



6. RÈGLEMENT

*PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal en date
du 14 Juin 2018*

*PLU modifié par délibération du Conseil Municipal en date
du XXXX*



SOMMAIRE

INTRODUCTION	5
A/ LES DISPOSITIONS GÉNÉRALES EN TOUTES ZONES	11
1/ DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS	13
2/ EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX	14
3/ DISPOSITIONS ENVIRONNEMENTALES	19
4/ RÈGLES EN MATIÈRE DE QUALITÉ URBAINE ET PAYSAGÈRE	21
5/ RÈGLES DE STATIONNEMENT	27
6/ AUTRES DISPOSITIONS APPLICABLES EN TOUTES ZONES	31
B/ LES DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À CHAQUE ZONE	33
1/ LES ZONES URBAINES	35
<i>UA, centre-village (UAa)</i>	37
<i>UH, résidentielle à dominante d'individuel</i>	47
<i>UG, résidentielle à dominante d'individuel groupé</i>	59
<i>UC, résidentielle à dominante de collectif (UCs)</i>	65
<i>UR, grandes résidences</i>	73
<i>UL, équipements (ULs)</i>	81
<i>UI, activités économiques</i>	87
2/ LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES	97
<i>A, agricole inconstructible</i>	99
<i>Aj, jardins familiaux</i>	
<i>N, naturelle</i>	103
<i>NI, équipements sportifs</i>	
<i>Nc, camping</i>	
<i>Nzh, zones humides</i>	
3/ LA ZONE D'URBANISATION FUTURE	109
<i>AU, zone d'urbanisation fermée</i>	111
DÉFINITIONS	115
ANNEXES	125



INTRODUCTION

1/ CHAMP D'APPLICATION DU RÈGLEMENT

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L151-8 à L151-42 du Code de l'urbanisme. Il s'applique à l'ensemble du territoire de Villiers-sur-Orge.

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est divisé en zones urbaines (U), à urbaniser (AU), en zones naturelles (N) et agricoles (A) dont les délimitations sont reportées sur le plan de zonage.

1/ Les zones urbaines

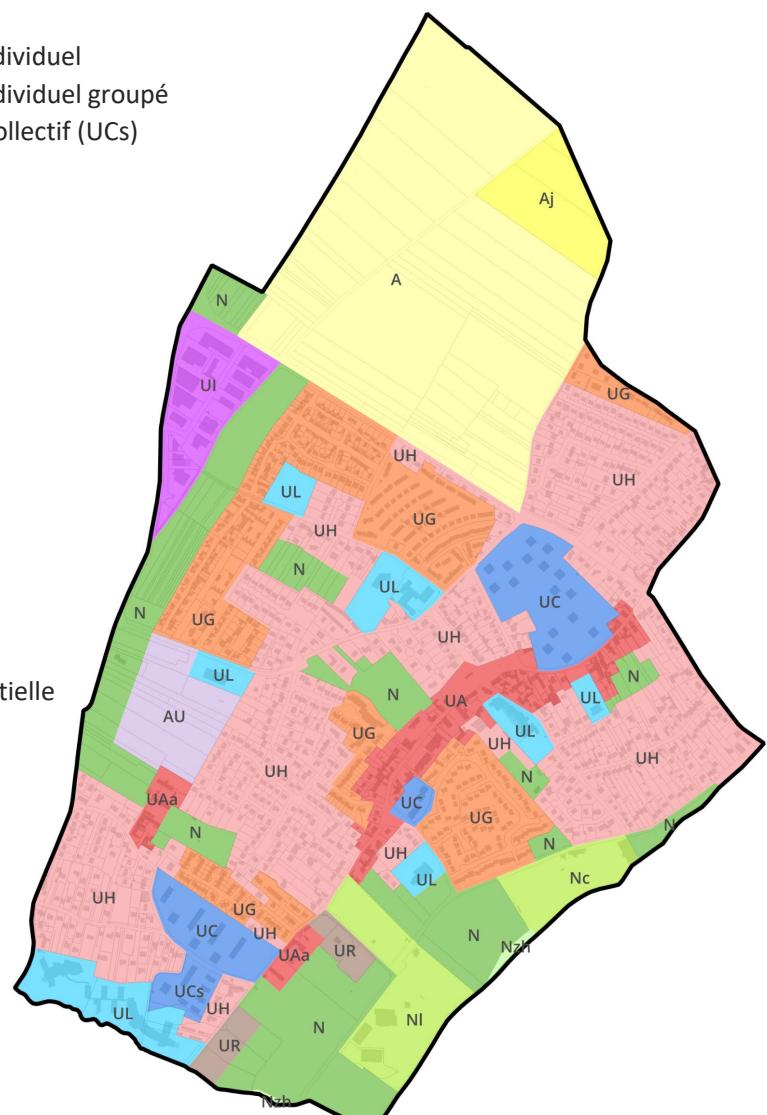
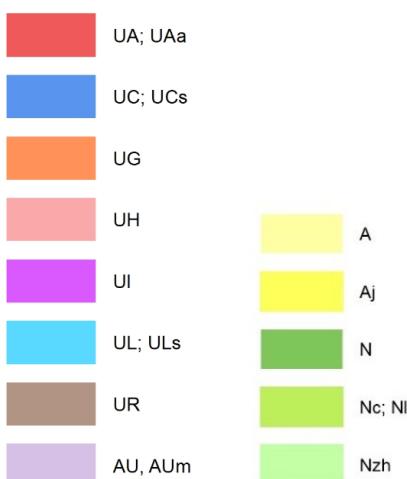
- UA, centre-village (UAa)
- UH, résidentielle à dominante d'individuel
- UG, résidentielle à dominante d'individuel groupé
- UC, résidentielle à dominante de collectif (UCs)
- UR, grandes résidences
- UI, activités économiques
- UL, équipements (ULs)

2/ Les zones agricoles et naturelles

- A, agricole inconstructible
- Aj, jardins familiaux
- N, naturelle
- NI, équipements sportifs
- Nc, camping
- Nzh, zones humides

3/ Les zones d'urbanisation future

- AU, extension à vocation mixte
- AUm, extension à vocation résidentielle



INTRODUCTION

Le règlement décrit, pour chaque zone définie sur le plan de zonage, les dispositions réglementaires applicables. Il s'organise de la manière suivante :

RÈGLEMENT D'UNE ZONE

A / LES DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les dispositions générales diverses et les dispositions applicables en toutes zones (obligations en équipements et réseaux, dispositions environnementales, règles de stationnement).



B / LES DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES

Les dispositions spécifiques à chaque zone :

- Les destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité
- Les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Par ailleurs, le règlement est complété par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui déclinent des orientations par thématique et par secteur.

Ainsi, le règlement de la zone du vieux village (UA) est complété par l'OAP du vieux village et l'OAP de la maison médicale.

En plus du présent règlement et des OAP ci-dessus visées, tout permis de construire devra respecter les orientations définies dans l'OAP circulations douces.



INTRODUCTION

2/ CADRE GÉNÉRAL D'APPLICATION DU RÈGLEMENT

- ***Portée du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols***

Le règlement du PLU définit les règles d'occupation du sol.

Le règlement national d'urbanisme est applicable aux constructions et aménagements faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies.

Toutefois les dispositions des articles R111-3, R111-5 à R111-19 et R111-28 à R111-30 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un Plan Local d'Urbanisme.

Par ailleurs, sont et demeurent applicables sur le territoire communal, les articles législatifs du Code de l'urbanisme relatif :

- aux périmètres de travaux publics ;
- aux périmètres de déclaration d'utilité publique ;
- à la réalisation de réseaux ;
- aux routes à grande circulation.

S'ajoutent de plus aux règles propres du PLU, les servitudes d'utilité publique qui font l'objet d'un plan et d'une notice annexés au présent dossier de PLU, les périmètres de droit de préemption urbain.

Les prescriptions prises au titre des autres législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation des sols s'ajoutent aux règles propres aux PLU.

Au titre de la réglementation sur l'archéologie préventive, toute découverte fortuite de vestiges susceptibles de présenter un caractère archéologique doit faire l'objet d'une déclaration immédiate au maire.

- ***Règles de construction***

L'ensemble des constructions créées ou étendues en approbation du présent règlement, devra respecter les dispositions législatives et réglementaires issues de l'application du Code de la Construction et de l'Habitation et du Code Civil (notamment les articles relatifs aux vues, droit de passage, servitude de cour commune, mitoyenneté, plantations, etc.). Il est rappelé que l'ensemble des autorisations d'urbanisme sont délivrées sous réserve du droit des tiers.

Il est rappelé qu'aucune formalité n'est à déposer pour des constructions de moins de 5m², néanmoins les règles du PLU sont à respecter.



INTRODUCTION

- ***Adaptations mineures***

En application de l'article L 152-3 du Code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme 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 et des dispositions prévues par le Code de l'urbanisme.

- ***Composantes particulières du plan de zonage***

En application de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme, des emplacements sont réservés notamment pour servir d'emprise aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts. Ils sont délimités sur le plan de zonage du présent Plan Local d'Urbanisme. La destination des emplacements réservés ainsi que les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires sont également précisés sur le plan de zonage.

Les constructions sont interdites sur les terrains, bâtis ou non, compris dans lesdits emplacements réservés, sauf exception prévue au Code de l'urbanisme pour les constructions à titre précaire.

Des éléments bâtis et de paysage à protéger sont repérés sur le plan de zonage en application de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme et listés en annexe du règlement.

- ***Participation des constructeurs***

Il est rappelé que les bénéficiaires de permis de construire seront soumis aux taxes et participations prévues par le Code de l'urbanisme et participent ainsi au financement des équipements publics.

- ***Aires de stationnement***

En application de l'article L. 151-33, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

En application de l'article L 151-35 du Code de l'urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du Plan Local d'Urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par 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 avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.



INTRODUCTION

- **Bâtiments détruits ou démolis**

Au titre de l'article L111-15 du Code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolи depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le Plan Local d'Urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée au titre de l'article L.111-2-3, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.111-11, 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.

- **Accessibilité des personnes handicapées**

En application des dispositions de l'article L152-4 du Code l'urbanisme l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du Plan Local d'Urbanisme pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

- **Aléa retrait-gonflement des argiles**

Le territoire communal comporte des secteurs argileux. Les terrains argileux et marneux sont sensibles à l'eau : gonflement sous l'effet de fortes pluies, retrait en cas de sécheresse, et risque de glissement en cas de talutage. Des précautions particulières doivent être prises pour terrasser et fonder un ouvrage dans ces secteurs. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette jointe dans les annexes du P.L.U.

- **Présence d'anciennes carrières souterraines**

Dans les secteurs concernés par la présence d'anciennes carrières souterraines, une étude géotechnique pourra être rendue obligatoire avant la construction et/ou une réserve pourra être émise sur la délivrance d'un permis de construire en s'appuyant sur l'article R111-2 du Code de l'urbanisme.





A. LES DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

- 1** Destinations et sous destinations
- 2** Equipements et réseaux
- 3** Dispositions environnementales
- 4** Règles en matière de qualité urbaine et paysagère
- 5** Règles de stationnement
- 6** Autres dispositions applicables en toutes zones



DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1

DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Conformément à l'article R151-27 et R151-28 du Code de l'urbanisme, le règlement ne peut distinguer que 5 destinations et 20 sous destinations des constructions, à savoir :

■ EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE

- Exploitation agricole
- Exploitation forestière

■ ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

- Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs
- Autres équipements recevant du public

■ HABITATION

- Logement
- Hébergement

■ COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE

- Artisanat et commerce de détail
- Restauration
- Commerce de gros
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Hébergement hôtelier et touristique
- Cinéma

■ AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE

- Industrie
- Entrepôt
- Bureau
- Centre de congrès et d'exposition

Sauf indication contraire au chapitre 1 des dispositions spécifiques à chaque zone, l'ensemble de ces destinations et sous destinations est autorisé.



DISPOSITIONS GÉNÉRALES

2

ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

1/ Desserte par les voies publiques ou privées :

1.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Toute construction doit être desservie par une voie publique ou privée en bon état de viabilité.

Les voies de desserte doivent :

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

En règle générale, les voies nouvelles doivent avoir une emprise minimale de 8 mètres avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures et comprenant à minima un trottoir d'une largeur de 1,5 m au moins.

Toutefois, la largeur de cette voie peut être plus réduite dans les cas suivants :

- si elle dessert 3 à 6 logements, la largeur minima est de 5 mètres ;
- si elle dessert 1 ou 2 logements, la largeur minima est de 3,5 mètres.

Cas particulier de l'impassé de la Seigneurie :

Au vu de sa valeur patrimoniale et historique, cette voie est protégée au titre de l'article L. 151-19. Au titre de cette protection l'impassé doit conserver ses caractéristiques (emprise, aménagements matériels...). La circulation automobile y est donc très contrainte en conséquence, elle ne peut desservir que 3 à 6 nouveaux logements au maximum par rapport au nombre de logements desservis à la date d'approbation du présent règlement.

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

1.2 Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise un titre justifiant d'une servitude de passage suffisante pour les besoins de l'opération projetée.

Le nombre et la largeur des accès doivent être adaptés aux conditions d'une desserte satisfaisante de la construction et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.

La largeur des accès constitués par un passage étroit entre deux propriétés ou par une servitude de passage sur un fond voisin doit être au minimum de :

- 3 mètres pour les accès desservant deux logements au plus ;
- 5 mètres pour les accès desservant plus de deux logements.

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

La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.



DISPOSITIONS GÉNÉRALES

2

ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

2/ Desserte par les réseaux :

2.1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée à une conduite d'eau potable de caractéristiques suffisantes dans le respect des normes édictées dans le règlement du service des eaux dont relève la commune de Villiers-sur-Orge.

En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie et conformes aux normes en vigueur.

2.2 Assainissement

Le réseau d'assainissement collectif étant de type séparatif, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies dans la propriété et raccordées au réseau public séparément.

Les conditions et modalités de déversement des eaux usées et eaux pluviales devront être conformes au règlement d'assainissement de l'Agglomération Cœur d'Essonne.

2.3 Les eaux usées

- Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées, à l'exception des constructions ou installations industrielles ayant vocation à rejeter des matières toxiques non biodégradables ou non autorisées au titre de l'article L 35-8 du Code de la Santé Publique.
- Tout raccordement au réseau d'assainissement public fera l'objet d'une demande de branchement auprès du service assainissement de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées qui délivrera une autorisation indiquant les prescriptions particulières à respecter (regard de façade, canalisation, dispositif de raccordement).
- L'évacuation des eaux usées "autres que domestiques" sera soumise à autorisation de déversement délivrée par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées avant tout raccordement au réseau public. Ces autorisations pourront faire l'objet d'une convention qui fixera au cas par cas les conditions techniques et financières de l'admission de ces effluents au réseau.
- En l'absence de réseau collectif d'assainissement, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place conformément à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes fixées par les services compétents, en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif, aux frais des bénéficiaires, lorsque ce réseau collectif sera réalisé ou renforcé. L'évacuation des eaux souillées et des effluents non traités dans les fossés et égouts pluviaux est interdite.
- Les eaux de piscines privées, conformément à la réglementation en vigueur, seront rejetées dans le réseau des eaux usées, après accord des services concernés.



DISPOSITIONS GÉNÉRALES

2

ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

2/ Desserte par les réseaux :

2.4 Les eaux pluviales

Le principe est la gestion à la parcelle des eaux pluviales et leur retour vers le milieu naturel. L'infiltration des eaux pluviales des toitures se fera directement dans les terrains, par tout dispositif approprié : puits d'infiltration, drains, fossés ou noues. Les services assainissement des collectivités pourront être contactés pour fournir un conseil technique.

Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises dans le réseau d'assainissement. Elles seront infiltrées, régulées et/ou traitées suivant les cas. Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (Notion de « zéro rejet »). En matière de gestion, les ouvrages de stockage seront dimensionnés pour une pluie d'occurrence vingtennale (20 ans) et d'une durée de quatre heures, soit 55 mm en 240 minutes. Soit 550 m³ par hectare imperméabilisé ou 5,5 m³ pour 100 m² imperméabilisés (toitures et voiries).

Exception :

De manière exceptionnelle et sur la base d'une production de pièces justificatives (étude de sols, de perméabilité, de pollution des sols, de nappe...), le service peut autoriser à titre dérogatoire, le déversement de tout ou partie des eaux pluviales dans le réseau public, le débit admis sera limité à au plus un litre par seconde et par hectare imperméabilisé (1L/s/ha). En cas de projet inférieur à l'hectare et compte-tenu des difficultés techniques de régulation, le débit admis au réseau public sera de 1L/s.

Le requérant devra alors communiquer au service les informations relatives à l'implantation, à la nature et au dimensionnement de ses ouvrages de stockage et de régulation, et ce au titre de la protection du réseau public et de la gestion des risques de débordements. Il devra équiper son ou ses ouvrages d'un regard d'accès et d'une échelle respectant les règles de l'art, pour permettre l'entretien annuel dans de bonnes conditions d'accès et de sécurité.

Il devra également préciser la nature, les caractéristiques et l'implantation des ouvrages de traitement pour les espaces où les eaux de ruissellement sont susceptibles d'être polluées.

Pour les nouvelles constructions individuelles (permis de construire) :

Pour les habitations individuelles, la description des ouvrages prévus et leur emplacement sont seuls demandés lors de l'instruction du droit des sols même si une étude de sols (reconnaissance pédologique et test de perméabilité) est recommandée.

Pour les nouvelle construction collective (permis d'aménager, immeubles collectifs...) :

La mise en œuvre de ces dispositions nécessite une note de calcul hydraulique et une étude de sols à fournir par les pétitionnaires ou leurs maîtres d'oeuvre, le plus en amont possible du projet et au plus tard en phase d'instruction du droit des sols. Les modalités pratiques sont étudiées au cas par cas en coordination avec les collectivités gestionnaire du réseau publics (EPT, Syndicat, Communauté ou Commune). Dans le cadre d'un projet d'aménagement avec lots à bâtir, si l'infiltration n'est pas possible, l'aménageur réalisera un ouvrage dimensionné pour récupérer les EP de chaque lot.



DISPOSITIONS GÉNÉRALES

2

ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

2/ Desserte par les réseaux :

Pour les extensions :

Lors d'une extension de la partie bâtie et/ou du réaménagement des surfaces déjà imperméabilisées, il sera imposé aux pétitionnaires et aux aménageurs de revoir la gestion du ruissellement des eaux pluviales sur ces surfaces, avec pour objectif le « zéro-rejet ».

Pour les EP de parkings :

"Pour les parkings souterrains, le pétitionnaire devra équiper le sous-sol d'un séparateur à hydrocarbures avant tout rejet au réseau d'eaux usées.

Pour les parkings à ciel ouvert, les eaux pluviales issues des surfaces imperméabilisées des parkings et voiries privées seront dépolluées avant leur infiltration à la parcelle.

L'obligation concerne les parkings à ciel ouvert d'une taille supérieure ou égale à 4 places pour les véhicules légers (VL) et dès la première place pour les véhicules de type poids-lourds (PL).

Le système de dépollution à mettre en œuvre devra recourir à des techniques extensives, alternatives aux réseaux.

Ces techniques alternatives devront prévoir dès le 1er mètre carré imperméabilisé, une décantation et une infiltration via un système superficiel à ciel ouvert de type noues plantées de macrophytes sur substrat filtrant, filtre planté de roseaux.

A noter :

- A partir de 20 places (VL) et dès la première place (PL), une vanne de confinement devra équiper le système.
- Au-delà de 10 places (PL), un ouvrage de traitement de type décanteur particulaire devra compléter le système et être disposé en amont de la technique alternative de dépollution.

2.4 Réseaux divers

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble, fibre optique) doivent être conçus en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

Les ouvrages nécessaires à l'installation de ces réseaux doivent être conformes aux dispositions en vigueur à la date du dépôt de permis de construire.

Eclairage public et carrefour à feux tricolores:

Pour la prise en charge des installations d'éclairage public et de feux tricolores par la communauté Cœur d'Essonne Agglomération lors des opérations de rétrocession par le constructeur, ce dernier devra respecter les prescriptions techniques transmises lors de la délivrance des demandes d'autorisation d'urbanisme.



DISPOSITIONS GÉNÉRALES

2

ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Fibre optique:

Tout maître d'ouvrage, constructeur et aménageur devra réaliser les ouvrages et réseaux de télécommunications électroniques permettant le déploiement de la fibre optique, conformément aux dispositions techniques de Cœur d'Essonne Agglomération.

Gestion Incendie :

Toute nouvelle construction à usage d'habitation doit se situer à moins de 200 mètres d'une borne incendie, ou à moins de 400 mètres si l'habitation est isolée.

3/Collecte des déchets et des ordures ménagères

La gestion des déchets est de la compétence de la Communauté Cœur d'Essonne Agglomération. Les conditions et modalités de la collecte des déchets devront être conformes au règlement de la collecte des déchets ménagers et assimilés de Cœur d'Essonne Agglomération en vigueur.

Pour les constructions de toute nature, un ou plusieurs locaux doivent être prévus pour assurer le stockage des déchets. La surface et la localisation de ces emplacements doivent être adaptées à la nature et l'importance de la construction.

Pour les constructions à destination de logements, les locaux à conteneurs devront être dimensionnés afin de recevoir les différents conteneurs en fonction du nombre d'habitants de la construction.

Lors de chaque permis de construire multiple déposé et lorsque les conditions techniques le permettent, Cœur d'Essonne Agglomération préconise la mise en place de conteneurs enterrés ou semi-enterrés pour les flux d'ordures ménagères et d'emballages et journaux-magazines. L'emplacement des conteneurs enterrés ou semi-enterrés doit répondre aux critères d'implantation et d'aménagement suivants :

- Pour les immeubles collectifs, se situer au plus près des allées d'immeubles le long des cheminements piétons les plus fréquentés et à 75 mètres maximum des entrées de halls d'immeubles ;
- Pour les points de regroupement desservant des habitations individuelles, se situer à une distance inférieure à 200 mètres du portail de la maison la plus éloignée du point d'apport volontaire ;
- Etre accessible aux piétons et aux personnes à mobilité réduite pour lesquelles les normes en vigueur doivent être respectées ;
- L'absence de réseaux souterrains, (conduites d'assainissement et d'eau potable, câbles téléphoniques et électriques, etc.) ;
- L'absence d'obstacle (bord d'une place de stationnement, poteaux, arbres et câbles aériens, etc.) à moins de 2 mètres autour des conteneurs (distance calculée à partir du bord de la plateforme de sécurité) ;
- L'absence d'obstacles aériens à moins de 8 mètres au-dessus des conteneurs, susceptibles de gêner la manœuvre du bras de levage (poteaux, arbres et câbles aériens, etc.) ;
- Etre accessible au camion de collecte des déchets en évitant de perturber la circulation à l'occasion des opérations de levage et de vidage ;
- La distance entre le système de préhension du conteneur enterré et l'axe du bras de levage du véhicule de collecte doit être au maximum de 5 mètres ;
- Une accessibilité directe à partir de la voie publique, ou d'une voie privée ouverte au public et adaptée au passage régulier de véhicules poids lourds.



DISPOSITIONS GÉNÉRALES

3

DISPOSITIONS ENVIRONNEMENTALES

1/ Dispositions relatives à la prise en compte des risques et nuisances :

- **Le Plan de Préventions des Risques d'Inondation (PPRI)**

Le Plan de Prévention des Risques d'inondation de l'Orge et de la Sallemouille sur le territoire de la commune de Villiers-sur-Orge a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 16 juin 2017. Il constitue une servitude qui s'impose aux autorisations du droit des sols.

Ainsi, pour les terrains qui sont concernés par une des zones (zones rouges, oranges, bleues) du PPRI, les constructions et installations de toute nature doivent, en complément du présent règlement, respecter les dispositions du PPRI qui sont annexées au PLU. Ces dispositions sont de nature à limiter les possibilités d'utilisation du sol au regard de la prise en compte des risques d'inondation.

- **Les risques sismiques**

Les communes sont réparties entre les cinq zones de sismicité définies à l'article R.563-4 du décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010 – art1. Ainsi, tout le département de l'Essonne est en zone de sismicité très faible (niveau 1).

2/ Dispositions relatives à la protection de la trame verte et bleue :

- Les zones humides et les corridors écologiques alluviaux

Afin de ne pas porter atteinte aux zones humides ou présumées humides identifiées, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, sur le plan de zonage, des dispositions particulières sont applicables. Ainsi, il est interdit :

- de créer tout remblai susceptible de porter atteinte à la zone humide ;
- de réaliser des caves et sous-sols et aménagements de niveaux enterrés ou semi-enterrés ;
- d'implanter toute construction susceptible de gêner le fonctionnement de la zone humide, en particulier les clôtures pleines.

Toute plantation d'espèces cataloguées invasives (cf. liste en annexe du présent règlement) est interdite. Il est recommandé de planter des essences liées aux milieux humides (cf. liste en annexe du présent règlement) dans les nouvelles plantations.

Concernant les cours d'eau, l'entretien et la gestion du milieu doit être conforme à l'article L215-14 du Code de l'environnement. Ainsi, « [...] le propriétaire riverain est tenu à un entretien régulier du cours d'eau. L'entretien régulier a pour objet de maintenir le cours d'eau dans son profil d'équilibre, de permettre l'écoulement naturel des eaux et de contribuer à son bon état écologique ou, le cas échéant, à son bon potentiel écologique, notamment par l'enlèvement des embâcles, débris et atterrissements, flottants ou non, par élagage ou recépage de la végétation des rives. [...] ».



DISPOSITIONS GÉNÉRALES

• *Les espaces verts protégés*

Des « espaces verts protégés », introduits par l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme ont été repérés sur le plan de zonage. Il s'agit de sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre paysager ou écologique. Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage et notamment les coupes et abattages d'arbres, doivent donc faire l'objet d'une autorisation préalable. À l'intérieur des « espaces verts protégés », seules sont autorisées :

- des constructions annexes dans une limite de 10 m² d'emprise au sol par unité foncière,
- dans le cas de jardins familiaux ou partagés, des annexes liées à la présence de jardins.

• *Les Espaces Boisés Classés (EBC)*

Les espaces classés en espaces boisés classés, et figurant comme tels sur le plan de zonage, sont soumis aux dispositions des articles L 113-1 et L.113-2 du Code de l'urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du Code forestier. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4 du Code de l'urbanisme.



DISPOSITIONS GÉNÉRALES

4

RÈGLES EN MATIERE DE QUALITÉ URBAINE ET PAYSAGÈRE

Par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions, les extensions de bâtiments ainsi que les réalisations d'ouvrages et de clôtures, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

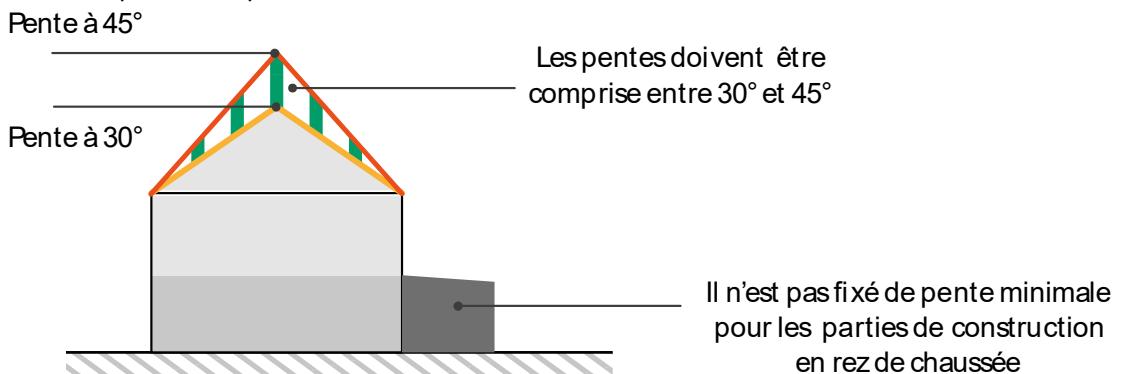
En conséquence les prescriptions ci-après sont applicables.

• *Les toitures*

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

Les ouvertures en toiture sont admises, sous forme de fenêtres situées dans le plan de la toiture ou, pour les toitures en pente, de lucarnes. Les lucarnes doivent être de forme traditionnelle à la région et leur dimension proportionnée aux volumes de la construction et de la toiture. La largeur des lucarnes ne doit pas dépasser 1,30 mètre.

Pour les toitures à pente, celles-ci doivent présenter des pentes comprises entre 30° et 45°. Pour les parties de construction en rez de chaussée (vêrandas, pergolas, carport) et les extensions à rez-de-chaussée, il n'est pas fixé de pente minimale.



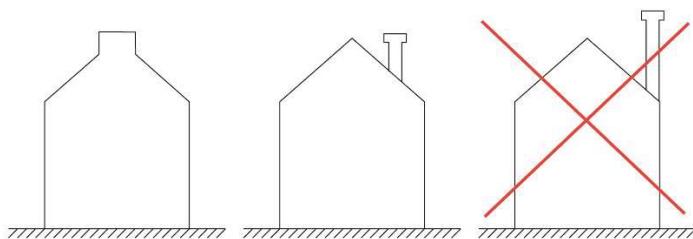
Les toitures à pente doivent être couvertes soit en tuiles plates, soit en ardoises, soit en zinc ou tout autre matériau ayant le même aspect. En outre, les revêtements des couvertures en bardeau bitumé (shingle) sont admis pour les constructions annexes.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

4

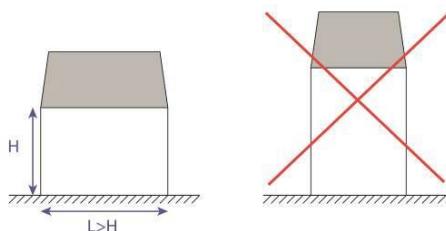
RÈGLES EN MATIÈRE DE QUALITÉ URBAINE ET PAYSAGÈRE

Les cheminées doivent être situées en partie haute de la toiture et ne pas dépasser le faitage au-delà des hauteurs résultant de la prise en compte des obligations techniques.



• *Les façades*

La façade principale des constructions doit avoir une longueur minimale strictement supérieure à la hauteur à l'égout (ou à l'acrotère) de la façade.



Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures.

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

Dans le cas d'une nouvelle construction ou d'un ravalement de façade, les coffrets et câbles extérieurs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux doivent être soit encastrés, soit intégrés en harmonie avec la clôture ou la façade du bâtiment.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

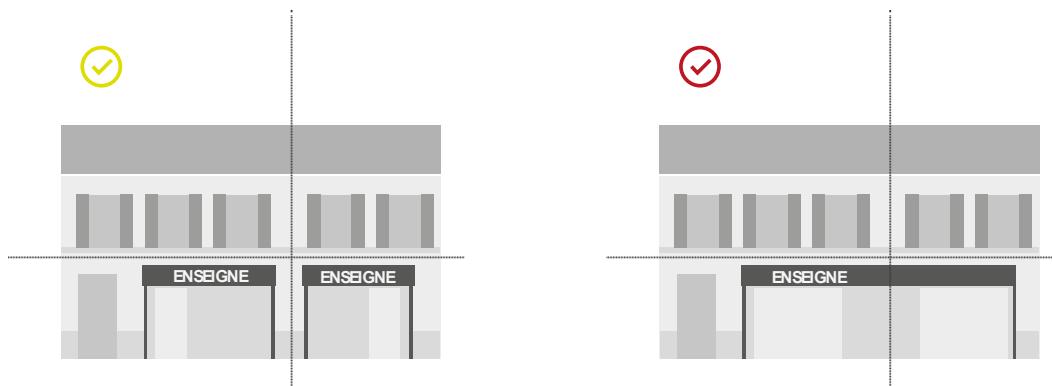
4

RÈGLES EN MATIÈRE DE QUALITÉ URBAINE ET PAYSAGÈRE

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

Pour conserver l'individualité de chaque construction, les devantures de commerces et de services devront s'inscrire à l'intérieur de chacun de ses travées.

La façade commerciale doit rester strictement séparée du 1^{er} étage et en aucun cas déborder sur les ouvertures du 1^{er} étage. En cas de développement d'un commerce sur plusieurs parcelles contigües, les trumeaux marquant les limites parcellaires devront être maintenus.



Les équipements de climatisation doivent être placés de telle manière qu'ils entraînent le moins de gêne possible pour les constructions à destination d'habitation voisines.

• *Les clôtures*

Les clôtures sur rue participent fortement à la qualité des espaces urbains. À ce titre, leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs, doivent faire l'objet d'une attention particulière.

Les clôtures sur rue doivent être constituées :

- Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 mètre surmonté d'un dispositif ajouré ou non : grille, barreaudage ajouré ou lisse. Ponctuellement des hauteurs supérieures sont admises pour intégrer les dispositifs techniques tels que les coffrets électriques/gaz, boites aux lettres... ;
- Soit d'un simple grillage doublé d'un haie vive.

Les clôtures sur rue ne pourront pas dépasser une hauteur de 2 mètres au-dessus du sol naturel. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les murs de soutènement.

En bordure de la RD 35 (route de Chasse et rue Gabriel Péri), les clôtures sur rue peuvent également être constituées d'un mur plein en maçonnerie de pierre apparente ou enduite de 2,5 mètres maximum de hauteur.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

4

RÈGLES EN MATIÈRE DE QUALITÉ URBAINE ET PAYSAGÈRE

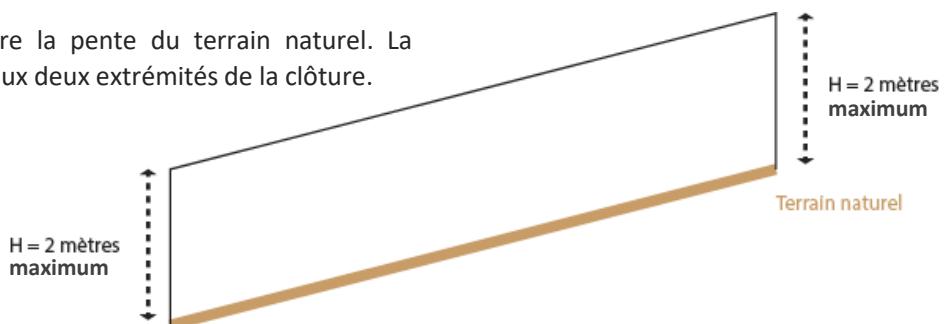
Les murs de pierres doivent être conservés, restaurés ou rebâties à l'identique. Seuls les percements nécessaires à l'accès des constructions sont admis. La démolition des murs en meulière peut toutefois être autorisée lorsque le terrain est occupé par un équipement public ou d'intérêt général ou un commerce. Dans ce cas, l'édition d'un mur bahut en meulière est imposé sauf en cas de contraintes techniques avérées.

Les clôtures sur les limites séparatives

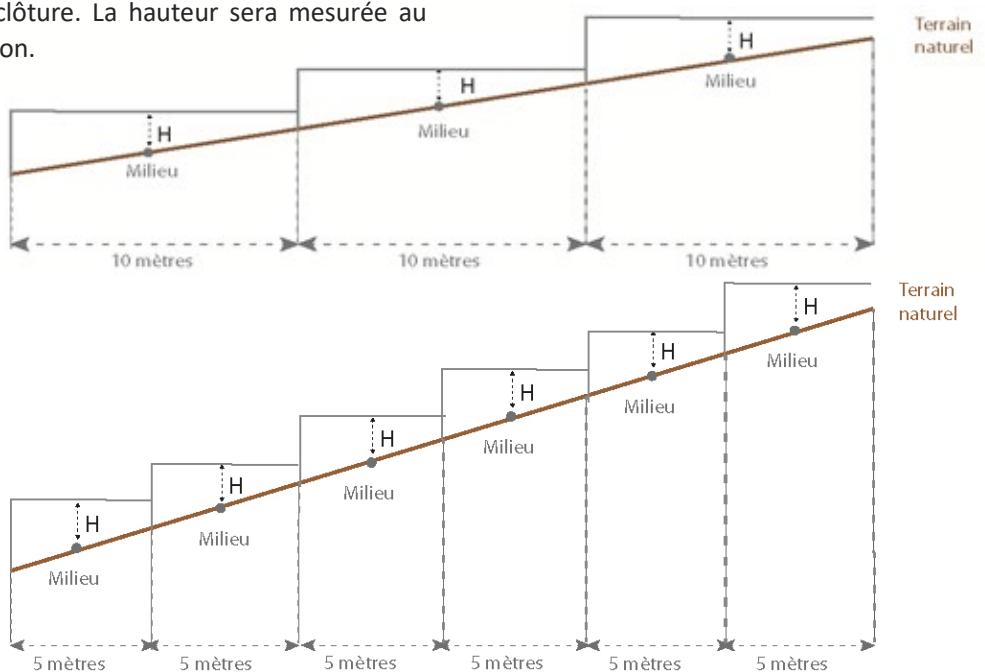
Les clôtures sur les limites séparatives ne pourront pas dépasser une hauteur de 2 mètres au-dessus du sol naturel. Elles doivent être conçues de manière à permettre le maintien des corridors écologiques assurant notamment le passage et la circulation des animaux. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les murs de soutènement.

En cas de terrains en pente :

La clôture pourra suivre la pente du terrain naturel. La hauteur sera mesurée aux deux extrémités de la clôture.



La hauteur de la clôture pourra être découpée en section de 5 à 10 mètres, à moduler selon l'importance de la pente et la longueur de la clôture. La hauteur sera mesurée au milieu de chaque section.

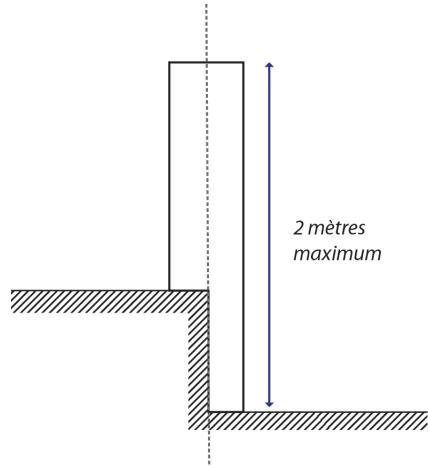


DISPOSITIONS GÉNÉRALES

4

RÈGLES EN MATIÈRE DE QUALITÉ URBAINE ET PAYSAGÈRE

Dans le cas d'une clôture mitoyenne, la hauteur maximale autorisée est mesurée à partir du point le plus bas du terrain naturel.



Pour l'ensemble des clôtures sont interdits les clôtures présentant l'aspect de panneaux de béton préfabriqué ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.). Les murs doivent être enduit.

Les portails et portillons doivent être traités en harmonie avec la clôture (couleurs, matériaux).

Les murs de soutènement doivent être enduits ou recouverts par une peinture.

- ***Les rampes de parking***

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 permettrait pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

- ***Les antennes paraboliques***

Les antennes paraboliques sur les façades des constructions, doivent être implantées de façon à ne pas être visibles depuis l'emprise publique.

- ***Les dispositifs permettant l'utilisation des énergies renouvelables***

Ces dispositifs sont préconisés. Toutefois, ils doivent faire l'objet d'une intégration soignée dans les volumes bâtis. Les panneaux solaires par exemple doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

4

RÈGLES EN MATIERE DE QUALITÉ URBAINE ET PAYSAGÈRE

- ***La restauration et l'extension des bâtiments existants (zone UA et UAA)***

L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes présentant un intérêt architectural repérées sur le document graphique au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, doivent être respectées lors de travaux de ravalement ou de réhabilitation. Toute extension de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain en cohérence avec les matériaux utilisés dans la région.

La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).

Les murs en pierre de taille ou briques prévus pour être apparents doivent être préservés.

La réfection de toiture respectera le style de la construction existante.

- ***Élément bâti remarquable***

La démolition des « bâtis remarquables » et des « ensembles bâtis patrimoniaux » repérés sur le plan de zonage, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, est interdite.

De plus, tous les travaux exécutés sur une construction repérée doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt architectural et historique. Les éléments de modénature des façades et toitures qui constituent des dispositions d'origine, seront conservés et restaurés ou restitués à l'identique. Dans la mesure du possible, l'isolation thermique par l'extérieur de ces mêmes bâtiments est interdite sauf si la technique mise en œuvre permet de retrouver les caractéristiques architecturales à valeur patrimoniale à l'origine de son identification (cf. fiches en annexes du présent règlement).

- ***Impasse, rue à préserver***

Plusieurs impasses et ruelles à préserver ont été identifiés sur le document graphique au titre de l'article 151-19. Le gabarit, le traitement, le caractère piéton de ces voies doit être conservés. Tout aménagement doit valoriser ou conserver les caractéristiques existantes de ces voies.

L'impasse de la Seigneurie est un élément spécifique, constitutif du patrimoine et de l'identité de Villiers-sur-Orge. Elle doit être conservée dans sa structure et son aménagement ce qui impose de limiter au maximum le passage de véhicules.



DISPOSITIONS GÉNÉRALES

5

RÈGLES DE STATIONNEMENT

1/ Les obligations en matière de stationnement automobile :

• Les constructions à destination d'habitation

Pour les logements, il est imposé la réalisation de minimum 2 places par logement (cf. définition « Calcul des règles de stationnement »).

Dans le cas d'une opération comportant plus de 3 logements, la réalisation de places de stationnement visiteurs doit être prévue à raison de 1 place pour 3 logements (le nombre résultant du calcul sera arrondi au nombre entier supérieur).

Dans le cas d'une extension qui a pour conséquence la création de nouveaux logements, les règles de stationnement ci-dessus s'imposent.

Pour les hébergements, il est imposé 1 place par tranche de 3 unités d'hébergement (chambre ou logement).

En cas de décimale, le nombre de places à réaliser sera arrondi au chiffre supérieur.

• Les constructions à destination de bureaux, de commerces et d'activités de service

Il est imposé la réalisation d'une place pour 55 m² de surface de plancher maximum.

En cas de décimale, le nombre de places à réaliser sera arrondi au chiffre supérieur.

• Les équipements d'intérêt collectif et services publics

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, le nombre de places doit être défini en fonction de la capacité d'accueil de l'établissement.

Dispositions communes à toutes les destinations de constructions :

Pour toutes les constructions, dans le cas d'une extension inférieure à 25 m² de surface de plancher n'ayant pas pour conséquence la création de nouveaux logements, les règles précédentes ne s'imposent pas.

Dans le cas d'un changement d'affectation, les règles applicables à la nouvelle destination s'imposent.

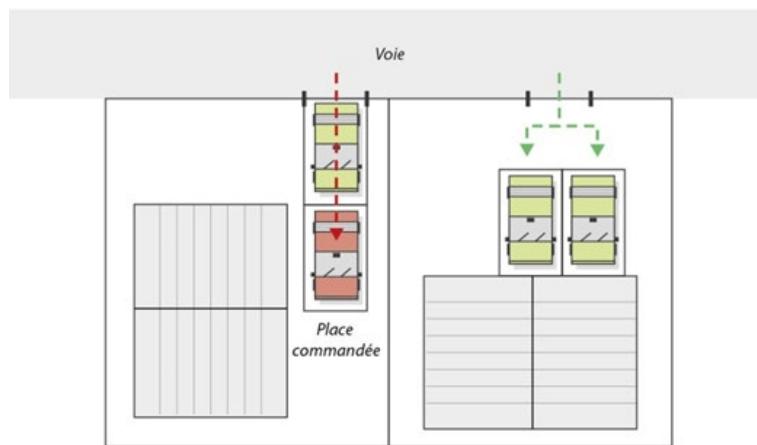
La suppression de places de stationnement existantes est interdite sauf si celles-ci sont remplacées par des places nouvelles obligatoirement réalisées sur le terrain. Lorsqu'un terrain bâti fait l'objet d'une division, le nouveau terrain supportant la construction existante doit impérativement disposer, a minima, du nombre de places de stationnement qui existait initialement. Si de nouveaux logements sont créés sur ce terrain, les dispositions générales s'appliquent en plus.

Les places commandées ne sont pas comptabilisées dans le calcul.



DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Pour les constructions comprenant plusieurs logements, les places commandées sont interdites.



DISPOSITIONS GÉNÉRALES

2/ Les obligations en matière de stationnement pour les véhicules électriques :

Conformément au Code de la construction et de l'habitation, une part des places à réaliser doit être prééquipée pour faciliter l'accueil d'une borne de recharge de véhicule électrique, dotée d'un système individuel de comptage des consommations.

Rappel de l'article R111-14-2 du Code de la construction et de l'habitation :

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

L'équipement réalisé est relié à un tableau général basse tension en aval du dispositif de mise hors tension général de l'installation électrique du bâtiment ou de celui du point de livraison spécifique de l'infrastructure de recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 50 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 50 % des places destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés, avec un minimum d'une place.

Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 75 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 75 % des places destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés.

Le tableau général basse tension est dimensionné de façon à pouvoir alimenter au moins 20 % de la totalité des places de stationnement, avec un minimum d'une place.

Les passages de câbles desservant les places de stationnement doivent être dimensionnés avec une section minimale de 100 mm.

Les places desservies sont soit des places individuelles, soit un espace commun.

Un arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de l'énergie précise les modalités d'application du présent article, notamment les caractéristiques de dimensionnement des installations électriques destinées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.



DISPOSITIONS GÉNÉRALES

3/ Les obligations en matière de stationnement vélo :

Conformément au Code de la construction et de l'habitation, pour les constructions à destination d'habitation, l'espace destiné au stationnement des vélos doit avoir une surface minimale :

- de 0,75 m² par logement pour les logements de 1 et 2 pièces ;
- de 1,5 m² par logement pour les logements de 3 pièces et plus.

Pour les constructions à destination de bureau, l'espace destiné au stationnement des vélos doit avoir une surface équivalente à au moins 1,5 % de la surface de plancher.

Pour les activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, industries et équipements publics : a minima une place pour dix employés.

Pour les établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités) : 1 place pour huit à douze élèves.

4/ Traitement paysager des espaces de stationnement :

Les aires de stationnement extérieur, de plus de 10 places, seront traitées en matériaux perméables de type dalles gazon ou stabilisés ou tout autre matériau permettant l'infiltration directe des eaux pluviales.

Cette disposition ne s'applique pas pour les rénovations, réhabilitations de parkings existants à la date d'approbation du présent règlement.



DISPOSITIONS GÉNÉRALES

6

AUTRES DISPOSITIONS APPLICABLES EN TOUTES ZONES

- ***Constructibilité des emplacements réservés***

Conformément à l'article L. 151-41 du Code de l'urbanisme, des emplacements réservés sont définis sur le plan de zonage, où sont également définis leur destination, ainsi que les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires. Les constructions sont interdites sur les terrains, bâtis ou non, compris dans lesdits emplacements réservés, sauf exception prévue au Code de l'urbanisme pour les constructions à titre précaire conformément aux articles L. 433-1 et L. R433-1. Pour rappel, à la première demande du bénéficiaire de l'emplacement réservé, le bénéficiaire du permis de construire ou son ayant droit devra enlever sans indemnité la construction et remettre, à ses frais, le terrain en l'état (article L. 433-3 du Code de l'urbanisme).

Pour rappel également, les emplacements réservés pour voirie déportent systématiquement les limites de l'alignement.

- ***Cas d'une copropriété***

À la date d'approbation du règlement, et au sens du présent règlement, dans le cadre d'une copropriété, la limite de chaque lot de copropriété a valeur de limite séparative y compris en cas de lot en jouissance (copropriétés en tantièmes).





B. LES DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES APPLICABLES À CHAQUE ZONE

1 Les zones urbaines

UA, centre-village (UAa)

UH, résidentielle à dominante d'individuel

UG, résidentielle à dominante d'individuel groupé

UC, résidentielle à dominante de collectif (UCs)

UR, grandes résidences

UL, équipements (ULs)

UI, activités économiques (UIa)

2

Les zones agricoles et naturelles

A, agricole inconstructible

Aj, jardins familiaux

N, naturelle

NI, équipements sportifs

Nc, camping

Nzh, zones humides

3

Les zones d'urbanisation future

AUm, extension à vocation résidentielle

AU, extension à vocation mixte





Modification n°1 du PLU – Règlement

1. LES ZONES URBAINES

UA, centre-village (UAa)

UH, résidentielle à dominante d'individuel

UG, résidentielle à dominante d'individuel groupé

UC, résidentielle à dominante de collectif (UCs)

UR, grandes résidences

UI, activités économiques (UIa)

UL, équipements (ULs)



LES DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES APPLICABLES À CHAQUE ZONE

ORGANISATION DU RÈGLEMENT DE CHAQUE ZONE

CHAPITRE 1 / DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

1

Volumétrie et implantation des constructions

- 1/ *L'implantation des constructions par rapport à la voie*
- 2/ *L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*
- 3/ *L'implantation des constructions sur un même terrain*
- 4/ *L'emprise au sol maximale des constructions*
- 5/ *La hauteur des constructions*

2

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâties et abords des constructions

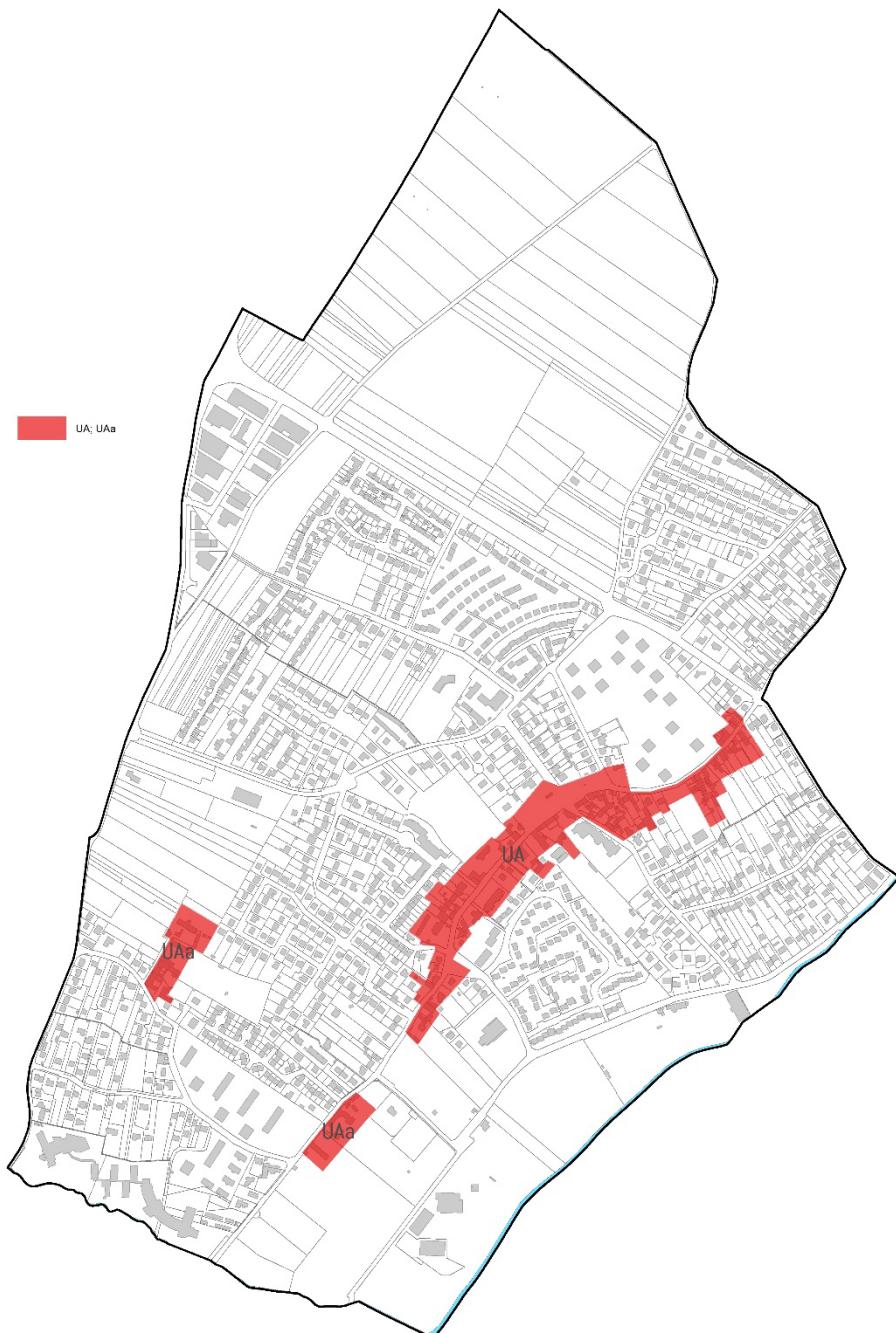


1/ ZONES URBAINES : UA (UAa)

PRÉSENTATION

La zone UA correspond au centre historique de Villiers-sur-Orge. Cette zone accueille une mixité de fonctions (commerces, logements, équipements...) dans des constructions au gabarit de centre ancien traditionnel (maison de village, bâti rural...). Elle comprend un sous secteur :

- **Le secteur UAa** correspond aux ensembles patrimoniaux à protéger (La Seigneurie, la Maison Rouge, etc.). Des dispositions supplémentaires sont introduites pour préserver ces lieux.



1/ ZONES URBAINES : UA (UAa)

CHAPITRE 1 / DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

1/ Les destinations et sous destinations interdites :

Sont interdites toutes constructions à destination :

- d'artisanat et commerce de détail, de restauration à l'exception de celles visées au 2/ ci-après ;
- de commerce de gros ;
- d'industrie ;
- d'entrepôt ;
- de centre de congrès et d'exposition ;
- d'exploitations agricole et forestière,

Par ailleurs, sont également interdits :

- Les dépôts de ferrailles, matériaux, papiers et cartons, combustibles, déchets ;
- Les affouillements, exhaussements des sols, exploitation de carrières, qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de constructions admises dans la zone ;
- Les aménagements de terrains de camping et les caravanes, au titre de l'article R111-49 du Code de l'urbanisme.

2/ Les destinations et sous destinations autorisées sous conditions :

Sont autorisées sous conditions :

- les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail ainsi que de restauration, à condition que la surface de plancher affectée à cet usage n'excède pas 300 m².

En application de l'article L. 151-15 du Code de l'urbanisme, tout projet de construction de plus de 6 logements, devra comprendre un minimum de 25 % de logements locatifs sociaux.

Par ailleurs, les installations classées soumises à autorisation préalable ou à déclaration, sont autorisées à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone, tels que drogueries, boulangeries, laveries, et dépôts d'hydrocarbure liés à des garages ou stations-services, chaufferies, parcs de stationnement, etc. et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.



1/ ZONES URBAINES : UA (UAa)

CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES ARCHITECTURALES,

1

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

En dérogation à l'article R151-21 du Code de l'urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

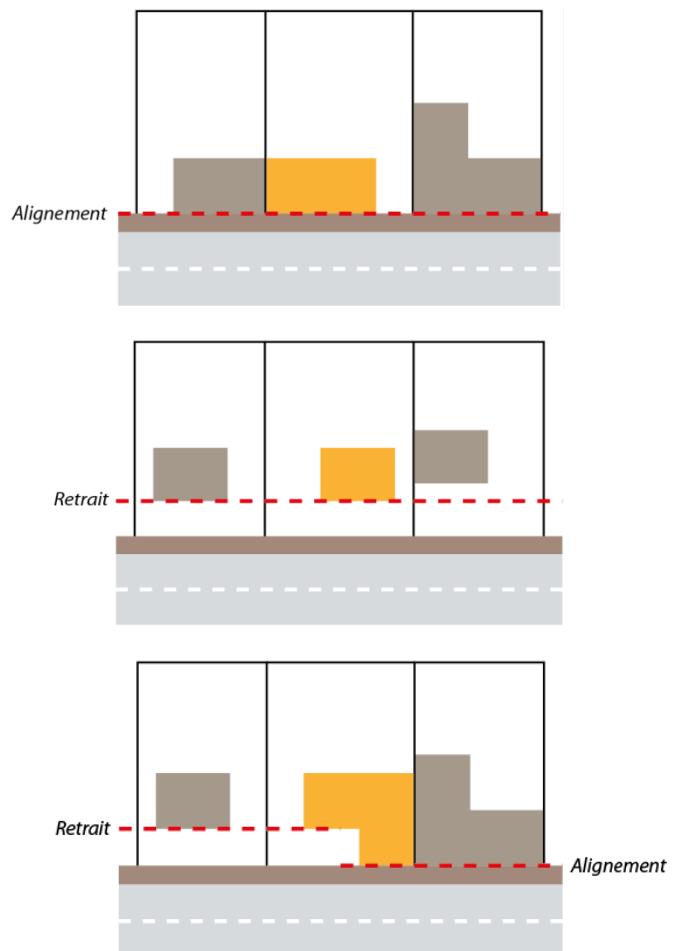
1/ L'implantation des constructions par rapport à la voie :

L'implantation des constructions par rapport à la voie devra prendre en compte l'implantation des constructions voisines pour s'insérer de manière harmonieuse au sein du tissu existant. Les règles suivantes s'appliquent sauf en cas de dispositions particulières définies sur l'OAP Vieux village.

Les constructions voisines : constructions principales situées sur les terrains contigus en vis-à-vis de la rue.

Ainsi :

- Dans le cas où les **constructions voisines sont déjà implantées à l'alignement**, toute nouvelle construction devra s'implanter en continuité sur rue avec une implantation à l'alignement.
- Dans le cas où les **constructions voisines sont implantées en retrait de la voie**, toute nouvelle construction devra s'implanter en retrait. Le retrait minimum correspond au retrait le plus faible des constructions voisines. Toutefois, la continuité bâtie sur rue doit être assurée par un mur de clôture ou des éléments bâtis en rez-de-chaussée.
- Dans le cas où les **constructions voisines sont implantées en retrait de la voie mais aussi à l'alignement**, l'implantation est libre. Toutefois, il convient de privilégier une implantation dans le prolongement des constructions voisines.

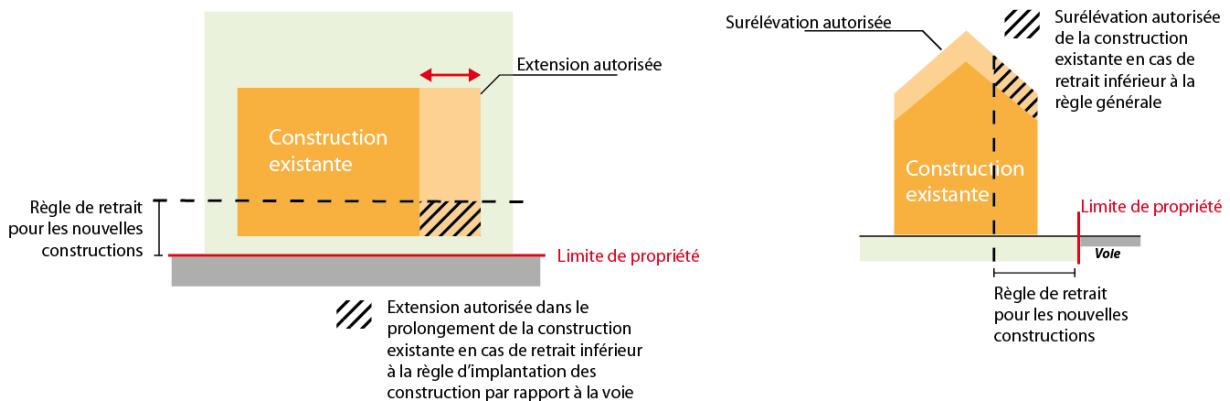


Schémas illustratifs

1/ ZONES URBAINES : UA (UAa)

Sont admis dans la marge de recul les aménagements des constructions existantes de type perron, marquise, auvent ouvert ou fermé à condition qu'il s'agisse d'aménagement des abords de la porte d'entrée de la construction.

En cas d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (14/06/2018) édifiée dans la marge de recullement par rapport à la rue, l'extension pourra être réalisée à l'intérieur de la marge de recullement, en prolongement de la construction existante en hauteur et/ou en longueur.



Sont admis dans la marge de recul les aménagements des constructions existantes de type perron, marquise, auvent ouvert ou fermé à condition qu'il s'agisse d'aménagement des abords de la porte d'entrée de la construction.

Schéma informatif

1/ ZONES URBAINES : UA (UAa)

2/ L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Par rapport aux limites séparatives, les constructions principales doivent être implantées sur au moins une des deux limites séparatives latérales :

En cas d'implantation en retrait, la règle minimum de retrait est la suivante :

- 3 m en cas d'absence d'ouvertures créant des vues directes ;
- 8 m en cas d'ouvertures créant des vues directes.

Les constructions annexes peuvent être implantées de manière libre sur les limites ou en retrait.

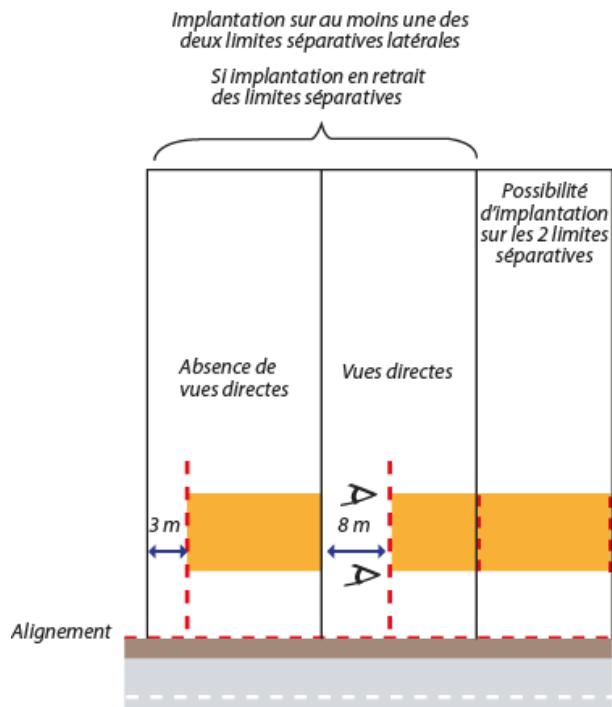
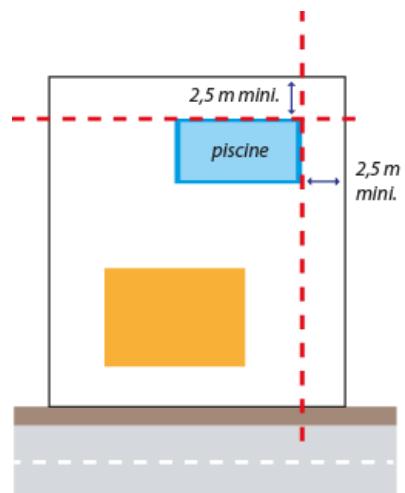


Schéma informatif

Sont admis dans la marge de retrait les aménagements des constructions existantes de type perron, marquise, auvent ouvert ou fermé à condition qu'il s'agisse d'aménagement des abords de la porte d'entrée de la construction.

Les piscines non couvertes doivent respecter une marge de recul telle que leur bassin et les aménagements type margelles périphériques entourant le bassin soient situés à une distance au moins égale à 2,5 mètres de la limite séparative et fond de parcelle.

Les constructions et installations de type abris légers (pergolas, tonnelles, carports, etc.) peuvent s'implanter dans la marge de retrait par rapport aux limites séparatives.



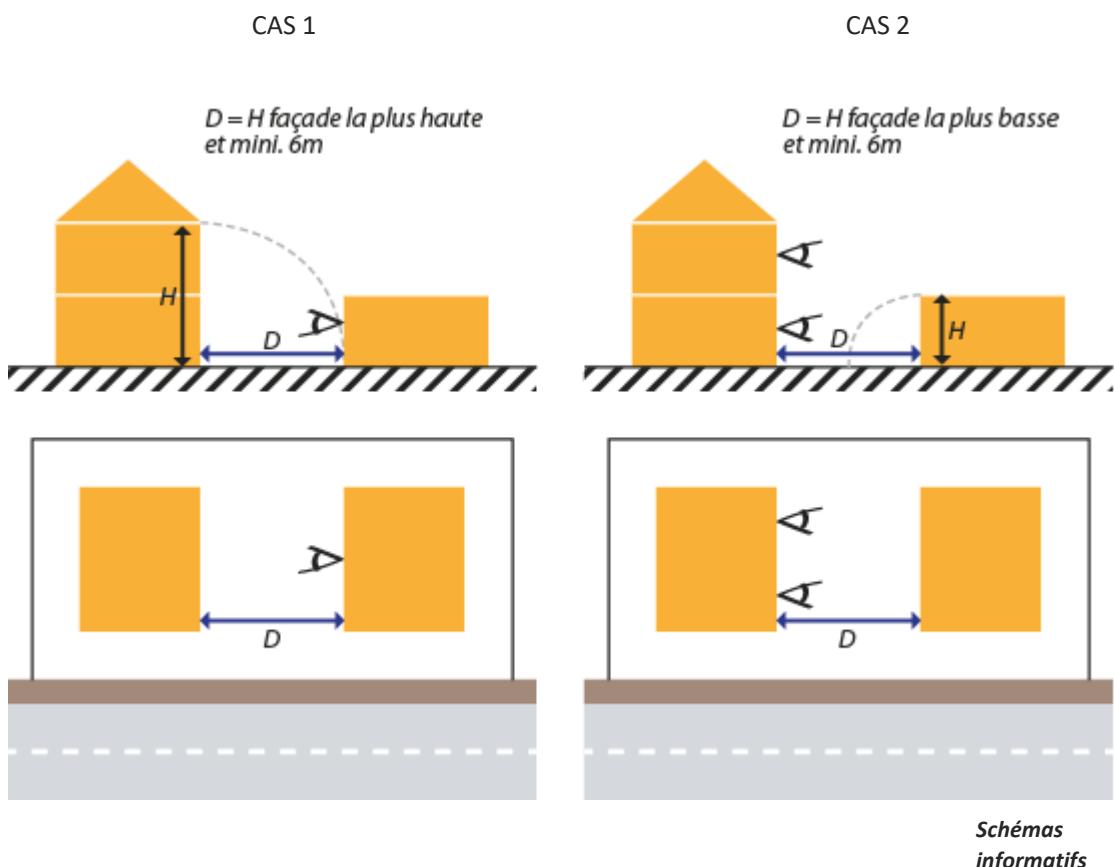
Schémas informatifs

1/ ZONES URBAINES : UA (UAa)

3/ L'implantation des constructions sur un même terrain :

Lorsque deux constructions, implantées sur une même unité foncière, ne sont pas contiguës, la distance mesurée en tout point séparant les façades en vis à vis de ces deux constructions doit être au moins égale à :

1. La hauteur de la façade **la plus haute**, avec une distance minimum de 6 mètres, si la façade la plus basse comporte des ouvertures créant des vues directes ;
2. La hauteur de la façade **la plus basse**, avec une distance minimum de 6 mètres, si cette dernière ne comporte pas d'ouvertures créant des vues directes.



Schémas informatifs

Ces règles s'appliquent également dans le cas de création d'ouvertures, créant des vues directes, sur une construction existante. En revanche, elles ne s'appliquent pas aux autorisations ayant pour objet des travaux de réhabilitation, aménagement, modification de façades des constructions existantes, hormis la création d'ouvertures créant des vues directes.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions annexes ou entre une construction principale et une construction annexe.

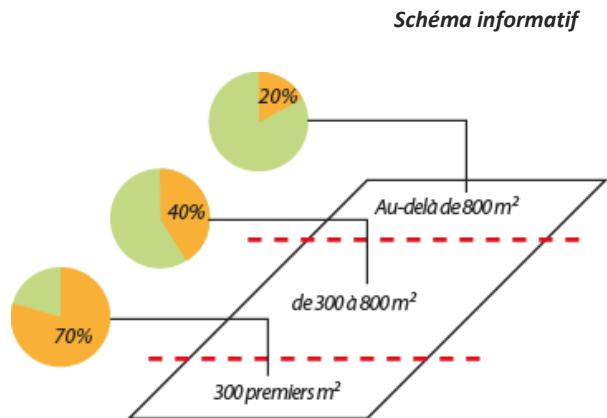
1/ ZONES URBAINES : UA (UAa)

4/ L'emprise au sol maximale des constructions :

Dans la zone UA :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à :

- **70%** pour les 300 premiers m² de terrain ;
- **40%** entre 300 et 800 m² ;
- **20%** au-delà de 800 m².



Dans le cas de terrains issus d'une division après la date d'approbation du présent règlement (14/06/2018), l'emprise maximale des constructions est fixée à **30%** quelle que soit la surface dudit terrain.

Les constructions annexes sont limitées à 10 m² d'emprise au sol par unité foncière.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

• Zone UAa

L'emprise au sol totale des bâtiments ne pourra dépasser de plus de **10%** l'emprise des bâtiments existants à la date d'approbation du présent règlement (14/06/2018).

Les constructions annexes sont limitées à 10 m² d'emprise au sol par unité foncière.

Exemple informatif de calcul :

Pour un terrain de 1 000 m² :

$$(300 \times 0,7) + (500 \times 0,4) + (200 \times 0,2) = 450 \text{ m}^2 \text{ d'emprise au sol maximum}$$

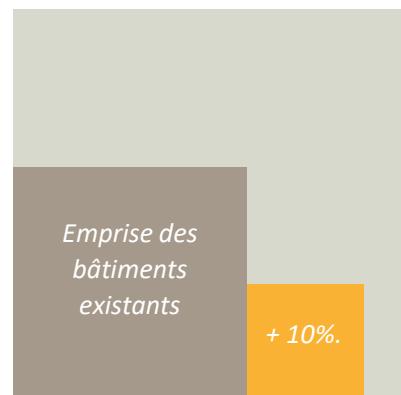


Schéma informatif

1/ ZONES URBAINES : UA (UAa)

5/ La hauteur des constructions :

- **Dans la zone UA :**

La hauteur maximale des constructions principales est fixée à :

- 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère ;
- 10 mètres au faîte.

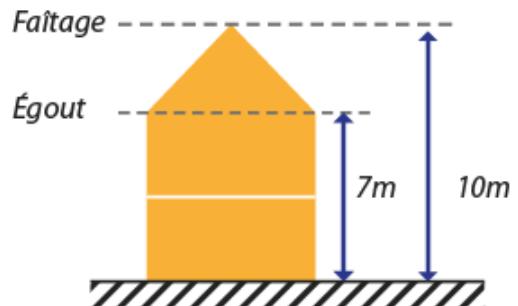


Schéma informatif

En toutes zones, dans le cas d'une construction existante régulièrement autorisée à la date d'approbation du présent règlement (14/06/2018) présentant une hauteur supérieure à la hauteur maximale autorisée, la hauteur maximale des extensions est fixée à la hauteur de la construction existante.

Les constructions annexes ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à 2,50 mètres au point le plus haut.

- **Dans la zone UAa :**

Les constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (14/06/2018) seront maintenues dans leur hauteur et leur volume avec toujours 10% d'emprise supplémentaire possible.

La hauteur à l'égout ou à l'acrotère et la hauteur au faîte des constructions nouvelles ou des extensions des bâtiments existants devront être d'une hauteur inférieure ou égale aux hauteurs à l'égout ou à l'acrotère et au faîte des constructions existantes.

1/ ZONES URBAINES : UA (UAa)

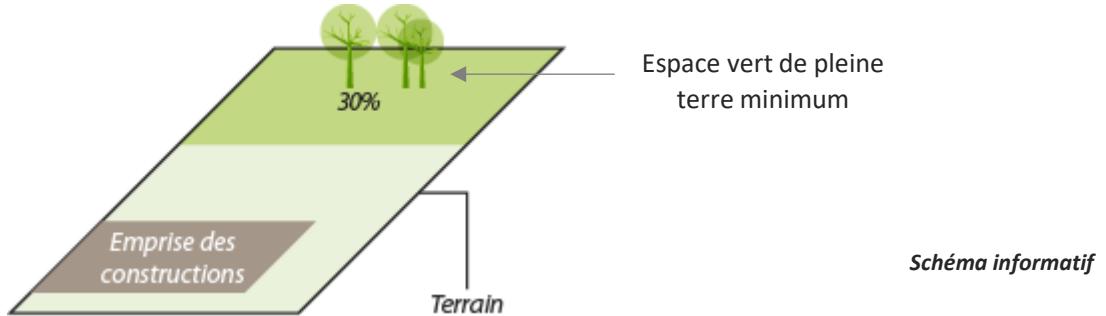
2 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les projets de construction devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des arbres existants.

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives (cf. liste en annexe).

Devra être planté un minimum deux arbres pour 100m² d'espace de pleine terre. Ces arbres devront être d'espèce locale, non-invasive et non-allergène.

Une part de **30 %** minimum de la superficie de l'unité foncière doit être conservée en espace vert de pleine terre



Dans la continuité de l'OAP Vieux village, la disposition ci-dessus ne s'applique pas pour les aménagements et la mise en valeur des cours rurales existantes.

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 (ces espaces, bien que perméables, ne sont pas inclus dans la superficie des espaces verts de pleine terre).

1/ ZONES URBAINES : UA (UAa)

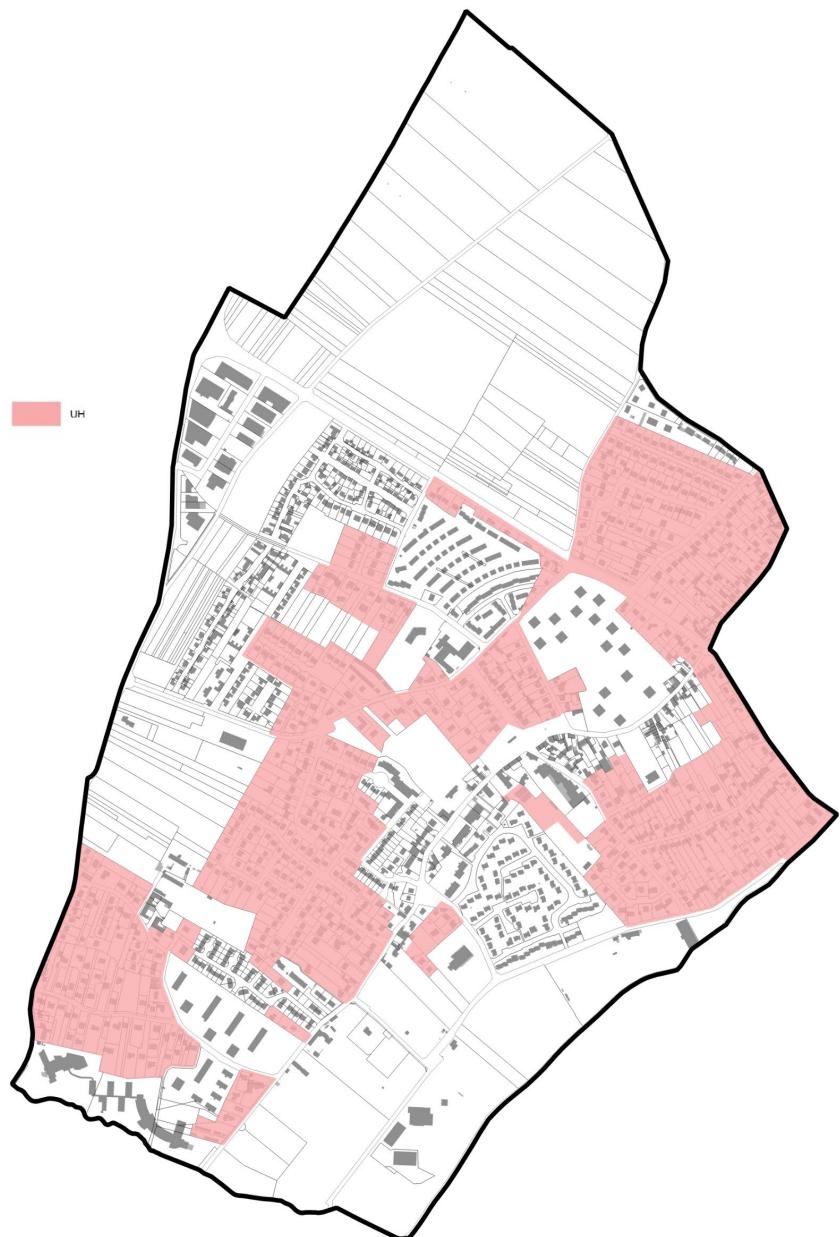


1/ ZONES URBAINES : UH

PRÉSENTATION

La zone UH correspond à l'ensemble des quartiers d'habitat pavillonnaire. Il s'agit de maintenir sa forme urbaine actuelle tout en permettant l'évolution des logements.

Préalablement à un aménagement sur les secteurs situés sur et aux abords des cavités, il est recommandé de se rapprocher de l'Inspection générale des carrières en termes de conseils d'études du sous-sol et de préconisations afin de ne pas accroître le risque.



1/ ZONES URBAINES : UH

CHAPITRE 1 / DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

1/ Les destinations et sous destinations interdites :

Sont interdites toutes constructions à destination :

- d'hébergement ;
- d'artisanat et commerce de détail ;
- de restauration ;
- de commerce de gros ;
- d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- de cinéma ;
- d'industrie ;
- d'entrepôt ;
- de bureau à l'exception de celles visées au 2/ ci-après ;
- de centre de congrès et d'exposition ;
- d'exploitations agricole et forestière.

Par ailleurs, sont également interdits :

- Les dépôts de ferrailles, matériaux, papiers et cartons, combustibles, déchets ;
- Les affouillements, exhaussements des sols, exploitation de carrières, qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de constructions admises dans la zone ;
- Les aménagements de terrains de camping et les caravanes, au titre de l'article R111-49 du Code de l'urbanisme.

2/ Les destinations et sous destinations autorisées sous conditions :

Sont autorisées sous conditions :

- les constructions à destination de bureau, à condition que la surface de plancher affectée à cet usage n'excède pas 100 m².

En application de l'article L. 151-15 du Code de l'urbanisme, tout projet de construction de plus de 6 logements, devra comprendre un minimum de 25 % de logements locatifs sociaux.



1/ ZONES URBAINES : UH

CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

1

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

En dérogation à l'article R151-21 du Code de l'urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

En cas de division de terrain, la nouvelle limite de parcelle ne pourra s'implanter à moins de 8 mètres de la construction ou des constructions existantes.

1/ L'implantation des constructions par rapport à la voie :

Les constructions doivent être implantées en retrait de la voie, avec une distance minimum de 5 mètres.

Les annexes et piscines doivent être implantées en retrait de la voie, avec une distance minimum de 3 mètres.

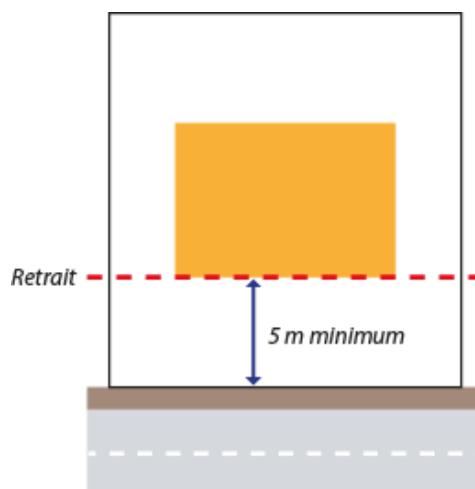
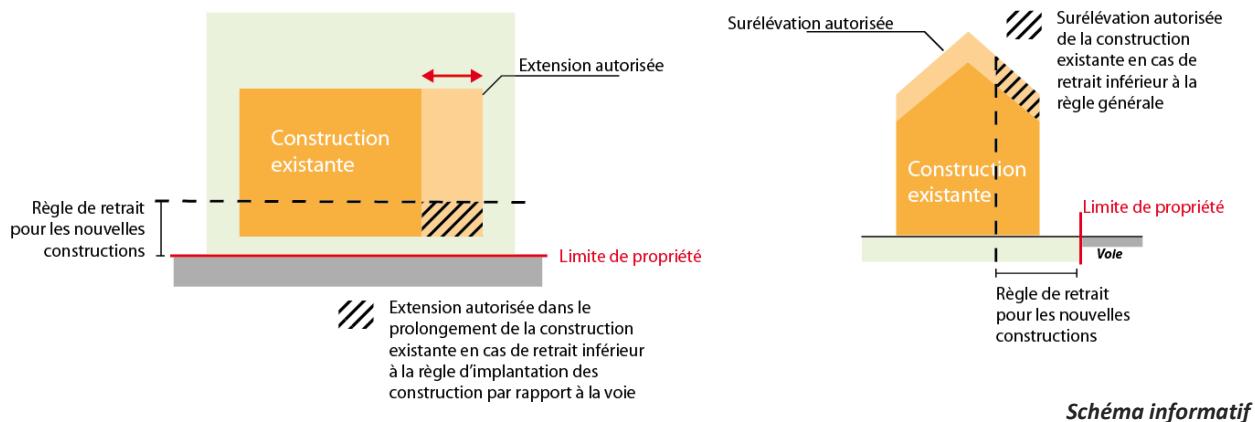


Schéma informatif

1/ ZONES URBAINES : UH

CHAPITRE 2 /CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

En cas d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (14/06/2018) édifiée dans la marge de recullement par rapport à la rue, l'extension pourra être réalisée à l'intérieur de la marge de recullement, en prolongement de la construction existante en hauteur et/ou en longueur.

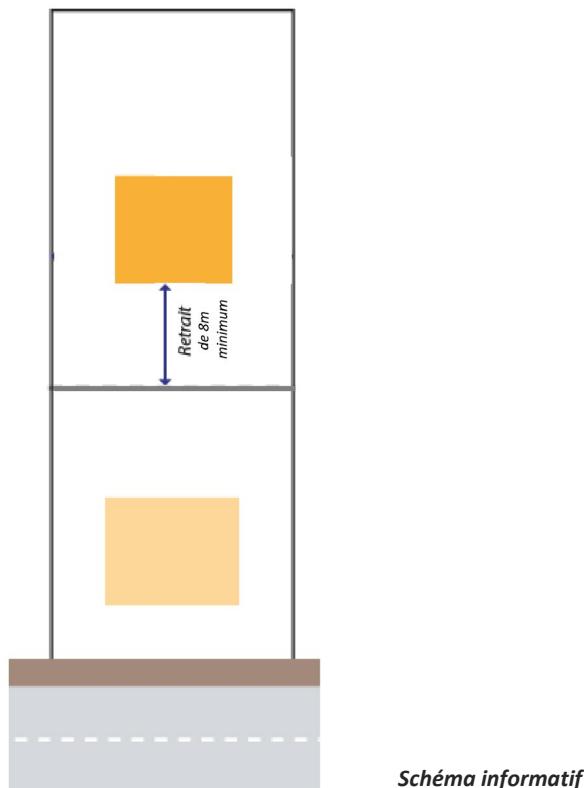


Sont admis dans la marge de recul les aménagements des constructions existantes de type perron, marquise, auvent ouvert ou fermé à condition qu'il s'agisse d'aménagement des abords de la porte d'entrée de la construction.

1/ ZONES URBAINES : UH

2/ L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Pour les parcelles situées en second rang ou au-delà, les constructions devront respecter un retrait minimum de 8 mètres par rapport à limite séparative d'avant de parcelle.



1/ ZONES URBAINES : UH

2/ L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

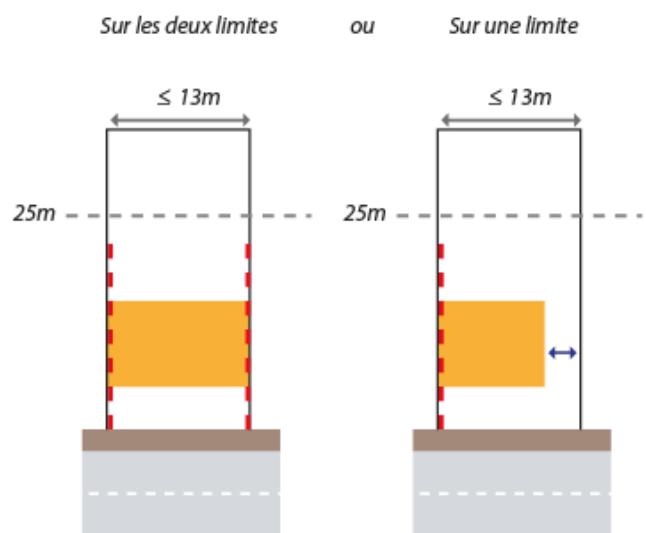
Concernant les autres limites séparatives, les règles d'implantation sont différentes selon qu'elles se situent :

- Dans une bande de 25 mètres à partir de l'alignement
- Au-delà de la bande de 25 mètres à partir de l'alignement

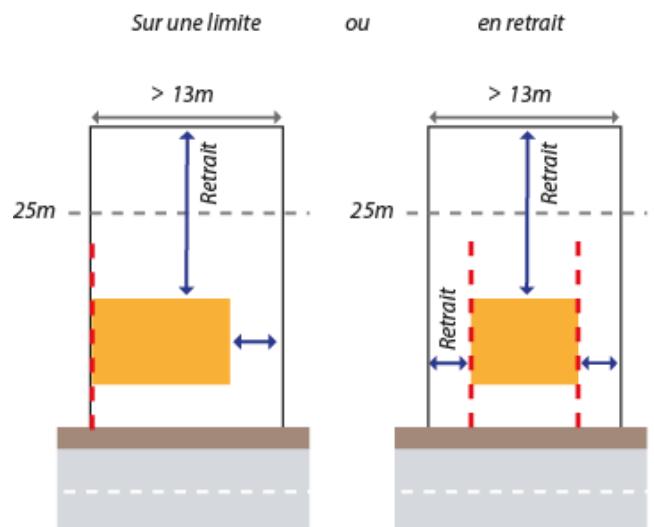
Implantation des constructions dans la bande de 25 mètres :

Les constructions doivent être implantées :

- Sur une ou les deux limites séparatives latérales, dès lors que le terrain a une largeur inférieure ou égale à 13 mètres.



- Sur une des deux limites séparatives latérales ou en retrait des limites séparatives latérales, dès lors que le terrain a une largeur supérieure à 13 mètres.



- En retrait de la limite de fond de parcelle quelque soit la largeur du terrain.

Schémas informatifs

1/ ZONES URBAINES : UH

2/ L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Implantation des constructions au-delà de la bande de 25 mètres :

- Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales.
- En retrait de la limite de fond de parcelle.

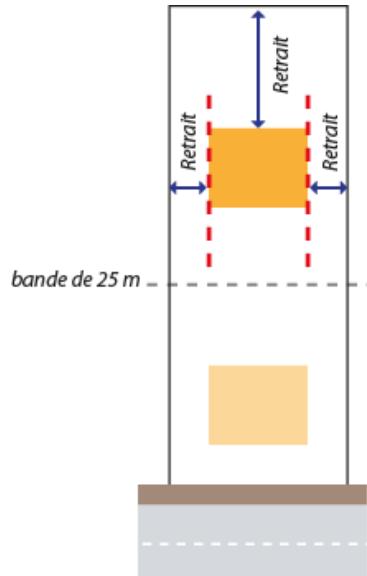


Schéma informatif

- En cas d'extension d'une construction existante édifiée dans la marge de retrait imposée, l'extension pourra être réalisée à l'intérieur de cette marge et s'implanter sur une des deux limites séparatives latérales.

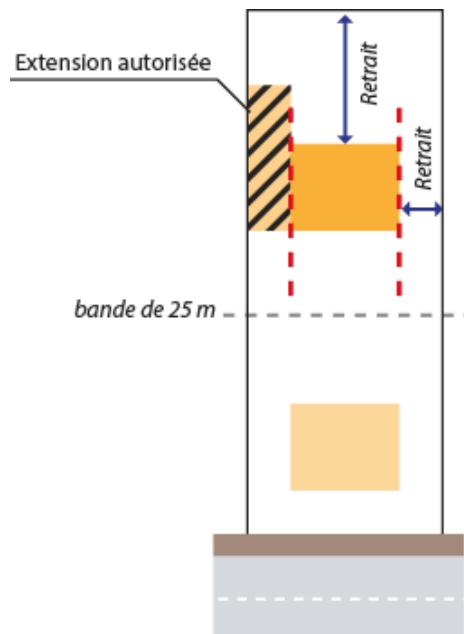


Schéma informatif

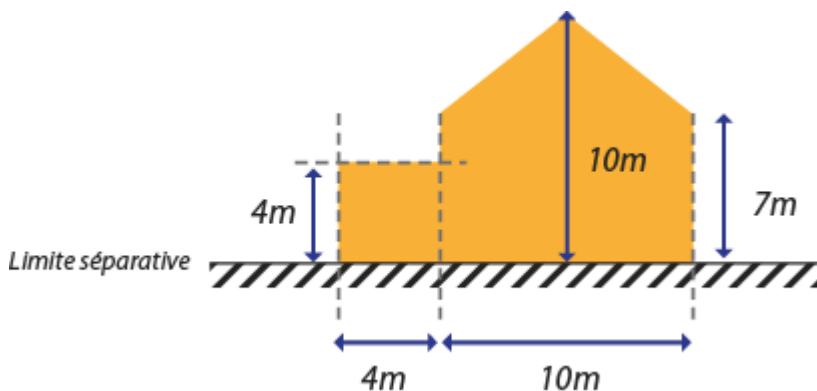
1/ ZONES URBAINES : UH

2/ L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Implantation des constructions dans et au-delà de la bande de 25 mètres :

En cas d'implantation sur la ou les limites séparatives latérales, la construction doit s'inscrire sur cette limite dans le gabarit maximum défini ci-après :

- 10 mètres de longueur, 10 mètres de hauteur au point central et 7 mètres aux deux extrémités, complété par un second gabarit de 4 mètres de longueur, 4 mètres de hauteur en tout point le long de la limite séparative, sous réserve qu'en cas de toiture terrasse, celle-ci soit inaccessible (sauf pour les travaux et travaux d'entretien) ;

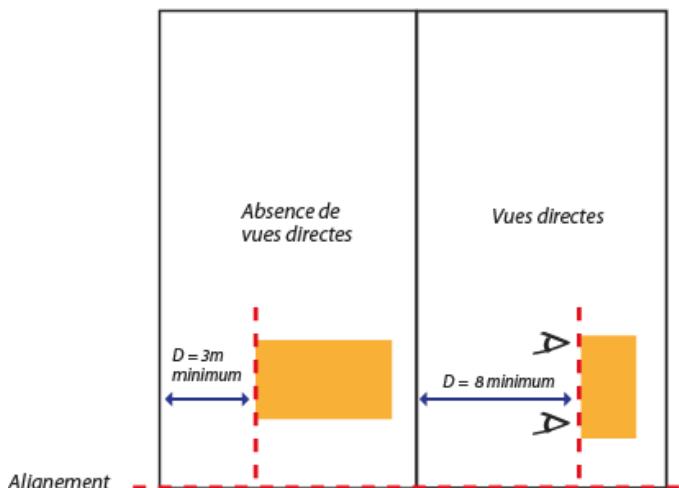


En cas d'implantation en retrait, la règle minimum de retrait est la suivante :

- Une distance minimum de 8 mètres, lorsque la partie de la construction en vis-à-vis de la limite comporte des ouvertures créant des vues directes ;
- Une distance minimum de 3 mètres, lorsque la partie de la construction en vis-à-vis de la limite ne comporte pas d'ouvertures créant des vues directes.

N.B. : ces règles s'appliquent pour les limites séparatives latérales et de fond de parcelle.

Implantation en retrait des limites séparatives



Schémas informatifs

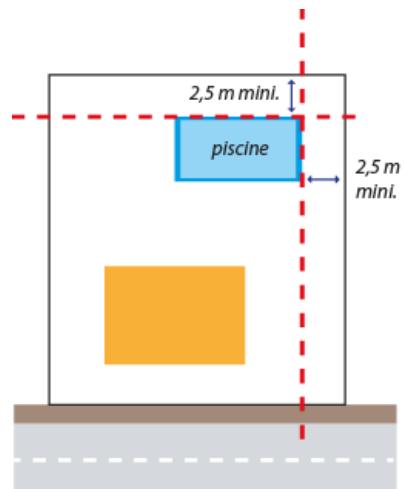
1/ ZONES URBAINES : UH

2/ L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions annexes peuvent être implantées de manière libre sur les limites séparatives (latérales et/ou de fond de parcelle) ou en retrait.

Les piscines non couvertes doivent respecter une marge de recullement telle que leur bassin et les aménagements type margelles périphériques entourant le bassin soient situés à une distance au moins égale à 2,5 mètres de la limite séparative et fond de parcelle.

Les constructions et installations de type abris légers (pergolas, tonnelles, carports, etc.) peuvent s'implanter dans la marge de recul par rapport aux limites séparatives.

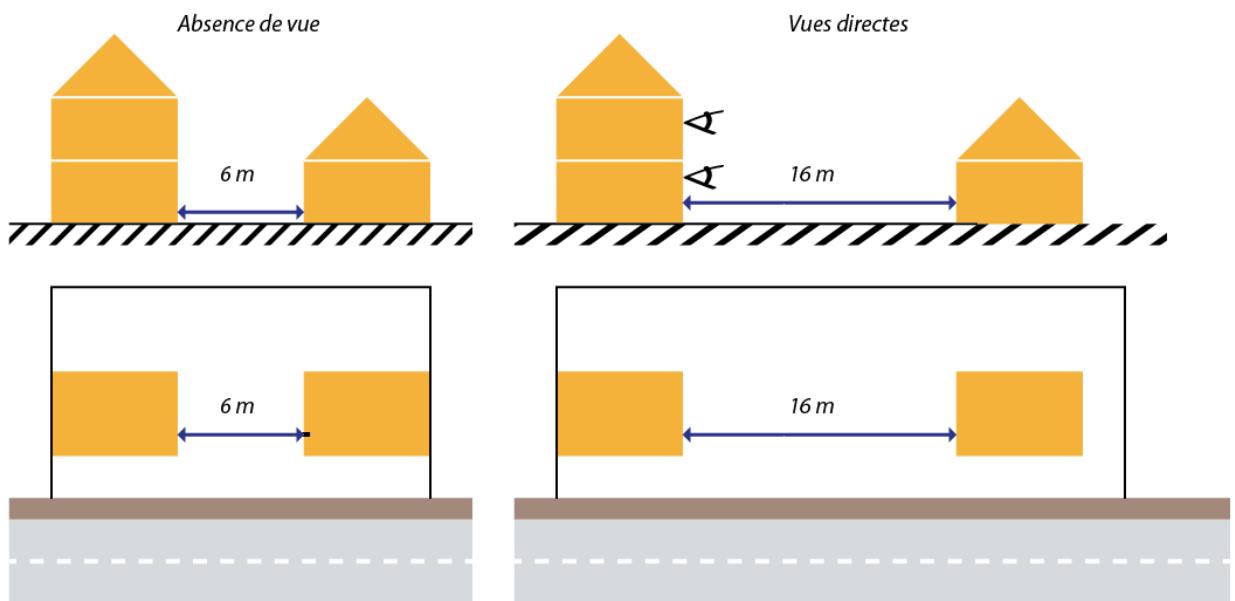


1/ ZONES URBAINES : UH

3/ L'implantation des constructions sur un même terrain :

Lorsque deux constructions, implantées sur une même unité foncière, ne sont pas contiguës, la distance mesurée en tout point séparant les façades en vis à vis de ces deux constructions doit être au moins égale à :

- 6 mètres si aucune des façades en vis-à-vis ne comportent des vues directes ;
- 16 mètres dès lors qu'une façade en vis-à-vis comporte des ouvertures créant des vues directes.



Schémas
informatifs

Ces règles s'appliquent également dans le cas de création d'ouvertures, créant des vues directes, sur une construction existante. En revanche, elles ne s'appliquent pas aux autorisations ayant pour objet des travaux de réhabilitation, aménagement, modification de façades des constructions existantes, hormis la création d'ouvertures créant des vues directes.

Les constructions annexes ne sont pas assujetties à cette règle.

1/ ZONES URBAINES : UH

4/ L'emprise au sol maximale des constructions :

Schéma informatif

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 30 % de la superficie de l'unité foncière.

L'emprise au sol maximale des constructions annexes est fixée à 10 m² par unité foncière.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.



5/ La hauteur des constructions :

Les règles de hauteur sont différentes selon qu'elles se situent :

- Dans une bande de 25 mètres à partir de l'alignement ;
- Au-delà de la bande de 25 mètres à partir de l'alignement.

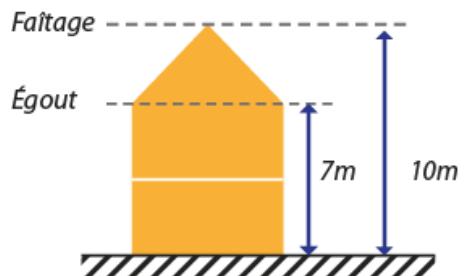
La hauteur des constructions, dans la bande des 25 mètres, ne doit pas excéder :

- **7 mètres** à l'égout du toit ou l'acrotère pour les toitures terrasses ;
- **10 mètres** au faîte.

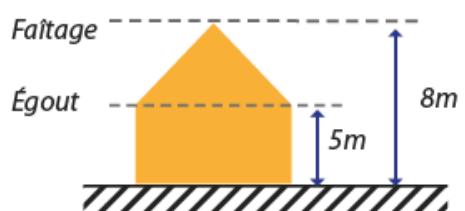
La hauteur des constructions, au-delà de la bande des 25 mètres, ne doit pas excéder :

- **5 mètres** à l'égout du toit ou à l'acrotère ;
- **8 mètres** au faîte.

Dans la bande des 25 mètres :



Au-delà de la bande des 25 mètres :



Schémas informatifs

Les constructions annexes ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à 2,50 mètres.

1/ ZONES URBAINES : UH

2 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les projets de construction devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des arbres existants.

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives (cf. liste en annexe).

Devra être planté un minimum deux arbres pour 100m² d'espace de pleine terre. Ces arbres devront être d'espèce locale, non-invasive et non-allergène.

Une part de **40 % minimum** de la superficie de l'unité foncière doit être conservée en espace vert de pleine terre.

Les surfaces libres de toute construction doivent être perméables sur **70% minimum** de leur superficie.

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 (ces espaces, bien que perméables, ne sont pas inclus dans la superficie des espaces verts de pleine terre).

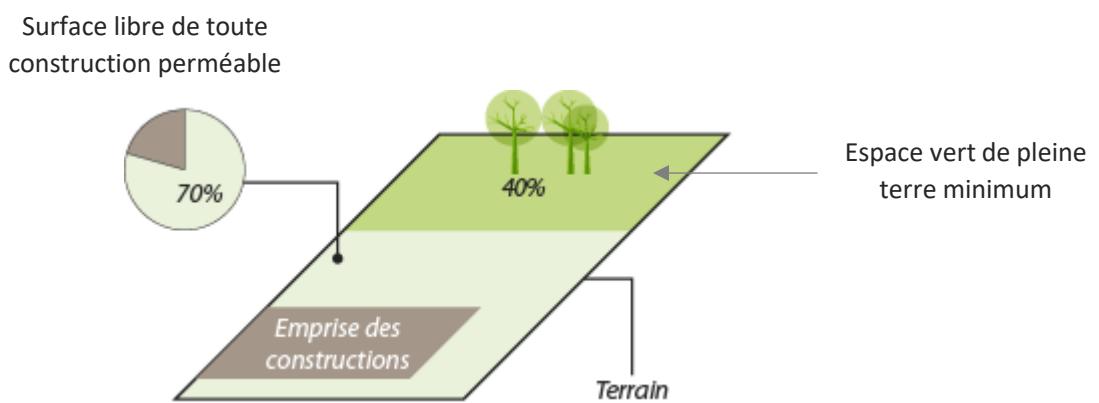


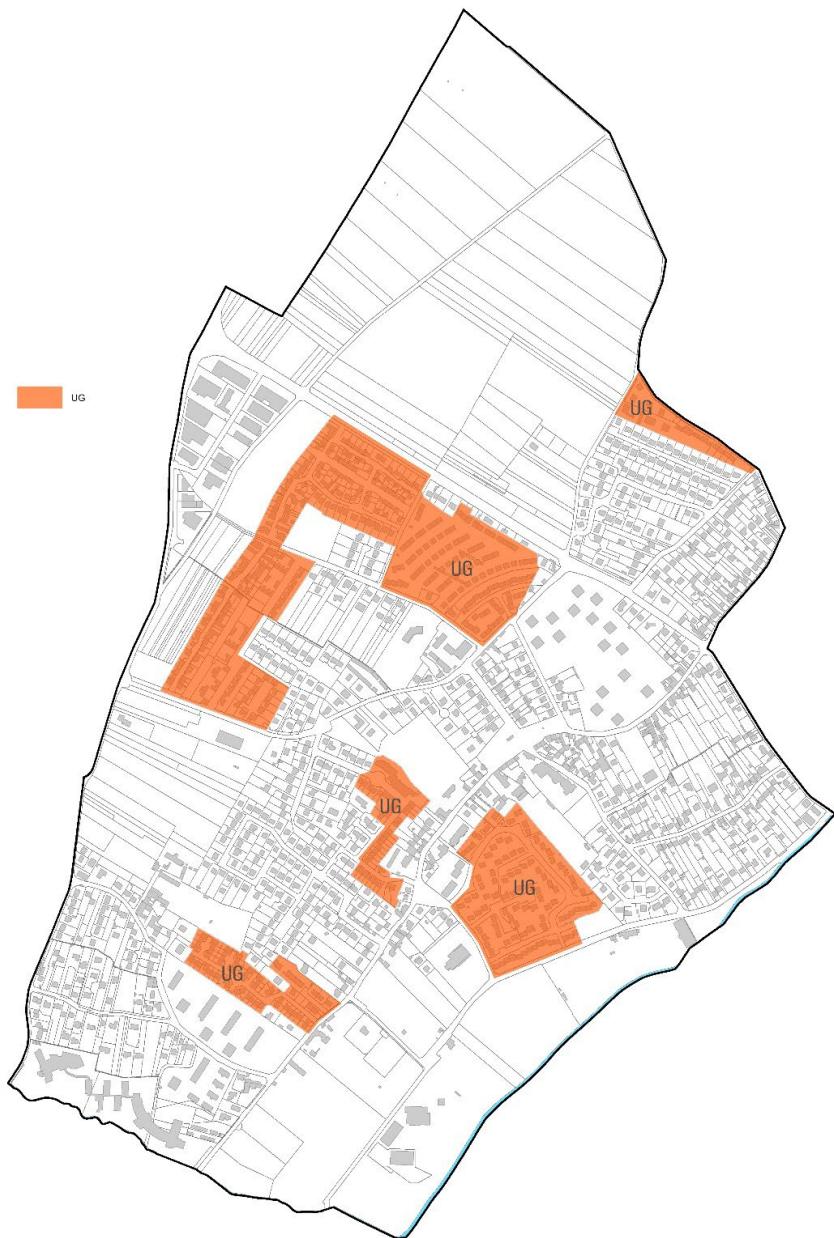
Schéma informatif

1/ ZONES URBAINES : UG

PRÉSENTATION

La zone **UG** intègre les quartiers de logements groupés réalisés sous formes d'opérations d'ensemble. Ces quartiers, denses et constitués, n'ont pas vocation à évoluer dans le PLU. Seules de petites extensions des constructions existantes sont autorisées, afin de pouvoir créer une pièce en plus par exemple.

Préalablement à un aménagement sur les secteurs situés sur et aux abords des cavités, il est recommandé de se rapprocher de l'Inspection générale des carrières en termes de conseils d'études du sous-sol et de préconisations afin de ne pas accroître le risque.



1/ ZONES URBAINES : UG

CHAPITRE 1 / DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

1/ Les destinations et sous destinations interdites :

Sont interdites toutes constructions à destination :

- d'hébergement ;
- d'artisanat et commerce de détail ;
- de restauration ;
- de commerce de gros ;
- d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- de cinéma ;
- d'industrie ;
- d'entrepôt ;
- de bureau à l'exception de celles visées au 2/ ci-après ;
- de centre de congrès et d'exposition ;
- d'exploitations agricole et forestière.

Par ailleurs, sont également interdits :

- Les dépôts de ferrailles, matériaux, papiers et cartons, combustibles, déchets ;
- Les affouillements, exhaussements des sols, exploitation de carrières, qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de constructions admises dans la zone ;
- Les aménagements de terrains de camping et les caravanes, au titre de l'article R111-49 du Code de l'urbanisme.

2/ Les destinations et sous destinations autorisées sous conditions :

Sont autorisées sous conditions :

- les constructions à destination de bureau, à condition que la surface de plancher affectée à cet usage n'excède pas 100 m².



1/ ZONES URBAINES : UG

CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES ARCHITECTURALES,

1

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

En dérogation à l'article R151-21 du Code de l'urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

1/ L'implantation des constructions par rapport à la voie :

Les travaux ne doivent pas modifier l'implantation existante à la date d'approbation du présent règlement (14/06/2018) en vis-à-vis de la voie principale correspondant à la façade principale.

Toutefois, sont autorisés :

- les aménagements consistant à la fermeture d'espaces couverts existants à la date d'approbation du présent règlement (14/06/2018) tels fermeture des porches d'entrée ou de loggias ;
- le comblement des décrochements de façade non couverts dans le prolongement de la façade principale sur rue.

Les annexes et piscines doivent être implantées en retrait de la voie, avec une distance minimum de 3 mètres.

2/ L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives latérales ou en retrait.

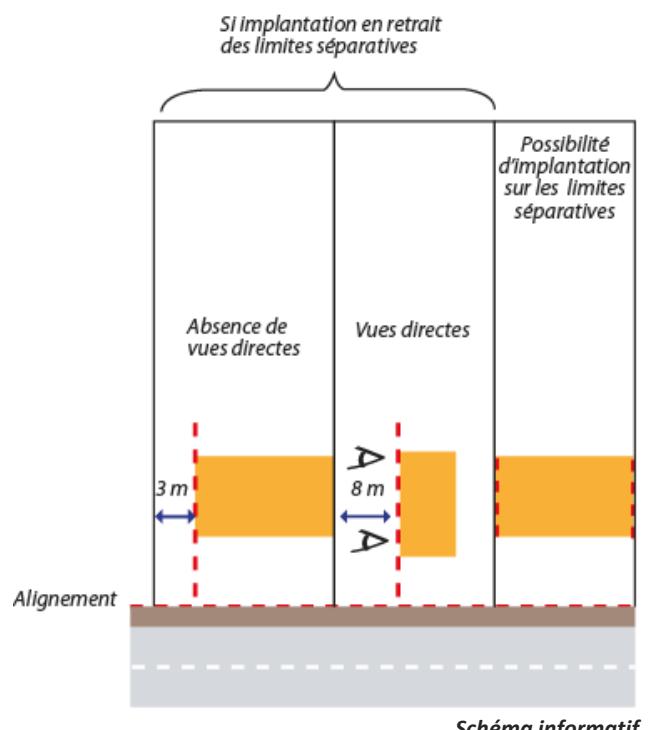
Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives de fond de parcelle.

En cas d'implantation en retrait, la règle minimum de retrait est la suivante :

- 3 mètres si aucune des façades en vis-à-vis ne comporte des vues directes ;
- 8 mètres dès lors qu'une façade en vis-à-vis comporte des ouvertures créant des vues directes.

N.B. : ces règles s'appliquent pour les limites séparatives latérales et de fond de parcelle.

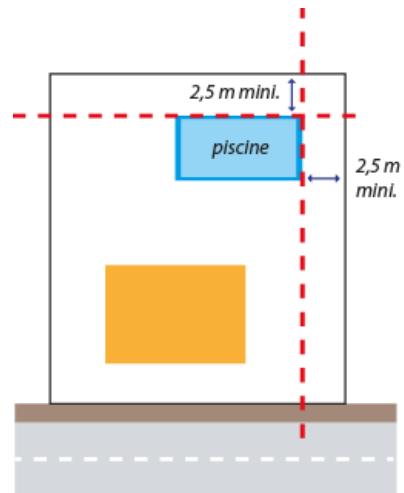
Les constructions annexes peuvent être implantées de manière libre sur les alignements ou en retrait.



1/ ZONES URBAINES : UG

CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Les piscines non couvertes doivent respecter une marge de recul telle que leur bassin et les aménagements type margelles périphériques entourant le bassin soient situés à une distance au moins égale à 2,5 mètres de la limite séparative et fond de parcelle.



Les constructions et installations de type abris légers (pergolas, tonnelles, carports, etc.) peuvent s'implanter dans la marge de recul par rapport aux limites séparatives.

3/ L'implantation des constructions sur un même terrain :

Non réglementé

1/ ZONES URBAINES : UG

4/ L'emprise au sol maximale des constructions :

L'emprise au sol maximale est fixée à l'emprise bâtie existante à la date de réalisation initiale de la construction (les extensions et annexes déjà réalisées sont à prendre en compte), augmentée de 30 m² au maximum.

Dans le cas d'une copropriété :

L'emprise au sol maximale est fixée à l'emprise bâtie existante par lot de copropriété à la date d'approbation du présent règlement (14/06/2018), augmentée de 30 m² au maximum par lot de copropriété.

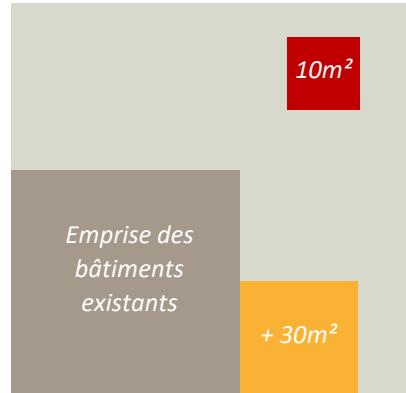


Schéma informatif

L'emprise au sol maximale des constructions annexes est fixée à 10 m² par unité foncière.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics

5/ La hauteur des constructions :

La hauteur maximale des constructions existantes est fixée à la hauteur existante (égout et faitage) à la date d'approbation du présent règlement (14/06/2018).

La hauteur maximale, mesurée au point le plus haut, des extensions des constructions ne peut excéder 4 mètres. La toiture ne peut en aucun cas être accessible (hors entretien technique).

Les constructions annexes ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à 2,50 mètres.

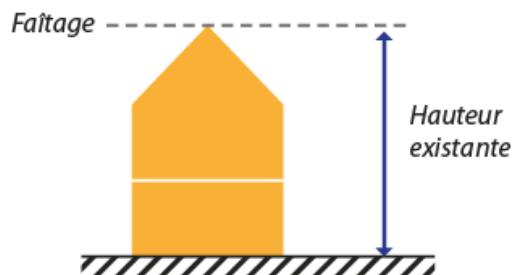


Schéma informatif

1/ ZONES URBAINES : UG

2 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les projets de construction devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des arbres existants.

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives (cf. liste en annexe).

Les espaces de pleine terre existants à la date d'approbation du présent règlement (14/06/2018) doivent être conservés à l'exception des espaces utilisés pour la mise en œuvre des extensions autorisées.

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 (ces espaces, bien que perméables, ne sont pas inclus dans la superficie des espaces verts de pleine terre).

Devra être planté un minimum de deux arbres pour 100m² d'espace de pleine terre. Ces arbres devront être d'espèce locale, non-invasive et non-allergène.

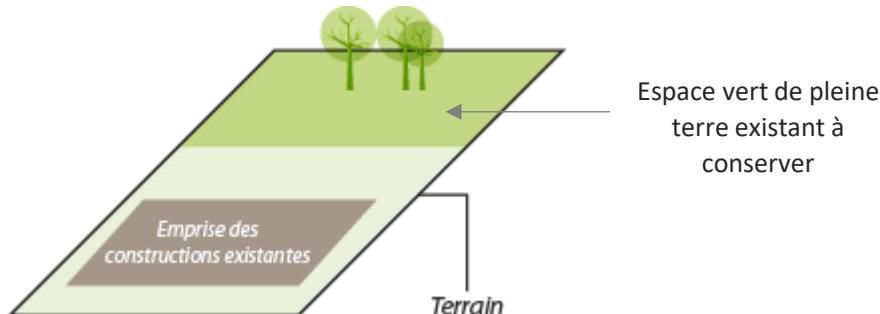
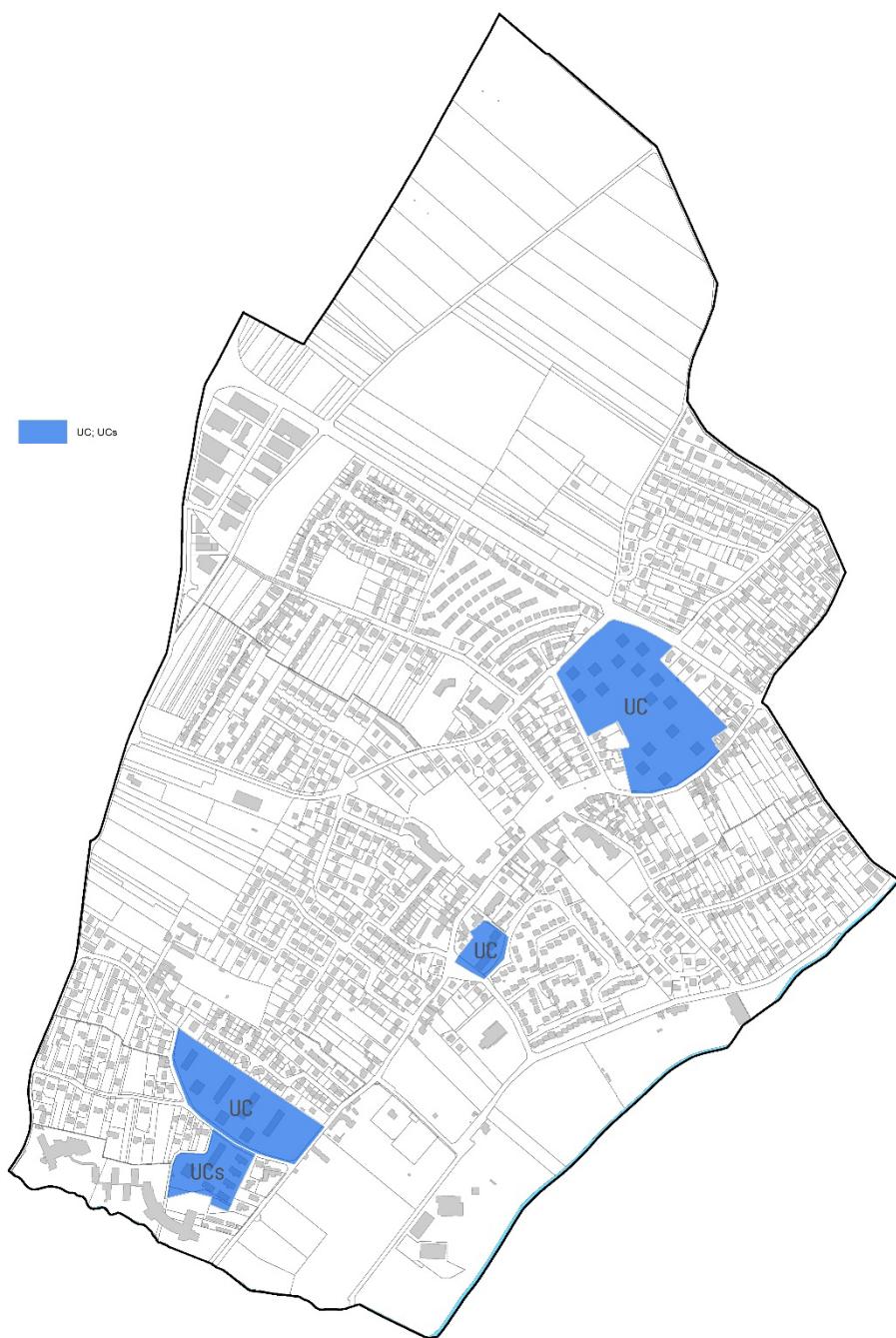


Schéma informatif

1/ ZONES URBAINES : UC

PRÉSENTATION

Le secteur UC délimite les quartiers d'habitations constitués sous forme de résidences implantées en discontinu au sein d'espaces paysagers.



1/ ZONES URBAINES : UC

CHAPITRE 1 / DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

1/ Les destinations et sous destinations interdites :

Sont interdites toutes constructions à destination :

- d'hébergement ;
- d'artisanat et commerce de détail ;
- de restauration ;
- de commerce de gros ;
- d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- de cinéma ;
- d'industrie ;
- d'entrepôt ;
- de bureau à l'exception de celles visées au 2/ ci-après ;
- de centre de congrès et d'exposition ;
- d'exploitations agricole et forestière,

Par ailleurs, sont également interdits :

- Les dépôts de ferrailles, matériaux, papiers et cartons, combustibles, déchets ;
- Les affouillements, exhaussements des sols, exploitation de carrières, qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de constructions admises dans la zone ;
- Les aménagements de terrains de camping et les caravanes, au titre de l'article R111-49 du Code de l'urbanisme.

2/ Les destinations et sous destinations autorisées sous conditions :

Sont autorisées sous conditions :

- les constructions à destination de bureau, à condition que la surface de plancher affectée à cet usage n'excède pas 100 m².



1/ ZONES URBAINES : UC

CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

1

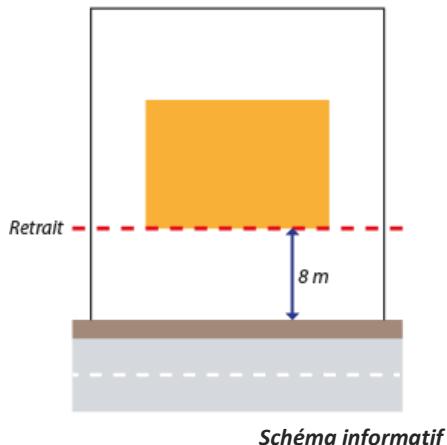
VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

En dérogation à l'article R151-21 du Code de l'urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

1/ L'implantation des constructions par rapport à la voie :

Les constructions doivent s'implanter en retrait par rapport à la voie avec une distance minimum de 8 mètres.

Les annexes et piscines doivent être implantées en retrait de la voie, avec une distance minimum de 5 mètres.



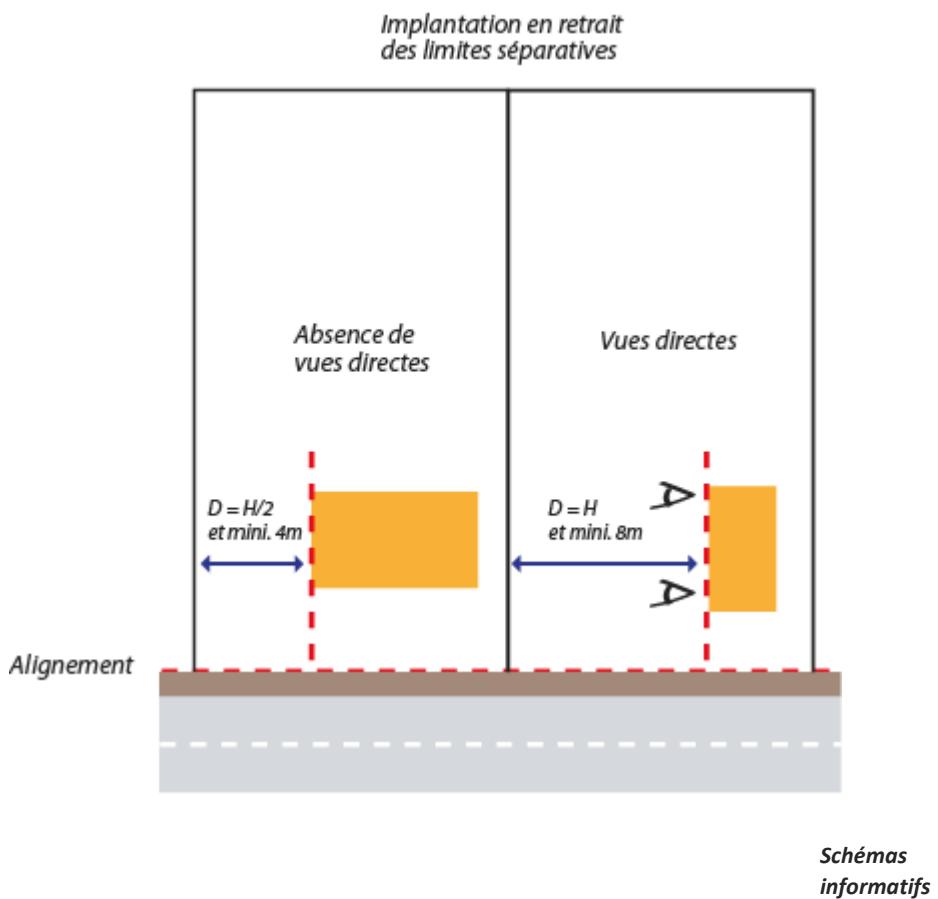
1/ ZONES URBAINES : UC

2/ L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

Le retrait des constructions doit être au moins égal à :

- La hauteur de la construction ($L=H$) mesurée à l'égout du toit avec une distance minimum de **8 mètres**, en cas d'ouvertures créant des vues directes ;
- La moitié de la hauteur de la construction ($L=H/2$) mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de **4 mètres**, en cas d'absence d'ouvertures créant des vues directes.

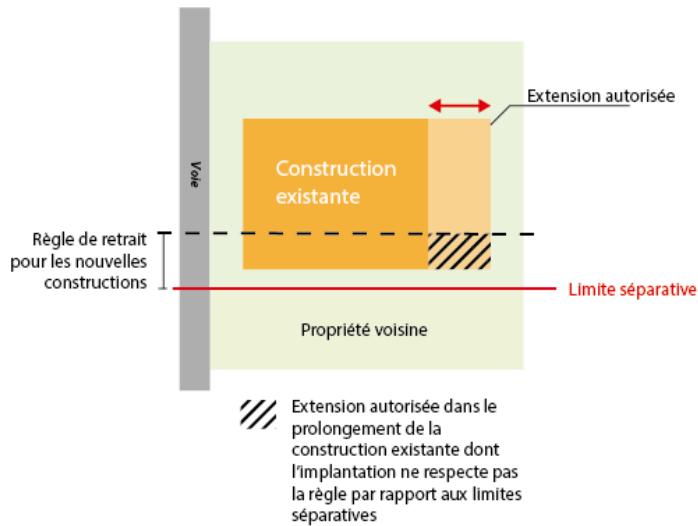


1/ ZONES URBAINES : UC

2/ L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

En toute zone, en cas d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (14/06/2018) édifiée dans la marge de retrait imposée, l'extension pourra être réalisée à l'intérieur de cette marge, en prolongement de la construction existante en hauteur et/ou en longueur.

Sont admis, dans la marge de retrait imposée, les travaux de réhabilitation, aménagement, modification de façades des constructions existantes, hormis la création d'ouvertures créant des vues directes.

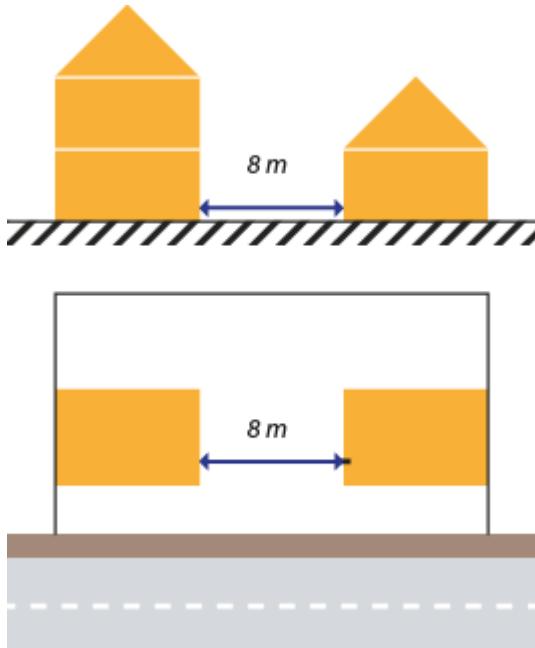


Schémas informatifs

1/ ZONES URBAINES : UC

3/ L'implantation des constructions sur un même terrain :

Lorsque deux constructions, implantées sur un même unité foncière, ne sont pas contiguës, la distance mesurée en tout point séparant les façades en vis à vis de ces deux constructions doit être au moins égale à la hauteur de la construction la plus haute avec une distance minimum de 8 mètres.



Schémas
informatifs

Ces règles s'appliquent également dans le cas de création d'ouvertures créant des vues directes, sur une construction existante. En revanche, elles ne s'appliquent pas aux autorisations ayant pour objet des travaux de réhabilitation, aménagement, modification de façades des constructions existantes, hormis la création d'ouvertures créant des vues directes.

Les constructions annexes dont la hauteur est limitée à 3 mètres à l'égout du toit et 5 mètres au faîte, ne sont pas assujetties à cette règle.

1/ ZONES URBAINES : UC

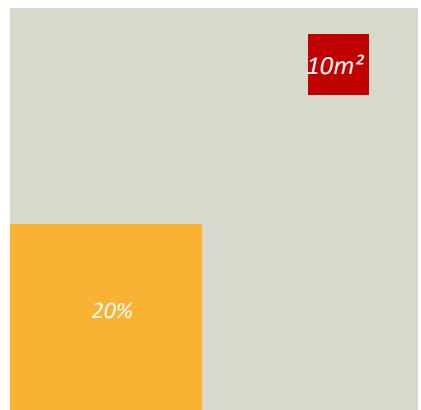
4/ L'emprise au sol maximale des constructions :

Schéma informatif

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à **20 %** de la superficie de l'unité foncière.

L'emprise au sol maximale des constructions annexes est fixée à **10 m²** par unité foncière.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.



5/ La hauteur des constructions :

La hauteur maximale des constructions principales est fixée à **12 mètres** au point le plus haut.

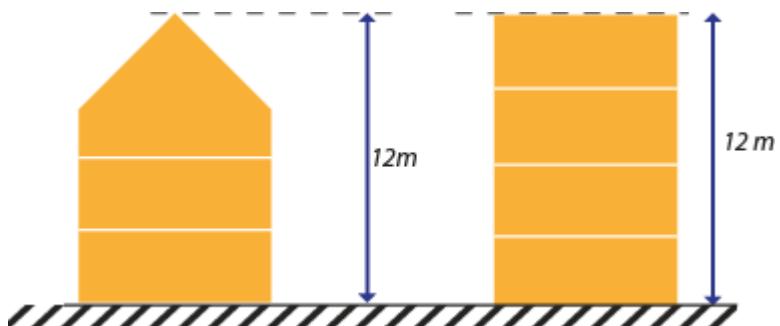


Schéma informatif

En toutes zones, dans le cas d'une construction existante régulièrement autorisée à la date d'approbation du présent règlement (14/06/2018) présentant une hauteur supérieure à la hauteur maximale autorisée, la hauteur maximale des extensions est fixée à la hauteur de la construction existante.

Les constructions annexes ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à 3 mètres à l'égout du toit et 5 mètres au faîte.

1/ ZONES URBAINES : UC

2 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les projets de construction devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des arbres existants.

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives (cf. liste en annexe).

Devra être planté un minimum deux arbres pour 100m² d'espace de pleine terre. Ces arbres devront être d'espèce locale, non-invasive et non-allergène.

- ***En zone UC***

Une part de **60 % minimum** de la superficie de l'unité foncière doit être conservée en espace vert de pleine terre.

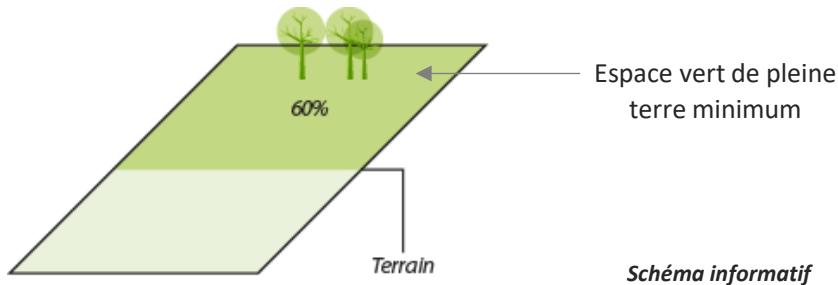


Schéma informatif

- ***En zone UCs***

Une part de **50 % minimum** de la superficie de l'unité foncière doit être conservée en espace vert de pleine terre.

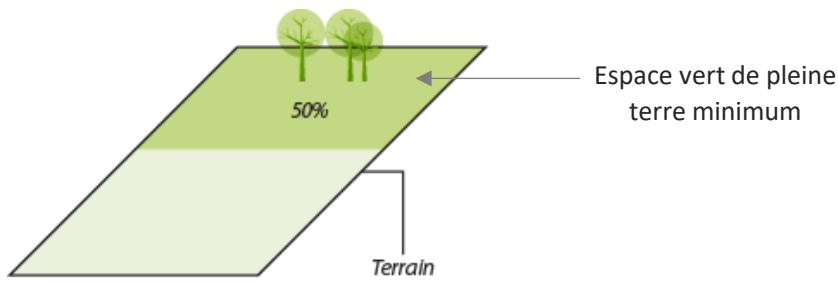


Schéma informatif

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 (ces espaces, bien que perméables, ne sont pas inclus dans la superficie des espaces verts de pleine terre).

1/ ZONES URBAINES : UR

PRÉSENTATION

La zone **UR**, à caractère résidentiel correspond à des terrains de grandes dimensions (de plus de 2000 m²) situés au sein de l'ensemble du parc de la Maison Rouge.



1/ ZONES URBAINES : UR

CHAPITRE 1 / DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Les destinations et sous destinations interdites :

L'ensemble des destinations et sous destinations telles qu'indiquées dans les dispositions générales du présent règlement sont interdites, à l'exception des constructions à destination :

- de logements ;
- d'hébergement hôtelier et touristique ;
- de locaux techniques et industriels des administrations publiques ;

Par ailleurs, sont également interdits :

- Les dépôts de ferrailles, matériaux, papiers et cartons, combustibles, déchets ;
- Les affouillements, exhaussements des sols, exploitation de carrières, qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de constructions admises dans la zone ;
- Les aménagements de terrains de camping et les caravanes, au titre de l'article R111-49 du Code de l'urbanisme.



1/ ZONES URBAINES : UR

CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

1

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

En dérogation à l'article R151-21 du Code de l'urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

1/ L'implantation des constructions par rapport à la voie :

• Application des règles dans le cas de découpage d'un terrain en plusieurs lots

En dérogation à l'article R151-21 du Code de l'urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

Les constructions doivent s'implanter en retrait par rapport à la voie avec une distance minimum de 15 mètres.

Les annexes et piscines doivent être implantées en retrait de la voie, avec une distance minimum de 5 mètres.

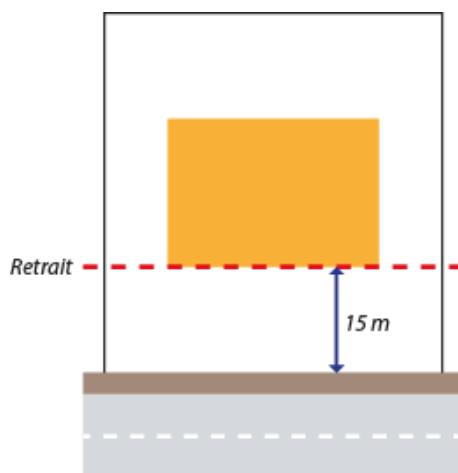


Schéma informatif

1/ ZONES URBAINES : UR

2/ L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives, avec une distance minimum de 10 mètres.

Lorsque la limite séparative correspond à une limite de zone N (NI), la distance de retrait minimum est portée à 15 mètres.

Les constructions doivent être implantées en retrait de la limite de fond de parcelle avec une distance minimum de 15 mètres.

*Implantation en retrait
des limites séparatives*

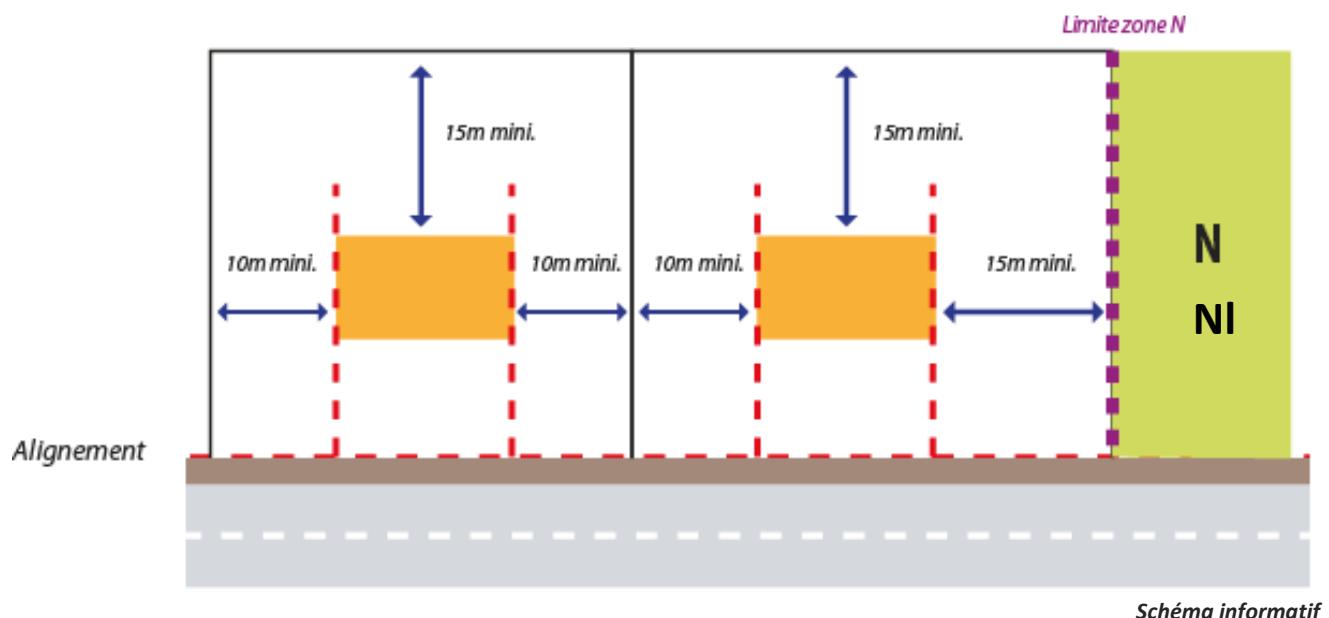
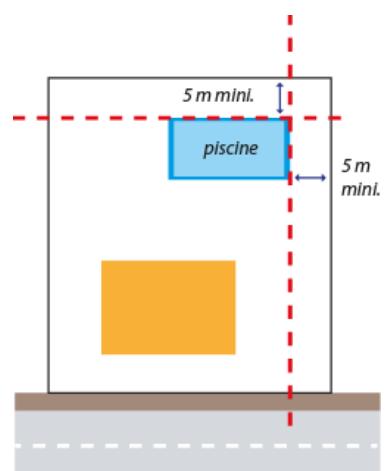


Schéma informatif

Les constructions annexes doivent être implantées en retrait de 2,50 m minimum des limites séparatives.

Les piscines non couvertes doivent respecter une marge de recul telle que leur bassin et les aménagements type margelles périphériques entourant le bassin soient situés à une distance au moins égale à 5 mètres de la limite séparative et fond de parcelle.

Les constructions et installations de type abris légers (pergolas, tonnelles, carports, etc.) peuvent s'implanter dans la marge de recul par rapport aux limites séparatives.



1/ ZONES URBAINES : UR

3/ L'implantation des constructions sur un même terrain :

Lorsque deux constructions, implantées sur une même unité foncière, ne sont pas contiguës, la distance mesurée en tout point séparant les façades en vis à vis de ces deux constructions doit être au moins égale à la hauteur de la construction la plus haute avec une distance minimum de 20 mètres.

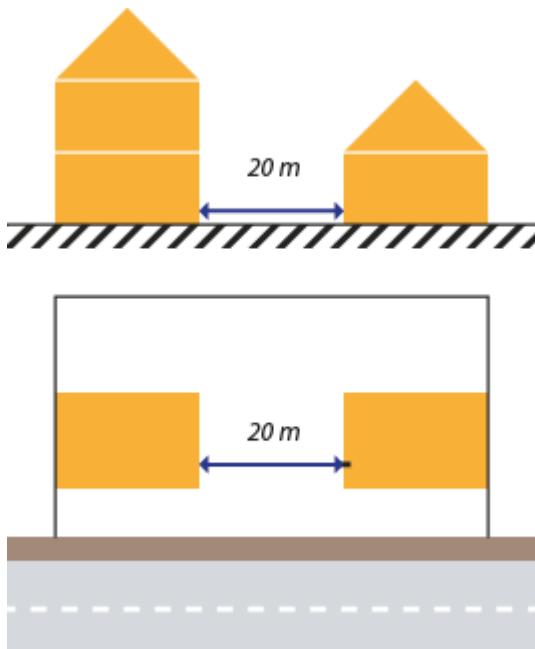


Schéma informatif

Ces règles ne s'appliquent pas aux autorisations ayant pour objet des travaux de réhabilitation, aménagement, modification de façades des constructions existantes.

Les constructions annexes ne sont pas assujetties à cette règle.

1/ ZONES URBAINES : UR

4/ L'emprise au sol maximale des constructions :

Schéma informatif

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 10 % de la superficie de l'unité foncière.

L'emprise au sol par bâtiment est limitée à 300 m².

L'emprise au sol maximale des constructions annexes est fixée à 10 m² par unité foncière.



5/ La hauteur des constructions :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- **3,50 mètres** à l'égout du toit ou l'acrotère pour les toitures terrasses ;
- **7 mètres** au faîte.

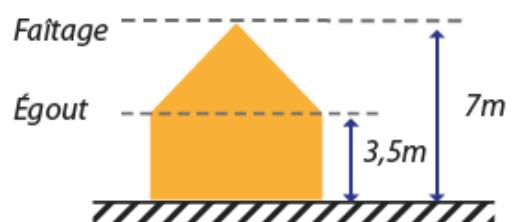


Schéma informatif

Les constructions annexes ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à 2,50 mètres.

1/ ZONES URBAINES : UR

2 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les projets de construction devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des arbres existants.

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives (cf. liste en annexe).

Une part de **75 % minimum** de la superficie de l'unité foncière doit être conservée en espace vert de pleine terre.

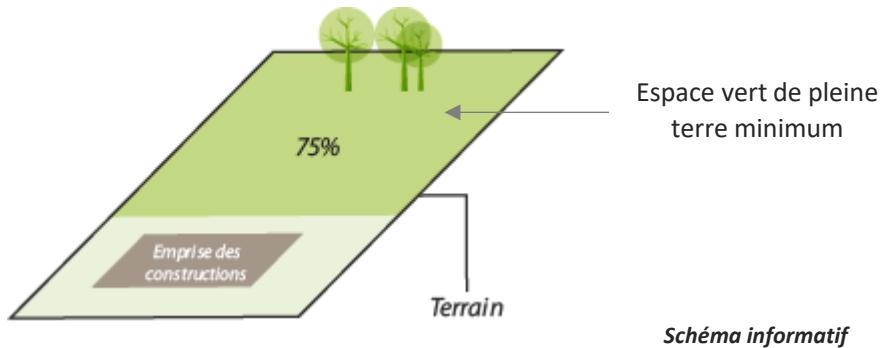


Schéma informatif

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 (ces espaces, bien que perméables, ne sont pas inclus dans la superficie des espaces verts de pleine terre).

1/ ZONES URBAINES : UR



1/ ZONES URBAINES : UL

PRÉSENTATION

Le secteur UL regroupe les grands espaces supports d'équipements publics maîtrisés en partie par la Ville. Les règles y sont souples afin de s'adapter aux besoins spécifiques de ces bâtiments et de permettre leur évolution.

Préalablement à un aménagement sur les secteurs situés sur et aux abords des cavités, il est recommandé de se rapprocher de l'Inspection générale des carrières en termes de conseils d'études du sous-sol et de préconisations afin de ne pas accroître le risque.



1/ ZONES URBAINES : UL

CHAPITRE 1 / DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

1/ Les destinations et sous destinations interdites :

Sont interdites toutes constructions à destination :

- de logements à l'exception de celles visées au 2/ ci-après ;
- d'hébergement ;
- d'artisanat et commerce de détail ;
- de restauration ;
- de commerce de gros ;
- d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- d'hébergement hôtelier et touristique ;
- d'industrie, d'entrepôt, de bureau ;
- d'exploitations agricole et forestière.

Par ailleurs, sont également interdits :

- Les dépôts de ferrailles, matériaux, papiers et cartons, combustibles, déchets ;
- Les affouillements, exhaussements des sols, exploitation de carrières, qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de constructions admises dans la zone ;
- Les aménagements de terrains de camping et les caravanes, au titre de l'article R111-49 du Code de l'urbanisme.

2/ Les destinations et sous destinations autorisées sous conditions :

Sont autorisées sous conditions :

- En toute zone, les constructions à destination de logement dans le cas où elles sont nécessaires au gardiennage ou au fonctionnement des autres constructions implantées sur le terrain.



1/ ZONES URBAINES : UL

CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES ARCHITECTURALES,

1

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1/ L'implantation des constructions par rapport à la voie :

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

Les constructions doivent être implantées en retrait des berges du Mort ru avec une distance minimum de 12 mètres.

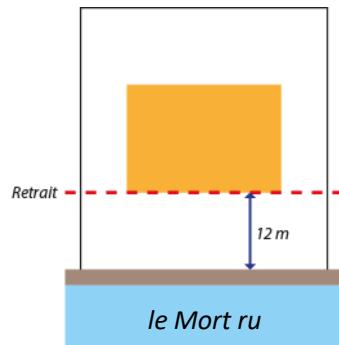
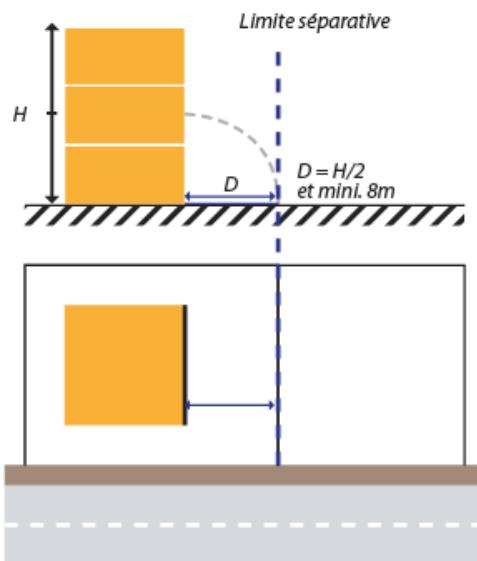


Schéma informatif

2/ L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

Le retrait des constructions doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ($L=H/2$) mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de **8 mètres**.



Schémas informatifs

Schémas informatifs

1/ ZONES URBAINES : UL

3/ L'implantation des constructions sur un même terrain :

Il n'est pas fixé de règle.

4/ L'emprise au sol maximale des constructions :

Il n'est pas fixé de règle.

5/ La hauteur des constructions :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder **16 mètres** au point le plus haut.

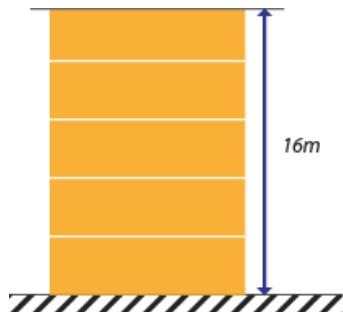


Schéma informatif



1/ ZONES URBAINES : UL

2 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les projets de construction devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des arbres existants.

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives (cf. liste en annexe).

Les surfaces libres de toute construction doivent être perméables sur **70% minimum** de leur superficie.

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.

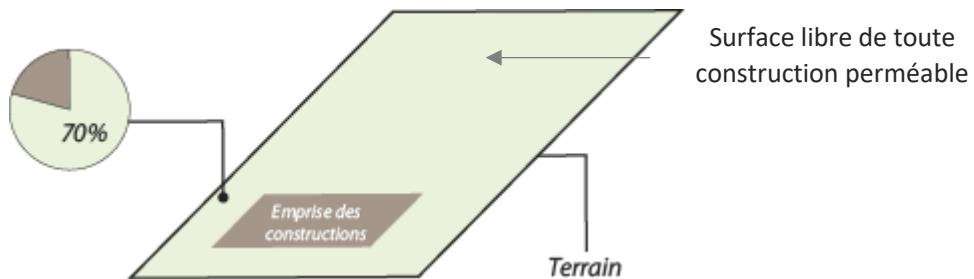


Schéma informatif

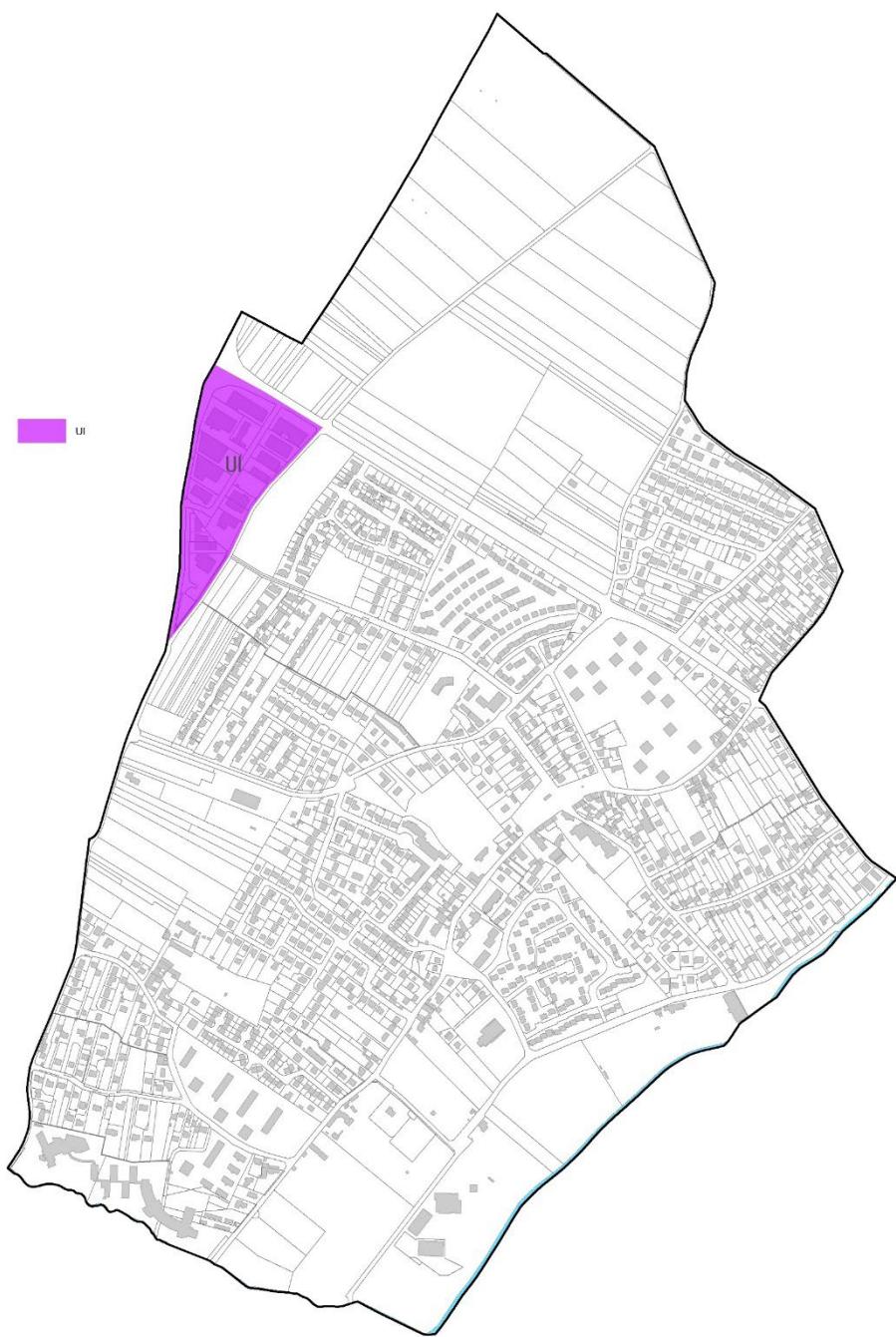
1/ ZONES URBAINES : UL



1/ ZONES URBAINES : UI

PRÉSENTATION

La zone UI correspond à la zone d'activités économiques de la Pointe à l'Abbé. Les règles mises en place ont pour objectif de permettre l'évolution des bâtiments en fonction des besoins des entreprises, leur permettant ainsi de rester sur site.



1/ ZONES URBAINES : UI

CHAPITRE 1 / DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

1/ Les destinations et sous destinations interdites :

Sont interdites toutes constructions à destination :

- de logements à l'exception de celles visées au 2/ ci-après ;
- d'hébergement ;
- d'hébergement hôtelier et touristique ;
- d'exploitations agricole et forestière.

Par ailleurs, sont également interdits :

- Les dépôts de ferrailles, matériaux, papiers et cartons, combustibles, déchets ;
- Les affouillements, exhaussements des sols, exploitation de carrières, qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de constructions admises dans la zone ;
- Les aménagements de terrains de camping et les caravanes, au titre de l'article R111-49 du Code de l'urbanisme.

2/ Les destinations et sous destinations autorisées sous conditions :

Sont autorisées sous conditions :

- En toute zone, les constructions à destination de logement dans le cas où elles sont nécessaires au gardiennage ou au fonctionnement des autres constructions implantées sur le terrain dans la limite de 50 m² de surface de plancher.



1/ ZONES URBAINES : UI

CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

1

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

En dérogation à l'article R151-21 du Code de l'urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

1/ L'implantation des constructions par rapport à la voie :

Les constructions doivent être implantées :

- En retrait de la voie avec un minimum de 5 mètres ;
- En retrait de la voie avec un minimum de 8 mètres par rapport à la route de Villebouzin (D35) ;
- En retrait de l'axe de la route de Chasse (D35) avec un minimum de 25 mètres.



1/ ZONES URBAINES : UI

2/ L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative ou en retrait des limites séparatives.

En cas d'implantation en retrait, la règle minimum de retrait est la suivante :

- La hauteur de la construction ($L=H$) mesurée à l'égout du toit, avec une distance minimum de 5 mètres, en cas d'ouvertures créant des vues directes ;
- La moitié de la hauteur de la construction ($L=H/2$) mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 5 mètres, en cas d'absence d'ouvertures créant des vues directes.

En limite de la future coulée verte (zone N du PLU), les constructions doivent être implantées en retrait de la limite séparative avec un minimum de 5 mètres. Cette bande de retrait devra rester à l'état naturel et végétalisée avec des arbres de hautes tiges de type fastigié pour former un corridor végétal.

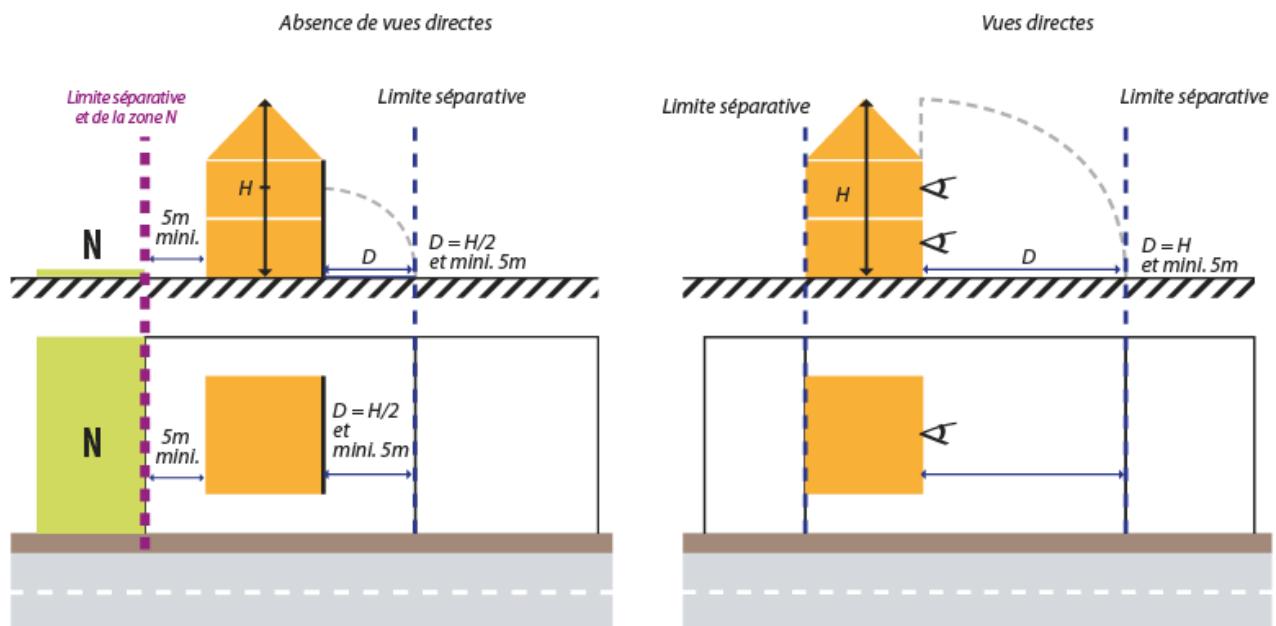


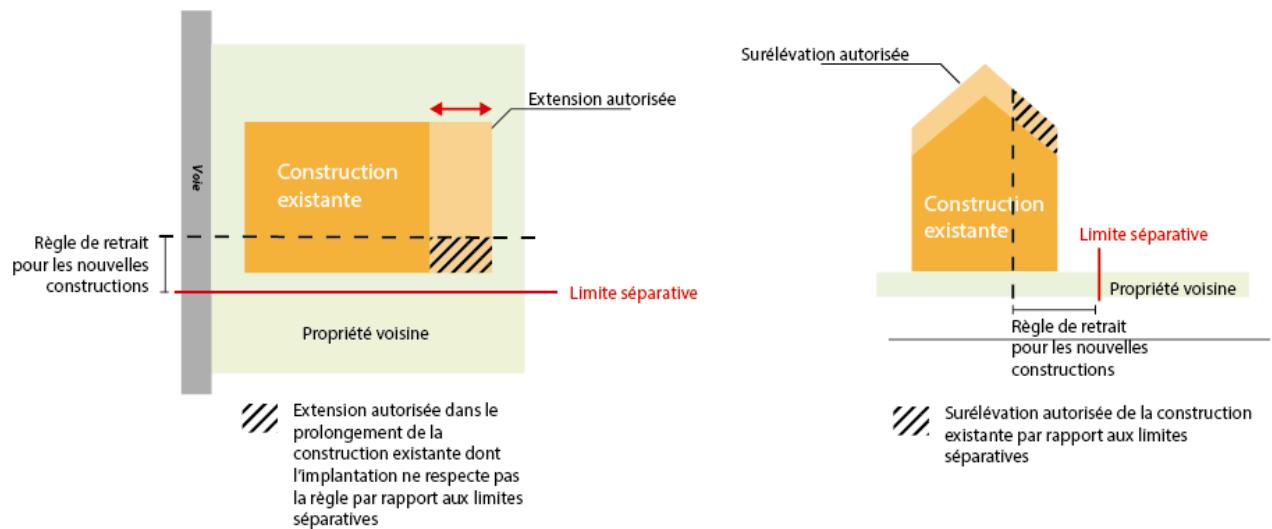
Schéma informatif

1/ ZONES URBAINES : UI

2/ L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

En cas d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (14/06/2018) édifiée dans la marge de retrait imposée, l'extension pourra être réalisée à l'intérieur de cette marge, en prolongement de la construction existante en hauteur et/ou en longueur.

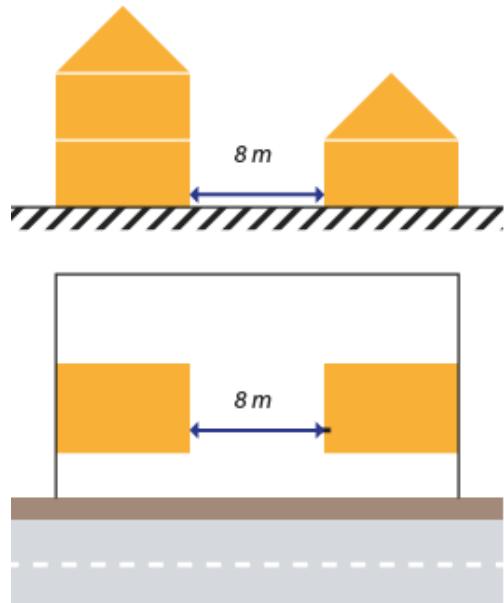
Sont admis, dans la marge de retrait imposée, les travaux de réhabilitation, aménagement, modification de façades des constructions existantes, hormis la création d'ouvertures créant des vues directes.



1/ ZONES URBAINES : UI

3/ L'implantation des constructions sur un même terrain :

Lorsque deux constructions implantées sur un même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance mesurée en tout point séparant les façades en vis à vis de ces deux constructions doit être au moins égale à 8 mètres.



*Schémas
informatifs*

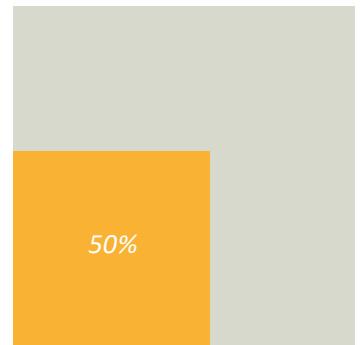
Ces règles ne s'appliquent pas aux autorisations ayant pour objet des travaux de réhabilitation, aménagement, modification de façades des constructions existantes.

1/ ZONES URBAINES : UI

4/ L'emprise au sol maximale des constructions :

Schéma informatif

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à **50%** de la superficie de l'unité foncière.

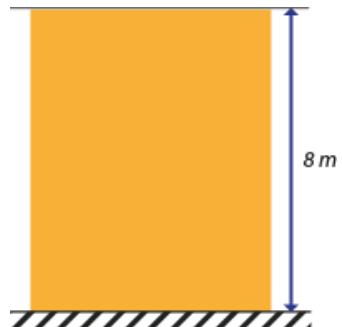


1/ ZONES URBAINES : UI

5/ La hauteur des constructions :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder **8 mètres** au point le plus haut.

La présence de lignes électriques traversant le terrain crée une servitude de hauteur sur le secteur concerné (Cf. Plan des servitudes et annexes techniques). La hauteur constructible pour chacun des terrains concernés sera déterminée après accord du service bénéficiaire de cette servitude.



*Schémas
informatifs*

1/ ZONES URBAINES : UI

2 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les projets de construction devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des arbres existants.

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives (cf. liste en annexe).

Une part de **20 % minimum** de la superficie de l'unité foncière doit être conservée en espace vert de pleine terre.

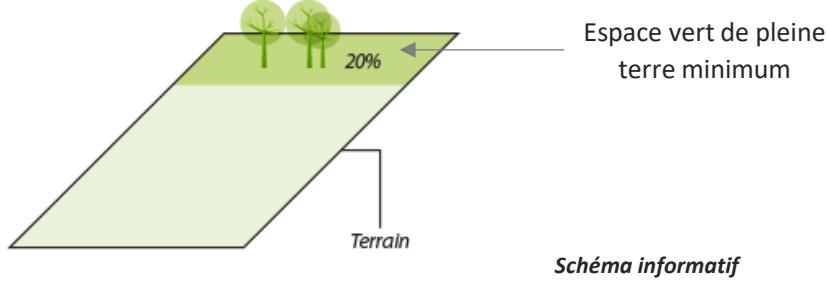


Schéma informatif

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 (ces espaces, bien que perméables, ne sont pas inclus dans la superficie des espaces verts de pleine terre).

1/ ZONES URBAINES : UI



2.

LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

A, agricole inconstructible

Aj, jardins familiaux

N, naturelle

NI, équipements sportifs

Nc, camping

Nzh, zones humides



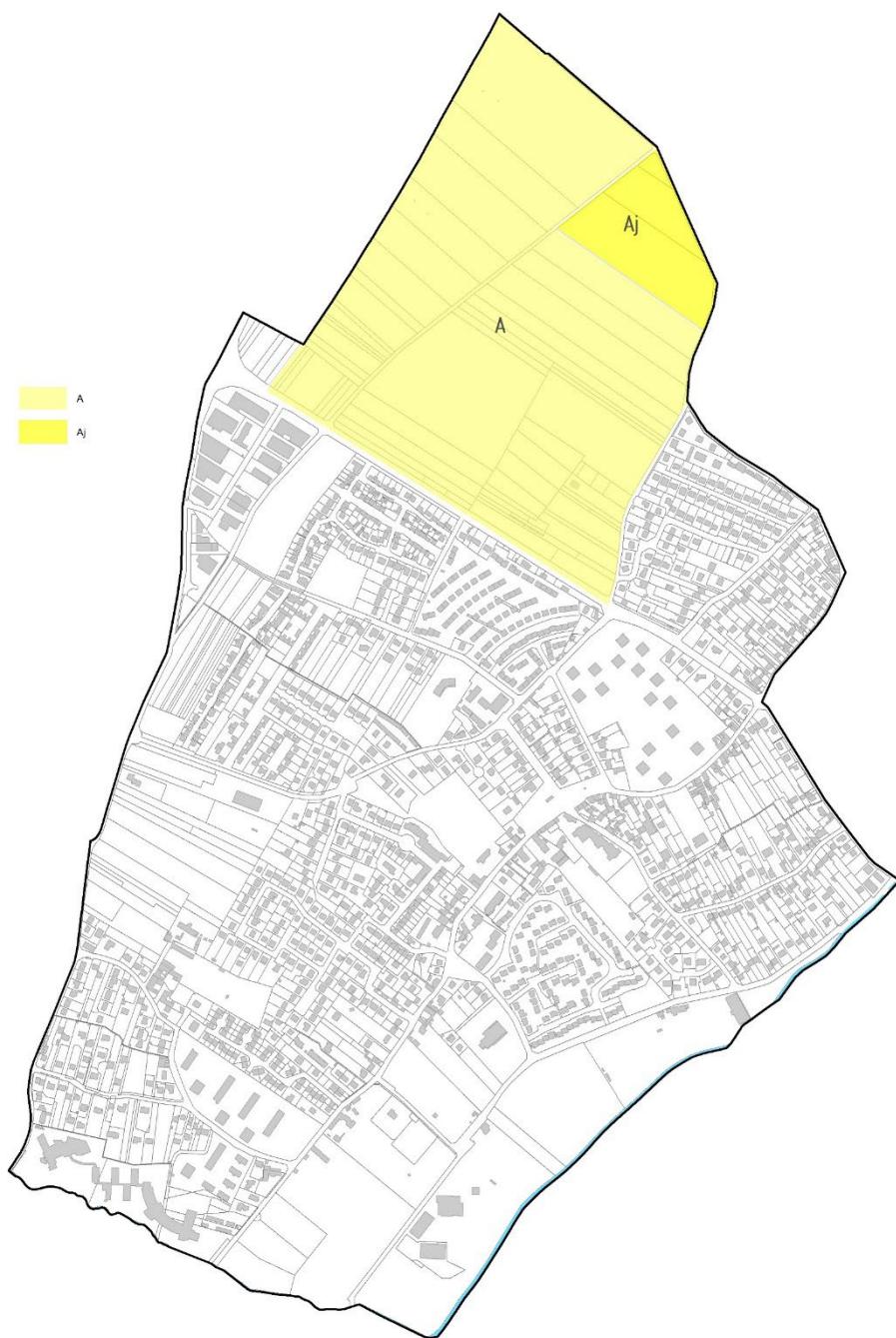


2/ LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES : A

PRÉSENTATION

La zone A correspond aux espaces agricoles cultivés de la plaine. L'objectif du règlement est de préserver ces espaces et leur rôle dans le paysage. Ainsi aucune construction n'y est autorisée.

Le secteur Aj correspond aux jardins familiaux.



2/ LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES : A

CHAPITRE 1 / DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

1/ Les destinations et sous destinations interdites :

- **Zone A** : l'ensemble des destinations et sous destinations telles qu'indiquées dans les dispositions générales du présent règlement sont interdites.
- **Zone Aj** : l'ensemble des destinations et sous destinations telles qu'indiquées dans les dispositions générales du présent règlement sont interdites, à l'exception des constructions à destination d'exploitation agricole visées au 2/ ci-après.

2/ Les destinations et sous destinations autorisées sous conditions :

Sont autorisés sous conditions :

- **Zone Aj** : Les constructions, ouvrages ou travaux à destination agricole dès lors qu'ils sont nécessaires et directement liés à l'activité agricole des jardins familiaux. Aucune autre activité agricole ne peut être développée.



2/ LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES : A

CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

1

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1/ L'implantation des constructions par rapport à la voie :

- *En zone Aj*

Les constructions, y compris annexes, doivent être implantées en retrait de la voie, avec une distance minimum de 4 mètres.

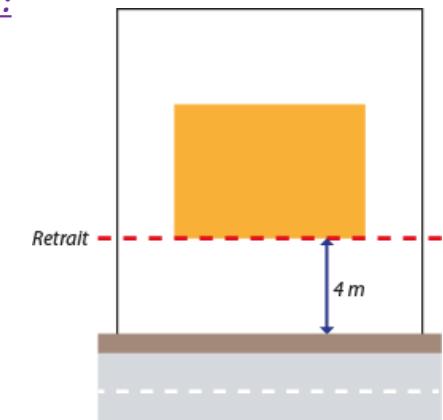


Schéma informatif

2/ L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

- *En zone Aj*

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives avec un minimum de 1 mètre.

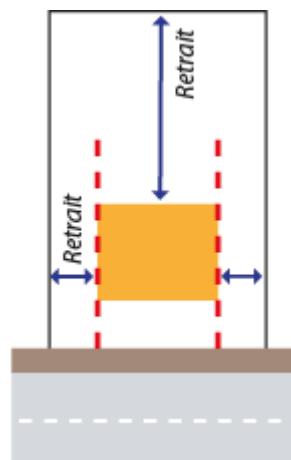


Schéma informatif

3/ L'implantation des constructions sur un même terrain :

- *En zone Aj*

Il n'est pas fixé de règle.

2/ LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES : A

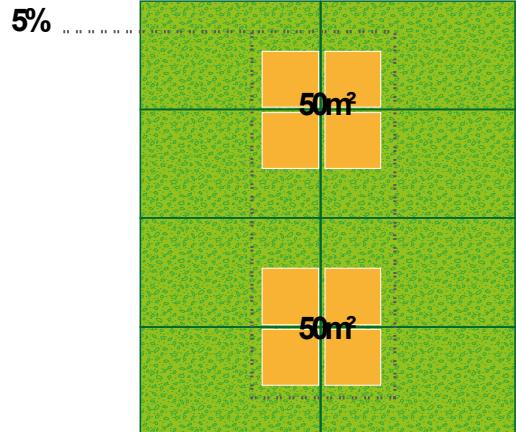
4/ L'emprise au sol maximale des constructions :

Schéma informatif

En zone Aj

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 5 % de la superficie de l'unité foncière.

L'emprise maximale par bâtiments d'un seul tenant est fixée à 50 m².



5/ La hauteur des constructions :

• En zone Aj

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 3 mètres au point le plus haut.



Schéma informatif

2/ LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES : N

PRÉSENTATION

La zone N regroupe les espaces naturels qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels qui la composent. Il s'agit de l'Orge et de ses abords et du Le Mort ru, des espaces boisés au sud du territoire communal, mais aussi des principaux parcs en zone urbaine. L'objectif du règlement est avant tout de préserver et de pérenniser ces espaces mais aussi de les ouvrir et de les mettre en valeur avec par exemple des équipements et aménagements qui ne remettent pas en cause le caractère naturel de la zone. Ainsi, deux *Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL)* ont été mis en place :

- **Le secteur Nc** qui prend en compte le camping existant afin de permettre à cette activité de se maintenir
- **Le secteur NI** qui permet les constructions nouvelles et les extensions ou aménagements des constructions existantes dédiées aux activités de loisirs et sportives. Un règlement spécifique est mis en place pour ce secteur afin de permettre le renouvellement, la modernisation des équipements sportifs existants.

Un **zonage Nzh** est défini sur les secteurs de zones humides afin de préserver ces milieux spécifiques.



2/ LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES : N

CHAPITRE 1 / DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

1/ Les destinations et sous destinations interdites :

- **Zones N, NI, Nc, Nzh** : l'ensemble des destinations et sous destinations telles qu'indiquées dans les dispositions générales du présent règlement sont interdites sauf celles visées au 2/ ci-après.
- Par ailleurs, en **zone Nzh** les affouillements, exhaussements de sol sont interdits.

2/ Les destinations et sous destinations autorisées sous conditions :

Sont autorisés sous conditions :

- **Zone N** : les locaux techniques et industriels des administrations publiques sous condition de ne pas remettre en cause le caractère naturel de la zone et de s'insérer parfaitement dans l'environnement et le paysage.
- **Zone NI** : les constructions à destination de salles d'art et de spectacles, de locaux techniques et industriels des administrations publiques, d'établissements d'enseignement, de santé, et d'action sociale, d'équipements sportifs sous condition de ne pas remettre en cause le caractère naturel de la zone et de s'insérer parfaitement dans l'environnement et le paysage et les constructions à destination de logement dans le cas où ils sont nécessaires au gardiennage ou au fonctionnement des autres constructions implantées sur le terrain.
- **Zone Nc** : seules sont autorisées les installations à vocation d'hébergement hôtelier et touristique s'inscrivant dans le cadre du camping Paris Beau Village ainsi que les locaux techniques et industriels des administrations publiques sous condition de ne pas remettre en cause le caractère naturel de la zone et de s'insérer parfaitement dans l'environnement et le paysage.

Le Plan de Prévention des Risques d'inondation de l'Orge et de la Sallemouille sur le territoire de la commune de Villiers-sur-Orge a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 16 juin 2017. Il constitue une servitude qui s'impose aux autorisations du droit des sols.

Ainsi, pour les terrains qui sont concernés par une des zones (zones rouges, oranges, bleues) du PPRI, les constructions et installations de toutes natures doivent, en complément du présent règlement, respecter les dispositions du PPRI qui sont annexées au PLU. Ces dispositions sont de nature à limiter les possibilités d'utilisation du sol au regard de la prise en compte des risques d'inondation. Le camping Paris Beau Village ne peut ainsi plus accroître sa capacité d'hébergement hôtelier et touristique.

Zone Nzh : seules sont autorisées les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition 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 du site à l'état naturel (cheminement piétonniers, cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, etc.) ;



2/ LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES : N

CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

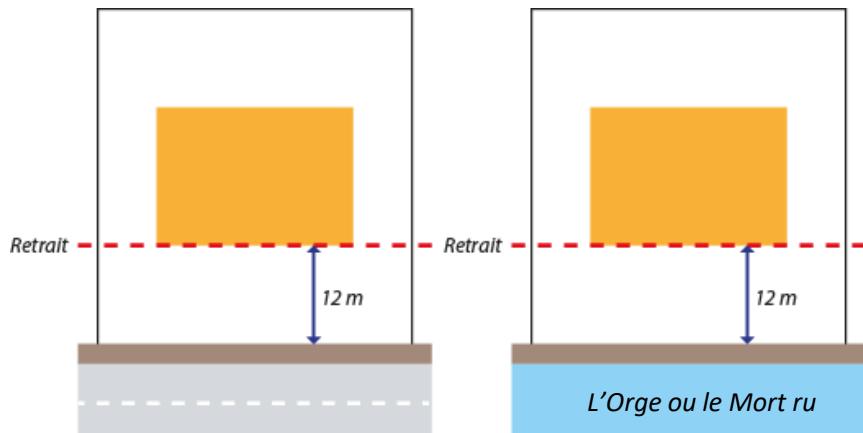
1

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1/ L'implantation des constructions par rapport à la voie :

- **En zones N, NI, Nc**

Les constructions, y compris annexes, doivent être implantées en retrait de la voie, des berges de l'Orge et du Mort ru avec une distance minimum de 12 mètres à l'exception de la voie André Perdreau où les constructions doivent être implantées en retrait avec une distance minimum de 8 mètres.



Schémas informatifs

2/ L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

- **En zones N, NI, Nc**

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

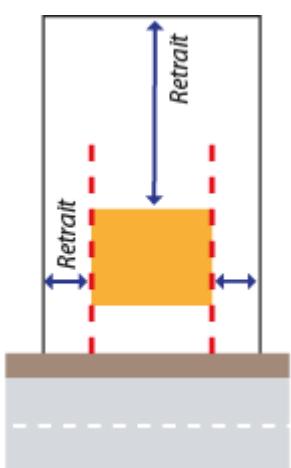


Schéma informatif

2/ LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES : N

CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

1

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3/ L'implantation des constructions sur un même terrain :

- **En zones N, NI, Nc**

Il n'est pas fixé de règle.

4/ L'emprise au sol maximale des constructions :

- **En zone N :**

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à **5 %** de la superficie de l'unité foncière.

- **En zone NI :**

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à **20%** de la superficie de l'unité foncière.

- **En zone Nc :**

L'emprise au sol maximale est fixée à l'emprise bâtie existante à la date de réalisation initiale de la construction (les extensions et annexes déjà réalisées sont à prendre en compte).

Le Plan de Prévention des Risques d'inondation de l'Orge et de la Sallemouille sur le territoire de la commune de Villiers-sur-Orge a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 16 juin 2017. Il constitue une servitude qui s'impose aux autorisations du droit des sols.

Ainsi, pour les terrains du Camping Paris Beau Village qui sont concernés par les zones rouges du PPRI, les constructions et installations de toutes natures doivent, en complément du présent règlement, respecter les dispositions du PPRI qui sont annexées au PLU. Ces dispositions sont de nature à limiter les possibilités d'utilisation du sol au regard de la prise en compte des risques d'inondation. Aussi, le camping Paris Beau Village ne peut ainsi plus accroître sa capacité d'hébergement hôtelier et touristique.

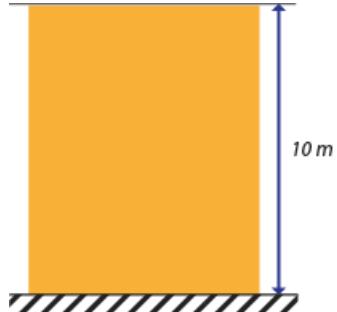


2/ LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES : N

5/ La hauteur des constructions :

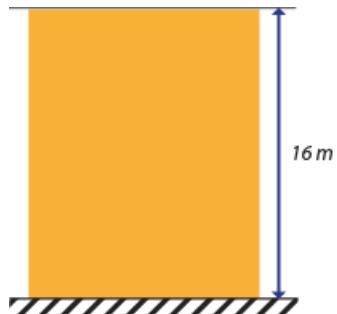
- ***En zones N, Nc***

La hauteur maximale des constructions est fixée à **10 mètres** au point le plus haut.



- ***En zone NI***

La hauteur maximale des constructions est fixée à **16 mètres** au point le plus haut.



*Schémas
informatifs*

2/ LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES : N



3. LA ZONE D'URBANISATION FUTURE

AU, zone d'urbanisation future



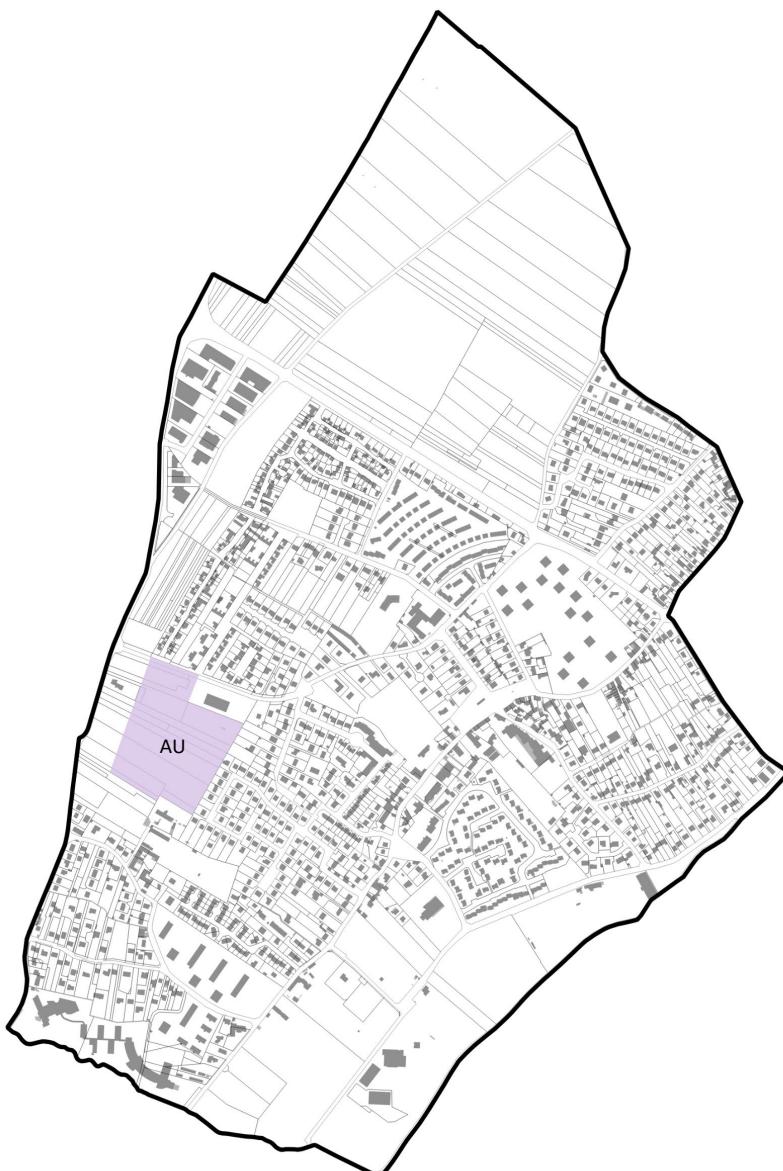


3/ LES ZONES D'URBANISATION FUTURE : AU

PRÉSENTATION

Le présent règlement s'applique à la **zone d'urbanisation future AU** sur laquelle est envisagé un projet urbain qui n'est pas encore défini. Il s'agit d'une zone actuellement non équipée ou insuffisamment équipée. Elle est destinée à être urbanisée sous la forme d'opérations d'ensemble et sous réserve de la réalisation des équipements publics nécessaires. Cette zone est actuellement inconstructible, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à la mise en œuvre d'une procédure de modification ou de révision du PLU.

L'objectif du règlement est de préserver cet espace et de ne pas compromettre son aménagement d'ensemble futur. L'aménagement de la zone devra s'intégrer en termes architecturales et environnementales avec la zone N à l'Ouest.



3/ LES ZONES D'URBANISATION FUTURE : AU

CHAPITRE 1 / DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

1/ Les destinations et sous destinations interdites :

L'ensemble des destinations et sous-destinations, citées dans les dispositions générales du présent règlement, sont interdites.

2/ Les destinations et sous destinations autorisées sous conditions :

Sans objet.



3/ LES ZONES D'URBANISATION FUTURE : AU

CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES,
ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

1

VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1/ L'implantation des constructions par rapport à la voie :

Il n'est pas fixé de règle.

2/ L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Il n'est pas fixé de règle.

3/ L'implantation des constructions sur un même terrain :

Il n'est pas fixé de règle.

4/ L'emprise au sol maximale des constructions :

Il n'est pas fixé de règle.

5/ La hauteur des constructions :

Il n'est pas fixé de règle.

2

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.



3/ LES ZONES D'URBANISATION FUTURE : AU



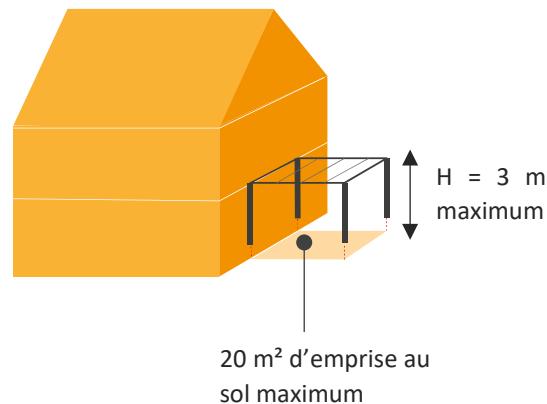
DÉFINITIONS

Précisions concernant la signification de certains mots ou expressions utilisés dans le présent règlement.

Abris légers :

Les abris légers de type carports, tonnelles, pergolas sont des structures qui se composent d'une toiture légère posée sur poteaux et ouvertes sur toutes ses faces. L'emprise maximale de ces structures est limitée à 20 m² pour une hauteur maximale de 3 mètres au point le plus haut. Il ne peut être réalisé qu'un abri carport par logement.

Les abris légers de type abris poubelles sont des structures fermées en partie ou sur la totalité de leurs faces et non couvertes. L'emprise maximale de ces structures est limitée à 2 m² pour une hauteur maximale de 1,20 mètre. Il ne peut être réalisé qu'un abri poubelles par terrain.

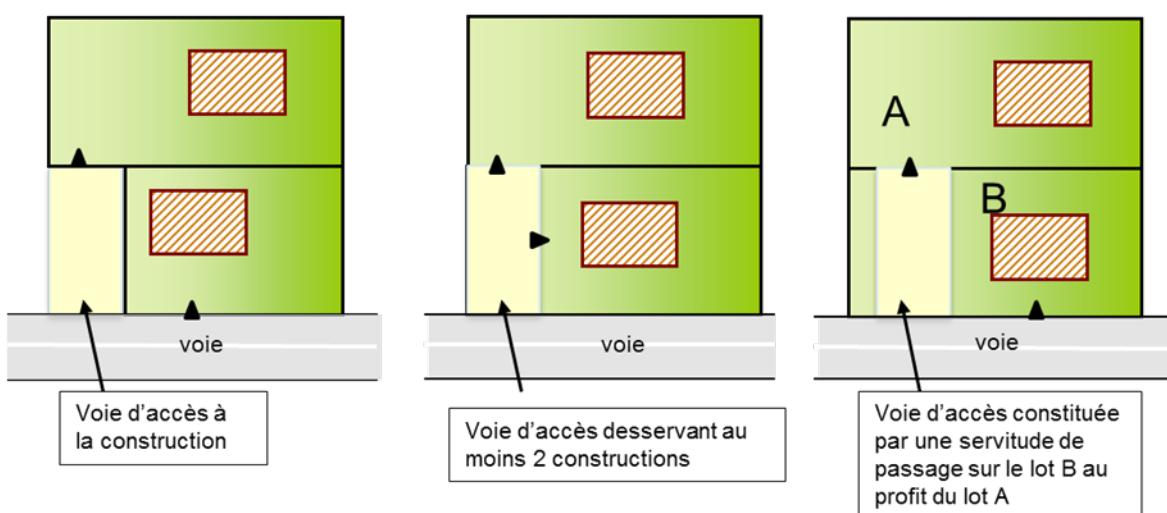


Accès et voie nouvelle :

L'accès est constitué par la limite entre le terrain et la voie qui le dessert.

La voie est une emprise publique ou privée qui permet de desservir plusieurs propriétés distinctes.

Une voie est constituée d'une chaussée et d'un ou des trottoir(s).



DÉFINITIONS

Toute construction doit être desservie par une voie publique ou privée en bon état de viabilité.

Les voies de desserte doivent :

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

En règle générale, les voies nouvelles doivent avoir une emprise minimale de 8 mètres avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures et comprenant à minima un trottoir d'une largeur de 1,5 m au moins.

Toutefois, la largeur de cette voie peut être plus réduite dans les cas suivants :

- si elle dessert 3 à 6 logements, la largeur minima est de 5 mètres ;
- si elle dessert 1 ou 2 logements, la largeur minima est de 3,5 mètres.

Cas particulier de l'impassé de la Seigneurie :

Au vu de sa valeur patrimoniale et historique, cette voie est protégée au titre de l'article L. 151-19. Au titre de cette protection l'impassé doit conserver ses caractéristiques (emprise, aménagements matériels...). La circulation automobile y est donc très contrainte en conséquence, elle ne peut desservir que 3 à 6 nouveaux logements au maximum par rapport au nombre de logements desservis à la date d'approbation du présent règlement.

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

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise un titre justifiant d'une servitude de passage suffisante pour les besoins de l'opération projetée.

Le nombre et la largeur des accès doivent être adaptés aux conditions d'une desserte satisfaisante de la construction et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.

La largeur des accès constitués par un passage étroit entre deux propriétés ou par une servitude de passage sur un fond voisin doit être au minimum de :

- 2,50 mètres pour les accès desservant deux logements au plus ;
- 5 mètres pour les accès desservant plus de deux logements.

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

La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie.



DÉFINITIONS

Alignement par rapport aux voies :

L'alignement est constitué par la limite des voies et emprises publiques. L'implantation des constructions peut être imposée à l'alignement ou en retrait. L'alignement ne concerne que la superstructure du bâtiment, les éléments tels que balcon, bow-window pourront être implantés en saillie sous réserve de respecter le règlement de voirie s'il existe.



DÉFINITIONS

Calcul des règles de stationnement :

Le nombre de place de stationnement exigé en matière de stationnement automobile pour les constructions à destination d'habitation a été calculé sur la base des prescriptions du Plan de déplacements urbains d'Ile-de-France (PDUIF). Le PLU ne peut exiger la création d'un nombre de places de stationnement supérieur à 1,5 fois le niveau moyen de motorisation des ménages constaté dans la commune (soit pour Villiers-sur-Orge : 1,54) : $1,54 \times 1,5 \approx 2,3$ places par logement maximum.

Caravanes :

Conformément à l'article R111-47 du Code de l'urbanisme, sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

Conformément à l'article R111-48 du Code de l'urbanisme, l'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite :

1. Dans les secteurs où le camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping sont interdits en vertu de l'article R. 111-33 ;
2. Dans les bois, forêts et parcs classés par un plan local d'urbanisme comme espaces boisés à conserver, sous réserve de l'application éventuelle des articles L. 113-1 à L. 113-5, ainsi que dans les forêts de protection classées en application de l'article L. 141-1 du code forestier.

Nonobstant les dispositions des articles R. 111-48 et R. 111-49, les caravanes peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation :

1. Sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules mentionnés au j de l'article R. 421-19 et au e de l'article R. 421-23 ;
2. Dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

Construction annexe :

Est considérée comme construction annexe, une construction qui répond aux deux conditions ci-après :

- une construction non affectée à l'habitation ou à l'activité mais à usage de garage, abri de jardin, locaux techniques des piscines, remise à bois, chaufferie ;
- une construction non contiguë à une construction principale.

Clôture :

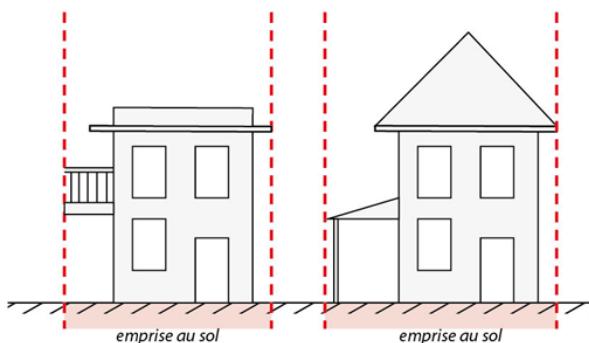
Dispositif situé à l'alignement de l'unité foncière et avec la limite séparative du domaine public d'une part et, d'autre part, la limite avec les parcelles qui lui sont contigües ayant pour fonction d'empêcher ou de limiter le libre passage.



DÉFINITIONS

Emprise au sol :

Au sens du présent règlement, l'emprise au sol des constructions correspond à la projection sur le sol du ou des bâtiments. Elle est constituée de l'addition de tous les éléments bâtis figurant sur le terrain (constructions principales, constructions annexes) ainsi que de tous les ouvrages ou installations soumis à autorisation préalable : terrasses de plus de 0,60 mètre par rapport au sol, balcon, bow-windows, etc. Les piscines et les aménagements type margelles périphériques entourant le bassin sont comprises dans l'emprise au sol au sens du présent règlement.



Espace Boisé Classé :

C'est une protection particulière instituée par l'article L 113-1 du Code de l'urbanisme. Elle s'applique aux espaces boisés ou à boiser et soumet les coupes et abattages d'arbres à autorisation. La construction est interdite dans ces espaces et le caractère boisé des lieux doit être maintenu, le défrichement y est interdit.

Espaces de pleine terre :

Un espace vert est considéré comme de pleine terre lorsqu'il n'existe pas d'ouvrage projeté dans les tréfonds. Les cheminements piétons, les accès véhicules, les places de stationnement aériennes même traitées avec un matériau perméable ne sont pas considérés comme des espaces de pleine terre au sens du présent règlement.

Espaces verts protégés :

C'est une protection particulière instaurée au titre de l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme. Il s'agit de sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage et notamment les coupes et abattages d'arbres, doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable.

Façade :

Une façade est un mur extérieur délimitant l'enveloppe d'une construction à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère. Un pignon constitue une façade.

DÉFINITIONS

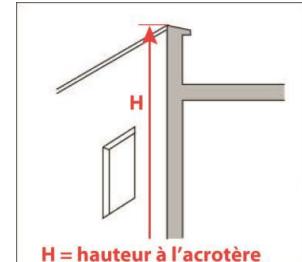
Faîtage :

Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées. (Voir : hauteur de construction). En cas de toiture à 1 pente, le faîtage est la ligne de jonction entre la façade et la toiture.

Hauteur à l'acrotère :

L'acrotère est le couronnement situé à la périphérie d'une toiture-terrasse.

Hauteur mesurée au point le plus haut de l'acrotère par rapport au terrain naturel.



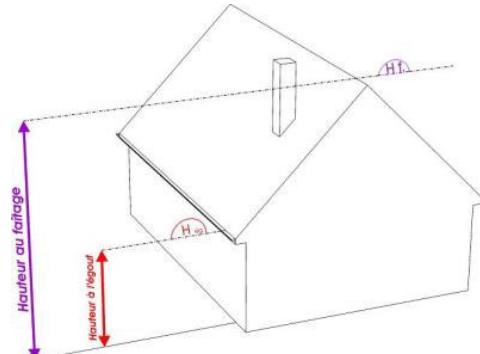
Hauteur au faîtage :

Hauteur mesurée au point le plus haut de la toiture par rapport au terrain naturel : cheminées exclues.

Hauteur à l'égout :

Hauteur mesurée à la gouttière par rapport au terrain naturel.

Pour les toitures plates (toitures terrasses), hauteur mesurée en partie supérieure de la toiture (point haut de l'acrotère) sur les limites extérieures.



Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) :

Ce sont des équipements 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 deux catégories:

- les installations classées soumises à déclaration préalable : ce sont celles qui présentent le risque le plus faible ;
- les installations classées soumises à autorisation préalable : ce sont celles qui présentent le risque le plus important.

DÉFINITIONS

Limite séparative, limite séparative latérale et limite séparative de fond de parcelle :

Limite séparative : il s'agit de toutes les limites d'une propriété autres que celles situées à l'alignement.

Elles se composent :

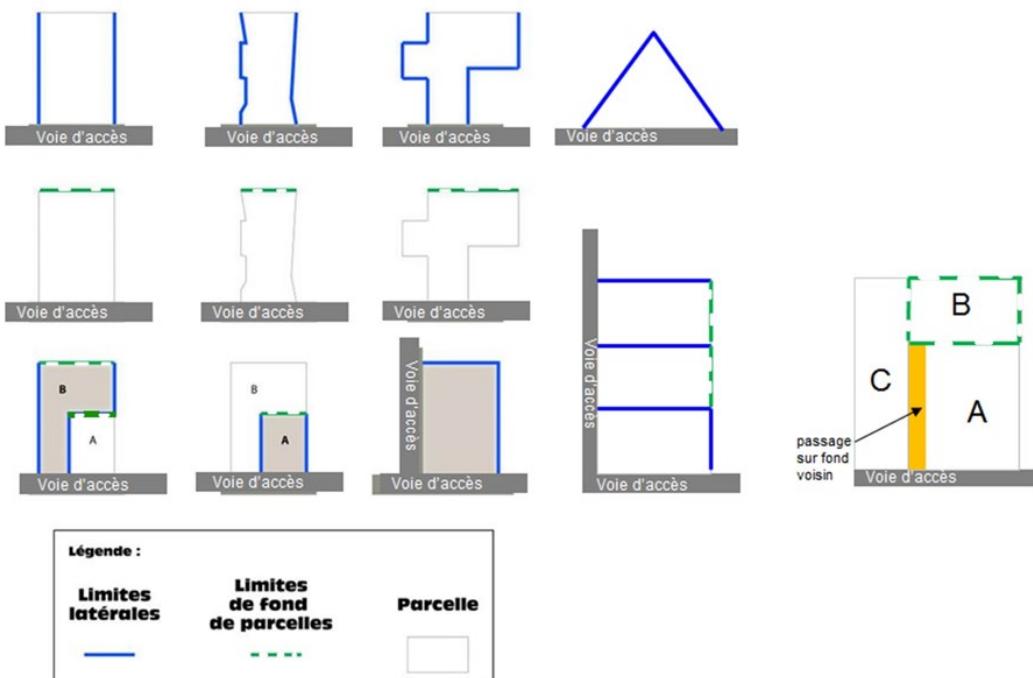
- des limites séparatives latérales.

La limite entre deux propriétés situées en bordure d'une même voie doit être considérée comme une limite séparative latérale même si elle est constituée de plusieurs segments de droite faisant angle entre eux.

- des limites séparatives de fond de parcelle.

Il s'agit des limites séparatives situées en fond de parcelles qui sont opposées aux voies et chemins publics ou privés et emprises publiques.

Limites latérales et de fond de parcelle selon la configuration des unités foncières :



La distance à la limite séparative se calcule par rapport au point le plus proche de la façade de la construction ; les escaliers d'accès ne sont pas compris.

DÉFINITIONS

Modénature :

Proportions et disposition de l'ensemble des vides et des pleins, ainsi que des moulures et membres d'architecture qui caractérisent une façade.

Notion d'ouvertures créant des vues directes :

Sont considérés comme des éléments constituant des vues directes au sens du présent règlement, les ouvertures en façade assurant l'éclairement des locaux situés à l'intérieur des constructions et en particulier :

- les fenêtres ;
- les portes fenêtres ;
- les lucarnes ;
- les châssis de toit (type Velux) ;
- les balcons, les loggias, les terrasses de plus de 0,60 de hauteur par rapport au terrain naturel.

Ne sont pas considérés comme constituant des vues directes au sens du présent règlement :

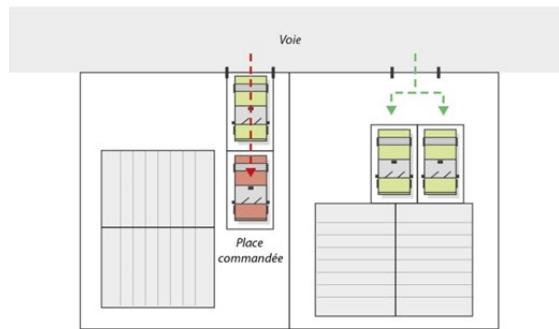
- les ouvertures en sous-sol ;
- les ouvertures placées à plus de 1,90 mètres du plancher (y compris pour les ouvertures de toit) ;
- les portes pleines ;
- les ouvertures des salles de bains, WC et escaliers ;
- les châssis fixes et verre translucide ;
- les pavés de verre ;
- les ouvertures en façade des constructions existantes à condition qu'il n'y ait pas d'agrandissement ; une réduction de la taille de l'ouverture est autorisée.



DÉFINITIONS

Place commandée :

Au sens du présent règlement, une place commandée est une place qui n'est pas accessible directement depuis la voie de desserte mais en passant par une autre place de stationnement.



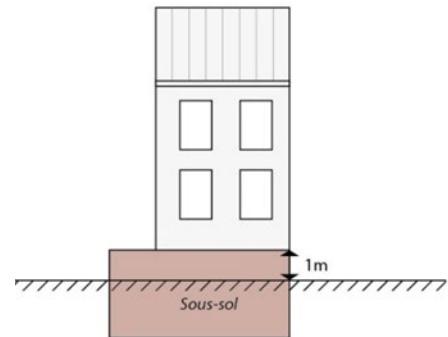
Saillie :

On appelle saillie toute partie ou élément de construction qui dépasse le plan de façade d'une construction. La mesure est effectuée à partir du nu du mur de la façade, au-dessus du soubassement.

Sous-sol :

Partie enterrée ou semi enterrée de la construction à condition que le niveau supérieur du sous-sol n'excède pas 1 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel.

Les bassins des piscines découvertes ainsi que les terrasses situées à plus de 0,60 m du terrain naturel sont comptabilisés dans l'emprise au sol.



Surface de plancher :

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- des vides et des trémies afférents aux escaliers et ascenseurs ;
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètres ;
- 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 ;
- 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 ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

DÉFINITIONS

Terrain naturel :

Il s'agit du terrain en l'état avant réalisation de tout projet y compris les travaux de terrassement, à la date d'application du présent règlement

Travaux sur les constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement :

Sont considérés comme travaux :

- les extensions ;
- les surélévations ;
- les travaux d'amélioration de l'habitat existant.

Travaux d'amélioration de l'habitat existant :

Sont considérés comme travaux d'amélioration de l'habitat existant :

- des travaux lourds de réhabilitation visant à résoudre une situation de logement indigne particulièrement grave ou de dégradation très importante (logement faisant l'objet d'un arrêté d'insalubrité ou de péril) ;
- des travaux d'amélioration portant sur la sécurité du logement (sécurité liée au saturnisme) ;
- des travaux d'amélioration portant sur la salubrité du logement (traitement de l'insalubrité ou de péril ne nécessitant pas de travaux lourds...) ;
- des travaux d'amélioration portant sur l'adaptation du logement à la perte d'autonomie liée au vieillissement ou au handicap ;
- des travaux d'amélioration de la performance énergétique du logement.

Unité foncière :

Une unité foncière est constituée par la ou les parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.



ANNEXES

LISTE DU PATRIMOINE BÂTI À PRÉSERVER

Le centre culturel Pablo Neruda	L'hôtel de Ville et ses annexes
Rue Guy Môquet	6 rue Jean Jaurès
	

Le site du Bois de la Seigneurie	Le site de la Maison Rouge
Impasse de la Seigneurie	Rue Jean Jaurès
	



ANNEXES

LISTE DES ESSENCES D'ARBUSTES PRECONISÉES

Nom	Hauteur en m	Type de taille	Persistant	Floraison	Marcescent *	Fruits comestibles
Ajonc d'Europe (<i>Ulex europaeus</i>)	1-4	Haie vive, taillée	x	x		
Amélanchier (<i>Amelanchier canadensis</i>)	3-10	Haie vive		x		
Amélanchier des bois (<i>Amelanchier vulgaris</i>)	1,5-3	Haie vive		x		
Aubépine (<i>Crataegus monogyna</i>)	4-10	Haie vive, taillée		x		
Bourdaine (<i>Frangula alnus</i>)	1-5	Haie vive, taillée		x		
Buis (<i>Buxus sempervirens</i>)	2-6	Haie vive, taillée	x			
Charme commun (<i>Carpinus betulus</i>)	1-5	Haut jet, haie vive, taillée			x	
Cassis (<i>Ribes nigrum</i>)	1,50	Haie vive				x
Cerisier à grappes (<i>Prunus padus</i>)	10 à 20	Haie vive		x		
Cornouiller mâle (<i>Cornus mas</i>)	5-8	Haie vive, taillée		x		
Cornouillier sanguin (<i>Cornus sanguinea</i>)	2-4	Haie vive, taillée		x		
Epine-vinette (<i>Berberis vulgaris</i>)	1-3	Haie vive, taillée		x		
Erable champêtre (<i>acer campestre</i>)	3-12	Haut jet, haie vive, taillée				
Eglantier (<i>Rosa canina</i>)	1-3	Haie vive		x		
Framboisier (<i>Rudus ideaus</i>)	1-2	Haie vive		x		x
Fusain d'Europe (<i>Euonymus europaeus</i>)	1-6	Haie vive		x		
Groseillier commun (<i>Ribes rubrum</i>)	1-2	Haie vive				
Groseillier à fleurs (<i>Ribes sanguineum</i>)	2	Haie vive et taillée		x		
Hêtre vert (<i>Fagus sylvatica</i>)	1-40	Haut jet, haie vive, taillée			x	
Houx commun (<i>Ilex aquifolium</i>)	2-8	Haut jet, haie taillée	x			
If (<i>Taxus baccata</i>)	5-8	Haie vive et taillée	x			
Laurier tin (<i>Viburnum tinus</i>)	4	Haie vive, taillée	x	x		
Lilas commun (<i>Syringa vulgaris</i>)	2-7	Haie vive		x		
Mûrier sauvage (<i>Rubus fruticosus</i>)	2-4	Haie vive		x		x
Néflier (<i>Mespilus germanica</i>)	2-6	Haie vive, taillée		x		
Noisetier coudrier (<i>Corylus avellana</i>)	2-6	Haie vive, taillée				
Pommier sauvage (<i>Malus sylvestris</i>)	6-15	Haut jet, haie taillée		x		x
Pommiers à fleurs (<i>Malus sargentii</i>)	6-15	Haut jet, haie taillée		x		
Poirier commun (<i>Pyrus communis</i>)	8-20	Haut jet, haie taillée	x			x
Prunellier (<i>Prunus spinosa</i>)	2-4	Haie vive, taillée		x		
Saule roux (<i>Salix atrocinerea</i>)	3-6	Haie vive, taillée		x		
Saule à oreillettes (<i>Salix aurita</i>)	1-3	Haie vive, taillée				
Seringat (<i>Philadelphus</i>)	1-3	Haie vive		x		
Sorbier des oiseaux (<i>Sorbus aucuparia</i>)	4-8	Haie vive		x		
Sureau noir (<i>Sambucus nigra</i>)	2-6	Haie vive, taillée		x		x
Troène commun (<i>Ligustrum vulgare</i>)	2-4	Haie vive, taillée	x	x		
Viorne lantane (<i>viburnum lantana</i>)	1-3	Haie vive, taillée	x	x		
Viorne obier (<i>Viburnum opulus</i>)	2-4	Haie vive, taillée		x		



ANNEXES

LISTE DES ESSENCES D'ARBRES PRECONISÉES

Nom	Hauteur en m	Favorable à la faune	Mellifère	Floraison décorative	Fruits comestibles
Alisier blanc (<i>Sorbus aria</i>)	8-10	X		X	
Alisier torminal (<i>Sorbus torminalis</i>)	10-20	X	X		X
Amélanchier (<i>Amelanchier canadensis</i>)	3-10			X	
Aubépine (<i>Crataegus monogyna</i>)	4-10			X	
Aulne glutineux (<i>Alnus glutinosa</i>)	15-30		X		
Bouleau pubescent (<i>Betula pubescens</i>)	15-20		X		
Bouleau verruqueux (<i>Betula pendula</i>)	15-20		X		
Charme commun (<i>Carpinus betulus</i>)	10-25	X			
Châtaignier (<i>Castanea sativa</i>)	25-35	X	X		X
Chêne pédonculé (<i>Quercus robur</i>)	20-30	X			
Chêne sessile (<i>Quercus petraea</i>)	20-40	X			
Cormier (<i>Sorbus domestica</i>)	5-20		X		X
Erable champêtre (<i>Acer campestre</i>)	10-20	X	X		
Erable plane (<i>Acer platanoides</i>)	15-30		X		
Erable sycomore (<i>Acer pseudoplatanus</i>)	15-35		X		
Frêne commun (<i>Fraxinus excelsior</i>)	15-35				
Hêtre vert (<i>Fagus sylvatica</i>)	20-45	X			X
Merisier (<i>Prunus avium</i>)	15-20	X	X	X	X
Ceriser à grappes (<i>Prunus padus</i>)	10-15			X	
Noyer commun (<i>Juglans regia</i>)	10-30				X
Orme champêtre (<i>Ulmus minor</i>)	20-35				
Peuplier blanc (<i>Populus alba</i>)	25-35				
Peuplier noir (<i>Populus nigra</i>)	25-30				
Poirier sauvage (<i>Pyrus pyraster</i>)	8-20		X	X	X
Pommier sauvage (<i>Malus sylvestris</i>)	6-15		X	X	
Robinier faux acacia (<i>Robinia pseudoacacia</i>)	10-30		X	X	
Saule blanc (<i>Salix alba</i>)	10-25m	X	X		
Saule fragile (<i>Salix fragilis</i>)	15-25m	X	X		
Sorbier des oiseleurs (<i>Sorbus aucuparia</i>)	10-15m	X		X	X
Tilleul à grandes feuilles (<i>Tilia platyphyllos</i>)	20-35m		X		
Tilleul à petites feuilles (<i>Tilia cordata</i>)	20-30m		X		
Tremble (<i>Populus tremula</i>)	15-25m				



ANNEXES

LISTE DES ESPECES VÉGÉTALES PRÉCONISÉES EN MILIEU HUMIDE

Nom scientifique	Nom vernaculaire	Type de milieu humide	Particularités
<i>Barbarea vulgaris</i>	Barbarée commune	Mégaphorbiaies	eutrophiles
<i>Calystegia sepium</i>	Liseron des haies		eutrophiles
<i>Carduus crispus</i>	Chardon crépu		eutrophiles
<i>Cirsium oleraceum</i>	Cirse maraîcher		mésotrophiles
<i>Cirsium palustre</i>	Cirse des marais		mésotrophiles
<i>Dipsacus fullonum</i>	Cabaret des oiseaux		eutrophiles
<i>Epilobium hirsutum</i>	Epilobe hérissé		eutrophiles
<i>Epilobium tetragonum</i>	Epilobe à tige carrée		eutrophiles
<i>Eupatorium cannabinum</i>	Eupatoire chanvrine		eutrophiles
<i>Filipendula ulmaria</i>	Reine-des-prés		
<i>Humulus lupulus</i>	Houblon		eutrophiles
<i>Hypericum tetrapterum</i>	Millepertuis à quatre ailes		eutrophiles
<i>Lythrum salicaria</i>	Salicaire commune		mésotrophiles
<i>Myosoton aquaticum</i>	Céraiste aquatique		eutrophiles
<i>Scrophularia auriculata</i>	Scrophulaire aquatique		eutrophiles
<i>Stachys palustris</i>	Eplaïre des marais		mésotrophiles
<i>Symphytum officinale</i>	Consoude officinale		
<i>Thalictrum flavum</i>	Pigamon jaune		mésotrophiles
<i>Valeriana officinalis</i>	Valériane officinale	Tourbières	
<i>Galium uliginosum</i>	Gaillet des fanges		
<i>Lotus pedunculatus</i>	Lotier des fanges		
<i>Ranunculus flammula</i>	Renoncule petite-douve		
<i>Succisa pratensis</i>	Succise des prés		
<i>Cardamine pratensis</i>	Cardamire des prés	Prairies	médioeuropéennes, hygrophile de niveau topographique moyen, psychrophiles
<i>Epilobium parviflorum</i>	Epilobe à petites fleurs		médioeuropéennes, hygrophile de niveau topographique moyen, psychrophiles
<i>Galium palustre</i>	Gaillet des marais		européennes, hygrophiles longuement inondables
<i>Lysimachia nummularia</i>	Lysimaque nummulaire		européennes, hygrophiles longuement inondables
<i>Mentha aquatica</i>	Menthe aquatique		européennes, hygrophiles longuement inondables
<i>Mentha arvensis</i>	Menthe des champs		européennes, hygrophiles longuement inondables
<i>Mentha suaveolens</i>	Menthe à feuilles rondes		médioeuropéennes, hygrophile de niveau topographique moyen, psychrophiles



ANNEXES

LISTE DES ESPECES CATALOGUÉES INVASIVES À PROSCRIRE

Règne, Classe, Ordre	Nom latin	Nom français
Flore	<i>Acer negundo</i>	Erable frêne
	<i>Ailanthus altissima</i>	Ailanthe, faux-vernis du Japon
	<i>Ambrosia artemisiifolia</i>	Ambroise à feuilles d'Armoise
	<i>Aster lanceolatus</i> , <i>Aster laevis</i> , <i>Aster novae-angliae</i> , <i>Aster novi-belgii</i>	Aster lancéolé (et espèces proches ou hybrides)
	<i>Azolla filiculoides</i>	Azolla fausse-fougère
	<i>Berberis incana</i>	Alysson blanc
	<i>Bidens connata</i>	Bident à feuilles connées
	<i>Bidens frondosa</i>	Bident feuillé, bident à fruits noirs
	<i>Buddleja davidii</i>	Arbre à papillon, buddleja
	<i>Cabomba caroliniana</i>	Cabomba de Caroline, éventail de Caroline
	<i>Chenopodium ambrosioides</i>	Chénopode fausse-ambroisie
	<i>Conyza bonariensis</i>	Vergerette d'Argentine
	<i>Conyza canadensis</i>	Vergerette du Canada
	<i>Conyza sumatrensis</i>	Vergerette de Sumatra
	<i>Cyperus esculentus</i>	Souchet comestible
	<i>Cyperus eragrostis</i>	Souchet vigoureux
	<i>Egeria densa</i>	Elodée dense
	<i>Elodea canadensis</i>	Elodée du Canada
	<i>Elodea nuttallii</i>	Elodée à feuilles étroites
	<i>Erigeron annuus</i>	Vergerette annuelle
	<i>Helianthus tuberosus</i>	Topinambour
	<i>Heracleum mantegazzianum</i>	Berce du Caucase
	<i>Impatiens capensis</i>	Balsamine du Cap
	<i>Impatiens glandulifera</i>	Balsamine de l'Himalaya
	<i>Impatiens parviflora</i>	Balsamine à petites fleurs
	<i>Lagarosiphon major</i>	Grand lagarosiphon
	<i>Lemna minuta</i>	Lentille d'eau minuscule
	<i>Lindernia dubia</i>	Lindernie fausse-gratiolle
	<i>Lonicera japonica</i>	Chèvrefeuille du Japon
	<i>Ludwigia grandiflora</i>	Jussie, Ludwigie à grandes fleurs
<i>Ludwigia peploides</i>	Jussie	
<i>Myriophyllum aquaticum</i>	Myriophylle aquatique	
<i>Oenothera biennis</i>	Onagre bisannuel	
<i>Parthenocissus inserta</i>	Vigne-Vierge	
<i>Reynoutria japonica</i>	Renouée du Japon	
<i>Reynoutria sachalinensis</i>	Renouée de Sakhaline	
<i>Reynoutria x bohemica</i>	Renouée de Bohème	



ANNEXES

LISTE DES ESPECES CATALOGUÉES INVASIVES À PROSCRIRE

Règne, Classe, Ordre	Nom latin	Nom français
	<i>Robinia pseudoacacia</i>	Robinier faux-acacia
	<i>Senecio inaequidens</i>	Séneçon du Cap
	<i>Solidago canadensis</i>	Solidage du Canada
	<i>Solidago gigantea</i>	Solidage glabre
	<i>Sporobolus indicus</i>	Sporobole fertile
	<i>Symphitum asperum</i>	Consoude hérisnée
	<i>Xanthium strumarium</i>	Lampourde glouteron
Mammifères	<i>Myocastor coypus</i>	Ragondin, lièvre des marais
	<i>Ondatra zibethicus</i>	Rat musqué
	<i>Nyctereutes procyonoides</i>	Chien viverrin
	<i>Neovison vison</i>	Vison d'Amérique
	<i>Procyon lotor</i>	Raton-Laveur
Oiseaux	<i>Branta canadensis</i>	Bernache du Canada
	<i>Threskiornis aethiopicus</i>	Ibis sacré
Reptiles & Amphi-biens	<i>Trachemys scripta sp</i>	Tortue de Floride ou Trachemyde écrite
	<i>Lithobates castebeianus</i>	Grenouille taureau
Poissons	<i>Aneiurus nebulosus</i>	Barbotte brune
	<i>Carassius carassius</i>	Carassin commun
	<i>Carassius gibelio</i>	Carassin argenté
	<i>Carassius auratus</i>	Carassin doré
	<i>Cyprinus carpio</i>	Carpe commune
	<i>Gambusia holbrooki</i>	Gambusie
	<i>Gymnocephalus cernuus</i>	Grémille
	<i>Hypophthalmichthys molitrix</i>	Carpe argentée, Amour argenté
	<i>Ictalurus melas</i>	Poisson-chat
	<i>Lepomis gibbosus</i>	Perche soleil
	<i>Leuciscus idus</i>	Gardon rouge, ide mélanote
	<i>Micropterus salmoides</i>	Black-bass à grande bouche
	<i>Oconorhynchus mykiss</i>	Truite Arc-en-ciel
	<i>Pseudorasbora parva</i>	Pseudorasbora
	<i>Salvelinus fontinalis</i>	L'omble de fontaine, Saumon de fontaine
	<i>Sander lucioperca</i>	Sandre
	<i>Silurus glanis</i>	Silure glane
Décapodes	<i>Astacus leptodactylus</i>	Ecrevisse à pattes grêles
	<i>Atyaephyra desmarestii</i>	Crevette palomète
	<i>Orconectes limosus</i>	Ecrevisse américaine
	<i>Pacifastacus leniusculus</i>	Ecrevisse de Californie ou Ecrevisse Signal
	<i>Procambarus clarkii</i>	Ecrevisse de Louisiane
Insectes	<i>Cacyreus marshalli</i>	Brun des pélargoniums
	<i>Cameraria ohridella</i>	Mineuse du Marronnier d'Inde



ANNEXES

LISTE DES ESPECES CATALOGUÉES INVASIVES À PROSCRIRE

Règne, Classe, Ordre	Nom latin	Nom français
	<i>Frankliniella occidentalis</i>	Thrips californien
	<i>Harmonia axyridis</i>	Coccinelle multicolore
	<i>Leptoglossus occidentalis</i>	
	<i>Metcalfa pruinosa</i>	Flatide pruineux
	<i>Scaphoideus titanus</i>	Cicadelle de la flavescence dorée
	<i>Scolytus scolytus</i>	Scolyte de l'Orme
	<i>Stictocephala bisonia</i>	Cicadelle bison
	<i>Vespa velutina nigrithorax</i>	Frelon asiatique
Arachnide	<i>Varroa destructor</i>	Varroa
Bryozoaire	<i>Pectinatella magnifica</i>	Pectinatelle d'eau douce, Pectinatelle magnifique
Cnidaires	<i>Cordylophora caspia</i>	
	<i>Craspedacusta sowerbyi</i>	
Turbellariés	<i>Dendrocoelum romanodanubiale</i>	
	<i>Dugesia tigrina</i>	
Oligochètes	<i>Branchiura sowerbyi</i>	
Polychètes	<i>Hypania invalida</i>	
Gastéropodes	<i>Physa acuta</i>	
	<i>Potamopyrgus antipodarum</i>	
Bivalves	<i>Anodonta cellensis</i>	
	<i>Anodonta woodiana</i>	
	<i>Corbicula fluminea</i>	
	<i>Dreissena polymorpha</i>	
Amphipodes	<i>Dikerogammarus haemobaphes</i>	
	<i>Dikerogammarus villosus</i>	
	<i>Echinogammarus berilloni</i>	
	<i>Echinogammarus ischnus</i>	
	<i>Gammarus roeselii</i>	
	<i>Gammarus tigrinus</i>	
Isopodes	<i>Asellus aquaticus</i>	
	<i>Proasellus coxalis</i>	
Diatomées	<i>Achnanthes catenata</i>	
	<i>Achnanthes subhudsonis</i>	
	<i>Diadesmis conservacea</i>	
	<i>Encyonema triangulum</i>	
	<i>Eolimna comperei</i>	
	<i>Gomphoneis minuta</i>	
	<i>Navicula kotschyi</i>	
	<i>Reimeria uniseriata</i>	
Oomycètes	<i>Aphanomyces astaci</i>	Aphanomycose ou peste de l'écrevisse
	<i>Phytophthora alni</i>	Agent pathogène du



ANNEXES

LISTE DES ESPECES CATALOGUÉES INVASIVES À PROSCRIRE

Règne, Classe, Ordre	Nom latin	Nom français
		Phytophthora de l'aulne
Champignons	<i>Nosema ceranae</i>	
	<i>Ophiostoma ulmi</i>	Agent pathogène de la Graphiose de l'orme
Bactéries	<i>Cylindrospermopsis raciborskii</i>	
	<i>Leptospira interrogans</i>	Agent pathogène de la Leptospirose



ANNEXES

RECOMMANDATIONS POUR LA CONSTRUCTION SUR UN SOL SENSIBLE AU RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES



Carte de retrait et gonflement des argiles - Source : BRGM

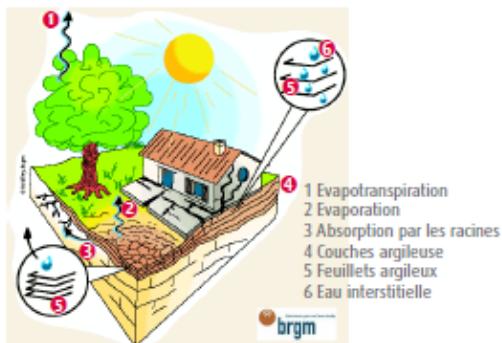
ANNEXES

RECOMMANDATIONS POUR LA CONSTRUCTION SUR UN SOL SENSIBLE AU RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

Les constructions sur terrain argileux en Ile-de-France

Le risque de retrait-gonflement des sols argileux

Le phénomène



Un sol argileux change de volume selon son humidité comme le fait une éponge ; il gonfle avec l'humidité et se resserre avec la sécheresse, entraînant des tassements verticaux et horizontalement, des fissurations du sol.

L'assise d'un bâtiment installé sur ce sol est donc instable.

En effet, sous la construction, le sol est protégé de l'évaporation et sa teneur en eau varie peu au cours de l'année ce qui n'est pas le cas en périphérie.

Les différences de teneur en eau du terrain, importantes à l'aplomb des façades, vont donc provoquer des mouvements différentiels du sol notamment à proximité des murs porteurs et aux angles du bâtiment.

Des désordres aux constructions

Comment se manifestent les désordres ?

- Fissuration des structures
- Distorsion des portes et fenêtres
- Décollement des bâtiments annexes
- Dislocation des dallages et des cloisons
- Rupture des canalisations enterrées

Quelles sont les constructions les plus vulnérables ?

Les désordres touchent principalement les constructions légères de plain-pied et celles aux fondations peu profondes ou non homogènes.

Un terrain en pente ou hétérogène, l'existence de sous-sols partiel, des arbres à proximité, une circulation d'eau souterraine (rupture de canalisations...) peuvent aggraver la situation.



Des dommages nombreux et coûteux pour la collectivité

En région Ile-de-France :

- plus de 500 communes exposées à ce risque
- 1,3 milliard d'euros dépensés pour l'indemnisation des sinistres sur la période 1999 - 2003
- deuxième cause d'indemnisation au titre des catastrophes naturelles (CATNAT) à la charge de la collectivité publique, derrière les inondations
- 96% des sinistres concernent les particuliers
- coût moyen d'un sinistre (franchise incluse) : 15 300€¹

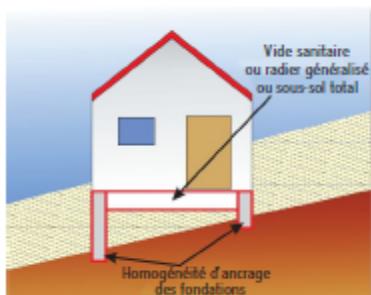
1- source CGEDD, mai 2010

ANNEXES

RECOMMANDATIONS POUR LA CONSTRUCTION SUR UN SOL SENSIBLE AU RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

Que faire si vous voulez...

construire

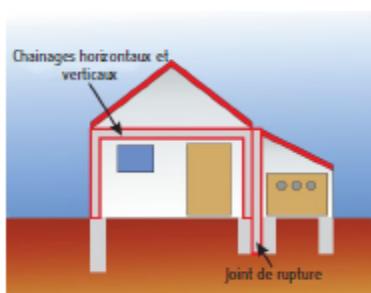


Précisez la nature du sol

Avant de construire, il est recommandé de procéder à une reconnaissance de sol dans la zone d'aléa figurant sur la carte de retrait-gonflement des sols argileux (consultable sur le site www.argiles.fr), qui traduit un niveau de risque plus ou moins élevé selon l'aléa.

Une telle analyse, réalisée par un bureau d'études spécialisé, doit vérifier la nature, la géométrie et les caractéristiques géotechniques des formations géologiques présentes dans le proche sous-sol afin d'adapter au mieux le système de fondation de la construction.

Si la présence d'argile est confirmée, des essais en laboratoire permettent d'identifier la sensibilité du sol au retrait-gonflement.



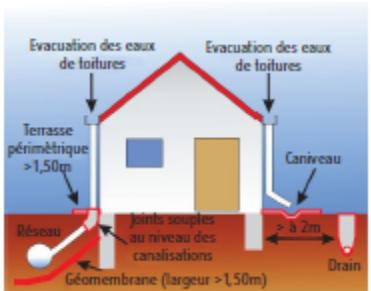
Réalisez des fondations appropriées

- Prévoir des fondations continues, armées et bétonnées à pleine fouille, d'une profondeur d'ancrage de 0,80 m à 1,20 m en fonction de la sensibilité du sol ;
- Assurer l'homogénéité d'ancrage des fondations sur terrain en pente (l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ;
- Éviter les sous-sols partiels, préférer les radiers ou les planchers porteurs sur vide sanitaire aux dallages sur terre plein.

Consolider les murs porteurs et désolidariser les bâtiments accolés

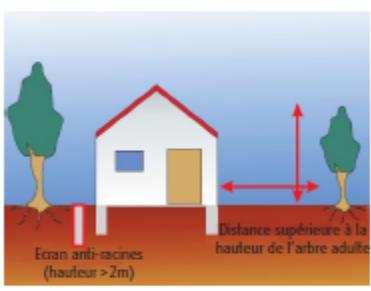
- Prévoir des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux (poteaux d'angle) pour les murs porteurs ;
- Prévoir des joints de rupture sur toute la hauteur entre les bâtiments accolés fondés différemment ou exerçant des charges variables.

aménager, rénover



Eviter les variations localisées d'humidité

- Eviter les infiltrations d'eaux pluviales (y compris celles provenant des toitures, des terrasses, des descentes de garage...) à proximité des fondations ;
- Assurer l'étanchéité des canalisations enterrées (joints souples au niveau des raccords) ;
- Éviter les pompages à usage domestique ;
- Envisager la mise en place d'un dispositif assurant l'étanchéité autour des fondations (trottoir périphérique anti-évaporation, géomembrane...) ;
- En cas d'implantation d'une source de chaleur en sous-sol, préférer le positionnement de cette dernière le long des murs intérieurs.



Réalisez des fondations appropriées

- Éviter de planter des arbres avides d'eau (saules pleureurs, peupliers ou chênes par exemple) à proximité ou prévoir la mise en place d'écrans anti-racines ;
- Procéder à un élagage régulier des plantations existantes ;
- Attendre le retour à l'équilibre hydrique du sol avant de construire sur un terrain récemment défriché.

ANNEXES

DISPOSITIFS DE STOCKAGE ET INFILTRATION DES EAUX PLUVIALES À LA PARCELLE

Stockage / infiltration / réutilisation à la parcelle

Objectifs : Réduire la production du ruissellement dans les zones urbaines existantes. Stocker et infiltrer les volumes interceptés à la parcelle.

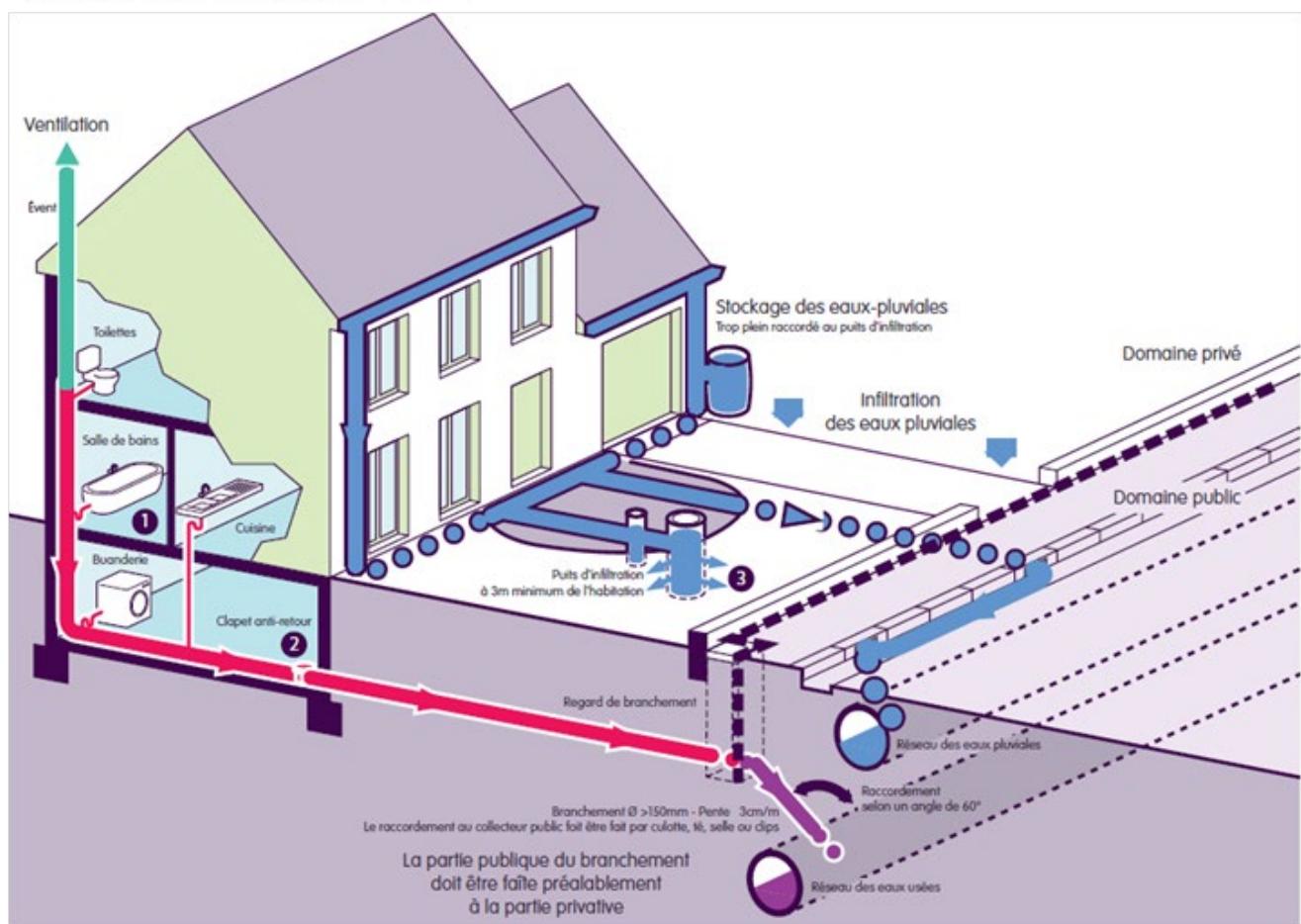
Principe : Intercepter le ruissellement généré par les surfaces imperméabilisées d'une habitation, qui sera stocké dans une cuve, pour être infiltré ou re-utilisé.

L'installation est dimensionnée pour une averse de période de retour 20 ans.

Le volume de la cuve est déterminé par :

Dimensions : $V(m^3) = \text{Surface au sol (m}^2\text{)} * 0.073$; par exemple, pour une habitation d'une surface au sol de 100m², la cuve devra être d'environ 7 m³.

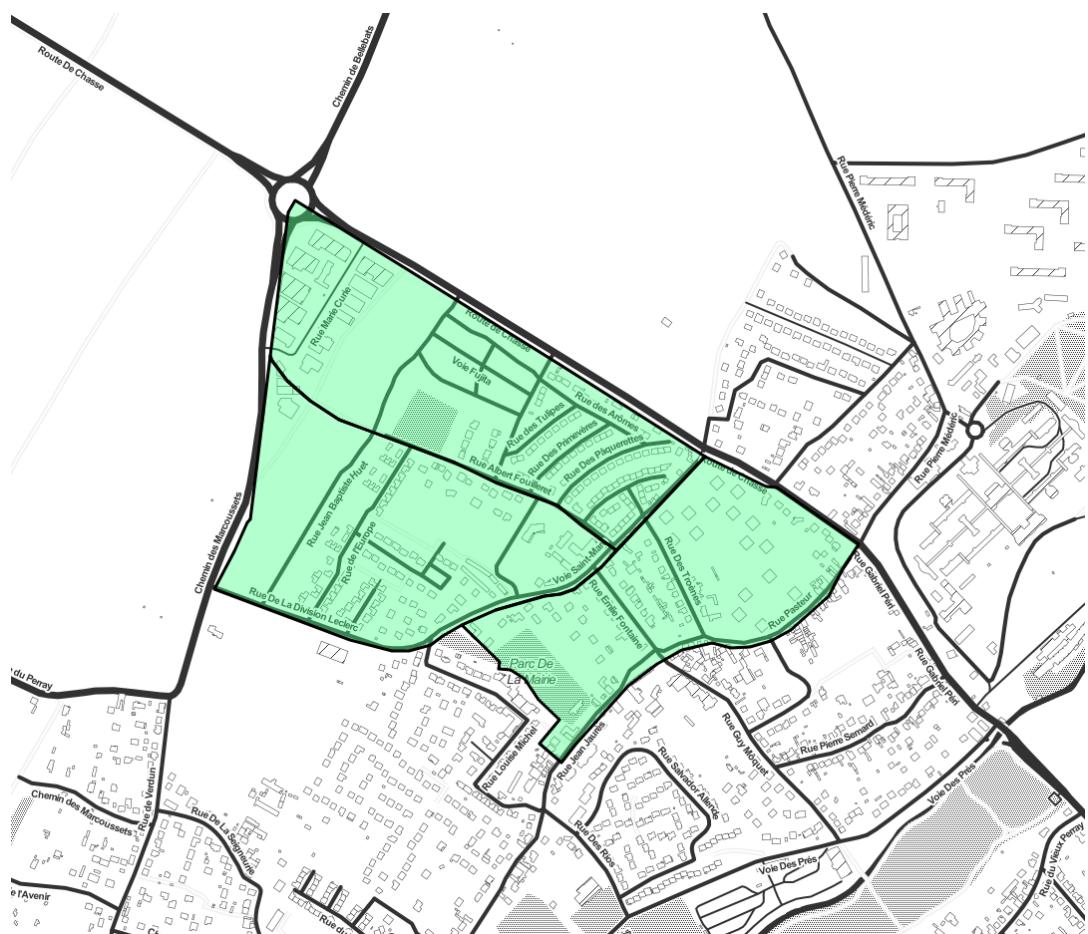
L'infiltration peut être assurée par un puits ou une tranchée d'infiltration selon les conditions de perméabilité en profondeur et selon la disposition retenue.



ANNEXES

SECTEURS CONCERNÉS PAR LA PRÉSENCE DE CAVITÉS SOUTERRAINES

CARTE DES CAVITÉS SOUTERRAINES



Source : <http://www.iqc-versailles.fr>

