

PLAN LOCAL D'URBANISME JUVISY-SUR-ORGE

RÈGLEMENT

ZONE UM2



UM2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

Cette zone correspond au quartier mixte du Plateau.

Des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'y intégrer, ainsi que certains types d'activités.

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

ARTICLE UM2 / 1 - OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

- L'implantation de nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles mentionnées 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) ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- L'aménagement de terrains de camping et de caravaning.

ARTICLE UM2 / 2 - OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont autorisés sous les conditions précisées ci-après :

- L'aménagement ou l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement existantes à la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme, sous réserve que les travaux soient de nature à en réduire les nuisances ou restent sans influence sur lesdites nuisances ;
- Les constructions situées dans les secteurs inondables définis au PPRI, sous réserve de respecter les dispositions applicables du règlement du PPRI en vigueur.

ARTICLE UM2 / 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 UM2 / 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les raccordements Eau-Assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du règlement sanitaire départemental de l'Essonne et 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 EP et EU doivent être conformes aux règlements d'assainissement départemental et du SIVOA annexés au présent règlement du 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 résiduels 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 retenu 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 retenu avec débit de fuite limité.

Dans tous les cas, 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 la collecte sélective des déchets ménagers.

ARTICLE UM2 / 5 - SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE UM2 / 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU VOIES PRIVEES

6.1 - Disposition générale

L'implantation des constructions nouvelles par rapport 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 est libre.

Pour les parcelles situées en zone inondable, la limite de la zone inconstructible définie au PPRI tient lieu de retrait ou d'alignement.

6.2 – Retraits, saillies et encorbellements par rapport à l’alignement

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, et notamment 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 3,50m au moins du niveau du trottoir.

ARTICLE UM2 / 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L’implantation des bâtiments n’est autorisée qu’en retrait des limites séparatives.

Elle devra respecter un prospect de :

- En cas de vue, 6 m minimum par rapport à la limite séparative ;
- En l’absence de vue, la moitié de la hauteur mesurée au faîtage (H/2) avec un minimum de 3 m

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.

Une implantation dérogeant aux dispositions du présent article 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 UM2 / 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Pour l’application du présent article, le prospect (P) 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.

Pour l’application du présent article, la hauteur (H) est mesurée à l’égout du toit ou à la face supérieure de la dalle toiture-terrasse de la façade la plus haute, calculée par rapport au terrain naturel au pied de la façade concernée ou à la cote de crue de référence du PPRI pour les terrains situés en zone inondable. Si la construction comporte plusieurs plans de façade, la hauteur est calculée au droit de chaque façade.

Les constructions principales édifiées en vis-à-vis sur une même propriété doivent respecter un prospect :

- $(P) = H - 2$ m avec un minimum de 8 m en cas de vue
- $(P) = H/2$ - avec un minimum de 8 m en l'absence de vue.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux parties d'une même construction située en vis-à-vis et dont les ouvertures assurent les éclairagements d'un même logement ou d'une même activité.

L'édification d'une construction principale en vis-à-vis d'un bâtiment annexe sur une même propriété doit respecter en cas de vue, un prospect (P) minimum de 6 m quelle que soit la hauteur de la construction principale.

ARTICLE UM2 / 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments (tous usages confondus) ne peut excéder 60 % de la superficie de la parcelle.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UM2 / 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.

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

10.2 - Hauteur relative des constructions par rapport aux voies

La hauteur mesurée à l'égout du toit, ou à la face supérieure de la dalle toiture-terrasse, d'une construction édifiée dans la bande de 15 m à compter de l'alignement ou, le cas échéant de la limite de marge de recul figurant au plan ne peut excéder la plus courte distance séparant le nu de la façade de l'alignement opposé, ou le cas échéant de la limite opposée de la marge de recul figurant au plan, augmentée de 3 m.

Les constructions édifiées à l'angle de deux voies d'inégales largeurs peuvent bénéficier de la hauteur de la voie la plus large, calculée par rapport à l'alignement opposé ou, le cas échéant par rapport à la limite opposée de la marge de recul figurant au plan.

10.3 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximum des constructions mesurée à l'égout du toit, ou à la face supérieure de la dalle toiture-terrasse, ne peut excéder celle indiquée au plan de zonage.

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.

ARTICLE UM2 / 11 - ASPECT EXTERIEUR - PROTECTION DES SITES

11.1 - Traitement des façades

Les extensions et surélévations de façades doivent être traitées en harmonie avec les façades existantes (modénatures de façades, proportions des baies, matériaux existants, parements de façades, coloration, etc...).

11.2 - Traitement des toitures

- 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, sauf dans le sous-secteur UM1b où seules des toitures en pente ou mansardées sont autorisées ;
- 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 – Les antennes

Les antennes y compris les 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 immeuble de façon à en réduire l'impact visuel.

11.4 – traitement des clôtures

Le cas échéant, la hauteur des clôtures sur rue ne peut excéder 2 m. Les clôtures sur rue peuvent être composées d'un soubassement plein maçonné dans la limite de 1,20 m de hauteur, surmonté le cas échéant et de préférence d'un dispositif à claire-voie.

Des traitements de clôture 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 2 m pourront être autorisés dans la limite du 1/3 du linéaire.

Sauf exigences techniques et caractéristiques particulières des parcelles, il n'est autorisé sur la même voie qu'un seul portail par propriété.

ARTICLE UM2 / 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 m² 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 enclavées, accessibles par une autre place, ne sont prises en compte que pour moitié de leur valeur.

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

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 de stationnement

- Habitat : 1.5 place par logement ; ce nombre est diminué à 1 place par logement pour les constructions comprises dans un rayon de 500 mètres autour de la gare.
- Commerces, bureaux, industrie : une place pour 60 m² 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 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.

2.5 - Surfaces minimales ou nombre de stationnement deux-roues

- Habitat : 1 emplacement par logement ;
- Bureaux : 1 emplacement pour 60 m² de surface de plancher.

Les constructions à usage de commerce d'une superficie supérieure à 500 m² 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 UM2 / 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 m² d'espace libre

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

Seules les aires de stationnement engazonnées et perméables seront considérées 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 UM2 / 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet.

ARTICLE UM2 / 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.