

# PLU de Villeneuve-Saint-Georges

## REGLEMENT

## SOMMAIRE

# SOMMAIRE

|  |            |
|--|------------|
| <b>TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES.....</b>   | <b>4</b>   |
| Point 1 – Champ d'application.....   | 5          |
| Point 2 – Portée du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols.....   | 5          |
| Point 3 – Division du territoire en zones.....   | 7          |
| Point 4 – Adaptations mineures.....  | 7          |
| Point 5 – Participation des constructeurs.....   | 7          |
| Point 6 – Reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans.....   | 8          |
| Point 7 – Dispositions spécifiques à l'évolution des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement.....                                 | 8          |
| Point 8 – Dispositions favorisant la performance énergétique et les énergies renouvelables dans les constructions.....   | 8          |
| Point 9 – Emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et aux espaces verts.....   | 9          |
| Point 10 – Eléments protégés au titre du patrimoine, des paysages et de l'intérêt écologique.....  | 9          |
| Point 11 – Dispositions générales concernant l'application du règlement aux cas des lotissements ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments..... | 9          |
| Point 12 - Réseaux eaux usées : Raccordement des immeubles existants / Dispositions relatives aux piscines.....  | 10         |
| Point 13 - Eaux pluviales : rappels des dispositions du code Civil et recommandations.....   | 10         |
| LEXIQUE  | 11         |
| <br>   |            |
| <b>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ...</b>  | <b>15</b>  |
| Règlement de la zone UA.....   | 16         |
| Règlement de la zone UB.....   | 44         |
| Règlement de la zone UC.....   | 75         |
| Règlement de la zone UY.....   | 106        |
| <br>   |            |
| <b>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE À URBANISER</b>  | <b>130</b> |
| Règlement de la zone 1AUB.....   | 131        |
| <br>   |            |
| <b>TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE...</b>   | <b>154</b> |
| Règlement de la zone A.....  | 155        |
| <br>   |            |
| <b>TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE</b>  | <b>164</b> |
| Règlement de la zone N.....  | 165        |



## **TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES**

---

**Point 1 – Champ d'application**

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU) s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Villeneuve-Saint-Georges.

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

1 – Le PLU se substitue aux dispositions du Règlement National d'Urbanisme (RNU), à l'exception des règles d'ordre public, qui s'appliquent cumulativement avec les dispositions du PLU.

2 – Demeurent applicables les prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental en vigueur ayant un impact sur l'aménagement de l'espace, ainsi que les autres réglementations locales, notamment celles dédiées à la gestion des eaux usées, pluviales, etc.

3 – Les règles d'urbanisme contenues dans les documents d'un lotissement, dont l'autorisation de lotir a été délivrée depuis moins de 10 ans, dans les conditions fixées notamment à l'article L 442-9 du code de l'Urbanisme, restent applicables.

4 – Les règles du P.L.U. s'appliquent sans préjudice des autres législations concernant notamment les Servitudes d'Utilité Publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol. Les servitudes d'Utilité Publique figurent en annexe du Plan Local d'Urbanisme.

5 – En vertu de l'article L102-13 du code de l'Urbanisme lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement dans le périmètre des opérations d'intérêt national, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L. 424-1, dès lors que la mise à l'étude du projet d'aménagement a été prise en considération par l'autorité administrative compétente de l'Etat et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

6 – Les constructions à usage d'habitation, comprises dans les périmètres des secteurs situés au voisinage des infrastructures terrestres, sont soumises à des conditions d'isolation contre le bruit, en application de l'article L 571-10 du code de l'Environnement. Ces périmètres et les informations relatives au voisinage des infrastructures terrestres sont reportés pour information en annexe du Plan Local d'Urbanisme.

7 – Protection du patrimoine archéologique : Le préfet de Région doit être saisi de toute demande de permis de construire, de permis de démolir et travaux divers visés par les articles R 523-1 et suivants du code du Patrimoine, notamment pour les projets situés sur ou aux abords des sites et zones archéologiques connus ou découverts, ainsi que des dossiers relatifs aux opérations d'aménagement définies à l'article R 523-4 du code du Patrimoine.

8 – S'appliquent aux travaux effectués au voisinage des ouvrages souterrains, aériens et subaquatiques de transport ou de distribution les dispositions du décret n° 91-1147 du 14 octobre 1991, modifiées par les décrets n° 2003-425 du 11 mai 2003, n°2011-1241 du 5 octobre 2011 et n°2012-970 du 20 août 2012.

## TITRE I

9 – Il est rappelé, conformément au code de l'Urbanisme, que le permis est délivré sous réserve du droit des tiers. Le permis vérifie la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Il ne vérifie pas si le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé.

10 – Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable dans les conditions prévues par le code de l'Urbanisme, conformément à la délibération du conseil municipal du 10 juillet 2007.
- Les démolitions d'immeuble ou partie d'immeuble sont soumises à permis de démolir dans les conditions prévues par le code de l'Urbanisme, conformément à la délibération du conseil municipal du 10 juillet 2007.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément au code Forestier. Sont exemptés d'autorisation, les défrichements envisagés dans les cas suivants, en vertu du code forestier :
  - *“ 1° dans les bois et forêts de superficie inférieure à un seuil compris entre 0,5 et 4 hectares, fixé par département ou partie de département par le représentant de l'Etat, sauf s'ils font partie d'un autre bois dont la superficie, ajoutée à la leur, atteint ou dépasse ce seuil ;*
  - *2° dans les parcs ou jardins clos et attenants à une habitation principale, lorsque l'étendue close est inférieure à 10 hectares. Toutefois, lorsque les défrichements projetés dans ces parcs sont liés à la réalisation d'une opération d'aménagement prévue au titre Ier du livre III du code de l'urbanisme ou d'une opération de construction soumise à autorisation au titre de ce code, cette surface est abaissée à un seuil compris entre 0,5 et 4 hectares, fixé par département ou partie de département par le représentant de l'Etat,*
  - *3° dans les zones définies en application du 1° de l'article L. 126-1 du code Rural et de la pêche maritime dans lesquelles la reconstitution des boisements après coupe rase est interdite ou réglementée, ou ayant pour but une mise en valeur agricole et pastorale de bois situés dans une zone agricole définie en application de l'article L. 123-21 du même code,*
  - *4° dans les jeunes bois de moins de vingt ans sauf s'ils ont été conservés à titre de réserves boisées ou plantés à titre de compensation en application de l'article L. 341-6 ou bien exécutés dans le cadre de la restauration des terrains en montagne ou de la protection des dunes. “*
- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code Civil. Article 682 du code Civil : *“ Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner. “*

### **Point 3 – Division du territoire en zones**

---

Le territoire couvert par le PLU est partagé en zones urbaines, zone à urbaniser, zone agricole et zone naturelle et forestière.

La sectorisation complète le zonage général et permet de différencier certaines parties de zone, dans lesquelles des dispositions spécifiques s'appliquent.

Le secteur n'est pas autonome. Il se rattache juridiquement à une zone.

Le règlement de ladite zone s'y applique, à l'exception de prescriptions particulières qui caractérisent le secteur.

#### **1 – Les zones urbaines, dites zones U**

Les zones urbaines sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre "U".

Les dispositions des différents chapitres du Titre II s'appliquent à ces zones qui se répartissent comme suit : zone UA, zone UB, zone UC, zone UY.

#### **2 – La zone à urbaniser, dite zone 1AUB**

Les dispositions du Titre III du présent règlement s'appliquent à la **zone 1AUB**.

#### **3 – La zone agricole, dite zone A**

Les dispositions du Titre IV du présent règlement s'appliquent à la **zone A**.

#### **4 – Les zones naturelles et forestières, dites zones N**

Les dispositions du Titre V du présent règlement s'appliquent à la **zone N et ses secteurs**.

### **Point 4 – Adaptations mineures**

---

Conformément au code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies au PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

### **Point 5 – Participation des constructeurs**

---

Il est rappelé que les bénéficiaires d'autorisations d'urbanisme seront soumis aux taxes et participations prévues par le code de l'Urbanisme et participent ainsi au financement des équipements.

## TITRE I

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

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions du code de l'urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

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

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 cet immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard,
- ou qui visent à assurer la mise aux normes des constructions en matière d'accessibilité des personnes handicapées,
- ou qui sont conformes aux dispositions spécifiques édictées par les règlements de zone.

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

Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à 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 concernés.

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire.

Le présent alinéa ne fait pas obstacle à ce que le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable comporte des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Toutefois, cette disposition n'est pas applicable dans un secteur sauvegardé, dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP), dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques, dans un site inscrit ou, à l'intérieur du cœur d'un parc national, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou adossé à un immeuble

classé, ou sur un immeuble protégé en application de l'article L151-19 du code de l'Urbanisme (anciennement L123-1-5 III 2° du code de l'Urbanisme).

Il n'est pas non plus applicable dans des périmètres délimités, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

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

Les emplacements réservés aux créations ou extensions de voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, sont figurés au document graphique par une trame quadrillée noire dont la signification et le bénéficiaire sont rappelés par le tableau des emplacements réservés.

Sous réserve des dispositions du code de l'Urbanisme, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris par le plan local d'urbanisme dans un emplacement réservé.

Le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été approuvé et rendu opposable aux tiers, exiger de la collectivité ou du service public d'intérêt collectif, au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du code de l'Urbanisme.

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

Les éléments protégés au titre du patrimoine (éléments de bâti remarquable et ensemble urbain cohérent), des paysages et de l'intérêt écologique (parcs et squares, cœurs d'îlot, et zones humides identifiés par le PLU aux documents graphiques) font l'objet de prescriptions spécifiques.

Toute modification ou suppression de ces éléments doit faire l'objet d'une déclaration préalable, dans les cas prévus par le code de l'Urbanisme.

La démolition ou le fait de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée au titre du patrimoine est soumis à permis de démolir préalable, dans les cas prévus par le code de l'Urbanisme.

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

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, le règlement du PLU, en application du code de l'Urbanisme, s'applique :

- au regard de chacun des lots issus d'un lotissement ou de chacun des terrains d'assiette issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance pour le secteur UC1 (secteur du coteau)
- au regard de l'ensemble du projet pour le reste du territoire.

## TITRE I

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

Conformément au code de la Santé Publique : « *Le raccordement des immeubles aux réseaux publics de collecte disposés pour recevoir les eaux usées domestiques et établi sous la voie publique à laquelle ces immeubles ont accès soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage, est obligatoire dans le délai de deux ans à compter de la mise en service du réseau public de collecte* ».

A la demande du propriétaire, peut être accordé :

- un délai complémentaire en cas d'existence d'une filière d'assainissement non collectif récente et conforme,
- une exonération de l'obligation de raccordement en cas de construction difficilement raccordable.

**Dispositions relatives aux piscines :** Préalablement à la vidange du bassin, il sera nécessaire de demander l'accord auprès du SyAGE au moins 48 heures avant la réalisation de cette opération.

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

Il est rappelé que les dispositions du code Civil s'appliquent et notamment les articles suivants :

- Article 640 : les règles régissant les relations entre fond inférieur et fond supérieur ;
- Article 641 : le droit d'usage des eaux pluviales ; servitudes liées aux eaux de source ; indemnités envers le fond inférieur ;
- Article 642 : le droit d'usage des eaux de source ;
- Article 643 : les dispositions liées aux eaux de source formant un cours d'eau.

#### **Recommandations**

Parce que l'espace est compté en milieu urbain, il est conseillé d'attribuer à ces stockages une double fonction: fonction espace public urbain et fonction assainissement.

**Dans ce cas, il est nécessaire de mettre en place une approche non pas de bassin de rétention, mais plutôt une approche de modelé d'espaces où, grâce à de faibles décaissés, un événement pluvieux important pourra être géré sans qu'il ne provoque de dégâts sur une surface qui, la plupart du temps, est utilisée comme un espace urbain.**

**Les techniques peuvent consister en des toitures terrasses réservoir, un parking inondable, des fossés drainant d'infiltration, une zone temporaire inondable intégrée et paysagère.**

Toute réalisation visant à utiliser l'eau de pluie pourra être mise en œuvre, en complément des stockages éventuels.

## LEXIQUE

Les définitions suivantes doivent être prises en compte pour l'application du règlement du PLU et de ses documents graphiques. Ces définitions ne peuvent toutefois prévaloir sur les définitions réglementaires apportées, notamment dans le code de l'Urbanisme.

- **Accès et voie nouvelle** : L'accès est constitué par la limite entre le terrain et la voie qui le dessert. La voie nouvelle est une emprise publique ou privée ouverte à la circulation publique qui permet de desservir plusieurs propriétés distinctes.
- **Alignement** : Le terme alignement, au sens du présent règlement, désigne :
  - la limite de tout espace du territoire communal ouvert à l'usage du public (voie publique, voie privée ouverte au public, places, etc.) au droit de la propriété riveraine.
  - la limite interne d'un emplacement réservé.
- **Bâtiment annexe** : est considéré comme bâtiment annexe, une construction qui répond aux conditions cumulatives ci après :
  - une construction non affectée à l'habitation ou à l'activité, à usage de garage, abri de jardin, remise à bois, etc.
  - une construction non contiguë à une construction principale
- **Clôture** : Une clôture sert à enclore deux propriétés privées ou une propriété privée et le domaine public.
- **Construction** : Les constructions visées par le présent règlement sont celles dont il est question à l'article L. 421-1 du code de l'Urbanisme.

En particulier, deux bâtiments, pour faire partie de la même construction, doivent être reliés par des éléments construits créant de la surface de plancher au sens de l'article R.111-22 du code de l'Urbanisme (anciennement R112-2 du code de l'Urbanisme).

- **Emplacement réservé** : Emprises de terrains qui sont réservées dans le PLU en vue de réaliser un équipement ou une infrastructure publique.
- **Emprise au sol** : l'emprise au sol au sens du code de l'Urbanisme est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

La superficie du terrain pris en compte pour le calcul de l'emprise au sol ne tient pas compte de la partie de la superficie du terrain inscrit en emplacement réservé ou en protection des cœurs d'îlot au titre de l'article L151-23 du code de l'Urbanisme (anciennement article L123-1-5.III.2° du code de l'Urbanisme).

- **Hauteur au faîtage** : Hauteur mesurée au point le plus haut de la toiture (ouvrages techniques, antennes et autres éléments de superstructures compris), cheminées exclues, par rapport au terrain naturel au point le plus bas de la construction.

## TITRE I

- **Hauteur à l'égout** : Hauteur mesurée en tout point à la gouttière par rapport au terrain naturel au point le plus bas de la construction.
- **Installations classées** : Equipements ou installations qui par leur nature présentent, à un certain degré, un risque d'inconfort, d'insalubrité ou de danger.

Ces établissements figurent dans la nomenclature établie par décret en Conseil d'Etat en application de la loi du 19 Juillet 1976. La nomenclature classe ces installations en cinq niveaux :

- les installations classées soumises à Déclaration (D),
- les installations classées soumises à Déclaration avec contrôle,
- les installations classées soumises à Enregistrement (régime d'autorisation simplifiée),
- les installations classées soumises à Autorisation (A)
- les installations classées soumises à Autorisation avec Servitudes (AS)

Les installations classées soumises à autorisation présentent le risque le plus important.

- **Limites séparatives** : les limites séparatives sont les limites entre la propriété constituant le terrain d'assiette de la construction et la ou les propriétés qui la jouxtent, elles regroupent :
  - les limites latérales : la limite latérale est la limite avec une emprise publique ou privée à l'exclusion des voies publiques ou privées accessibles à la circulation ;
  - les limites de fonds de parcelle : par opposition aux limites latérales, est considérée comme limite de fond de parcelle toute limite qui n'aboutit pas sur l'alignement d'une voie publique ;
- **Marge de recul ou de retrait** : Le retrait, lorsqu'il est imposé, doit être compté depuis le parement extérieur des murs jusqu'à l'alignement ou la limite séparative la plus proche de la voie privée ouverte à la circulation publique ou la limite d'un emplacement réservé située la plus près du terrain, le cas échéant.

Le recul, lorsqu'il est imposé, doit être compté depuis le parement extérieur des murs jusqu'à la limite séparative la plus proche.

Seuls les balcons, perrons ou autres semblables saillies peuvent être réalisés dans la marge de recul ou de retrait.

- **Murs de soutènement** : Murs réalisés pour soutenir les terres.

- **Notion d'ouvertures créant des vues directes** : Sont considérés comme des éléments constituant des vues directes au sens du présent règlement :
  - les fenêtres,
  - les portes fenêtres,
  - les balcons,
  - les loggias,
  - les terrasses à plus de 0,60m du terrain naturel,
  - les lucarnes,
  - les châssis de toit.

Ne sont pas considérés comme constituant des vues directes ou des baies de pièces habitables au sens du présent règlement :

- les ouvertures placées à plus de 1,90 mètre du plancher (y compris pour les ouvertures de toit),
- les portes pleines,
- les châssis fixes et verre translucide,
- les pavés de verre,
- les terrasses situées à 0,60 mètre maximum du terrain naturel,
- les vues directes et baies existantes à condition qu'il n'y ait pas d'agrandissement, une réduction de la taille de l'ouverture est autorisée,

Pour les exceptions, les règles des façades sans vues s'appliquent.

- **Partie de construction** : partie construite en contiguïté de la construction (y compris annexe)
- **Pleine terre** : la pleine terre est un espace perméable où, sur une profondeur de 10 m en dessous du niveau du sol existant, seuls se trouvent éventuellement des réseaux, à l'exclusion de toute construction.
- **Saillie** : Élément, corps d'ouvrage, membre d'architecture qui est en avant de l'alignement ou du nu d'une façade.
- **Surface de plancher** : la surface de plancher 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:
  - des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,
  - des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs,
  - des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80mètre,
  - 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,
  - des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,

## TITRE I

- 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,
  - des surfaces de plancher des caves et des celliers, annexes des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune,
  - d'une surface égale à 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.
- **Terrain naturel** : Doit être regardé comme sol naturel celui qui existe à la date de l'autorisation de construction avant travaux d'adaptations liés à cette autorisation, même si la topographie du terrain a été avant cette date modifiée à la suite de précédents travaux légalement autorisés de construction ou de terrassement.

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

---

## Règlement de la zone UA

La **zone UA**, à vocation mixte, est dédiée aux quartiers du centre-ville historique et à ceux du centre-ville élargi vers le nord.

La zone UA comprend trois secteurs :

- le secteur UA1 correspondant au centre urbain plus récent,
- le secteur UAx1 correspondant aux îlots de la ZAC multi site situés dans le centre ancien,
- le secteur UAx2 correspondant à l'îlot de la ZAC multi site situé dans le secteur Carnot.

*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 UA

### Article 1 – Occupations et utilisations des sols interdites

---

#### 1.1 Occupations et utilisations du sol interdites au sein de la zone UA et du secteur UA1, à l'exception des secteurs UAx1 et UAx2

- 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.

### 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 UA et du secteur UA1, à l'exception des secteurs UAx1 et UAx2

Les entrepôts, à condition :

- qu'ils soient directement liés à une construction autorisée sur la zone,
- et qu'ils n'excèdent pas 300m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- Ces conditions ne sont pas applicables aux entrepôts liés au service public ou d'intérêt collectif.

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.
- et, pour les constructions à destination du commerce et/ou de l'artisanat, que leur surface de plancher n'excède pas :
  - **300 m<sup>2</sup>** au sein de la zone UA, à l'exception des secteurs UA1, UAx1 et UAx2,
  - **500 m<sup>2</sup>** au sein du seul secteur UA1.

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 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières au sein des seuls secteurs UAx1 et UAx2**

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

Les constructions et installations destinées à 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.

## **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 m<sup>2</sup> 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

## TITRE II – Zone UA

### 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

##### 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 construction situés en dessous de la chaussée (limite de propriété à prévoir 15 cm au-dessus du fil d'eau du caniveau de la chaussée).

**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.

## TITRE II – Zone UA

### 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 m<sup>3</sup>/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.

#### **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 UA et au secteur UA1, à l'exception des secteurs UAx1 et UAx2**

Les constructions ou parties de construction doivent être implantées :

- A l'alignement en vis-à-vis de la rue de Paris et de l'avenue Carnot,
- A l'alignement ou avec un retrait minimum de **2 mètres** par rapport à l'alignement en vis-à-vis des autres voies et emprises publiques.

##### **6.1.2 Dispositions générales applicables au seul secteur UAx1**

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

Dans le cas d'une implantation en retrait des voies et emprises publiques, ce dernier ne pourra excéder une distance de 9 mètres.

## TITRE II – Zone UA

### 6.1.3 Dispositions générales applicables au seul secteur UAx2

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

Dans le cas d'une implantation en retrait des voies et emprises publiques, ce dernier ne pourra excéder une distance de 6 mètres.

### 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 de 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 autre(s) voie(s) seront ainsi considérées comme des limites séparatives, et les constructions devront respecter les dispositions de l'article 7.

Cette disposition ne vaut pas pour les terrains situés à l'angle de plusieurs voies inscrits au sein des secteurs UAx1 et UAx2.

### **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 UA, à l'exception de ses secteurs UA1, UAx1 et UAx2**

Les constructions ou parties de constructions doivent être implantées :

- En limites séparatives,
- Ou en retrait de ces limites, selon les modalités fixées au 7.2

#### **7.1.2 Dispositions générales applicables au seul secteur UA1**

Par rapport aux limites séparatives latérales, les constructions ou parties de constructions doivent être implantées :

- En limites séparatives latérales
- Ou en retrait de ces limites, selon les modalités fixées au 7.2

Par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle, les constructions ou parties de constructions doivent être implantées en retrait selon les modalités fixées au 7.2.

#### **7.1.3 Dispositions générales applicables au seul secteur UAx1**

Dans une bande de 15 m comptée par rapport à l'alignement, les constructions s'implantent sur les limites séparatives ou en retrait en respectant les contraintes des articles 678, 679 et 680 du code Civil.

Dans le cas où le bâtiment créé s'ouvre sur un pignon aveugle, le retrait devra atteindre 2,5 mètres au minimum.

Au-delà de la bande des 15 m comptée par rapport à l'alignement, les constructions s'implantent sur les limites séparatives à condition que leur hauteur n'excède pas 12 m à l'égout du toit ou à l'acrotère, et en retrait en respectant les dispositions figurant au 7.2

## TITRE II – Zone UA

### 7.1.4 Dispositions générales applicables au seul secteur UAx2

Dans une bande de 16 m comptée par rapport à l'alignement, les constructions s'implantent sur les limites séparatives ou en retrait en respectant les dispositions figurant au 7.2.

Au-delà de la bande des 16m comptée par rapport à l'alignement, les constructions s'implantent soit sur les limites séparatives à condition que leur hauteur n'excède pas 12 m à l'égout du toit ou à l'acrotère, soit en retrait en respectant les dispositions figurant au 7.2.

### 7.2 Modalités de calcul du retrait

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.

### 7.3 Dispositions particulières

#### 7.3.1 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 7.2 sont admises pour les travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes.

#### 7.3.2 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.

### **7.3.3 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.

### **7.3.4 Cas des constructions annexes**

Lorsqu'un retrait est imposé au titre de l'article 7.2, les constructions annexes peuvent s'implanter en limites séparatives à la condition que la hauteur à l'égout de ces constructions n'excède pas 2,60m et que leur hauteur au point le plus haut, sur la ou les limites séparatives, n'excède pas 2,60m.

### **7.3.5 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 sur une ou plusieurs limites séparatives ou avec un retrait d'un mètre minimum de la limite séparative.

## **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 UA et au secteur UA1, à l'exception des secteurs UAx1 et UAx2**

La distance doit être au moins égale :

- à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de **2,50 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

## TITRE II – Zone UA

### 8.1.2 Dispositions générales applicables au seul secteur UAx1

Lorsque deux constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance (L) séparant les façades en vis-à-vis doit au moins respecter  $L=H-4$  (H la hauteur de la façade la plus haute), avec un minimum de 2,5 m dans le cas où une seule des deux façades comporte des ouvertures.

Si les bâtiments construits reprennent les volumes des bâtiments existants et dans le cas où une seule des deux façades comporte des ouvertures ou dans le cas où les deux façades ne comportent pas d'ouverture directe en vis-à-vis, alors L doit être au moins égale à 2,5 m.

### 8.1.3 Dispositions générales applicables au seul secteur UAx2

Lorsque deux constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance (L) séparant les façades en vis-à-vis doit au moins respecter :

- $L=H-4$  (H la hauteur de la façade la plus haute), avec un minimum de 8 m dans le cas où la façade la plus basse comporte des ouvertures créant des vues directes.
- $h=L+4$  (h la hauteur de la façade la plus basse), avec un minimum de 8 m dans le cas où la façade la plus haute comporte des ouvertures et la façade la plus basse n'en comporte pas.
- la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 2,5 m, si les deux façades ne comportent pas d'ouvertures 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.

### 8.2.2 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.

### **8.2.3 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.

### **8.2.4 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**

L'emprise des constructions doit s'inscrire au sein des polygones d'implantation repérés au document graphique.

En l'absence de tels polygones, l'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

## **Article 10 – Hauteur maximale des constructions**

---

### **10.1 Dispositions générales**

#### **10.1.1 Dispositions générales applicables à la zone UA et au secteur UA1, à l'exception des secteurs UAx1 et UAx2**

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

- **15 mètres** à l'égout et **18 mètres** au faîtage,
- ou **16 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.

#### **10.1.2 Dispositions générales applicables au seul secteur UAx1**

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

- **16 mètres** à l'égout du toit et **17 mètres** au faîtage,
- ou **16 mètres** au sommet de l'acrotère dans le cas de toitures terrasses.

## TITRE II – Zone UA

### 10.1.3 Dispositions générales applicables au seul secteur UAx2

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

- **28 mètres** à l'égout du toit et **29 mètres** au faîtage,
- ou **28 mètres** au sommet de l'acrotère dans le cas de toitures terrasses.

### 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.

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.

## **TITRE II – Zone UA**

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 vues 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.

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.

### 11.5.1 Dispositions applicables au seul secteur UA1

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 m, la hauteur est mesurée au point médian de ladite clôture.

### 11.5.2 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, bande de bruyères, canisses... - est interdite.

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

### 11.5.3 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.

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

Les dispositions des articles 11.5.1 à 11.5.3 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.

## TITRE II – Zone UA

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 bâtiments 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

Il n'est pas fixé d'obligations de réaliser un nombre minimal de places de stationnement.

Toutefois, il convient de prévoir la réalisation d'un nombre maximum de places, y compris les emplacements nécessaires pour les opérations de chargement et de manutention en application des autres règles et des possibilités techniques.

##### 12.1.1.1 Dispositions spécifiques pour les constructions destinées aux bureaux

Au sein du périmètre de 500 mètres autour des transports en commun, il ne pourra être construit plus **d'1 place pour 45 m<sup>2</sup> de surface de plancher**.

En dehors du périmètre de 500 mètres autour des transports en commun, il ne pourra être construit plus **d'1 place pour 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher**.

#### 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 m<sup>2</sup> par logement, pour les logements jusqu'à deux pièces principales
- 1,5 m<sup>2</sup> par logement, pour les logements de trois pièces principales et plus
- sans que cet espace ne puisse être inférieur à 3 m<sup>2</sup>.

##### 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 1,5m<sup>2</sup> pour 100m<sup>2</sup> de surface plancher.

## TITRE II – Zone UA

### 12.1.2.3. Constructions destinées aux commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> 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

### 12.1.3 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.

#### 12.1.4. Modalités d'application des normes de stationnement

Dans le cas d'un aménagement se traduisant par des travaux ne créant pas plus de 25 m<sup>2</sup> 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.

#### 12.1.5 Modalités de calcul des places de stationnement

Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m<sup>2</sup> de surface de plancher réalisée, le calcul se fait par **tranche entamée** :

*Exemple : lorsqu'il est exigé 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, pour une construction de 70 m<sup>2</sup> 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.*

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

## TITRE II – Zone UA

### 13.1.1 Obligations de végétaliser au sein de la zone UA et du secteur UA1, à l'exception des secteurs UAx1 et UAx2

#### 13.1.1.1 Dispositions générales

En dehors des surfaces impactées par un polygone d'implantation, doivent être traités en espace végétalisé de pleine terre, pouvant comprendre des noues, bassins végétalisés, etc.... au **minimum 10% des surfaces libres** de toute construction.

En dehors des surfaces impactées par un polygone d'implantation, doivent être traités en espaces végétalisés complémentaires une surface équivalente à **15% des surfaces libres** de toute construction sous la forme :

- d'espaces verts de pleine terre,
- et/ou d'espaces verts sur dalle d'une profondeur supérieure ou égale à 0,60 m,
- et/ou de toitures végétalisés,

Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas aux travaux de surélévations et de changement de destination des constructions existantes ne respectant pas les dispositions ci-dessus, à condition de ne pas réduire la surface comptabilisée au titre des espaces de pleine terre végétalisés et plantés.

Ces dispositions ne s'appliquent pas non plus aux travaux d'extension des équipements d'intérêt collectif ou services publics.

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 :**

| <b>Taxon de référence</b>  | <b>Nom vernaculaire</b>  |
|--|--|
| <i>Acer negundo</i> L., 1753   | Érable negundo, Érable frêne, Érable Négondo                                       |
| <i>Ailanthus altissima</i> (Mill.) Swingle, 1916                       | Faux-verniss 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>Elodea canadensis</i> Michx., 1803                                  | Élodée du Canada   |
| <i>Elodea 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   |
| <i>Myriophyllum aquaticum</i> (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.

## TITRE II – Zone UA

### 13.1.1.2 Modalités de calcul

Sont considérés comme espaces de pleine terre les espaces libres non bâtis ni en surface ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales

Les espaces de pleine terre situés dans les **cœurs d'îlots, espaces paysagers et squares** identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'Urbanisme (anciennement L123-1-5 III 2° du code de l'Urbanisme) sont comptabilisés au titre des espaces végétalisés (de pleine terre ou complémentaire) devant être réalisés sur le terrain.

Les aires de stationnement extérieures et leurs accès de type *evergreen* et les espaces de circulation des véhicules motorisés ne sont pas comptabilisés dans la superficie des espaces de pleine terre végétalisés (de pleine terre ou complémentaire).

### 13.1.2 Obligations de végétaliser au sein du seul secteur UAx1

Le degré de végétalisation permet de prendre en compte dans les espaces verts d'un îlot :

- les surfaces libres de pleine terre
- les surfaces avec végétations sur dalles
- les terrasses et toitures végétalisées.

### 13.1.3 Obligations de végétaliser au sein du seul secteur UAx2

Le degré de végétalisation permet de prendre en compte dans les espaces verts d'un îlot :

- les surfaces libres de pleine terre
- les surfaces avec végétations sur dalles
- les terrasses et toitures végétalisées.

Un îlot doit présenter un degré de végétalisation de **20% minimum**.

### 13.1.4 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 m<sup>2</sup>** des surfaces libres de constructions par tranche 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 **200 m<sup>2</sup>** 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.

### 13.2 Dispositions particulières

Toutefois, les dispositions de l'article 13.1 ne s'appliquent pas :

- Aux travaux de surélévation et de changement de destination des constructions existantes ne respectant pas les dispositions de l'article 13.1, 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.

## TITRE II – Zone UA

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

| <b>Nombre de logements de l'opération</b> | <b>Surface minimale du local à déchets à prévoir</b> |
|---|--|
| 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                   | un 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 m<sup>2</sup> 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.

### 15.1.2 Dispositions particulières

Les secteurs équipés de bacs de collecte sélectifs, de type bornes d'apport volontaire enterrées, installés sur la voirie publique, ne sont pas astreints aux dispositions de l'article 15.1.1.

Cependant, au-delà de 3 logements, les constructions devront disposer d'un local pour les encombrants et les gros cartons.

### 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.

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.

## 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 construction 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 m<sup>3</sup>/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.

## ***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 édiflée 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 règlementée.

## 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 faîtage.

##### 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 pare-vues 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  $\frac{2}{3}$  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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>** 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 **40m<sup>2</sup> de surface de plancher avec une exonération pour les 100 premiers m<sup>2</sup>**.

###### 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 m<sup>2</sup> de surface de plancher recevant ou générant des livraisons et au minimum :

- Pour les activités : une aire de livraison de 100 m<sup>2</sup> pour 6 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- Pour les commerces / industrie / artisanat : une aire de livraison pour 1 000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> par logement, pour les logements jusqu'à deux pièces principales
- 1,5 m<sup>2</sup> par logement, pour les logements de trois pièces principales et plus
- sans que cet espace ne puisse être inférieur à 3 m<sup>2</sup>.

##### **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 1,5m<sup>2</sup> pour 100m<sup>2</sup> de surface plancher.

## TITRE II – Zone UB

### 12.1.2.3. Constructions destinées aux commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> de surface de plancher réalisée, le calcul se fait par **tranche entamée** :

*Exemple : lorsqu'il est exigé 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, pour une construction de 70 m<sup>2</sup> 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'ilots,
- 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>Elodea canadensis</i> Michx., 1803                                  | Élodée du Canada  |
| <i>Elodea 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, Impatiens glanduleuse |
| <i>Impatiens parviflora</i> DC., 1824                                  | Balsamine à petites fleurs, Impatiens 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  |
| <i>Myriophyllum aquaticum</i> (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

**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...).

#### 13.2.1.3 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 m<sup>2</sup>** 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 m<sup>2</sup>** 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 m<sup>2</sup> 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.

## Règlement de la zone UC

La **zone UC**, à vocation mixte, est dédiée aux quartiers composés principalement d'habitat individuel isolé ou groupé.

La zone UC comprend un secteur UC1 correspondant au secteur du coteau et un secteur UC2 correspondant au secteur de la rue des Sapeurs Pompiers.

*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 UC**

## **Article 1 – Occupations et utilisations des sols interdites**

---

### **1.1 Occupations et utilisations du sol interdites en zone UC,**

- 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 En sus des dispositions de l'article 1.1, occupations et utilisations du sol interdites pour les parcelles situées en vis-à-vis des linéaires commerciaux, identifiés au titre de l'article L151-16 du code de l'Urbanisme (anciennement L123-1-5 II 5° du code de l'Urbanisme)**

Le changement de destination des locaux, situés au rez-de-chaussée, en front de rue ou d'espace public, destinés au commerce vers l'habitation est interdit dans les linéaires commerciaux indiqués au plan de zonage

### **1.3 En sus des dispositions de l'article 1.1, occupations et utilisations du sol interdites sur les « ensembles bâtis remarquables » et les « 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 remarquables identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'Urbanisme.

### **1.4 En sus des dispositions de l'article 1.1, occupations et utilisations du sol interdites au sein des espaces paysagers protégés, identifiés au titre de l'article 151-23 du code de l'Urbanisme (anciennement L123-1-5 III 2° du code de l'Urbanisme).**

Toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles soumises à des conditions particulières à l'article 2.2.

### **1.5 Occupations et utilisations du sol interdites en zone UC2**

Toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celle soumises à des conditions particulières à l'article 2.4.

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

**2.1 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières, hors secteur UC2**

Les entrepôts, à condition :

- qu'ils soient directement liés à une construction autorisée sur la zone,
- et qu'ils n'excèdent pas 100m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- Ces conditions ne sont pas applicables aux entrepôts liés au service public ou d'intérêt collectif.

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.
- et, pour les constructions à destination du commerce et/ou de l'artisanat, que leur surface de plancher n'excède pas 100 m<sup>2</sup> pour les parcelles situées en vis-à-vis d'un linéaire commercial identifié au titre de l'article L151-16 du code de l'Urbanisme (anciennement L123-1-5 II 5° du code de l'Urbanisme), cette surface est portée à 300 m<sup>2</sup>.

Les constructions annexes de toute nature (garage, abris de jardins...) à condition que leur emprise au sol n'excède pas 15m<sup>2</sup>.

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 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières au sein des espaces paysagers protégés, identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'Urbanisme (anciennement L123-1-5 III 2° du code de l'Urbanisme).**

Au sein des **espaces verts communs des ensembles résidentiels** et des **parcs et squares** identifiés, sont seuls admis :

- les travaux et aménagements nécessaires à leur gestion, à l'accueil du public, aux circulations douces ou aux activités de loisirs de plein air,
- les constructions nécessaires à la gestion, à l'accueil du public dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol,

Au sein des **cœurs d'îlot** identifiés, sont seuls admis :

- les travaux et extensions des constructions existantes dans la continuité des bâtiments existants, dans la limite de **30%** de l'emprise au sol de la construction existante,
- les abris dans la limite de **7 m<sup>2</sup>** d'emprise au sol,

**2.3 Occupations et utilisations du sol interdites sur les constructions, ou parties de constructions des « ensemble urbain cohérent » et au sein des « ensembles bâtis remarquables », repérés 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 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.

**2.4 Occupation et utilisations du sol soumises à des conditions particulières au sein du seul secteur UC2**

Sous réserve d'une bonne insertion dans le site :

- le stationnement de caravanes, qui doit correspondre à l'habitat des gens du voyage ;
- les équipements et installations d'intérêt collectif

## TITRE II – Zone UC

### 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 m<sup>2</sup> 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**

#### **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 construction situés en dessous de la chaussée (limite de propriété à prévoir 15 cm au-dessus du fil d'eau du caniveau de la chaussée).

##### **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.).

## TITRE II – Zone UC

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 m<sup>3</sup>/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.

#### **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.

## TITRE II – Zone UC

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

---

#### **6.1 Dispositions générales**

Les constructions ou parties de construction doivent être implantées avec un retrait de **5 mètres minimum** de 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 autre(s) voie(s) 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 applicables au sein de la zone UC, en dehors du secteur UC1**

#### **7.1.1 Principes d'implantation des constructions en limites séparatives latérales**

##### **7.1.1.1 Constructions, ou parties de constructions dont la hauteur est inférieure à 3m**

Les constructions ou parties de constructions doivent être implantées :

- Sur l'une des deux limites séparatives latérales,
- Ou en retrait des limites séparatives latérales.

En ce cas, la distance comptée horizontalement entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite séparative doit au moins être égale à :

- 4 mètres lorsque la façade ou partie de façade comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes,
- 2 mètres lorsque la façade ou partie de façade ne comporte pas d'ouverture créant des vues directes.

##### **7.1.1.2 Constructions, ou parties de constructions dont la hauteur est supérieure ou égale à 3m**

Les constructions ou parties de constructions doivent être implantées :

- Sur l'une des deux limites séparatives latérales,
- Ou en retrait des limites séparatives latérales.

Dans le cas d'un retrait, la distance comptée horizontalement entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite séparative doit au moins être égale à :

- 6 mètres lorsque la façade ou partie de façade comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes,
- 2 mètres lorsque la façade ou partie de façade ne comporte pas d'ouverture créant des vues directes.

## TITRE II – Zone UC

### 7.1.2 Principes d'implantation des constructions en limites séparatives de fond de parcelle

Les constructions ou parties de constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond de parcelle :

- 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 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 générales applicables au seul secteur UC1

#### 7.2.1 Principes d'implantation des constructions en limites séparatives latérales

Les constructions ou parties de constructions doivent être implantées :

- Soit sur l'une des limites séparatives latérales à la condition que la parcelle voisine accueille une construction en limites séparatives latérales,
- Soit en retrait des limites séparatives latérales, en respectant les modalités de calcul de retrait fixées au 7.3

#### 7.2.2 Principes d'implantation des constructions en limites séparatives de fond de parcelle

Les constructions ou parties de constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond de parcelle, en respectant les modalités de calcul de retrait fixées au 7.3

### 7.3 Modalités de calcul du retrait

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.

### 7.4 Dispositions particulières

#### 7.4.1 Cas de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes

Des saillies d'un maximum de 0,30 mètre, localisées sur le terrain et dans la marge de retrait définie aux articles 7.1 et 7.2 sont admises pour les travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes.

#### 7.4.2 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.

#### 7.4.3 Cas des constructions existantes ne respectant pas les dispositions de l'article 7.1 et de l'article 7.2

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

- dans le respect des règles définies à l'article 7.1 et à l'article 7.2,
- ou dans le prolongement latéral ou vertical de la façade de la construction existante.

## TITRE II – Zone UC

### 7.4.4 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.

### 7.4.5 Cas des constructions annexes

Les constructions annexes de toute nature (garage, abris de jardins...) peuvent s'implanter en limites séparatives à condition que leur hauteur, mesurée à l'égout du toit, soit inférieure à **2,60 mètres**.

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

---

### 8.1 Dispositions générales

La distance doit être au moins égale :

- à la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de **8 mètres** si l'une des façades comporte des ouvertures créant des vues directes,
- à la moitié de la façade la plus haute, avec un minimum de **4 mètres**, si aucune des deux façades ne comporte d'ouverture créant des vues directes.

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 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.

### **8.2.2 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.

### **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 Disposition générale**

#### **9.1.1 Dispositions applicables à la zone UC, en dehors des secteurs UC1 et UC2**

Le coefficient d'emprise au sol maximum des constructions est fixé à **50% de la superficie du terrain**.

#### **9.1.2 Dispositions applicables au seul secteur UC1**

Le coefficient d'emprise au sol maximum des constructions est fixé à **30% de la superficie du terrain**.

Dans le cas où tout ou partie du terrain assiette de l'opération est impactée par un cœur d'îlot identifié au titre de l'article L151-23 du code de l'Urbanisme (anciennement article L123-1-5.III.2° du code de l'Urbanisme), le coefficient d'emprise au sol est fixé à **40% de la superficie du terrain**.

#### **9.1.3 Dispositions applicables au seul secteur UC2**

Le coefficient d'emprise au sol maximum des constructions est fixé à **50% de la superficie du terrain**.

### **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.

## TITRE II – Zone UC

### **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 règlementée.

## **Article 10 – Hauteur maximale des constructions**

---

### **10.1 Dispositions générales hors secteur UC2**

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

- **6 mètres** à l'égout et **10 mètres** au faîtage,
- ou **7 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.

#### **10.1.1 Dispositions propres au secteur UC2**

En matière d'habitation, la hauteur des constructions ne doit pas excéder en tout point 6 mètres à l'égout ou au faîtage

Cette hauteur est limitée à 3.50 mètres à l'égout ou au faîtage lorsqu'il s'agit d'équipements d'intérêt collectif.

### **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.

#### **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.

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.

## TITRE II – Zone UC

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 pare-vues 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.

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 m, 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**.

## TITRE II – Zone UC

### **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 En sus des dispositions des articles 11.5.1 et 11.5.2, au sein des espaces paysagers protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'Urbanisme (anciennement L123-1-5 III 2° du code de l'Urbanisme).**

Au sein des **espaces paysagers protégés**, une perméabilité ponctuelle en partie basse des clôtures en limite séparative doit être maintenue sur au moins 10 cm.

### **11.5.4 Dispositions spécifiques relatives aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif ou services publics**

Les dispositions des articles 11.5.1 à 11.5.3 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif ou 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 ou services publics sont exemptés de cette disposition.

**11.7 En sus des dispositions des articles 11.1 à 11.6, dispositions applicables aux 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).**

Au sein de chacun de ces secteurs, il convient de conserver la composition urbaine et les caractéristiques architecturales propres à chacun des ensembles identifiés.

**11.8 En sus des dispositions de l'article 11.7, dispositions applicables 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).**

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 un minimum **1 place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher**, en respectant un minimum d'1 place par logement et au delà de 5 logements 1,3 places par logements arrondi à l'unité supérieure.

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>** 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 **40 m<sup>2</sup> de surface de plancher**

###### 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 ou 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**

Au sein de la zone UC, en dehors du secteur UC1, les emplacements nécessaires aux opérations de chargement, déchargement et manutention doivent être prévus pour tous les établissements de plus de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher recevant ou générant des livraisons et au minimum :

- Pour les activités : une aire de livraison de 100 m<sup>2</sup> pour 6 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- Pour les commerces / industrie / artisanat : une aire de livraison pour 1 000 m<sup>2</sup> de surface de vente.

**Au sein du seul secteur UC1**, les emplacements nécessaires aux opérations de chargement, déchargement et manutention doivent être prévus pour tous les établissements recevant ou générant des livraisons.

#### **12.1.3 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.

##### **12.1.3.1 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 m<sup>2</sup> par logement, pour les logements jusqu'à deux pièces principales
- 1,5 m<sup>2</sup> par logement, pour les logements de trois pièces principales et plus sans que cet espace ne puisse être inférieur à 3 m<sup>2</sup>.

## TITRE II – Zone UC

### 12.1.3.2. 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 1,5m<sup>2</sup> pour 100m<sup>2</sup> de surface plancher.

### 12.1.3.3 Constructions destinées aux commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> 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.

### 12.1.3.4 Constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif ou services publics et aux établissements d'enseignement

Il est recommandé pour les équipements d'intérêt collectif ou 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> de surface de plancher réalisée, le calcul se fait par **tranche entamée** :

*Exemple : lorsqu'il est exigé 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, pour une construction de 70 m<sup>2</sup> 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'ilots,
- Parcs et Squares,
- Terrains cultivés,
- Zones humides.

## TITRE II – Zone UC

### 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-verniss du Japon, Verniss 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>Elodea canadensis</i> Michx., 1803                                  | Élodée du Canada   |
| <i>Elodea 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   |
| <i>Myriophyllum aquaticum</i> (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 Au sein de la zone UC, en dehors du secteur UC1 et UC2

Les surfaces libres de toutes constructions doivent être traitées en espaces verts de pleine terre sur **40% minimum** de leur superficie.

Les travaux d'extension ou de surélévation des constructions existantes non conformes à cette disposition sont toutefois admis, à condition de ne pas réduire la superficie comptabilisée au titre des espaces verts de pleine terre.

Ces dispositions ne s'appliquent pas non plus aux travaux d'extension des constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif ou services publics.

#### 13.2.1.2 Au sein du seul secteur UC1

Dans les seules parcelles impactées par un cœur d'ilots protégés et repérés au titre de l'article L151-23 du code de l'Urbanisme, doit être prévu en plus de la surface des cœurs d'ilot, au minimum 15% de la surface libre de toute construction devra être traité en espace végétalisé de pleine terre pouvant comprendre des noues, bassins végétalisés, etc....

Dans les parcelles non impactées par un cœur d'ilots protégés et repérés au titre de l'article L151-23 du code de l'Urbanisme, au minimum 25% de la surface libre de toute construction devra être traité en espace végétalisé selon la répartition suivante :

- **au minimum 15%** de la surface libre de toute construction devra être traité en espace végétalisé de pleine terre pouvant comprendre des noues, bassins végétalisés, etc....
- **et au minimum 10%** de la surface libre de toute construction devra être traité en espaces végétalisés complémentaires sous la forme :
  - d'espaces verts de pleine terre,
  - et/ou d'espaces verts sur dalle d'une profondeur supérieure ou égale à 0,60m,
  - et/ou de toitures végétalisés,

#### 13.2.1.3 Au sein du seul secteur UC2

Pour les installations permettant l'habitation des gens du voyage, les surfaces libres de toutes constructions doivent être traitées en espaces verts de pleine terre sur **30% minimum** de leur superficie.

Les surfaces libres des équipements d'intérêt collectif doivent être plantées à raison *d'un arbre* pour 100 m<sup>2</sup> de surface libre.

## TITRE II – Zone UC

### 13.2.1.4 Modalités de calcul

Sont considérés comme espaces de pleine terre les espaces libres non bâtis ni en surface ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales.

Les espaces de pleine terre situés dans les **cœurs d'îlots, espaces paysagers et squares** identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'Urbanisme sont comptabilisés au titre des espaces végétalisés (de pleine terre ou complémentaire) devant être réalisés sur le terrain.

Les aires de stationnement extérieures et leurs accès de type evergreen et les espaces de circulation des véhicules motorisés ne sont pas comptabilisés dans la superficie des espaces de pleine terre végétalisés (de pleine terre ou complémentaire).

Toutefois, les travaux de surélévations et de changement de destination des constructions existantes n'ont pas à respecter les dispositions ci-dessus, à condition de ne pas réduire la surface comptabilisée au titre des espaces de pleine terre végétalisés et plantés.

### 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 m<sup>2</sup>** des surfaces libres de constructions par tranche 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 m<sup>2</sup>** 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.

### 13.3 Dispositions particulières

Toutefois, les dispositions de l'article 13 ne s'appliquent pas :

- Aux travaux de surélévation et de changement de destination des constructions existantes ne respectant pas les dispositions des articles 13.1 à 13.2 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.

#### 15.1.2 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       |

## TITRE II – Zone UC

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 m<sup>2</sup> 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.

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.

## Règlement de la zone UY

La **zone UY** est une zone spécialisée dédiée aux zones à vocation économique.

Elle comprend un secteur, le **secteur UYf** dédié aux emprises ferroviaires.

*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 UY

### Article 1 – Occupations et utilisations des sols interdites

---

#### 1.1 Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions et installations qui, par leur situation, leurs caractéristiques, leur importance ou leur implantation, seraient incompatibles avec le voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique,
- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole et forestière,
- Les terrains de stationnement des résidences mobiles et démontables en dehors des terrains aménagés à cet effet.

### 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 UY

- Les constructions destinées à l'habitation, à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente (gardiennage, surveillance, etc.) est nécessaire pour assurer le fonctionnement de la zone,
- 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 des constructions admises 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 du seul secteur UYf

Les constructions et installations destinées à l'industrie, à l'artisanat, au commerce, au bureau sont admises dans la mesure où ils sont liés aux activités ferroviaires.

### **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 m<sup>2</sup> 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

##### 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 construction situés en dessous de la chaussée (limite de propriété à prévoir 15 cm au-dessus du fil d'eau du caniveau de la chaussée).

###### 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 m<sup>3</sup>/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.

## TITRE II – Zone UY

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.

#### **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**

Les constructions ou parties de construction devront être implantées en retrait des voies et emprises publiques de **5 mètres** minimum.

### **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 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.

## TITRE II – Zone UY

### Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

---

#### 7.1 Dispositions générales

##### 7.1.1 Dispositions générales applicables à la zone UY et à son secteur UYf

Dans une bande de 25 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 7.1.2.

Au-delà de la bande de 25 mètres de profondeur par rapport à l'alignement, les constructions ou parties de constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives, selon les modalités fixées au 7.1.2.

##### 7.1.2 Modalités de calcul du retrait

- 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) du bâtiment (H), soit  $L \geq H$ , sans pouvoir être inférieure à **4 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 annexes**

Lorsqu'un retrait est imposé au titre de l'article 7.1, les constructions annexes peuvent s'implanter en limites séparatives à la condition que leur hauteur en limites séparatives n'excède pas 3,20m.

### **7.2.5 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 sur une ou plusieurs limites séparatives ou avec un retrait de deux mètres minimum de la limite séparative.

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

---

### **8.1 Dispositions générales**

La distance doit être au moins égale :

- à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un servant à l'éclairage ou à l'aération des locaux de travail, **avec un minimum de 4 mètres**,
- à la hauteur de la façade située en vis-à-vis d'une façade comportant des ouvertures servant à l'éclairage ou à l'aération des locaux de travail, avec un minimum de **8 mètres**.

## TITRE II – Zone UY

### 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.

#### 8.2.2 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.

#### 8.2.3 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.

#### 8.2.4 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

Le coefficient d'emprise au sol maximum des constructions est fixé à **75% de la superficie du terrain**.

### 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 règlementée.

## **Article 10 – Hauteur maximale des constructions**

---

### **10.1 Dispositions générales**

#### **10.1.1 Dispositions générales applicables aux constructions et installations non destinées à l'habitation**

La hauteur des constructions ne doit pas excéder en tout point **15 mètres**.

#### **10.1.2 Dispositions générales applicables aux constructions destinées à l'habitation**

La hauteur des constructions destinées à l'habitation, autorisées au terme de l'article 2, ne doit pas excéder en tout point :

- **9 mètres** à l'égout,
- **12 mètres** au faîtage.

### **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.

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

Pour les toitures en pentes, les matériaux autres que les tuiles, ardoises et zinc sont interdits.

Tout autre matériau présentant un aspect différent, en particulier le bac acier, le bardeau bitumineux (Shingle, etc.), plaque(s) de fibrociment ne peut être employé que dans le cadre d'une composition globale des façades très soignée. Tout matériau d'imitation (faux bois, fausse pierre, etc.) est strictement interdit.

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.

#### 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 imités sont interdits (fausses pierres, fausses briques, fausses pièces de bois) ;
- l'emploi de matériaux excessivement réfléchissants est interdit.

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 pare-vues des balcons, terrasses et loggias doivent s'intégrer harmonieusement à la construction.

#### **11.4 Les toitures**

Les toitures doivent être recouvertes de terre cuite, d'ardoises, de pans de zinc, de verre ou traitées avec des matériaux nobles choisis pour leur pérennité ou leur stabilité d'aspect.

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.

## TITRE II – Zone UY

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.

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 déviés 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.

Dans les zones d'aléas forts et très forts du PPRI, les clôtures devront être ajourées à larges mailles sur au moins 2/3 de leur surface située sous la cote du PHEC (Plus Haute Eaux Connues).

Les clôtures sur rue pourront être composées d'un soubassement plein maçonné de 0,80m minimum et d'1 m maximum de hauteur surmonté, le cas échéant, de préférence d'une grille métallique, ou à défaut de tout autre dispositif à claire-voie.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses...) est interdit.

## 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>** 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 **40 m<sup>2</sup> de surface de plancher**

##### 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.

## TITRE II – Zone UY

### **12.1.1.6 Constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif ou 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 m<sup>2</sup> de surface de plancher recevant ou générant des livraisons et au minimum :

- Pour les activités : une aire de livraison de 100 m<sup>2</sup> pour 6 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- Pour les commerces / industrie / artisanat : une aire de livraison pour 1 000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> par logement, pour les logements jusqu'à deux pièces principales,
- 1,5 m<sup>2</sup> par logement, pour les logements de trois pièces principales et plus,
- sans que cet espace ne puisse être inférieur à 3 m<sup>2</sup>.

#### **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 1,5m<sup>2</sup> pour 100m<sup>2</sup> de surface plancher.

### **12.1.2.3. Constructions destinées aux commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> 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.

## TITRE II – Zone UY

### 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> de surface de plancher réalisée, le calcul se fait par **tranche entamée** :

*Exemple : lorsqu'il est exigé 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, pour une construction de 70 m<sup>2</sup> 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.

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

## TITRE II – Zone UY

### 13.2.1 Obligations de végétaliser

Les surfaces libres de toutes constructions doivent être traitées en espaces verts de pleine terre sur **30% minimum** de leur superficie.

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-verniss du Japon, Verniss 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                                  | Sénéçon 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>Elodea canadensis</i> Michx., 1803                                  | Élodée du Canada   |
| <i>Elodea 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   |
| <i>Myriophyllum aquaticum</i> (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                                   | Sénéçon 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 espaces non bâtis situés en bordure de voie devront faire l'objet d'un traitement paysager.

### 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 m<sup>2</sup>** des surfaces libres de constructions par tranche 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 m<sup>2</sup>** 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.

Un rideau continu d'arbres de haute tige formant écran sera exigé en limite séparative lorsque celle-ci correspond à une limite de zone.

### 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 13.2, 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,
- Aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif ou services publics

### 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 m<sup>2</sup> 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.

**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.

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

---

## Règlement de la zone 1AUB

La **zone 1AUB**, à vocation mixte, correspond au projet « Pologne » situé en limites Nord-Est du territoire communal.

*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 III – Zone AU**

## Article 1 – Occupations et utilisations des sols interdites

---

### 1.1 Occupations et utilisations du sol interdites

- 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.

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

---

### 2.1 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans la mesure où les conditions de réalisation de tous les équipements nécessaires sont assurées, conformément aux prescriptions du code de l'Urbanisme, sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la partie de la zone restant à aménager, le cas échéant, de participer à un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone, et dans la mesure où la surface de plancher des constructions sur la totalité de la zone n'excède pas **62 000 m<sup>2</sup>** (hors surface de plancher existante au moment de l'approbation du présent PLU) : **sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes, sous forme d'opérations d'aménagement pouvant ne concerner qu'une partie des périmètres de zones :**

- Les constructions destinées à l'habitation,
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier,
- 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 constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics,

## TITRE III – Zone AU

- 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.

### **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 m<sup>2</sup> 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**

#### **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 construction situés en dessous de la chaussée (limite de propriété à prévoir 15 cm au-dessus du fil d'eau du caniveau de la chaussée).

##### **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. ...).

## TITRE III – Zone AU

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 m<sup>3</sup>/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.

#### **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.

## TITRE III – Zone AU

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

---

#### 6.1 Dispositions générales

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

#### 6.2 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.

### Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

---

#### 7.1 Dispositions générales

##### 7.1.1 Dispositions générales applicables

Les constructions ou parties de constructions doivent être implantées :

- En limites séparatives,
- Ou en retrait de deux mètres minimum de ces limites.

## 7.2 Dispositions particulières

### 7.2.1 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.

### 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.

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

---

### 8.1 Dispositions générales

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.

### 8.2.2 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.

### 8.2.3 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.

### 8.2.4 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

---

Non réglementée.

## Article 10 – Hauteur maximale des constructions

---

### 10.1 Dispositions générales

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

### 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.

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.

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.

### TITRE III – Zone AU

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 pare-vues 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'aspects 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.

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 m, la hauteur est mesurée au point médian de ladite clôture.

## TITRE III – Zone AU

### 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.

## **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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>** 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 **40 m<sup>2</sup> de surface de plancher**

## TITRE III – Zone AU

### 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 ou 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 m<sup>2</sup> de surface de plancher recevant ou générant des livraisons et au minima :

- Pour les activités : une aire de livraison de 100 m<sup>2</sup> pour 6 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- Pour les commerces / industrie / artisanat : une aire de livraison pour 1 000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> par logement, pour les logements jusqu'à deux pièces principales ;
- 1,5 m<sup>2</sup> par logement, pour les logements de trois pièces principales et plus ;
- sans que cet espace ne puisse être inférieur à 3 m<sup>2</sup>.

#### 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 1,5m<sup>2</sup> pour 100m<sup>2</sup> de surface plancher.

#### 12.1.2.3. Constructions destinées aux commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> de surface de plancher réalisée, le calcul se fait par **tranche entamée** :

*Exemple : lorsqu'il est exigé 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, pour une construction de 70 m<sup>2</sup> 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'ilots,
- Parcs et Squares,
- Terrains cultivés,
- Zones humides.

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

## TITRE III – Zone AU

### 13.2.1 Obligations de végétaliser

**40% minimum** de la surface libre de toute construction doit être traité sous forme d'espaces verts.

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

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-verniss du Japon, Verniss 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>Elodea canadensis</i> Michx., 1803                                  | Élodée du Canada   |
| <i>Elodea 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   |
| <i>Myriophyllum aquaticum</i> (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  |

### 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 m<sup>2</sup>** des surfaces libres de constructions par tranche 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 m<sup>2</sup>** 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.

### 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 13.2, 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.

## TITRE III – Zone AU

### 15.1.2 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 m<sup>2</sup> 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.

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.

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

---

## Règlement de la zone A

La **zone A** correspond aux zones, équipées ou non, qu'il convient de protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

*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 IV – Zone A

## **Article 1 – Occupations et utilisations des sols interdites**

---

### **1.1 Occupations et utilisations du sol interdites**

Toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles soumises à des conditions particulières à l'article 2.

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

---

### **2.1 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières en zone A**

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole,
- Les installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics,
- 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 à des aménagements hydrauliques
  - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
  - ou qu'elle contribue à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

## **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 m<sup>2</sup> 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.

### **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, et de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

## TITRE IV – Zone A

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.

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.

### **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**

##### **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 construction situés en dessous de la chaussée (limite de propriété à prévoir 15 cm au-dessus du fil d'eau du caniveau de la chaussée).

**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 m<sup>3</sup>/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.

#### **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**

Les constructions doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement

##### **6.2 Dispositions particulières aux installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics**

Les installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics doivent être implantées à l'alignement, ou en retrait de deux mètres minimum de l'alignement.

#### **Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

##### **7.1 Dispositions générales**

Les constructions doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum des limites séparatives.

##### **7.2 Dispositions particulières aux installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif ou services publics**

Les installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif ou services publics doivent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives, ou en retrait de deux mètres minimum de la limite séparative.

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

---

Non réglementé

#### **Article 9 – Emprise au sol**

---

Le coefficient d'emprise au sol maximum des constructions est fixé à **15% de la superficie du terrain.**

## TITRE IV – Zone A

### Article 10 – Hauteur maximale des constructions

---

#### 10.1 Dispositions générales

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder en tout point **8 mètres**.

#### 10.2 Dispositions particulières aux installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif ou services publics

La hauteur des installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif ou services publics n'est pas réglementée.

### Article 11 – Aspect extérieur

---

#### 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.

### Article 12 – Stationnement

---

#### 12.1 Dispositions générales

##### 12.1.1 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Il n'est pas fixé d'obligations de réaliser un nombre minimal de places de stationnement.

Toutefois, il convient de prévoir la réalisation d'un nombre maximum de places, en application des autres règles et des possibilités techniques.

### **12.1.2 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.

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

Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.

### **Article 13 – Espaces libres et plantations**

---

#### **13.1 Espaces libres et plantations**

Les abords de toute construction nouvelle doivent être traités et aménagés de façon à assurer son insertion dans le cadre environnant.

### **Article 14 – Coefficient d'Occupation des Sols**

---

Sans objet.

### **Article 15 – Performances énergétiques et environnementales**

---

Non réglementé

### **Article 16 – Infrastructures et réseaux de communication numérique**

---

Non réglementé

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

---

## Règlement de la zone N

La **zone N** correspond aux zones, équipées ou non, qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ou de leur caractère d'espaces naturels. Elle comprend quatre secteurs :

- le **secteur Ne**, dédié aux secteurs naturels qui accueillent des équipements,
- le **secteur Ne1**, permettant l'émergence de projet à vocation d'équipements, compatible avec la zone naturelle
- le **secteur Nb**, dédié aux berges de la Seine et de l'Yerres,
- le **secteur Nj**, dédié aux jardins familiaux,
- le **secteur Nzh**, dédié aux secteurs impactés par la présence d'une zone humide.

*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.**



## **Article 1 – Occupations et utilisations des sols interdites**

---

### **1.1 Occupations et utilisations du sol interdites en zone N et ses secteurs, à l'exception du secteur Nzh**

Toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles soumises à des conditions particulières à l'article 2.

### **1.2 Occupations et utilisations du sol interdites dans le seul secteur Nzh**

Les occupations et utilisations du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides, notamment le remblaiement, le retournement et le drainage.

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

---

### **2.1 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières en zone N et dans ses secteurs, en dehors du secteur Nzh**

- Les ouvrages techniques destinés à l'exploitation des équipements d'intérêt collectif et services publics,
- Les abris légers pour la protection de la faune existante, à condition que leur emprise n'excède pas 20 m<sup>2</sup> et qu'ils soient en structure bois,
- 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.
- Les travaux et aménagements nécessaires à leur gestion, à l'accueil du public, aux circulations douces ou aux activités de loisirs de plein air,
- Les constructions nécessaires à la gestion, à l'accueil du public dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

### **2.2 En sus des dispositions de l'article 2.1, occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières dans les seuls secteurs Ne et Ne1**

Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

**2.3 En sus des dispositions de l'article 2.1, occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières dans les seuls secteurs Nb**

- Les espaces verts, les bases de loisirs, les aires de jeux et de sports,
- Les constructions de taille limitée indispensables à la fréquentation des installations visées ci-dessus,
- Les constructions et installations liées aux activités de pêche sous réserve qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente,
- Les installations nécessaires à la réalisation de pôle intermodal aux abords des emprises ferrées.

**2.4 En sus des dispositions de l'article 2.1, occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières dans les seuls secteurs Nj**

Les abris de jardins, dans la limite de 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par parcelle cultivée ou par terrain et à condition que ce soit des constructions légères.

**2.5 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières au sein du seul secteur Nzh**

Sont seuls admis dans le secteur Nzh sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique :

- Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à conditions que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour au site à l'état naturel (cheminements piétonniers et cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, les objets destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune, etc.);
- Les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles ;
- Les installations et ouvrages d'intérêt général liés à la sécurité, à la salubrité, aux réseaux d'utilité publique lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

**2.6 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières au sein des espaces paysagers protégés, identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'Urbanisme (anciennement L123-1-5 III 2° du code de l'Urbanisme).**

Au sein **parcs et squares** identifiés, sont seuls admis :

- les travaux et aménagements nécessaires à leur gestion, à l'accueil du public, aux circulations douces ou aux activités de loisirs de plein air,
- les constructions nécessaires à la gestion, à l'accueil du public dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol,

### **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 m<sup>2</sup> 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.

#### **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, et 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.

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.

### **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**

### **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 construction situés en dessous de la chaussée (limite de propriété à prévoir 15 cm au-dessus du fil d'eau du caniveau de la chaussée).

#### **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 m<sup>3</sup>/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.

## TITRE V – Zone N

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.

#### **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**

Les constructions doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement

### **6.2 Dispositions particulières aux installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif ou services publics**

Les installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif ou services publics doivent être implantées à l'alignement, ou en retrait de deux mètres minimum de l'alignement.

## **Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

### **7.1 Dispositions générales**

Les constructions doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum des limites séparatives.

### **7.2 Dispositions particulières aux installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif ou services publics**

Les installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif ou services publics doivent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives, ou en retrait de deux mètres minimum de la limite séparative.

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

---

Non réglementé

## **Article 9 – Emprise au sol**

---

### **9.1 Dispositions générales**

#### **9.1.1 Dispositions applicables à la zone N, et aux secteurs Ne, Nb et Nj**

Le coefficient d'emprise au sol maximum des constructions est fixé à **15% de la superficie du terrain.**

#### **9.1.2 Dispositions applicables au seul secteur Ne1**

Le coefficient d'emprise au sol maximum des constructions est fixé à **45% de la superficie du terrain.**

## TITRE V – Zone N

### 9.1.3 Dispositions applicables au sein des parcs et squares identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'Urbanisme (anciennement L.123-1-5.III.2° du code de l'Urbanisme)

Le coefficient d'emprise au sol maximum des constructions est fixé à **5% de la superficie du terrain.**

## 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.

## Article 10 – Hauteur maximale des constructions

---

### 10.1 Dispositions générales

#### 10.1.1 Dispositions générales applicables à la zone N et au secteur Ne

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder en tout point **4 mètres.**

#### 10.1.2 Dispositions générales applicables au seul secteur Ne1

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder en tout point **12 mètres.**

#### 10.1.3 Dispositions générales applicables au seul secteur Nb

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder en tout point **4 mètres.**  
Des émergences ponctuelles dont la hauteur est supérieure à 4 mètres sont toutefois admises.

#### 10.1.4 Dispositions générales applicables au seul secteur Nj

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder en tout point **3,5 mètres.**

## **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.

### **10.2.2 Dispositions particulières aux installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif ou services publics**

La hauteur des installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif ou services publics n'est pas réglementée.

## **Article 11 – Aspect extérieur**

---

### **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.

## **Article 12 – Stationnement**

---

### **12.1 Dispositions générales**

#### **12.1.1 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés**

Il n'est pas fixé d'obligations de réaliser un nombre minimal de places de stationnement.

Toutefois, il convient de prévoir la réalisation d'un nombre maximum de places, en application des autres règles et des possibilités techniques.

**12.1.2 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.

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

Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.

## **Article 13 – Espaces libres et plantations**

---

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

## TITRE V – Zone N

### 13.1.2 Obligations de végétaliser applicables au seul secteur Ne

Les surfaces libres de toutes constructions et de surfaces destinées à l'organisation de la circulation et des voiries doivent être traitées en espaces verts de pleine terre sur **30% minimum** de leur superficie.

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, Ailante                                     |
| <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>Elodea canadensis</i> Michx., 1803                                  | Élodée du Canada   |
| <i>Elodea 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   |
| <i>Myriophyllum aquaticum</i> (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  |

### **13.1.2 Obligation de planter au sein de la zone N et ses secteurs, en dehors du secteur Nb**

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 m<sup>2</sup>** des surfaces libres de constructions.

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 m<sup>2</sup>** de surface affectée au stationnement. 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.

### **13.2 Dispositions particulières**

Toutefois, les dispositions de l'article 13.1 ne s'appliquent pas :

- Aux travaux de surélévation et de changement de destination des constructions existantes ne respectant pas les dispositions de l'article 13.1, 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**

---

Non réglementé

### **Article 16 – Infrastructures et réseaux de communication numérique**

---

Non réglementé