol des constructions soumis à autorisation d'urbanisme.

Pour l'emprise au sol de la construction restante, la hauteur des constructions ne doit pas excéder en tout point **15 mètres**.

10.1.5 Dispositions générales applicables au seul secteur UB3

La hauteur des constructions ne doit pas excéder en tout point :

- **12 mètres** à l'égout et **15 mètres** au faîtage,
- ou **13 mètres** au sommet de l'acrotère dans le cas de toitures terrasses.

La hauteur maximale des constructions annexes est fixée en tout point à **3 mètres** à l'égout et **6 mètres** au faîtage.

La règle de hauteur des seuls programmes de bureaux en front de la RN6 peut être portée à **21 m**.

10.2 Dispositions particulières

10.2.1 Cas des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien, d'amélioration et de mise aux normes des constructions existantes ne respectant pas les règles définies à l'article 10.1, à condition qu'ils n'entraînent pas d'augmentation de la hauteur de la construction existante.

10.2.2 Cas des constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif ou services publics

Les dispositifs techniques des constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif ou services publics ne sont pas comptabilisés dans le calcul de la hauteur.

Article 11 – Aspect extérieur des constructions

11.1 Dispositions générales

L'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'intégration harmonieuse des constructions dans le paysage urbain et naturel doit être assurée notamment par leur volume, leur architecture, le choix des matériaux et des couleurs employés.

Est préconisée l'utilisation de matériaux écologiques et issus de ressources locales et de filières durables.

Les bâtiments et les accès voiture doivent être adaptés au sol et conçus au plus près du nivellement existant.

TITRE II – Zone UB

Lorsque la construction est située dans le périmètre de l'AVAP, les travaux sur les constructions existantes ou les constructions nouvelles devront respecter le règlement de l'AVAP qui figure en annexe du dossier de PLU.

11.2 Matériaux

L'utilisation de matériaux et techniques pérennes, adaptés au caractère architectural du bâti, et cohérents avec les constructions existantes sera à privilégier. Les matériaux de facture contemporaine pourront être employés sous réserve d'une finition de qualité.

Les matériaux d'aspect précaire sont interdits.

En façade, l'utilisation de bardages métalliques, ou de matériaux composites, est autorisée si cette utilisation fait l'objet d'un traitement soigné dans le cadre d'une composition de façade.

Les couleurs des façades doivent être en harmonie avec la trame bâtie et paysagère environnante.

11.3 Façades et aspect extérieur

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

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

Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades.

La mise en œuvre sur les façades des modénatures et des éléments de marquage qui s'harmonisent avec les constructions avoisinantes : tels que les bandeaux, corniches, les encadrements de fenêtres, chaînes d'angle,... est préconisée.

Aucun caisson de volets roulants ne doit être visible en façade.

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

L'aspect extérieur des bâtiments annexes doit être adapté à la fonction du bâtiment (garage, abris de jardin...).

Afin d'assurer leur intégration dans l'environnement urbain ou paysager, les façades doivent présenter une composition propre à travers :

- les matériaux destinés à recevoir un parement ou un enduit : ces derniers ne peuvent être laissés apparents sur les façades, (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre...);
- les pignons et les clôtures : à leur égard, les matériaux d'aspect précaire sont interdits ;
- les tôles ondulées et les matériaux excessivement réfléchissants sont interdits.

Les façades doivent assurer la continuité visuelle de l'alignement ou du reculement, mais les ruptures (tels les porches, les passages, les avant-corps ou les arrière-corps, les saillies) peuvent être autorisées.

Les différents murs des bâtiments et des annexes doivent être construits en matériaux de même nature.

Si cette similitude n'est pas possible, il doit être recherché une suffisante parenté d'aspect et de couleur entre les bâtis, et présenter un aspect convenable tout en permettant d'assurer une bonne conservation.

Les baies créées ou modifiées dans les façades existantes doivent reprendre les proportions, les matériaux, les accessoires (tels les volets), les couleurs des baies existantes.

Les parcs vus des balcons, terrasses et loggias doivent s'intégrer harmonieusement à la construction.

11.4 Les toitures

Pour les toitures, l'utilisation de couvertures apparentes d'aspect précaire est interdite.

Les couvertures seront dans le ton général des toitures environnantes.

Toutes couvertures apparentes en tôle ondulée, en plaques de carton goudronné ou de fibrociment, sont interdites. Les matériaux présentant un aspect imitant un matériau noble sont interdits.

Les terrasses sont autorisées à la condition qu'elles fassent l'objet d'un traitement, qui, par leur volume, leurs matériaux, leurs couleurs, leur végétalisation éventuelle et l'acrotère, garantisse leur bonne insertion dans le site, y compris depuis les points de vue les plus éloignés.

Les édicules et les ouvrages techniques doivent être intégrés dans le volume de la construction et afin de ne pas être visibles depuis l'espace public, leur traitement devra être fait avec des matériaux en harmonie avec ceux de la construction.

TITRE II – Zone UB

Lorsqu'une construction nouvelle est accolée à une ou des constructions existantes moins hautes et lorsqu'un dévoiement et un rehaussement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, les conduits dévoyés et rehaussés doivent faire l'objet d'un traitement architectural d'ensemble.

Les réhabilitations ou les modifications de constructions anciennes doivent être menées dans le respect du présent article.

11.5 Les clôtures

Le traitement, le choix des matériaux, les couleurs des clôtures doivent faire l'objet d'une attention particulière.

Lorsque le terrain est en pente, les clôtures sont divisées en sections égales n'excédant pas **12 mètres** de longueur chacune. La hauteur s'apprécie au point médian de chacune d'elles.

Dans le cas d'une clôture ayant une longueur inférieure à **12 mètres**, la hauteur est mesurée au point médian de ladite clôture.

11.5.1 Dispositions relatives aux clôtures sur rue

Les clôtures sur rue devront être constituées :

- D'un mur plein de maçonnerie enduit, en brique ou en pierre, d'une hauteur maximale de **1,5 mètre** avec chaperon. Une hauteur supérieure est admise pour les poteaux (poteaux d'angle, poteaux délimitant les accès),
- ou d'un dispositif ajouré constitué :
 - d'un muret d'une hauteur maximale de **0,80 m** surmonté d'une grille ou d'un grillage à maille rectangulaire verticale, doublé d'un écran végétal. La partie supérieure peut être partiellement occultée sur une hauteur maximale correspondant au 2/3 de sa hauteur totale. Dans ce cas, cette occultation doit être réalisée en tôle découpée de la même couleur que la grille. L'utilisation d'éléments rapportés d'autres natures - en particulier plastique, brande de bruyères, canisses... - est interdite.

La hauteur maximale de l'ensemble ne doit pas dépasser **2 mètres**.

11.5.2 Dispositions relatives aux clôtures sur limites séparatives

La hauteur des clôtures sur les limites de propriété ne pourra pas dépasser 2 m au dessus du sol naturel.

Les murs de maçonnerie devront être enduits.

L'utilisation de plaques de béton est interdite pour les clôtures de toute nature.

11.5.3 Dispositions spécifiques relatives aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics

Les dispositions des articles 11.5.1 à 11.5.2 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

11.6 Intégration des éléments techniques

Les antennes doivent être implantées à un endroit non visible du domaine public (sauf impossibilité technique). Les paraboles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

Pour toutes les toitures, les édicules et ouvrages techniques (tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation extracteurs, antennes relais, ...) doivent être intégrés dans le volume de la construction.

Seules les cheminées peuvent dépasser du volume de la toiture. Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

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

Les dispositifs techniques des constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics sont exemptés de cette disposition.

11.7 En sus des dispositions des articles 11.1 à 11.6, dispositions applicables aux « ensembles bâtis remarquables » et des « ensembles urbains cohérents » identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L151-19 du code de l'Urbanisme (anciennement L123-1-5 III 2° du code de l'Urbanisme)

Les travaux touchant à l'aspect extérieur des bâtiments identifiés doivent :

- mettre en œuvre des matériaux et techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment,
- respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment et notamment la volumétrie, la forme des toitures et les ouvertures en façade,

Les interventions de type extensions et surélévations doivent être conçues en reprenant des caractères architecturaux du bâtiment protégé, ou en recourant à une architecture de contraste de qualité.

La création de nouvelles ouvertures en façade doit respecter la composition générale de la construction (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).

Les éléments de modénature, menuiseries ou ferronneries doivent être maintenues, ou, si elles ne peuvent être restaurées, remplacées dans le respect des dimensions, profils, compositions et formes de ceux d'origine.

Article 12– Stationnement

12.1 Dispositions générales

12.1.1 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés, applicables selon la destination des constructions

12.1.1.1 Constructions destinées à l’habitation

Il est exigé que soit réalisée au minimum **1 place** de stationnement par tranche de **50 m² de surface de plancher**, en respectant un minimum d’1 place par logement et dans la limite de 1,3 place par logement.

Conformément au code de l’Urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition, être exigé la réalisation de plus d’une aire de stationnement lors de la construction, la transformation ou l’amélioration de logements locatifs financés par un prêt aidé de l’Etat. L’obligation de réaliser des aires de stationnement n’est pas applicable aux travaux de transformation ou d’amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés par un prêt aidé par l’Etat y compris quand ces travaux s’accompagnent de la création de surface de plancher dans la limite de 50% de la surface de plancher existante avant le commencement des travaux.

12.1.1.2 Constructions destinées aux bureaux

Il est exigé que soit réalisée au minimum **1 place** de stationnement par tranche de **55 m² de surface de plancher**

Par ailleurs, au sein du périmètre de 500 mètres autour des transports en commun, il ne pourra être construit plus d’1 place pour **45 m²** de surface de plancher.

12.1.1.3 Constructions destinées aux commerces et à l’artisanat

Il est exigé que soit réalisée au minimum **1 place** de stationnement par tranche de **40m² de surface de plancher avec une exonération pour les 100 premiers m²**.

12.1.1.4 Constructions destinées à l’hébergement hôtelier

Il est exigé que soit réalisée au minimum 1 place de stationnement pour 4 chambres.

12.1.1.5 Constructions destinées aux entrepôts

Il est exigé que soit réalisée au minimum 1 place de stationnement par construction.

12.1.1.6 Constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics

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

12.1.1.7 Normes de stationnement pour les livraisons

Les emplacements nécessaires aux opérations de chargement, déchargement et manutention doivent être prévus pour tous les établissements de plus de 250 m² de surface de plancher recevant ou générant des livraisons et au minimum :

- Pour les activités : une aire de livraison de 100 m² pour 6 000 m² de surface de plancher ;
- Pour les commerces / industrie / artisanat : une aire de livraison pour 1 000 m² de surface de vente.

12.1.2 Normes de stationnement pour les vélos

Il est exigé qu'un espace destiné au stationnement des vélos soit prévu avec un accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos (avec une rampe de pente maximale de 12%).

Il est exigé qu'un point d'accrochage soit disponible pour chaque emplacement afin que les vélos puissent être rangés et cadenassés sans difficulté.

L'ensemble des calculs des espaces dédiés au stationnement des cycles vélos se fait par tranche entamée.

12.1.2.1 Constructions destinées à l'habitat

Pour les bâtiments destinés à l'habitation groupant au moins deux logements, il est exigé que soit réalisé un espace couvert et clos, voire un local, dédié au stationnement des cycles non motorisés au moins égal à :

- 0,75 m² par logement, pour les logements jusqu'à deux pièces principales
- 1,5 m² par logement, pour les logements de trois pièces principales et plus
- sans que cet espace ne puisse être inférieur à 3 m².

12.1.2.2. Constructions destinées aux bureaux

Il est exigé que soit dédié au stationnement des cycles non motorisés, un espace couvert et clos, voire un local, au moins équivalent à 1,5m² pour 100m² de surface plancher.

TITRE II – Zone UB

12.1.2.3. Constructions destinées aux commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, à l'artisanat et à l'industrie

Il est exigé que soient réalisés au minimum :

- un espace couvert et clos, voire un local, dédié au stationnement des cycles non motorisés, au moins équivalent à 1 place pour 10 employés.
- un espace dédié au stationnement des cycles non motorisés, équipé et suffisamment dimensionné pour l'accueil des visiteurs.

12.1.2.4. Constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics et aux établissements d'enseignement

Il est recommandé pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, un espace couvert et clos, voire un local, dédié au stationnement des cycles non motorisés, au moins équivalent à 1 place pour 10 employés.

Il est recommandé que le nombre de places dédiées au stationnement des vélos, au sein d'un espace couvert et clos, voire d'un local, soit modulé suivant le type d'établissement d'enseignement :

- écoles primaires : une place pour huit à douze élèves
- collèges et lycées : une place pour trois à cinq élèves

12.2 Caractéristiques techniques des aires de stationnement

Les places doivent respecter les dimensions minimales suivantes :

- Largeur : 2,30 m
 - En cas de réalisation de garage individuel fermé ou de boxes individuels, la largeur minimale intérieure est fixée à 2,50 m.
- Longueur : 5 m
 - Un dégagement de 5 m doit être également prévu, dans le cas d'une opération d'aménagement entraînant la réalisation de plus de 3 places de stationnement.

Pour information et conformément au décret n°2011-873 du 25 juillet 2011 et aux articles R111-14-2 et suivants du code de la Construction et de l'Habitation, toute construction d'un immeuble d'habitation comportant au minimum **2 logements**, d'un bâtiment à usage tertiaire ou d'un bâtiment à destination de bureau, équipé de places de stationnement couvertes ou d'accès sécurisé, doit être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

12.3. Modalités d'application des normes de stationnement

Dans le cas d'un aménagement se traduisant par des travaux ne créant pas plus de 25 m² de surface de plancher et ne créant pas de logement, il n'est pas imposé de réaliser de nouvelles places de stationnement à condition de ne pas supprimer de places existantes.

Dans le cas contraire, chaque place supprimée doit être remplacée par une place de même nature.

12.4 Modalités de calcul des places de stationnement

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

Exemple : lorsqu'il est exigé 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher, pour une construction de 70 m² de surface de plancher, le calcul par tranche entamée impose la réalisation de deux places de stationnement, s'il n'y a pas d'autres limites fixées par le règlement.

12.5 Impossibilité de réaliser les places de stationnement

Conformément au code de l'Urbanisme, en cas d'impossibilité d'aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des véhicules motorisés sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé dans un rayon de 300m du terrain d'assiette de l'opération, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme de places dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à moins de 300 mètres de l'opération,
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé, existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération.

Article 13– Espaces libres et plantations

13.1 Eléments de paysage identifiés aux documents graphiques, au titre de l'article L151-23 du code de l'Urbanisme (anciennement L123-1-5 III 2° du code de l'Urbanisme)

La dominante végétale des **espaces paysagers protégés** qui participe à la trame verte et bleue de Villeneuve-Saint-Georges, doit être préservée.

Les éléments paysagers protégés identifiés aux documents graphiques sont les suivants :

- Cœurs d'îlots,
- Parcs et Squares,
- Terrains cultivés,
- Zones humides.

TITRE II – Zone UB

13.2 Dispositions générales

Le traitement des espaces libres de la construction doit faire l'objet d'un soin particulier, afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales.

Les espèces et variétés de végétaux implantés seront détaillées par le pétitionnaire.

Il est interdit d'implanter les espèces suivantes, considérées comme invasives (conformément à l'annexe ci-dessous) :

ANNEXE NON EXHAUSTIVE :

Taxon de référence	Nom vernaculaire
<i>Acer negundo</i> L., 1753	Érable negundo, Érable frêne, Érable Négondo
<i>Ailanthus altissima</i> (Mill.) Swingle, 1916	Faux-vernis du Japon, Vernis du Japon, Ailanthé
<i>Amorpha fruticosa</i> L., 1753	Indigo du Bush, Amorphe buissonnante
<i>Azolla filiculoides</i> Lam., 1783	Azolla fausse-fougère
<i>Baccharis halimifolia</i> L., 1753	Séneçon en arbre, Baccharis à feuilles d'Halimione
<i>Bidens frondosa</i> L., 1753	Bident feuillé, Bident à fruits noirs, Bident feuillu
<i>Buddleja davidii</i> Franch., 1887	Buddleja du père David, Arbre à papillon, Arbre aux papillons
<i>Cortaderia selloana</i> (Schult. & Schult.f.) Asch. & Graebn., 1900	Herbe de la Pampa, Roseau à plumes
<i>Egeria densa</i> Planch., 1849	Égéria, Élodée dense
<i>Eodea canadensis</i> Michx., 1803	Élodée du Canada
<i>Eodea nuttallii</i> (Planch.) H.St.John, 1920	Élodée à feuilles étroites
<i>Heracleum mantegazzianum</i> Sommier & Levier, 1895	Berce du Caucase, Berce de Mantegazzi
<i>Impatiens glandulifera</i> Royle, 1833	Balsamine de l'Himalaya, Balsamine géante, Balsamine rouge, Impatiente glanduleuse
<i>Impatiens parviflora</i> DC., 1824	Balsamine à petites fleurs, Impatiences à petites fleurs
<i>Lagarosiphon major</i> (Ridl.) Moss, 1928	Lagarosiphon majeur
<i>Lemna minuta</i> Kunth, 1816	Lentille d'eau minuscule
<i>Lonicera japonica</i> Thunb., 1784	Chèvrefeuille du Japon
<i>Ludwigia grandiflora</i> (Michx.) Greuter & Burdet, 1987	Ludwigie à grandes fleurs, Jussie
<i>Ludwigia peploides</i> (Kunth) P.H.Raven, 1963	Jussie
Myriophyllum aquaticum (Vell.) Verdc., 1973	Myriophylle du Brésil
<i>Reynoutria japonica</i> Houtt., 1777	Renouée du Japon
<i>Reynoutria sachalinensis</i> (F.Schmidt) Nakai, 1922	Renouée de Sakhaline
<i>Robinia pseudoacacia</i> L., 1753	Robinier faux-acacia, Carouge
<i>Senecio inaequidens</i> DC., 1838	Séneçon sud-africain
<i>Solidago canadensis</i> L., 1753	Tête d'or
<i>Solidago gigantea</i> Aiton, 1789	Tête d'or
<i>Symphotrichum lanceolatum</i> (Willd.) G.L.Nesom, 1995	Aster lancéolé
<i>Symphotrichum novi-belgii</i> (L.) G.L.Nesom, 1995	Aster

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

13.2.1 Obligations de végétaliser

13.2.1.1 Dispositions générales applicables à la zone UB et à son secteur UB1

Les surfaces libres de toutes constructions doivent être traitées en espaces verts de pleine terre sur **60% minimum de leur superficie**.

Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas aux travaux d'extension des constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

13.2.1.2 Dispositions générales applicables au seul secteur UB2, en dehors du sous-secteur UB2t

50% minimum de la surface libre de toute construction doivent être traités sous forme d'espaces verts dont 60% en pleine terre.

Ces espaces verts pourront être réalisés au sol (sous forme de pleine terre) ou en structures (sur dalle, toitures végétalisées...).

13.2.1.2 Bis Dispositions générales applicables au seul sous-secteur UB2t

Les dispositions indiquées aux 13.2.1.2 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif ou services publics.

13.2.1.3 Dispositions générales applicables au seul secteur UB3

Les surfaces libres de toutes constructions doivent être traitées en espaces verts sur 50% minimum de leur superficie dont **60% en pleine terre**.

Ces espaces verts pourront être réalisés au sol (sous forme de pleine terre) ou en structures (sur dalle, toitures végétalisées,...).

13.2.2 Obligation de planter

Les surfaces libres de constructions, en dehors des surfaces dédiées au stationnement, doivent être végétalisées à raison d'au moins **1 arbre** à grand développement par tranche de **100 m²** des surfaces libres de constructions entamée ou achevée.

Au sein des surfaces dédiées au stationnement, dans le cas où plus de deux places de stationnement seraient réalisées, les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison **d'un arbre** pour **50 m²** de surface affectée au stationnement par tranche entamée.

Les délaissés doivent être engazonnés.

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés de préférence, aux espaces bitumés ou enrobés.

TITRE II – Zone UB

13.3 Dispositions particulières

Toutefois, les dispositions de l'article 13.2 ne s'appliquent pas :

- Aux travaux de surélévation et de changement de destination des constructions existantes ne respectant pas les dispositions de l'article 12.1, à condition de ne pas réduire la surface comptabilisée au titre des espaces de pleine terre végétalisés et plantés,
- Aux travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes, dans la limite de 0,30 mètre d'épaisseur,

Article 14 – Coefficient d'Occupation des Sols

Sans objet

Article 15 – Performances énergétiques et environnementales

15.1 Déchets

15.1.1 Dispositions générales

Toute construction ou installation nouvelle destinée à de l'habitation et aux programmes d'activités économiques (bureaux, industries, commerces, artisanat) doit être équipée de lieux de stockage des déchets ménagers et des déchets industriels banals.

Ces lieux doivent être adaptés au tri sélectif des déchets et conformes aux normes édictées par le règlement sanitaire départemental.

Une notice de gestion du stockage des déchets ménagers en annexe du PLU précise les différentes dispositions décrites ci-après.

15.1.1.1 Modalités de calcul pour les immeubles à destination d'habitation

- **Aménagement des locaux de stockage en habitat individuel :** en habitat individuel, les propriétaires sont tenus de pouvoir stocker au moins trois types de récipients (bacs) au sein de leur parcelle.
- **Aménagement des locaux de stockage en habitat collectif :**
 - Dimensions des locaux de stockages des bacs : le local de stockage des bacs doit permettre d'entreposer et de déplacer ceux-ci de manière aisée. Chaque bac doit être facilement accessible. Les bacs d'ordures ménagères et de tri sélectif doivent être bien séparés.

Le dimensionnement du local de stockage des déchets devra respecter le dimensionnement minimal suivant :

Nombre de logements de l'opération	Surface minimale du local à déchets à prévoir
De 3 à 6 logements	5 mètres carrés
De 7 à 11 logements	8 mètres carrés
De 12 à 15 logements	12 mètres carrés
Au-delà de 15 logements	Au minimum 0,9 mètre carré par logement

A ces locaux de stockage des bacs, s'ajoutent les mètres carrés nécessaires au stockage des encombrants.

- Stockage des déchets encombrants et des déchets d'équipements électriques et électroniques : afin que le stockage des déchets encombrants et des déchets d'équipements électriques et électroniques ne constitue pas une gêne pour les occupants, il est recommandé de créer ou d'aménager un local dans lequel ces déchets pourront être entreposés en attente de leur enlèvement par le service de collecte.

La surface recommandée pour un tel local est de 0,15 m² par logement.

Les caractéristiques liées à l'aménagement des locaux de stockage en habitat collectif sont définies au sein de la notice de gestion de stockage des déchets annexée au PLU.

15.2 Dispositions favorisant la performance environnementale au regard de l'aspect extérieur des constructions

L'utilisation de matériaux renouvelables, de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre et l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée sont à privilégier.

Ces matériaux et dispositifs doivent s'assurer de leur bonne intégration architecturale et paysagère de la construction dans le milieu environnant.

Les matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions (notamment, le bois et les végétaux en toiture) sont autorisés.

Les portes, portes-fenêtres et volets isolants tels que définis par le code de l'Urbanisme sont à privilégier.

Pour les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, et notamment les panneaux solaires photovoltaïques ou thermiques, il est recommandé une orientation par ordre de priorité sud, ouest et est.

Les équipements de récupération des eaux de pluie doivent tendre à respecter les dispositions de l'article 4 relatif aux rejets des eaux pluviales.

TITRE II – Zone UB

Les pompes à chaleur, climatiseurs et autres appareils devront être implantés à un endroit non visible du domaine public.

Leur localisation et couleur devront être choisies de sorte qu'ils restent peu perceptibles visuellement et qu'ils cherchent à s'intégrer au mieux avec la construction sur laquelle ils seront fixés.

Article 16 – Infrastructures et réseaux de communication numérique

Les constructions nouvelles, à l'exception des constructions annexes, doivent être raccordées aux réseaux de câble et fibre optique lorsqu'ils existent.

L'installation doit être conçue de manière à permettre un raccordement lorsque les réseaux seront réalisés.