



# PLAN LOCAL D'URBANISME JUVISY-SUR-ORGE

## RÈGLEMENT

### ZONE UR2



<b>UR2</b>
------------

***DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE***

Zone d'habitat intermédiaire, de type maisons de ville ou petit collectif, comprenant également des commerces et de l'activité qui se développe sur le long des axes structurants du quartier du Plateau (rue Petit, avenue G Péri, rues Sarrault et Guynemer)

L'implantation des constructions répond à des règles distinctes selon la nature de l'affectation qu'elle soit à caractère commercial ou non

**ARTICLE UR2 / 1 - OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS INTERDITES**

Sont interdits :

- L'implantation de nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement ;
- Les constructions à destination industrielle et les entrepôts ;
- 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 associés à une habitation, 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 UR2 / 2 - OCCUPATION OU D'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 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 ;
- Les constructions à destination commerciale ou artisanale sous réserve qu'elles ne génèrent aucune gêne pour le voisinage et qu'elles soient intégrées dans une opération mixte comprenant au moins un logement.

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 UR2 1 et UR2 2 sont autorisées sans condition.

## **ARTICLE UR2 / 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 UR2 / 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 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 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 la collecte sélective des déchets ménagers.

### **ARTICLE UR2 / 5 - SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet.

## **ARTICLE UR2 / 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES**

### **6.1 – Constructions dont le rez-de-chaussée est affecté à l'activité commerciale ou économique**

L'implantation à l'alignement est autorisée pour les constructions dont le rez-de-chaussée est affecté à l'activité commerciale.

### **6.2 – Autres constructions**

Un retrait de 2 m par rapport à l'alignement actuel ou futur est obligatoire pour toute nouvelle construction distincte de celles visées à l'article 6.1 ci-avant.

Peuvent être autorisés dans la marge de retrait :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les locaux affectés au tri sélectif des bâtiments collectifs existants ;
- Les annexes à usage de garage pour les terrains à forte déclivité ;
- Les constructions et les éléments de construction, non clos, tels que auvents, marquises, balcons, terrasses, encorbellements ;
- Pour les bâtiments existants implantés pour partie dans la marge de retrait, la surélévation, l'ouverture de baies, les changements de modénatures de façades, l'aménagement de combles et le changement d'affectation, en respectant au minimum le retrait déjà défini par la façade existante ;
- Pour les annexes existantes implantées, en totalité ou pour partie, dans la marge de retrait, les travaux de confortement et les modifications de l'aspect extérieur du bâtiment, sans création de surface de plancher supplémentaire, ni changement d'affectation pour la partie édifiée 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 générales**

Aucune construction ou élément de construction n'est autorisée en surplomb du domaine public.

## **ARTICLE UR2 / 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **7.1 – Implantation par rapport aux limites séparatives latérales**

#### **7.1.1 – Constructions dont le rez-de-chaussée est affecté à de l'activité économique ou commerciale**

L'implantation des constructions nouvelles ou des extensions des constructions existantes est autorisée

- Sur les 2 limites séparatives latérales en l'absence de vue ;
- En cas de vue, en retrait des limites séparatives latérales avec un prospect minimum de 2 m.

#### **7.1.2 – Autres constructions dont le rez de chaussée n'est pas affecté à de l'activité économique ou commerciale**

L'implantation des constructions nouvelles ou des extensions des constructions existantes est autorisée :

- Sur une limite séparative latérale, en cas d'absence de vue ;
- En retrait des limites séparatives avec :
  - En cas de vue, un prospect minimum de 6 m par rapport à la limite séparative latérale ;
  - En l'absence de vue, un prospect minimum de 2 m par rapport à la limite séparative latérale.

#### **7.1.3 – Dispositions générales**

Dans tous les cas, lorsque la limite séparative latérale est située en bordure d'une parcelle classée en zone UR1 ou en zone N par le présent plan local d'urbanisme, les constructions doivent obligatoirement être implantées en retrait des limites séparatives latérales, en respectant le prospect suivant :

- en cas de vue, une distance minimale de 6m ;
- en l'absence de vue, une distance minimale de 4 m.

#### **7.1.4 – Extension des constructions existantes dont l'implantation actuelle est contraire aux dispositions précédentes :**

L'extension des constructions existantes, à la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme, est autorisée :

- sans création de vue dans la limite du prolongement des façades existantes.
- avec création de vue, sous réserve de respecter un prospect de 6m

## **7.2 – Implantation par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle**

Les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait des limites séparatives de fond de parcelle, avec un prospect de 6 m minimum.

Quand la limite de fond de parcelle est mitoyenne d'une parcelle classée en zone UR1 ou en zone N par le présent plan local d'urbanisme, les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives de fond de parcelle avec un prospect de la moitié de la hauteur (H/2) avec un minimum de 6m.

## **7.3 – les annexes**

Les annexes peuvent s'implanter sur les limites séparatives latérales et de fond de parcelle, sous réserve que cette implantation ne concerne que des façades aveugles et à condition de respecter la définition figurant au lexique du présent règlement.

## **7.4 – Dispositions particulières**

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.

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 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 UR2 / 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

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 UR2 / 9 – EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions principales, hors annexes, ne peut pas excéder 40 % de la superficie de l'unité foncière.

Il n'est pas fixé de limite d'emprise au sol pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- l'extension des constructions existantes, sous réserve qu'elle n'excède pas 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU, indépendamment de l'emprise au sol.

L'emprise au sol des annexes ne peut pas excéder un total de 20 m<sup>2</sup>.

## **ARTICLE UR2 / 10 – HAUTEURS 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, 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

### **10.2 - Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximum des constructions ne peut excéder 13 m au faîtage et doit respecter un nombre de niveaux maximum :

- Rdc + 2 + Comble.

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 UR2 / 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...).

En cas d'habitations implantées en continu :

- le traitement architectural de l'ensemble doit présenter des variations d'ordonnancement de façades et de toitures (rythmes des percements, des parements, des colorations d'enduits, des retraits de façades, des pentes de toiture, etc.) ;
- les accès aux surfaces de stationnement extérieures situées sur l'arrière de la parcelle, créés éventuellement en façade des constructions donnant sur une voie publique ou privée, sont traités par des porches.

### **11.2 - Traitement des toitures et couvertures**

- Les toitures principales des bâtiments d'habitation doivent être traitées :
  - avec un minimum de 2 pentes,
  - en toiture mansardée,
  - en toiture-terrasse.
- 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 lorsque c'est le cas (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.

### **11.3 - Traitement des clôtures**

- Les clôtures sur rue

En complément de la disposition énoncée à l'article UR2 / 10.2 ci avant, 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, de préférence, d'une grille métallique, ou à défaut de tout autre dispositif à claire-voie. Néanmoins, seuls les festonnages métalliques sont autorisés sur des grilles métalliques.

Des traitements de clôtures distincts de la règle générale pourront être autorisés dans le respect de l'harmonie avec les clôtures voisines existantes et aussi pour permettre la conservation des clôtures présentant des caractéristiques architecturales particulières.

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

➤ Les clôtures sur limite séparative

Aucun soubassement maçonné plein n'est autorisé sur l'ensemble du linéaire d'une limite séparative latérale. La clôture devra respecter un libre passage d'au moins 0.50 m de long sur 0.20 m de haut.

Une clôture ajourée complétée d'une haie végétalisée est recommandée.

Les dispositions du présent article 11 ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les conditions de fonctionnement ou de sécurité l'imposent.

Pour les parcelles situées en zone inondable, se référer au règlement du PPRI.

## **ARTICLE UR2 / 12 – STATIONNEMENT**

### **12.1 - Dispositions générales**

Lors de toute opération de construction ou de transformation 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 qui entraîne une création de surface de plancher inférieure à 40 m<sup>2</sup>, la création de place de stationnement n'est pas obligatoire si et seulement si il n'y a pas création de nouveau logement.

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 pour les véhicules automobiles**

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

### **12.2.1 - Dimensions minimales des places pour véhicules particuliers**

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

### **12.2.2 - 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.

### **12.2.3 – nombre de place de stationnement**

- Habitat : 2 places par logement ;
- Commerces et artisanat : une place pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les constructions à usage commercial ou artisanal, une partie de ces places (au moins 1 place par type d'activité envisagée dans l'opération) doit être aménagée pour être accessible aux véhicules utilitaires.

Pour les constructions non-mentionnées ci-dessus, 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.

### **12.3 – Stationnement des deux-roues**

Les constructions à usage d'habitation comprenant plus d'un logement devront respecter les normes de stationnement suivantes pour les deux-roues :

- 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements allant jusqu'à 2 pièces principales ;
- 1,5 m<sup>2</sup> par logement pour les autres logements ;
- Une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup> sur l'ensemble de l'opération.

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.

## **ARTICLE UR2 / 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.

60 % minimum des surfaces libres de toute construction doivent être aménagées en espaces verts de pleine terre.

Seules les aires de stationnement engazonnées et perméables seront comptabilisées en pleine terre.

Le nombre d'arbres ne peut être inférieur à un sujet par fraction de 200 m<sup>2</sup> de terrain.

Pour les terrains recevant des constructions à usage d'habitation ou qui leur sont liées (garage, annexe...) et conformément aux dispositions de l'article UR2 / 6, les surfaces laissées libres et

non occupées par des accès entre l'alignement et les retraits de façades doivent être traitées en espaces verts.

Les espaces extérieurs consacrés au stationnement des véhicules doivent être plantés à raison d'un arbre par place.

Dans les lotissements réalisés sur un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 1 ha, 10% minimum du terrain doivent être traités en espaces verts communs à tous les lots et plantés d'arbres de haute tige, à raison d'un sujet par fraction de 200 m<sup>2</sup> d'espaces verts.

#### **ARTICLE UR2 / 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Sans objet.

#### **ARTICLE UR2 / 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.