



# PLAN LOCAL D'URBANISME JUVISY-SUR-ORGE

## RÈGLEMENT

### ZONE UCV1



<b>UCV 1</b>
--------------

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE**

Cette zone correspond au centre urbain traditionnel constitué présentant un caractère mixte d'habitat, de commerces et d'activités. La zone UCV1 s'étend du centre-ville au flanc ouest du quartier Seine, en passant par l'extrémité nord du quartier Pasteur.

Trois sous-secteurs sont identifiés :

- Un sous-secteur a : qui correspond au centre-ville, regroupant des bâtiments dont l'implantation est autorisée à l'alignement et sur les limites séparatives ;
- Un sous-secteur b : qui correspond à la partie Ouest du quartier Seine ;
- Un sous-secteur c : qui correspond à la pointe Wurtz et à l'îlot SEMARD situés dans le quartier Pasteur, ainsi qu'à un îlot compris entre la grande rue et la rue des Prés.

Cette zone comprend certaines parcelles sur lesquelles les constructions peuvent bénéficier ou doivent respecter une hauteur dérogatoire, indiquée sur un document graphique précisant ces hauteurs spécifiques justifiées pour des motifs architecturaux tenant notamment à la composition des parcelles concernées, à leur localisation et à la diversité architecturale présente sur le territoire.

A l'intérieur de cette zone, deux périmètres d'attente d'un projet d'aménagement global sont identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-2, a) du code de l'urbanisme.

Une partie du secteur se situe en zone inondable au PPRI.

#### **ARTICLE UCV1 / 1 - OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITES**

Sont interdits :

- L'implantation de nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles mentionnée à l'article 2 ci-après ;
- Les dépôts de matériaux divers, ferrailles, combustibles solides ou liquides, déchets et véhicules hors d'usage (entreprises de cassage de voitures) ;
- Les boxes et les aires de stationnement des véhicules qui ne sont pas liés à des logements, sauf les aires de stationnement publiques ou ouvertes au public ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- L'aménagement de terrains de camping et de caravaning.

## **ARTICLE UCV1 / 2 – OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS AUTORISEES SOUS CONDITIONS**

Sont autorisés sous les conditions précisées ci-après :

- Les constructions, ouvrages, installations et travaux divers, dont les installations classées pour la protection de l'environnement, liés à la réalisation du grand pôle intermodal et du pôle intermodal du site de la gare de Juvisy.
- L'aménagement ou l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement existantes avant la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme, sous réserve que les travaux opérés soient de nature à en réduire les nuisances ou restent sans influence sur lesdites nuisances.

L'implantation de locaux à usage de commerce, bureau ou services en rez-de-chaussée des constructions nouvelles est obligatoire le long des axes suivants :

- partie piétonne de la grande rue,
- rue de Draveil, entre la gare et la rue Monttessuy,
- avenue d'Estienne d'Orves, entre la gare et l'avenue du Général de Gaulle,
- rue Pasteur.

A l'intérieur du périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global identifié sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-2, a) du code de l'urbanisme, sont autorisées toute nouvelle construction entraînant la création d'une surface de plancher inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher, ainsi que les réfections ou réhabilitations. Cette servitude est fixée pour une durée maximale de 5 ans à compter de la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme.

Les constructions situées dans l'un des secteurs inondables définis au PPRI doivent suivre les dispositions particulières indiquées dans le règlement du PPRI.

Toutes les constructions qui ne sont pas visées aux articles UCV1 /1 et UCV1 /2 sont autorisées sans condition.

## **ARTICLE UCV1 / 3 - ACCES ET VOIRIE**

### **3.1 - Desserte**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie carrossable publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante créée en application de l'article 682 du code civil. La voie de desserte doit présenter une largeur minimale de 2,80 m.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur une voie publique ou privée. Sauf exigences techniques et/ou caractéristiques particulières des unités foncières, il n'est autorisé qu'un seul bateau par propriété.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies de desserte doivent satisfaire aux normes minimales de desserte et de sécurité des véhicules des services publics (défense contre l'incendie, collecte des déchets ménagers et assimilés, ...), de protection des usagers et des piétons.

Les voies de desserte doivent être adaptées aux opérations concernées et aux usages qu'elles supportent, notamment quand ils entraînent des manœuvres de véhicules lourds ou encombrants, en tenant compte de la morphologie du terrain et de la trame viaire existante.

### **3.2 - Accès**

Les voies d'accès doivent satisfaire aux normes de desserte et de sécurité des véhicules des services publics (défense contre l'incendie, collecte des déchets ménagers et assimilés, ...) et de protection des usagers.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagés de manière à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

## **ARTICLE UCV1 / 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Les raccordements Eau-Assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du règlement sanitaire départemental de l'Essonne, des règlements d'assainissement du SIVOA et de la collectivité compétente

### **4.1 - Alimentation en eau potable**

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

### **4.2 - Assainissement**

Le réseau d'assainissement est en système séparatif.

Les conditions et modalités de branchements sur les réseaux d'assainissement eau potable et eaux usées doivent être conformes aux règlements d'assainissement du département de l'Essonne et du SIVOA, annexés au présent PLU.

#### **4.2.1 - Eaux usées**

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et extension de bâtiments existants.

L'évacuation des liquides industriels résiduaires est soumise aux dispositions de l'article R. 111-12 du code de l'urbanisme.

#### **4.2.2 - Eaux pluviales**

Il n'est pas admis de rejet à l'égout des eaux pluviales. En conséquence, il doit être prévu des dispositifs de retenue et de retour à la source par infiltration chaque fois que cela est possible. En cas d'impossibilité technique, il convient de prévoir des dispositifs de retenue avec débit de fuite limité.

Dans tous les cas, il conviendra de se référer au règlement d'assainissement du SIVOA.

#### **4.3 - Distribution d'énergie et télécommunication**

Les lignes de télécommunication, de distribution d'énergie électrique, du réseau vidéo-communication doivent être installées en souterrain sauf si les conditions techniques ne le permettent pas.

#### **4.4 - Déchets**

Toute construction nouvelle doit prévoir un emplacement sur l'unité foncière pour les containers de collecte sélective des déchets ménagers.

#### **ARTICLE UCV1/5 -SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet.

#### **ARTICLE UCV1 / 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES**

##### **6.1 – Dispositions spécifiques au sous-secteur UCV1 - A**

Toutes les constructions nouvelles doivent s'implanter à l'alignement, actuel ou futur, des voies publiques ou à la limite, actuelle ou future, des emprises publiques ou à la marge de recul indiquée au plan de zonage.

La continuité bâtie à l'alignement sur rue sera assurée, soit par la construction, soit par la clôture.

Cette obligation d'implantation à l'alignement ne s'applique pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- à l'extension des bâtiments existants à la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme.

Aucune construction en saillie ne sera autorisée en surplomb du domaine public sur l'avenue Honoré d'Estienne d'Orves, pour sa partie comprise entre la gare et l'avenue du général de Gaulle.

## **6.2 Dispositions applicables au sous-secteur UCV1 – B**

Toutes les constructions nouvelles, en ce compris les annexes, doivent être implantées en retrait des voies ou emprises publiques.

La marge de retrait minimum est fixée à 2 mètres à partir de l'alignement actuel ou futur des voies publiques ou de la limite actuelle ou future des emprises publiques.

Cette règle ne s'applique pas aux unités foncières concernées par un emplacement réservé donnant directement sur une voie, publique ou privée, qui longe une voie ferrée, pour lesquelles les constructions peuvent s'implanter à l'alignement de la voie.

Peuvent être autorisées dans la marge de retrait les constructions dont la cohérence d'implantation dans le prolongement des façades des constructions voisines, existantes au jour de la réalisation de la construction considérée, doit être respectée et renforcée pour des motifs architecturaux.

## **6.3 – dispositions applicables au sous-secteur UCV1-C**

L'implantation des constructions nouvelles par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques est libre.

## **6.4 Dispositions générales**

Sur toute voie ou emprise publique peuvent être admis dans la hauteur de la verticale de la façade :

- des retraits ponctuels, lorsque l'expression d'une recherche architecturale les justifie, ou pour assurer un raccordement satisfaisant avec un bâtiment existant en bon état ;
- des balcons, saillies et parties de constructions en encorbellement de 0,80 m maximum et situés à 3,50 m au moins du niveau du trottoir, à l'exception de l'avenue d'Estienne d'Orves pour sa partie comprise entre la gare et l'avenue de la république ;
- des retraits sur tout ou partie de la longueur de la façade dans les cas particuliers où l'environnement le justifierait (proximité des voies ferrées, voie routière circulée, présence d'arbres d'alignement à conserver, ... ) ;
- des retraits à l'angle de deux voies pour permettre un traitement en pan coupé ou en arrondi ;
- des retraits pour assurer un raccordement satisfaisant avec la zone UR1 ou la zone N, ces retraits pouvant être exigés.

Pour les parcelles situées en mitoyenneté des voies ferrées, les constructions doivent être implantées en retrait de l'emprise des voies ferrées, en respectant la distance minimale imposée par les servitudes d'utilités publiques applicables, annexées au présent plan local d'urbanisme.

## **ARTICLE UCV1 / 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Pour l'application du présent article, le prospect se définit comme la distance minimale à respecter perpendiculairement à la baie d'éclairment et en son point le plus défavorable entre la baie d'éclairment et la limite séparative en cas de vue ou entre le nu de la façade et la limite séparative lorsqu'il n'y a aucune vue.

Pour l'application du présent article, la hauteur est mesurée à l'égout du toit ou à la face supérieure de la dalle toiture-terrasse de la façade concernée calculée par rapport au terrain naturel au pied de ladite façade.

Si la construction comporte plusieurs plans de façade, la hauteur est calculée au droit de chaque façade.

### **7.1 - Limites séparatives latérales**

#### **7.1.1 - Dispositions applicables au sous-secteur UCV1 - A**

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

Les constructions implantées en retrait des limites séparatives latérales devront respecter un prospect égal à :

- en cas de vue, 6 m minimum ;
- en l'absence de vue, 4 m minimum.

Par rapport aux limites séparatives latérales situées en mitoyenneté d'une parcelle classée en zone UR1 du présent plan local d'urbanisme, les constructions doivent s'implanter en retrait, en respectant les prospects énoncés ci-dessus.

Par rapport aux limites séparatives latérales situées en mitoyenneté d'une parcelle classée en zone N du présent plan local d'urbanisme, les constructions doivent s'implanter en retrait, en respectant un prospect minimum de 6 m, avec ou sans vue.

#### **7.1.2 – Dispositions applicables aux sous-secteurs UCV1 – B**

Les constructions situées dans une unité foncière mitoyenne d'une voie longeant les voies ferrées, doivent s'implanter sur les 2 limites séparatives latérales sans créer de vue.

Dans les autres cas, les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives latérales, en respectant un prospect minimum de :

- 6m en cas de vue
- 2m en l'absence de vue si la largeur de la parcelle est inférieure à 20m
- 4m en l'absence de vue si la largeur de la parcelle est supérieure à 20m.

Par rapport aux limites séparatives latérales situées en mitoyenneté d'une parcelle classée en zone UR1 du présent plan local d'urbanisme, les constructions doivent s'implanter en retrait, en respectant un prospect égal à :

- 6m minimum en cas de vue ;
- 4m minimum en l'absence de vue.

Par rapport aux limites séparatives latérales situées en mitoyenneté d'une parcelle classée en zone N du présent plan local d'urbanisme, les constructions doivent s'implanter en retrait, en respectant un prospect minimum de 6 m, avec ou sans vue.

L'extension des constructions non-conformes aux dispositions de l'article UCV1/7.1.2 du règlement, existantes à la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme, est autorisée :

- sans création de vue, sous réserve que les façades créées se prolongent dans la continuité des façades existantes ;
- avec création de vue, sous réserve de respecter un prospect de 6 m.

### **7.1.3 – Dispositions applicables au sous-secteur UCV1 – C**

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives latérales, sans créer de vue.

Les constructions implantées en retrait des limites séparatives latérales devront respecter un prospect égal à :

- en cas de vue, 6 m minimum ;
- en l'absence de vue, prospect libre.

Par rapport aux limites séparatives latérales situées en mitoyenneté d'une parcelle classée en zone UR1 du présent plan local d'urbanisme, les constructions doivent s'implanter en retrait, en respectant un prospect égal à :

- 6m minimum en cas de vue ;
- 4m minimum en l'absence de vue.

Par rapport aux limites séparatives latérales situées en mitoyenneté d'une parcelle classée en zone N du présent plan local d'urbanisme, les constructions doivent s'implanter en retrait, en respectant un prospect minimum de 6 m, avec ou sans vue.

## **7.2 - Limites séparatives de fond de parcelle**

### **7.2.1 - Dispositions applicables aux sous-secteurs UCV1 – A et UCV1 – B**

Les constructions doivent s’implanter en retrait des limites séparatives de fond de parcelle, en respectant un prospect égal à :

- en cas de vue, 6 m minimum ;
- en l’absence de vue, 3 m minimum.

### **7.2.2 - Dispositions applicables au sous-secteur UCV1 – C**

Les constructions peuvent s’implanter sur les limites séparatives de fond de parcelle ou en retrait.

### **7.2.3 - Dispositions applicables à tous les sous-secteurs**

Pour les limites séparatives de fond de parcelle situées en mitoyenneté d’une parcelle classée en zone UR1 du présent plan local d’urbanisme, les constructions doivent s’implanter en retrait, en respectant un prospect égal à la moitié de la hauteur (H/2) avec un minimum de 6m.

Pour les limites séparatives de fond de parcelle situées en mitoyenneté d’une parcelle classée en zone N du présent plan local d’urbanisme, les constructions doivent s’implanter en retrait, en respectant un prospect minimum de 6 m.

## **7.3 – Dispositions applicables à l’ensemble de la zone**

Lorsque la limite séparative correspond à la limite d’emprise d’une voie d’accès ouverte à la circulation publique, les dispositions de l’article 6 sont applicables en lieu et place du présent article.

Les retraits, saillies, balcons et encorbellements sont autorisés à l’intérieur des retraits imposés par rapport aux limites séparatives.

Une implantation dérogeant aux dispositions des articles 7.1 et 7.2 peut être autorisée lorsqu’elle est nécessaire pour préserver l’harmonie architecturale et assurer l’intégration d’une construction dans son environnement immédiat, compte-tenu de la typologie du terrain, de la spécificité du projet ou des implantations des constructions existantes voisines ; notamment afin de permettre une implantation sur la limite séparative en cas de mitoyenneté avec une façade aveugle qui ne justifie pas une préservation.

## **ARTICLE UCV1 / 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Pour l’application du présent article, le prospect se définit comme la distance minimale à respecter perpendiculairement entre la baie d’éclairement en son point le plus défavorable et la façade située en vis-à-vis.

Les façades de constructions distinctes édifiées en vis à vis sur une même propriété, sans

constituer un ensemble immobilier, devront respecter un prospect de 8 m minimum.

### **ARTICLE UCV1 / 9 - EMPRISE AU SOL**

A l'intérieur du sous-secteur UCV1 – A, l'emprise au sol des constructions ne peut pas excéder 80% de la superficie de l'unité foncière.

A l'intérieur des sous-secteurs UCV1-B et UCV1 - C, l'emprise au sol des constructions ne peut pas excéder 60% de la superficie de l'unité foncière.

A l'intérieur des sous-secteurs UCV1-B et UCV1 - C, pour les unités foncières d'une superficie inférieure à 300 m<sup>2</sup> et pour les unités foncières d'angle, ce pourcentage peut atteindre 80 % de la superficie de l'unité foncière.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux activités de service public ou d'intérêt collectif.

Pour les bâtiments existants, les locaux affectés au tri sélectif sont exemptés de la règle de l'emprise au sol.

### **ARTICLE UCV1 / 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

#### **10.1 - Rappel et dispositions générales**

Les hauteurs sont mesurées verticalement entre le point le plus bas du terrain naturel de l'unité foncière situé au droit de la construction et le point le plus élevé de cette construction, à l'exception des gaines, souches et cheminées et autres ouvrages techniques. Si le bâtiment comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée à la verticale de chaque volume en son point le plus bas.

Si la façade principale sur rue comprend des retraits ponctuels de façade, le calcul du gabarit, de la hauteur s'applique sur la première façade. En ce cas, le dernier niveau de la construction située en retrait pourra s'affranchir du respect du retrait tout en respectant le nombre maximal de niveaux.

Pour les constructions édifiées à l'alignement ou, le cas échéant à la limite de la marge de recul figurant au plan ou, les hauteurs seront mesurées par rapport à la surface de nivellement.

Dans les zones soumises au PPRI, c'est la côte NGF des plus hautes eaux qui sera prise comme point de référence pour le calcul des hauteurs et des nombres de niveaux

La hauteur totale des clôtures sur rue et sur limites séparatives ne peut excéder 2 m.

#### **10.2 - Hauteur maximale des constructions dans les sous-secteurs UCV1 – A et UCV1 – B**

Les constructions doivent s'inscrire dans un gabarit enveloppe sur rue défini par :

- une verticale de hauteur (H) égale à 16 mètres sur l'ensemble de la zone

- une verticale de hauteur (H) égale à 19 mètres pour les seules unités foncières du sous-secteur UCV1-B qui donnent directement sur une voie longeant une voie ferrée ;
- une oblique de pente  $\frac{1}{1}$  élevée au sommet de la verticale ;
- une horizontale située à 5,5 m au-dessus du sommet de la verticale

Toute construction nouvelle doit s'inscrire dans les limites de ce gabarit, et doit respecter au sein de ce gabarit un nombre de niveaux maximum défini comme suit :

- dans les sous-secteurs UCV1-A et UCV1-B : R+4+C ou R+4+un étage en retrait sur rue et sur façade arrière ;
- dans le sous-secteur UCV1-B, pour les seules unités foncières donnant sur une voie qui longe une voie ferrée : R+5+C ou R+5+un étage en retrait sur rue et sur façade arrière ;

### **10.3 Hauteur maximale des constructions dans le sous-secteur UCV1 – C**

Toute construction nouvelle doit respecter une hauteur maximale fixée à R + 8 + un étage en retrait sur rue et sur façade arrière.

### **10.4 Dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone**

Le cas échéant, un seul niveau sous comble ou en terrasse au dernier étage inscrite dans le gabarit est autorisé.

La hauteur des bâtiments annexes non-contigus ou attenants (sans communication directe) au bâtiment principal, tels que garages et dépendances, ne peut excéder 3,50 m au faîtage du toit.

Ne sont pas limités par ces hauteurs les ouvrages techniques, cheminées, garde-corps, lucarnes et éléments architecturaux.

La hauteur totale des clôtures sur rue et sur limites séparatives ne peut excéder 2 m.

### **10.5 – cas particulier des constructions édifiées en limite de la zone UR1 et de la zone N**

Pour assurer une meilleure transition avec les unités foncières voisines classées en zone UR1 ou en zone N (limites latérales et/ou de fonds de parcelles), une hauteur inférieure à celle autorisée pourra être exigée. La hauteur du projet sera alors appréciée au regard de son insertion dans l'environnement.

### **10.6 – cas particuliers des constructions bénéficiant de hauteur dérogatoire**

Les hauteurs des constructions situées sur la Grande Rue sont précisées sur le document graphique n° 2.

## **ARTICLE UCV1 / 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **11.1 - Traitement des façades**

Le traitement des façades principales sur voies publiques ou privées doit présenter des variations d'ordonnance de façade (rythmes des percements, traitement des parements, coloration d'enduits, retraits, etc...).

Les façades-pignons mitoyennes ou non doivent être traitées en harmonie avec les façades principales.

### **11.2 - Traitement des façades commerciales**

La vitrine et le décor commercial sont limités à la hauteur des appuis de baies du premier étage, y compris pour les commerces utilisant les surfaces du premier étage. Aucun des éléments constituant cet ensemble (enseigne, moulure, corniche, etc...) ne doit masquer les pièces d'appui de ces baies.

Pour toute nouvelle vitrine ou décor commercial il convient de se reporter au règlement local de publicité.

Le traitement de l'ensemble de la vitrine et du décor commercial ne doit pas être filant sur toute la longueur d'une façade ; notamment les entrées d'immeubles et les porches ne doivent pas supporter d'éléments de devanture.

La réalisation de mur aveugle en rez-de-chaussée n'est pas autorisée. L'aménagement de la devanture respectera le rythme des parties pleines et des parties « vides » (portes, fenêtres, etc., ...) de la façade.

Les devantures pourront présenter des saillies de 0,20 m maximum par rapport au nu de la façade de la construction.

### **11.3 - Traitement des toitures**

#### **11.3.1 - Dispositions générales**

- Les toitures principales des constructions neuves et les surélévations ou modifications de bâtiments existants doivent être traitées :
  - avec un minimum de 2 pentes
  - en toitures mansardées
  - en toitures terrasses,
- Les couvertures des toitures en pente des bâtiments peuvent être réalisées soit en tuiles mécaniques soit en tuiles plates soit en ardoise. Les toitures en zinc sont interdites sauf pour les terrassons des toitures ardoise.
- Les toitures des extensions de bâtiments peuvent être réalisées dans le matériau de

couverture utilisé sur la construction d'origine (excepté dans le cas de fibro-ciment ou de tôle ondulée).

- Les lucarnes, verrières et les châssis de toit sont autorisés à condition que le cumul des largeurs vitrées n'excède pas 55 % de la longueur de la toiture dans laquelle ils se situent.

Ces ouvertures dans le toit seront axées préférentiellement sur les percements des baies des étages inférieurs.

- Les couvertures des auvents, marquises et des bâtiments annexes du bâtiment principal (garage, dépendances ...) ne peuvent pas être réalisées en fibro-ciment ou tôle ondulée.

Un traitement particulier est exigé en toiture terrasse pour mieux intégrer les éléments techniques

### **11.3.2 - Cas particulier de la Grande Rue**

Seules les toitures en pente sont autorisées, les toitures terrasses n'étant pas admises.

Les couvertures de ces toitures doivent utiliser de la tuile plate petit moule 40 à 72 par m<sup>2</sup>. Des couvertures en ardoise et en zinc peuvent être admises si la cohérence architecturale du projet le justifie.

## **11.4 - Traitement des clôtures**

En complément de la disposition énoncée à l'article 10.3 ci avant, les clôtures sur rue peuvent être composées d'un soubassement plein maçonnerie dans la limite de 1,20 m de hauteur, surmonté le cas échéant et de préférence d'un dispositif à claire-voie.

Des traitements distincts de la règle générale pourront être autorisés dans le respect de l'harmonie avec les clôtures voisines existantes et aussi pour conserver des clôtures qui présentent des caractéristiques architecturales particulières (murs de meulière, ...)

Les murs pleins d'une hauteur de 2m pourront être autorisés dans la limite du 1/3 du linéaire

Pour les unités foncières situées en zone inondable, il convient de se référer au règlement particulier du PPRI.

## **11.5 – Les antennes**

Les antennes, y compris paraboles, doivent être aussi peu visibles que possible de la voie publique et la disposition de paraboles directement en façade est proscrite.

Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives dans lesquelles elles s'insèrent.

Elles doivent s'intégrer à la construction principale et être groupées en un seul point par construction de façon à en réduire l'impact visuel.

## **ARTICLE UCV1 / 12 - STATIONNEMENT**

### **12.1 - Dispositions générales**

Lors de toute opération de construction, transformation ou changement d'affectation de locaux, doivent être réalisées des aires de stationnement dont les caractéristiques et les normes minimales sont définies ci-après.

Toutefois, pour toute réhabilitation ou transformation de logements ou locaux existants ne créant pas plus de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire, la création de place de stationnement n'est pas obligatoire.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, en dehors des voies publiques et en dehors des espaces verts prévus à l'article 13 ci-après.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations (habitat, bureaux, commerces, etc...) les normes affectées à chacune d'elles sont appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.

Si une impossibilité technique ou architecturale empêche de respecter les règles édictées par le présent article, le pétitionnaire 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 moins de 400 mètres de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Les parcs de stationnement des constructions à destination d'habitation comportant plus de 2 logements et de bureaux, doivent comporter des places équipées pour la recharge des véhicules électriques ou hybrides. Le nombre de places équipées à réaliser doit être conforme aux dispositions des articles R.111-14-2 et R.111-14-3 du code de la construction et de l'habitation.

### **12.2 - Normes de stationnement**

Les espaces à réserver sur l'emprise d'un terrain pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules doivent satisfaire aux normes déterminées ci-après.

Les places de stationnement dites commandées sont prises en compte pour l'équivalent d'une place dans la limite de 20% des besoins de l'opération. Au-delà, elles sont prises en compte à hauteur de ½ place.

## **2.1 - Dimensions minimales des places pour véhicules**

Longueur : 5,00 m  
Largeur : 2,50 m  
Dégagement : 5,00 m

Le dimensionnement minimum d'un emplacement accessible à un véhicule utilitaire est de 2,50 m largeur par 7,00 m longueur ; la hauteur libre des accès aménagés à cet effet est d'au moins 3,50 m.

## **2.2 - Largeur minimale des accès (portails, porches et rampes d'accès au sous-sol)**

Sens-unique : 2,50 m  
Double-sens : 4,50 m

La largeur des accès en double sens peut être réduite à 2,50 m minimum à condition de réaliser un dispositif de régulation des entrées/sorties des véhicules (pour assurer l'impossibilité d'accès simultané à deux véhicules empruntant l'accès en sens contraire).

En tout état de cause, la largeur des accès simple ou double sens doit nécessairement être suffisante pour permettre les manœuvres d'entrées/sorties des véhicules sans que le rayon de braquage n'empiète sur l'axe de la chaussée.

## **2.3 - Rampes d'accès au sous-sol :**

Elles doivent être conçues pour que la cote de nivellement à l'alignement futur de la propriété soit supérieure de 0,15 m à celle de l'axe de la voie de desserte.

Elles ne doivent pas excéder 17 % de pente en éléments rectilignes et un premier tronçon de 5.00 m à partir de l'alignement doit être inférieur ou égal à 5 % de pente afin de permettre une attente confortable hors de la voie publique avant la porte d'accès.

## **2.4 - Surfaces minimales ou nombre d'aires de stationnement des véhicules**

- Habitat : 1,2 place par logement ;
- Commerces, bureaux, services : une place pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction neuve.
- Hébergement hôtelier : trois places pour 4 chambres + un quota minimum de 3 places pour le personnel.
- Pour les locaux à usage industriel, une partie de ces places (au moins 1 place par type d'activité envisagé dans l'opération) doit être aménagée pour être accessible aux véhicules utilitaires.
- Pour les constructions à usage de bureau situées à moins de 500 mètres d'une

gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, il ne pourra être exigé, ni construit, plus d'une place de stationnement pour 45 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour toute autre construction, notamment les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le nombre d'aires de stationnement doit être adapté aux caractéristiques du projet et suffisant pour répondre aux besoins créés par la construction.

Nonobstant les règles du PLU, les dispositions législatives suivantes s'imposent :

1° - lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, ainsi que lors de la construction d'établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles et de résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation, le nombre d'aires de stationnement exigées au titre du présent plan local d'urbanisme ne pourra pas excéder :

- une place de stationnement par logement ;
- 0,5 place de stationnement par logement, lorsque les constructions mentionnées ci-dessus sont situées à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet.

2° - pour toutes les autres catégories de logements, le nombre d'aires de stationnement exigées au titre du présent plan local d'urbanisme ne pourra pas excéder 1 place de stationnement par logement, pour les logements situés à moins de 500m d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre dès lors que la qualité de la desserte le permet.

Mutualisation du stationnement :

Pour les constructions situées en tout ou partie dans un rayon de 500 mètres autour de la gare et pour les opérations d'aménagement ou de construction d'ensemble, les normes de stationnement prescrites peuvent être satisfaites par la mutualisation ou la concession de places dans des parcs de stationnement existants ou en cours de création, sous réserve de démontrer que le projet répond aux besoins en stationnement créés par les constructions nouvelles.

## **2.5 - Surfaces minimales ou nombre de stationnement deux-roues**

- Habitat : 1 emplacement par logement ;
- Bureaux : 1 emplacement pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Les constructions à usage de commerce d'une superficie supérieure à 500 m<sup>2</sup> et les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, devront respecter les normes suivantes :

- 1 place de stationnement deux-roues pour 10 employés ;
- Pour les établissements scolaires, 1 place de stationnement deux-roues pour 10 élèves.

### **12.3 - Traitement des aires de stationnement**

Il doit être planté 1 arbre pour deux places extérieures de stationnement.

#### **ARTICLE UCV1 / 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés.

Les abattages d'arbres ne sont autorisés que s'ils sont indispensables à l'implantation des constructions ou à l'établissement des accès nécessaires.

Dans ce cas, le nombre d'arbres abattus doit être remplacé par un nombre d'arbres équivalent.

Le nombre d'arbre à planter ne pourra être inférieur à 1 sujet pour 200 m<sup>2</sup> d'espace libre.

60% minimum des espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espaces verts, soit en pleine terre, soit sur dalle terrasse jardin soit en toiture.

- ➔ Seules les aires de stationnement engazonnées et perméables seront considérés comme de l'espace vert

Le coefficient de biotope suivant sera appliqué pour le calcul des surfaces d'espaces verts :

- Coefficient 1 pour un espace de pleine terre ;
- Coefficient 0,7 pour les espaces verts sur dalle ou toiture ;
- Coefficient de 0.5 pour la végétalisation des murs aveugles et les aires de stationnement engazonnées.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquelles un traitement végétal en toiture sera recherché.

#### **ARTICLE UCV1 / 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Sans objet.

#### **ARTICLE UCV1 / 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENT EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Il doit être recherché un captage solaire maximal à travers les vitrages, notamment en favorisant l'orientation Sud des nouvelles constructions.

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou la mise en œuvre d'énergies renouvelables ou à la conception de constructions de qualité environnementale, ainsi

qu'aux dispositifs d'architecture bioclimatiques, est autorisé, à condition que les constructions concernées présentent un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants.

Le choix de l'emplacement des murs, claustras et des plantations doit tendre à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs.

