



PLAN LOCAL D'URBANISME JUVISY-SUR-ORGE

RÈGLEMENT

Modification n°2

Dossier d'enquête publique

suivant arrêté n°A2024-945 en date du 16/10/2024

code couleur pour faciliter l'évolution de la règle :

~~Rouge barré~~ : éléments supprimés

Rouge : nouvelle rédaction proposée

octobre 2024





PLAN LOCAL D'URBANISME JUVISY-SUR-ORGE

RÈGLEMENT

DISPOSITIONS GENERALES



DISPOSITIONS GENERALES

Le présent Plan Local d'Urbanisme s'applique à l'ensemble du territoire communal de JUVISY.

Adaptations mineures

En application de l'article L.123-1-9 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 et l'implantation des constructions avoisinantes.

Bâtiments détruits ou démolis

Conformément aux dispositions de l'article L. 111-3 du code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Participation des constructeurs

Il est rappelé que les bénéficiaires d'autorisations d'urbanisme seront soumis aux taxes et participations prévues par le code de l'urbanisme et par les décisions applicables au territoire de la commune de Juvisy.

Plan de Prévention des Risques d'Inondation

Le plan de prévention des risques d'inondation de la vallée de la Seine a été approuvé par arrêté préfectoral n°2003-PREF DCL/0375 du 20 octobre 2003. Il constitue une servitude qui s'impose aux autorisations du droit des sols.

La limite des zones concernées par le PPRI est indiquée sur le document graphique annexé au présent plan local d'urbanisme. A l'intérieur des secteurs concernés, les constructions et installations de toute nature doivent, en complément du présent règlement, respecter les dispositions du PPRI qui sont annexées au présent plan local d'urbanisme. Ces dispositions sont de nature à limiter les possibilités d'utilisation du sol au regard de la prise en compte des risques d'inondation au titre de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

Pour les unités foncières situées dans l'un des secteurs inondables définis au PPRI, la limite de la zone inconstructible définie au PPRI tient lieu d'alignement ou de marge de recul, notamment dans le cadre de l'application de l'article 6 du présent règlement.

Les risques liés au retrait-gonflement des sols argileux

Le plan des aléas retrait-gonflement des sols argileux, annexé au présent plan local d'urbanisme, matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des sols argileux. Dans ces secteurs, il importe à l'aménageur ou au constructeur de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol.

Risques liés au transport de matières dangereuses (gaz)

La commune de JUVISY est concernée par des canalisations sous pression de matières dangereuses, réglementées par un arrêté ministériel en date du 4 août 2006.

Règles applicables aux constructions existantes en toutes zones

Sous réserve des dispositions du présent règlement, lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions applicables dans la zone où elle se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de la construction avec ces dispositions, ou qui sont sans effet à leur égard.

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

1 – Le règlement du plan local d'urbanisme définit les règles d'occupation du sol. Toutefois, s'appliquent en plus et indépendamment du présent règlement, les articles R. 111-2, R. 111-4, R. 111-15 et R. 111-21 du code de l'urbanisme.

2 – Par ailleurs, sont et demeurent applicables sur le territoire communal, les dispositions du code de l'urbanisme suivantes :

- l'article L. 111-10 relatif aux périmètres de travaux publics ;
- les articles L. 111-9 et L. 421-4 relatifs aux périmètres de déclaration d'utilité publique ;
- l'article L. 421-5 relatif à la réalisation de réseaux ;
- l'article L. 111-1-4 relatif aux routes à grande circulation.

3 - Aux règles énoncées par le présent plan local d'urbanisme s'ajoutent :

- les servitudes d'utilité publique qui font l'objet d'un plan et d'une notice annexés au présent plan local d'urbanisme ;
- les périmètres de droit de préemption urbain instaurés par délibération du conseil municipal annexée au présent plan local d'urbanisme.

4 - Les prescriptions prises au titre des autres législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation des sols s'ajoutent aux règles propres au plan local d'urbanisme.

5 - Au titre de la réglementation relative à 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

Il est rappelé que l'ensemble des bâtiments créés ou étendus en application du présent règlement, devra respecter les dispositions législatives ou réglementaires applicables, notamment celles du code de la construction et de l'habitation ainsi que celles du code civil (notamment les articles 653 à 710 relatifs aux vues, droit de passage, servitude de cour commune, mitoyenneté, plantations, etc.).

Espaces paysagers protégés (l. 151-23 du code de l'urbanisme)

Les espaces paysagers protégés et figurant comme tels sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions 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. Toute construction ou aménagement y est interdit. Seuls sont autorisés sous condition d'un aménagement paysager qualitatif :

- les aménagements liés aux circulations, cheminements ou stationnements à condition qu'ils soient perméables,
- Les aires de jeux et de sports de nature perméable ou végétalisée ;
- les aménagements, les constructions, installations et ouvrages techniques liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,

Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines et zones naturelles.

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des titres II et III du présent règlement, sont repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre U.

Ce sont les zones :

UR 1 - Zone d'habitat à dominante pavillonnaire ;

Cette zone fait l'objet d'un sous-secteur spécifique, dénommé secteur de plan masse 18 avenue de la Terrasse.

UR2 - Zone d'habitat intermédiaire, de type maisons de ville ou petit collectif, comprenant également des commerces et de l'activité.

UCV 1 - Zone correspondant au centre urbain traditionnel constitué présentant un caractère mixte d'habitat, de commerces et d'activités ;

Cette zone comprend les sous-secteurs UCV1 a, UCV1 b et UCV1 c.

UCV 2 - Zone correspondant aux ensembles coordonnés d'habitations collectives avec espaces paysagers ;

UM 1 - Zone correspondant au quartier de l'avenue de la Cour de France (RN7), situé sur les deux rives de cette voie ;

Cette zone comprend les sous-secteurs UM1 a et UM1 b, ainsi qu'un secteur de plan-masse dénommé « îlot Flammarion »

UM 2 - Zone correspondant au quartier mixte du Plateau ;

UE - Zone équipement correspond au secteur d'équipement Dolto et emprise ferroviaire du quartier Pasteur ;

N - Zone naturelle qu'il convient de protéger, en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments qui la composent.

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts au titre de l'article L.123-1-5 V du code de l'urbanisme sont inscrits dans le document graphique n° 1.

Trois orientations d'aménagement et de programmation complètent les dispositions réglementaires s'agissant :

- du quartier Pasteur ;
- du secteur Vinot Flammarion
- des franchissements inter-quartiers ;
- de la trame verte et bleue, permettant notamment de préserver les espaces verts (squares, jardins publics, etc.) identifiés au sein de l'OAP et qui ne sont pas classés en zone naturelle.

Conformément aux dispositions de l'article L.152-1 du code de l'urbanisme, les OAP sont opposables aux travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, qui doivent être compatibles avec ces orientations d'aménagement et de programmation.

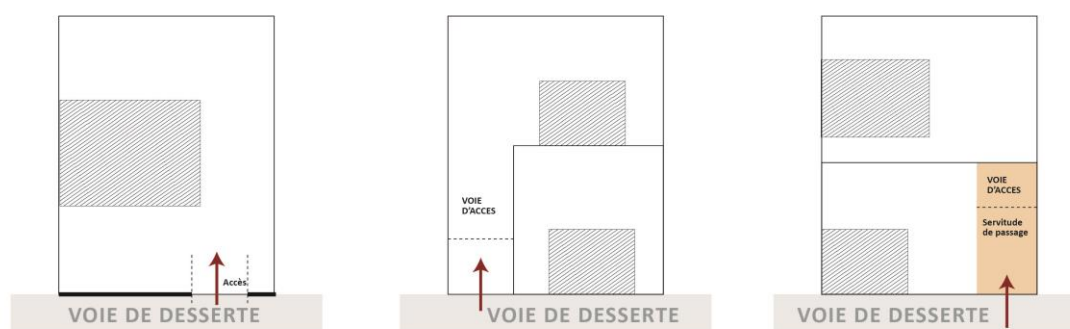
Cette opposabilité se traduit néanmoins par un rapport de compatibilité, alors que les travaux et constructions mentionnés ci-dessus doivent être « conformes » au règlement du plan local d'urbanisme et à ses documents graphiques.

LEXIQUE

Accès

Limite entre le terrain et la voie de desserte extérieure au terrain, sauf en cas de voie d'accès constituée par une servitude de passage sur fonds voisin où l'accès correspond à la limite entre la voie de desserte et la servitude de passage.

PRINCIPES D'ACCES



Alignement :

L'alignement est la limite entre la voie de circulation cycliste ou automobile du domaine public routier tel que défini à l'article L. 111-1 du code de la voirie routière et les propriétés riveraines.

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

Annexe

Ce sont des constructions qui ne sont affectées ni à l'habitation, ni à l'activité commerciale, industrielle, artisanale ou de bureau, et dépendent fonctionnellement d'un bâtiment principal. Il s'agit des constructions de faible dimension ayant un caractère accessoire au regard de la destination de la construction principale (garages non-implantés en sous-sol pour véhicules, abri de jardin, cellier, local de stockage des déchets ménagers, local à vélo ...).

Ne constituent des annexes que les constructions situées en rez-de-chaussée, non contiguë à la construction principale et sans communication avec celle-ci.

Une construction contiguë à une construction principale ne peut être considérée comme une annexe et devra respecter les règles d'une construction principale ou d'une extension.

Les constructions ne peuvent être qualifiées d'annexes que si leurs dimensions n'excèdent pas les normes suivantes :

- 3,50 m de hauteur totale ;
- une surface de plancher et une emprise au sol maximum de 20 m².

Comble

Dernier niveau d'une construction ayant des parties intérieures sous toiture inférieures à 1.80m hauteur

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC)

Il s'agit d'équipements publics ou privés qui sont nécessaires à l'exécution d'un service public ou qui présentent un usage d'intérêt collectif.

Cette définition recouvre notamment les destinations correspondant aux catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux destinés principalement à l'accueil du public ;
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services de secours, de lutte contre l'incendie et de police (sécurité, circulation...) ;
- les crèches et haltes garderies ;
- les établissements d'enseignement maternel, primaire, secondaire, technique ou professionnel ;
- les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, et les établissements d'enseignement supérieur ;
- les établissements judiciaires ;
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées... ;
- les établissements d'action sociale ;

- les établissements suivants lorsqu'ils sont financés par un prêt aidé par l'Etat : résidences sociales, logements foyers définis à l'article R.351-55 du code de la construction et de l'habitation et foyers-étudiants ;
- les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique ;
- les établissements sportifs ;
- les lieux de culte ;
- les parcs d'exposition ;
- les bâtiments ou installations techniques conçus spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains ;
- les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien.

Emprise au sol

L'emprise au sol est la projection sur un plan horizontal du volume hors œuvre de la ou des constructions, après exclusion des saillies, corniches, terrasses, balcon, encorbellement ~~cheminement pour accès à la construction exhaussée pour répondre aux contraintes du PPRI. et aménagements ou~~ de toutes constructions d'une hauteur inférieure à 0.60m au-dessus du sol.

Emprise publique

~~L'emprise publique correspond à un espace public qui ne peut être considéré comme une voie éireulée.~~

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

Constituent ainsi des emprises publiques les voies ferrées, les lignes de métro et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, ~~les cheminements piétons,~~

Encorbellement

Ouvrage présentant un important porte-à-faux et en surplomb par rapport au nu de la façade des étages inférieurs (balcon, bow-window, ...)

Ensemble immobilier

Ensemble de constructions présentant un caractère indissociable en raison des liens physiques ou fonctionnels qui les unissent.

Espaces libres ou surfaces libres

Sont considérés comme espaces libres, ou surfaces libres, toutes les surfaces de l'unité foncière restantes après déduction de l'emprise au sol des constructions.

Espace vert de pleine terre

Un espace vert de pleine terre est un espace de jardin végétalisé qui doit permettre l'infiltration des eaux et qui ne dispose d'aucun traitement de sol autre que la terre. Un espace est considéré comme « de pleine terre » au sens du présent règlement lorsque qu'il n'existe aucun élément bâti ou ouvrages sous sa surface. Les allées piétonnes non imperméabilisées réalisées par des pavés à joints enherbés, dalles en pas japonais, sable stabilisé, platelage bois, etc. sont considérés dans le calcul des espaces verts de pleine terre.

N'entrent pas dans la définition de la pleine terre les espaces de terrasses, accès piétons imperméables, piscines et abords, circulation et stationnement des véhicules quel que soit le traitement.

Les ouvrages d'infrastructures situées en profondeur (réseaux, canalisations) ne sont pas de nature à remettre en cause un espace de pleine terre.

Extension

Augmentation de la surface et /ou du volume d'une construction, horizontalement dans la continuité de la construction ou verticalement, par surélévation.

Façade

Chacune des faces extérieures d'un bâtiment.

Façade avec vue

Il s'agit d'une façade comportant un élément ouvrant (fenêtre, porte- fenêtre, lucarne, châssis de toiture) ou ouvert (balcon, loggia, terrasse, ...), dont la base est située à moins de 1.90 m du plancher concerné.

Façade avec baie sans vue

Il s'agit d'une façade ne créant pas de vue mais comportant un ou plusieurs des éléments suivants :

- ouverture dans une toiture en pente n'offrant pas de vue droite ou située au moins à 1,90 m au-dessus du plancher de la pièce éclairée. Cette hauteur minimale est portée à 2,60 m dans le cas d'une construction à rez-de-chaussée ;
- ouverture à châssis fixe et à vitrage translucide ;
- pavés de verre ;

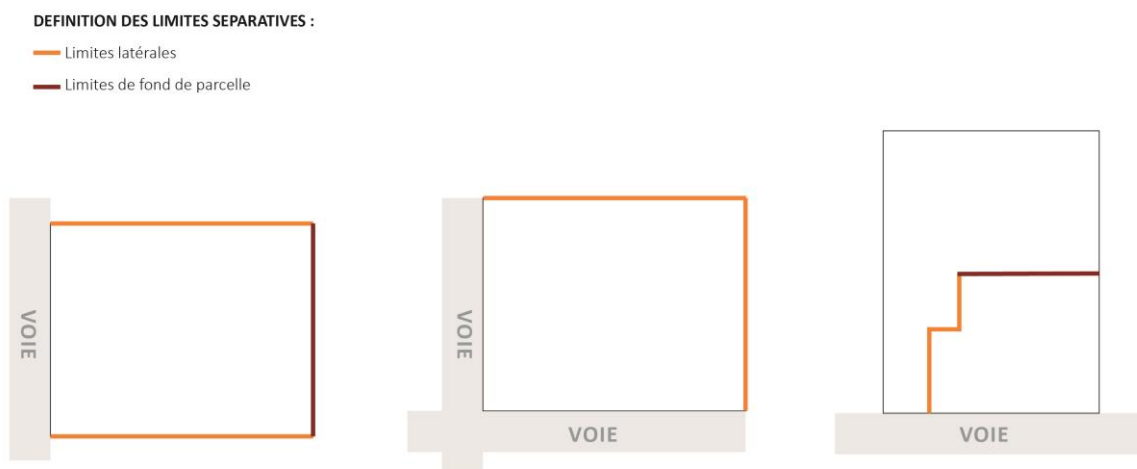
- balcon ou terrasses dont les vues directes sont totalement occultées par un pare-vue d'une hauteur minimum de 1,90 m et recouvrant la totalité de sa profondeur.

Façade aveugle

Il s'agit d'une façade ne comportant aucune baie.

Limite séparative

Toute limite avec les unités foncières voisines du terrain d'assiette du projet.



Limite latérale

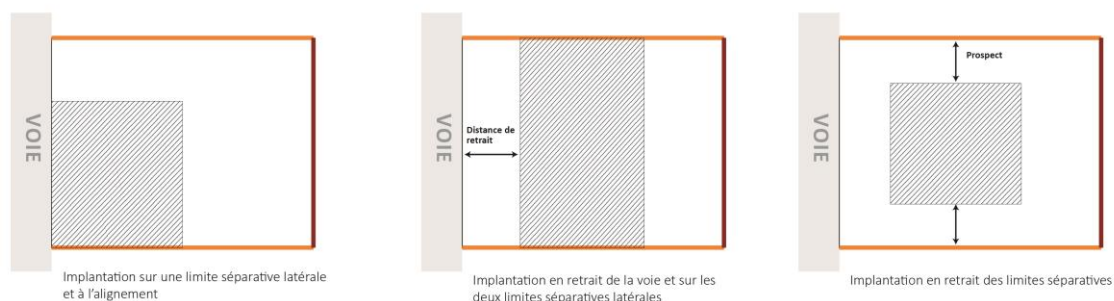
Limite séparative entre deux propriétés situées en bordure d'une même voie, ou limite aboutissant à couper la voie publique ou privée ou la servitude de passage desservant la parcelle, le cas échéant après plusieurs segments de droite faisant angle entre eux.

Limite de fond de parcelle

Limite séparative située du côté opposé de la parcelle par rapport à la voie publique ou privée ou à la servitude de passage jouxtant la parcelle.

PRINCIPES D'IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

- Limites latérales
- Limites de fond de parcelle

**Linéaire de limite de la parcelle**

Longueur d'une limite séparative ou de la portion de l'alignement jouxtant une parcelle.

Prospect

Distance minimale à respecter perpendiculairement à la baie d'éclairage et en son point le plus défavorable entre la baie d'éclairage et la limite séparative en cas de vue, ou entre le nu de la façade et la limite séparative en l'absence de vue. N'est pas considérée comme une baie d'éclairage tout débord non clos du nu de la façade (balcon, saillie, ...).

Saillie

Tout élément de gros œuvre, tout ouvrage ou objet quelconque qui dépasse le nu de la façade.

Surface de nivellement

La surface de nivellement d'une construction est le plan horizontal dont la cote est celle du trottoir dans l'axe de la construction.

Terrain naturel

Terrain existant avant tout démarrage des travaux envisagés pour l'édification de la construction (terrassement, ...).

Voie d'accès/voie de desserte :

Voie de desserte : voie privée ou publique carrossable permettant de desservir l'unité foncière depuis l'espace public pour les véhicules automobiles.

Voie d'accès : voie privée ou servitude de passage située à l'intérieur d'une unité foncière, d'une largeur d'au moins 2,50 m, permettant aux véhicules automobiles d'accéder aux constructions.



PLAN LOCAL D'URBANISME JUVISY-SUR-ORGE

RÈGLEMENT

ZONE UR1



Approuvé par délibération du Conseil Territorial du 26/09/2016
Modifié par délibération du Conseil Territorial du 13/02/2018

UR1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

Il s'agit d'une zone d'habitat à dominante pavillonnaire. Elle peut présenter nombre de variations formelles autour du thème de la maison dans son jardin. Des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'intégrer au tissu, ainsi que certains types d'activités.

Cette zone fait l'objet d'un sous-secteur spécifique, dénommé secteur de plan masse 18 avenue de la Terrasse. A l'intérieur de ce secteur de plan masse, les règles régissant la zone UR1 sont largement adaptées pour prendre en compte la configuration particulière de la parcelle, sa topographie, la proximité de l'orge, la zone inondable, sa situation dans un contexte avoisinant pavillonnaire et d'immeubles collectifs.

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

ARTICLE UR1 / 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 constructions à destination artisanale qui ne sont pas associées à une habitation ;
- 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 ; cette interdiction ne s'applique pas à l'intérieur du secteur de plan masse du 18 avenue de la Terrasse ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- L'aménagement de terrains de camping et de caravaning.

ARTICLE UR1 / 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 qui sont associées à une habitation, sous réserve qu'elles ne génèrent aucune gêne pour le voisinage et qu'elles n'excèdent pas 50% de la surface de plancher de la construction existante au jour de la réalisation de la construction à destination commerciale ou artisanale.

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 UR1 1 et UR1 2 sont autorisées sans condition.

ARTICLE UR1 / 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 2.80m.

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 UR1 / 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 **en vigueur du SIVOA et /ou 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 **au règlement d'assainissement en vigueur**.

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.

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

Toutes les constructions nouvelles à usage d'habitation comportant plus d'un logement doivent prévoir un emplacement sur l'unité foncière pour la collecte sélective des déchets ménagers, dont les dimensions et les conditions de desserte devront permettre le tri, ainsi que la collecte des déchets conformément **aux dispositions en vigueur**.

ARTICLE UR1 / 5 - SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE UR1 / 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Retrait

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.

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 qu'abris, auvents, marquises, balcons, terrasses ;
- 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.

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.

6.2 - Bande d'implantation

Les constructions nouvelles doivent être implantées dans une bande de 20 m calculée perpendiculairement à partir de l'alignement actuel ou futur des voies publiques ~~de desserte. cette limite s'imposant également aux unités foncières qui accèdent à la voie publique au moyen d'une servitude de passage ou d'une voie privée longeant une parcelle contigüe située entre cette unité foncière et la voie publique.~~

Au-delà de cette bande d'implantation, les annexes sont autorisées sous réserve de respecter la définition figurant au lexique du présent règlement.

Peuvent être autorisés au-delà de la bande d'implantation et en dehors de l'emprise constructible définie au document graphique n° 3.2 :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les constructions et les éléments de construction non-clos, tels qu'abris, auvents, marquises, balcons, terrasses ;
- L'extension, horizontale ou verticale, des bâtiments existants implantés en totalité ou pour partie au-delà de la bande d'implantation, sous ~~réserve de ne pas excéder 20% de surface de plancher existante et~~ de respecter les autres dispositions du présent règlement ;
- 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 tenant à l'intégration des constructions dans l'environnement immédiat.

6.3 - Les règles édictées par les articles UR1 6.1 et UR1 6.2 ci-avant ne s'appliquent pas au secteur de plan masse du 18 avenue de la Terrasse, pour lequel l'implantation des constructions par rapport à l'emprise publique est régie par le document graphique n° 3.2, relatif audit secteur.

ARTICLE UR1 / 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 – Implantation par rapport aux limites séparatives latérales

➤ 7.1.a - L'implantation des constructions nouvelles et des extensions

L'implantation des constructions est autorisée :

- En retrait des limites séparatives ;
- Sur une seule limite séparative latérale, en cas d'absence de vue.

Les façades implantées en retrait des limites séparatives doivent respecter un prospect de :

- avec vue : 6 m minimum par rapport à la limite séparative ;
- sans vue avec :
 - un minimum de 2 m, pour les terrains dont la largeur sur rue est inférieure à 20 m ;
 - un minimum de 4 m, pour les terrains dont la largeur sur rue est supérieure à 20 m.

➤ 7.1.b - L'extension des constructions existantes dont l'implantation actuelle est contraire aux dispositions de l'article 7.1.a:

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 6 m.

➤ Parcelles issues d'une division nouvellement créées :

Pour les parcelles issues d'une division nouvellement créées après la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme, en application notamment des procédures de lotissement, de permis valant division ou de division primaire, les règles édictées par le présent article sont appréciées au regard de chacun des lots ou, pour les divisions primaires, du terrain tel qu'il résultera de ladite division.

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

Toutes les constructions hors annexes doivent être implantées en retrait **d'un minimum de 8 m** des limites séparatives de fond de parcelle, ~~avec un prospect de 6 m minimum.~~

Pour les unités foncières situées à l'angle de plusieurs voies, les constructions devront respecter les règles édictées à l'article 7.1 ci-avant.

7.3 – Dispositions particulières

Les annexes peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales et/ou 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.

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.

Les règles édictées par les articles 7.1 et 7.2 ci-avant ne s'appliquent pas au secteur de plan masse du 18 avenue de la Terrasse, pour lequel l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est régie par le document graphique n° 3.2, relatif audit secteur.

ARTICLE UR1 / 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les façades édifiées en vis à vis devront respecter un prospect de 8 m minimum entre façades, à l'exception des annexes respectant la définition figurant au lexique du présent règlement.

La règle édictée par l'alinéa ci-avant ne s'applique pas au secteur de plan masse du 18 avenue de la Terrasse, pour lequel l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété est régie par le document graphique n° 3.2, relatif audit secteur.

ARTICLE UR1 / 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions principales, hors annexes, ne peut pas excéder 30 % de la superficie de l'unité foncière.

~~Est toutefois autorisée l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme, même si elle excède la limite fixée à l'alinéa précédent, sous réserve que cette extension ne dépasse pas 20% de surface de plancher, indépendamment de l'emprise au sol.~~

L'emprise au sol des annexes ne peut pas excéder un total de 20 m².

Il n'est pas fixé de limite d'emprise au sol pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

A l'intérieur du secteur de plan masse du 18 avenue de la Terrasse, l'emprise au sol constructible est déterminée par le document graphique n° 3.2, relatif audit secteur, sans que les règles édictées par les alinéas ci-avant ne soient applicables.

Dans ce secteur, les abris sont autorisés sans limitation d'emprise en dehors de l'emprise constructible définie au document graphique n°3.2

Pour les terrains situés en zone inondable, les accès (notamment les passerelles) rendus nécessaires pour répondre au règlement du PPRI ne sont pas comptabilisés en emprise au sol.

ARTICLE UR1 / 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.

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 maximale des constructions ne peut pas excéder 10 m au faîtage ou au niveau de la dalle de toiture terrasse, et doit respecter un nombre de niveaux maximum :

- Rdc + 1 + Comble pour les bâtiments à toiture en comble ;
- Rdc + 1 + 1 niveau en retrait sur rue pour les bâtiments à toiture terrasse.

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.

A l'intérieur du secteur de plan masse du 18 avenue de la Terrasse, la hauteur maximale des constructions est déterminée par le document graphique n° 3.2, relatif audit secteur. Le niveau R indiqué au plan masse est déterminé en référence au nivellement de l'avenue de la Terrasse. Le terrain comprenant différentes altimétries, tous niveaux situés en dessous du niveau R en élévation par rapport au terrain sont autorisés

ARTICLE UR1 / 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 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 terrasses 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 les 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 dispositions ci-après viennent en complément de l'article U1 10.2 ci avant.

➤ Les clôtures sur rue :

Elles doivent être implantées à l'alignement actuel ou futur.

Des clôtures ajourées toutes hauteurs complétées d'une haie végétale sont préconisées.

Elles peuvent **néanmoins**, être composées d'un soubassement plein maçonné dans la limite de 1.20m de hauteur, surmonté **obligatoirement d'un dispositif à claire-voie assurant une transparence visuelle. 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.**

Elles pourront cependant être pleines (pour intégrer notamment les coffrets techniques et les boîtes aux lettres) dans la limite du 1/3 du linéaire de la parcelle.

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

➤ Les clôtures sur les limites séparatives :

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 0.20m 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, tout pétitionnaire devra se référer au règlement du PPRI en vigueur afin de respecter les dispositions éventuellement applicables aux travaux, installations ou constructions projetés.

ARTICLE UR1 / 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 m², 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 divisions foncières ne doivent pas avoir pour conséquences de rendre les constructions existantes irrégulières au regard des normes prévues par le présent article.

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 m² de surface de plancher.

Pour 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.

A l'intérieur du secteur de plan masse du 18 avenue de la Terrasse, le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature et aux caractéristiques de la construction, à sa localisation et au nombre d'utilisateurs concernés. Ce nombre ne saurait toutefois être inférieur à 1 place de stationnement pour 5 logements créés.

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~~ **vélo**

~~Les constructions à usage d'habitation comprenant plus d'un logement devront respecter les normes de stationnement suivantes : définies par les articles R 111-14-4 du CCH et suivant du CCH-~~

- ~~• 0,75 m² par logement pour les logements allant jusqu'à 2 pièces principales ;~~
- ~~• 1,5 m² par logement pour les autres logements ;~~
- ~~• Une superficie minimale de 3 m² sur l'ensemble de l'opération.~~

~~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 cycles pour 10 élèves.~~

Conformément à l'article L. 151-30 du code de l'urbanisme, les constructions devront respecter les normes minimales fixées par l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments.

ARTICLE UR1 / 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Obligation de Pleine terre

Pour les terrains recevant des constructions à usage d'habitation ou qui leur sont liées (garage, annexe...), ~~80% minimum des surfaces libres de toute construction doivent être aménagés en espaces verts de pleine terre~~ 60% minimum de l'emprise de l'unité foncière doit être maintenue en pleine terre.

Pour les CINASPIC, le pourcentage minimal de pleine terre exigé est de 20% à l'exception des équipements dont le respect des normes et les nécessités fonctionnelles ne le permettrait pas.

Plantation

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'arbres ne peut être inférieur à un sujet par fraction de 200 m² de terrain **calculé sur la surface libre après construction.**

Pour les terrains recevant des constructions à usage d'habitation ou qui leur sont liées (garage, annexe...) et conformément aux dispositions de l'article UR1 / 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 m² d'espaces verts.

Les règles édictées par le présent article ne sont pas applicables au secteur de plan masse du 18 avenue de la Terrasse (document graphique n°3.2), qui devra présenter un aménagement paysager d'ensemble avec renaturation des berges de l'Orge, avec plantation d'un minimum d'1 en 1 arbre pour 200 m² d'espace libre.

ARTICLE UR1 / 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet.

ARTICLE UR1 / 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.



PLAN LOCAL D'URBANISME JUVISY-SUR-ORGE

RÈGLEMENT

ZONE UR2



UR2

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 **en vigueur 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 **au règlement d'assainissement en vigueur.**

~~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 économique commerciale.~~

~~6.2 — Autres constructions~~

Bande d'implantation

La bande d'implantation est définie sur une profondeur de 20 m à compter de l'alignement actuel ou futur.

Toute nouvelle construction doit se situer dans cette bande d'implantation.

Si la largeur de l'unité foncière sur rue(s) est supérieure à 60m, alors la longueur du développé de façade sur rue par bâtiment ne peut excéder 25m (obligation d'une rupture de bâti toute hauteur). Le cas échéant, la distance entre 2 bâtiments est de :

- 4m minimum en cas de 2 façades sans vue
- 8m minimum en cas de façade avec vue

Peuvent être autorisés au-delà de la bande d'implantation :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les constructions et les éléments de construction non-clos, tels qu'abris, auvents, marquises, balcons, terrasses ;
- L'extension, horizontale des bâtiments existants implantés en totalité ou pour partie au-delà de la bande d'implantation, dans la limite de 20% de l'emprise au sol existante et de la hauteur existante sous réserve de respecter les autres dispositions du présent règlement.

~~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 tenant à l'intégration des constructions dans l'environnement immédiat.~~

Retrait constructif

Toute nouvelle construction doit s'implanter avec un minimum de 2m en retrait de l'alignement actuel ou futur

~~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 des constructions par rapport aux limites séparatives latérales situées dans la bande de 20 m

2 cas d'implantation fonction de la largeur de l'unité foncière :

- Si le linéaire sur rue(s) de l'unité foncière est inférieur à 30m, l'implantation sur une limite latérale est autorisée.
- Si le linéaire sur rue(s) de l'unité foncière est supérieur à 30 m, l'implantation en retrait des 2 limites latérales est obligatoire.

En cas de retrait, celui-ci devra être de minimum :

- 4m minimum en cas de 2 façades sans vue
- 6m minimum en cas de façade avec vue

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.~~

~~7.1.2 — Extension des constructions existantes dont l'implantation actuelle est contraire aux dispositions précédentes :~~

~~L'extension des constructions existantes situées en totalité ou pour partie au-delà de la bande de 20 m, 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 6 mètres~~

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

Les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait de **8m minimum** 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.

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 **en cas de façade avec vue et 4 m en cas de façade sans vue.**

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 m².

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.

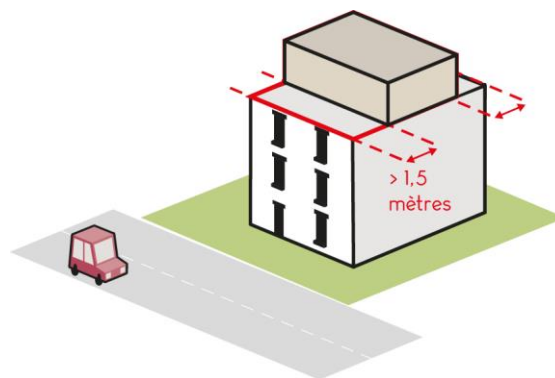
Pour les constructions édifiées à l'alignement ou, le cas échéant à la limite de la marge de recul figurant au plan, les hauteurs seront mesurées par rapport à la surface de nivellement.

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 **ou au niveau de la dalle toiture terrasse** et doit respecter un nombre de niveaux maximum :

- Rdc + 2 + Comble.
- Rdc + 2 + 1 dernier niveau en retrait de minimum 1.50m depuis les façades du niveau inférieur donnant sur rue et sur le fond de parcelle.



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 faitage 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~~ de nouvelles constructions 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.~~
- Si la largeur de l'unité foncière sur rue(s) est supérieure à 60m, alors la longueur du développé de façade sur rue par bâtiment ne peut excéder 25m. (obligation d'une rupture de bâti toute hauteur. Le cas échéant, la distance entre 2 bâtiments est de :
 - 4m minimum en cas de 2 façades sans vue
 - 8m 6m minimum en cas de façade avec vue

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 terrasses 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

Des clôtures ajourées toutes hauteurs complétées d'une haie végétale sont préconisées.

~~En complément de la disposition énoncée à l'article UR2 / 10.2 ci avant, les clôtures sur rue peuvent être~~

~~Elles peuvent néanmoins, être composées d'un soubassement plein maçonné dans la limite de 1.20m de hauteur, surmonté obligatoirement d'un dispositif à claire-voie assurant une transparence visuelle. 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 m², 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 m² 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~~ cycles

Les constructions à usage d'habitation comprenant plus d'un logement devront respecter les

normes de stationnement suivantes :

- 0,75 m² par logement pour les logements allant jusqu'à 2 pièces principales ;
- 1,5 m² par logement pour les autres logements ;
- Une superficie minimale de 3 m² sur l'ensemble de l'opération.

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 (**collèges, lycées**), 1 place de stationnement deux-roues pour 10 élèves.

ARTICLE UR2 / 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Obligation de pleine terre

40% de l'unité foncière doit être maintenue en espace vert de pleine terre.

~~Seules les aires de stationnement extérieures seront engazonnées et perméables seront ne sont pas constitutives de pleine terre.~~

Pour les CINASPICS, l'obligation de pleine terre est de 20% de la surface de l'unité foncière, à l'exception des équipements dont le respect des normes et les nécessités fonctionnelles ne le permettrait pas.

Plantation

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'arbres ne peut être inférieur à un sujet par fraction de 200 m² de terrain **calculé sur la surface libre après construction.**

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 m² 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.



PLAN LOCAL D'URBANISME JUVISY-SUR-ORGE

RÈGLEMENT

ZONE UCV1



Approuvé par délibération du Conseil Territorial du 26/09/2016
Modifié par délibération du Conseil Territorial du 13/02/2018

UCV 1

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 ainsi que la rue Carnot du quartier Centre*
- *Un sous-secteur c : qui correspond à des petits secteurs situés à proximité immédiate de la gare et présentant des caractéristiques parcellaires spécifiques nécessitant une réglementation adaptée.*

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 m² 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 **en vigueur 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 **en vigueur 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 aux sous-secteurs UCV1-A et UCV1-C

~~L'implantation à l'alignement est autorisée.~~ Toutes les constructions nouvelles ~~doivent~~ peuvent s'implanter à l'alignement, actuel ou futur, des voies publiques ou à la limite, actuelle ou future, des voies et emprises publiques ou ~~le cas échéant à compter~~ de la marge de retrait ~~la marge de recul~~ indiquée au plan de zonage ou ~~précisée au présent règlement.~~

~~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

6.2.1 Cas général

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.

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.

6.2.2 Cas particuliers

~~Pour les seules parcelles concernées par un emplacement réservé pour élargissement de la voie publique et situées en vis-à-vis des voies ferrées, la règle de retrait n'est pas obligatoire. L'implantation à la limite de l'alignement futur est autorisée. Cela concerne les rues la rue Argeliès et Wurtz.~~

~~Cette règle ne s'applique pas 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.~~

~~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.~~

6.3 Dispositions générales

A l'exception des corniches, éléments de débords des toitures, ... aucune construction n'est autorisée en surplomb du domaine public.

Sur toute voie ou emprise publique peuvent être admis **ou exigé** 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.

Lorsque la limite séparative constitue une limite avec les emprises ferroviaires, les façades comportant les pièces principales doivent être implantées avec un retrait minimum de 10 mètres depuis la limite séparative.

7.1 - Limites séparatives latérales

I - Implantation des constructions dans une bande de profondeur de 20 m à compter de l'alignement actuel ou futur

7.1.1 : dispositions applicables au sous-secteur UCV1-A et UCV1-C

Les constructions peuvent s'implanter sur les 2 limites séparatives latérales ou en retrait.

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

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les surélévations d'immeubles existants à usage de bureaux, activités transformés en habitation. La règle du code civil s'applique.

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 **obligatoirement** 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
- **aux emprises d'espace vert à protéger définies au plan de zonage,**

les constructions doivent **obligatoirement** 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

Le cas général :

Les constructions doivent s'implanter en retrait des 2 limites séparatives latérales, en respectant un prospect minimum de :

- 6m en cas de vue
- 4m en l'absence de vue

Le cas particulier : s'applique pour les seules parcelles situées en vis-à-vis d'une voie ferrée (cela concerne le linéaire des rues Argelies et Danton)

Les constructions peuvent s'implanter sur les 2 limites séparatives latérales sans créer de vue.

En cas de retrait, les dispositions du cas général s'appliquent.

En cas d'unité foncière comprenant des parcelles situées en vis-à-vis d'une voie ferrée et des parcelles non situées en vis-à-vis d'une voie ferrée (retour sur une voie adjacente notamment), les implantations sont appréciées distinctement en fonction de la situation de la parcelle au regard des voies ferrées.

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 **obligatoirement** s'implanter en retrait, en respectant un prospect égal à :

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

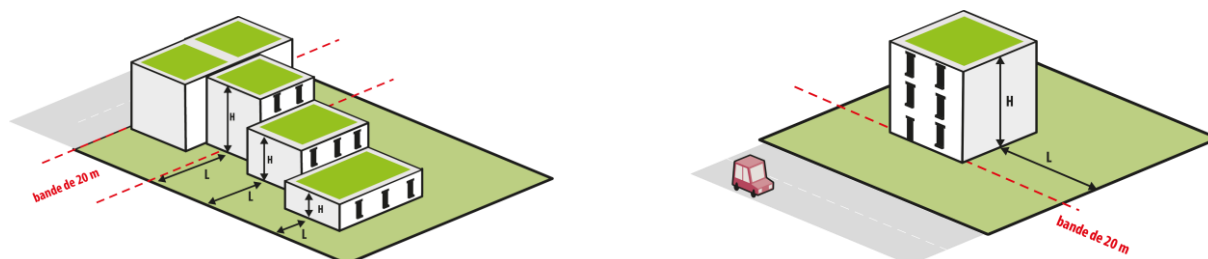
Par rapport aux limites séparatives latérales situées en mitoyenneté d'une parcelle classée en zone N du présent plan local d'urbanisme, les constructions doivent **obligatoirement** s'implanter en retrait, en respectant un prospect minimum de 6 m, avec ou sans vue.

II - Implantation des constructions au-delà de bande de 20m

Pour les sous-secteurs UCV1-A et UCV1-B

Le retrait est obligatoire et égal à la hauteur de la façade de la construction soit $L=H$ avec ou sans vue.

Les saillies, notamment les balcons, sont autorisées sous réserve de respecter un retrait de 6m vis-à-vis des limites séparatives



Ces dispositions ne s'appliquent pas

1 - au sein du périmètre de l'OAP Ilot Flammarion pour lequel le retrait suivant s'applique :

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

2 – pour les transformations d'immeubles existants à usage de bureaux, activités en habitation. Seule la surélévation est autorisée dans la limite de l'emprise de la construction existante et dans le respect du code civil.

Pour le sous-secteur UCV1-C

Les implantations sont autorisées au-delà de la bande de 20m dans le respect des dispositions de l'article 7.1.1

~~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 de 8m minimum de en retrait des limites séparatives de fond de parcelle, en respectant un prospect égal à avec ou sans vue~~

- ~~— 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'éclairément 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 du sous-secteur 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 du sous-secteur UCV1–B et UCV1 - C, 100% d'emprise au sol est autorisée 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 m² 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

Sauf dispositions contraires portées au plan de zonage

10.2.1 - Implantation dans la bande de 20m

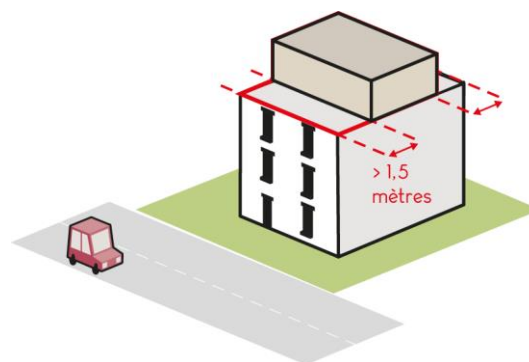
Les constructions doivent s'inscrire dans un gabarit enveloppe sur rue défini par :

- 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 $1/1$ 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 **parcelles unités foncières donnant sur une voie** située en vis-à-vis d'une voie ferrée (**rue Argelies et rue-Danton**) : R+5+C ou R+5+un étage en retrait sur rue et sur façade arrière avec un retrait.

En cas de dernier étage en retrait, le retrait ne pourra être inférieur à 1.50 m depuis les façades du niveau inférieur donnant sur rue et sur le fond de parcelle.



10.2.2 - implantation au-delà de la bande de 20m

- nombre de niveaux pour tous sous-secteurs : R+4+C ou R+4+un étage en retrait

En cas de dernier étage en retrait, le retrait ne pourra être inférieur à 1.50 m depuis les façades du niveau inférieur donnant sur rue et sur le fond de parcelle.

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

Sauf dispositions contraires portées au plan de zonage, toute construction nouvelle doit respecter une hauteur maximale fixée à R + 8 + un étage en retrait sur rue et sur façade arrière.

Le retrait du dernier niveau ne pourra être inférieur à 1.50 m depuis les façades du niveau inférieur donnant sur rue et sur le fond de parcelle.

~~10.4 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.~~

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.

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 du secteur piéton 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 m². 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 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 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 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 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 pour les secteurs UCV1-A et UCV1-B

- Habitat : 1,2 place par logement à l'exception de la rue de Draveil comprise entre la Gare et la rue Monttessuy, section sur laquelle aucune obligation de stationnement n'est requise.
- Commerces, bureaux, services : une place pour 60 m² de surface de plancher de construction neuve, à l'exception de la rue de Draveil comprise entre la Gare et la rue Monttessuy, section pour laquelle aucune obligation de stationnement n'est requise.
- 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 m² de surface de plancher.
- Pour les immeubles existants à usage de bureaux/activités transformés en habitation il n'est pas exigé de place de stationnement. Seuls les logements nouvellement créés par surélévation ou extension sont assujettis à la règle de stationnement. Le cas échéant, les stationnements existants peuvent satisfaire aux besoins tant en nombre qu'en dimensionnement.

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 d'aires de stationnement des véhicules pour les secteurs UCV1-C

Aucune obligation

2.6 - Surfaces minimales ou nombre de stationnement **vélo deux-roues**

~~A l'exception du secteur UCV1-C et de la rue de Draveil comprise entre la gare et la rue Monttessuy ou aucune obligation de stationnement pour vélo n'est requise, la règle est la suivante~~

- ~~• 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.~~

Conformément à l'article L. 151-30 du code de l'urbanisme, les constructions devront respecter les normes minimales fixées par l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments.

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

Obligation de pleine terre

Secteur UCV1-A : 20% minimum de l'unité foncière doit être maintenue en pleine terre

Secteur UCV1-B : 30% minimum de l'unité foncière doit être maintenue en pleine terre

Secteur UCV1-C : pas d'obligation de pleine terre

Pour les CINASPICS, l'obligation de pleine terre est de 20% de la surface de l'unité foncière et ce quelque-soit le sous-secteur, à l'exception des équipements dont le respect des normes et les nécessités fonctionnelles ne le permettrait pas.

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 **calculé sur la surface libre après construction.**

~~Les aires de stationnement extérieures engazonnées et perméables ne sont pas constitutives de pleine terre~~

~~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 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 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.



PLAN LOCAL D'URBANISME JUVISY-SUR-ORGE

RÈGLEMENT

ZONE UCV2



UCV 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

Cette zone correspond aux ensembles coordonnés d'habitations collectives avec espaces paysagers.

Elle est instituée sur une zone de développement recouvrant les immeubles collectifs caractéristiques de la partie Est du quartier Seine.

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 UCV2 / 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 constructions à destination artisanale ou industrielle susceptibles d'entraîner une gêne pour le voisinage ;
- 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 UCV2 / 2 - OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont autorisées 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 situées dans les secteurs inondables définis au PPRI, sous réserve

qu'elles respectent les dispositions applicables du règlement du PPRI.

ARTICLE UCV2 / 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 UCV2 / 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les raccordements Eau-Assainissement doivent être effectués conformément **au règlement d'assainissement en vigueur.**
~~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 **au règlement d'assainissement en vigueur.**
~~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 la collecte sélective des déchets ménagers.

ARTICLE UCV2 / 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE UCV2 / 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Dispositions générales

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 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.

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.

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, 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.

ARTICLE UCV2 / 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 – Par rapport aux limites séparatives latérales

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 6 m minimum en cas de vue ; le prospect étant libre en l'absence de vue.

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 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 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.

Sur la marge de retrait identifié sur le document graphique, les constructions peuvent

s'implanter en retrait de 1,90 mètres vis-à-vis de la limite séparative latérale dans la limite d'une profondeur de 20m à compter de l'alignement sur rue actuel ou futur.

7.2 – Par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives de fond de parcelle en l'absence de vue.

En cas de vue, les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives de fond de parcelle, en respectant un prospect de 6 m minimum.

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 UCV2 / 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS 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'éclairage 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 UCV2 / 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments (tous usages confondus) ne peut excéder 80 % de la superficie de l'unité foncière.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics 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 UCV2 / 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

10.2 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur 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, limitée par 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 reculement figurant au plan, augmentée de 3,00 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.

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 faitage 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 UCV2 / 11 - ASPECT EXTERIEUR - PROTECTION DES SITES

11.1 - Traitement des façades

Les nouvelles constructions doivent précéder par leur volumétrie et par leur traitement à améliorer la transition entre les bâtiments existants et l'espace public ou les parcelles avoisinantes.

Des traitements différenciés de hauteurs et de volumes peuvent à cet effet être recherchés.

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,
- 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 traitements 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 UCV2 / 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 : 1,2 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, service : 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.
- 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 m² 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 ~~cycles 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.~~

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

- 0,75 m² par logement pour les logements allant jusqu'à 2 pièces principales ;
- 1,5 m² par logement pour les autres logements ;
- Une superficie minimale de 3 m² sur l'ensemble de l'opération.

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 (collèges, lycées), 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 UCV2 / 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Obligation de pleine terre

30% de l'unité foncière doit être maintenue en espace vert de pleine terre

~~Les aires de stationnement engazonnées et/ou perméables ne sont pas constitutives de pleine terre~~

Pour les CINASPICS, l'obligation de pleine terre est de 20% de la surface de l'unité foncière, à l'exception des équipements dont le respect des normes et les nécessités fonctionnelles ne le permettrait pas.

Plantation

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 200m 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 des sous-sols ou 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 stationnements 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 UCV2 / 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet.

ARTICLE UCV2 / 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



PLAN LOCAL D'URBANISME JUVISY-SUR-ORGE

RÈGLEMENT ZONE UM1



UM1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

Cette zone correspond au quartier de l'avenue de la Cour de France (RN7), situé sur les deux rives de cette voie.

Deux sous-secteurs sont identifiés :

- Un sous-secteur a : qui correspond à la majeure partie de l'avenue ;
- Un sous-secteur b : qui correspond à la partie de l'avenue faisant face aux parcs de l'observatoire et de la mairie.

Cette zone fait l'objet d'un sous-secteur spécifique, dénommé secteur de plan masse Ilot Flammarion, régi par le document graphique n°3.1 du présent plan local d'urbanisme. A l'intérieur de ce secteur de plan masse, les règles régissant la zone UM1 sont largement adaptées pour prendre en compte la configuration particulière de l'unité foncière, sa topographie et sa situation.

Ce secteur présente un caractère très hétérogène tant au point de vue des fonctions urbaines que des modes d'occupation de l'espace.

ARTICLE UM1 / 1 - OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS INTERDITS

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 ;
- Les boxes et les aires de stationnement de véhicules isolés non liés à de l'habitat ni à l'activité, à l'exception des aires de stationnement publiques ou ouvertes au public ;
- La démolition ou la surélévation des bâtiments ou ensembles de bâtiments repérés au document graphique comme présentant un intérêt patrimonial.

ARTICLE UM1 / 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 soient de nature à en réduire les nuisances ou restent sans influence sur lesdites nuisances ;
- La réhabilitation, l'extension ou le changement de destination des bâtiments ou ensemble de bâtiments repérés au document graphique comme présentant un intérêt patrimonial ;
- L'artisanat sous réserve qu'il ne représente pas une gêne pour le voisinage ;
- Les constructions implantées à l'alignement des voies publiques devront obligatoirement intégrer en rez-de-chaussée un local à usage autre qu'habitation.

ARTICLE UM1 / 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 UM1 / 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 **en vigueur 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 **en vigueur 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 la collecte sélective des déchets ménagers.

ARTICLE UM1 / 5 - SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE UM1 / 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf dispositions contraires portées au plan de zonage les constructions nouvelles peuvent s'implanter soit à l'alignement, actuel ou futur, des voies ou emprises publiques, soit en retrait des voies et emprises publiques. ~~à condition de respecter, dans ce dernier cas, un retrait minimum de 2 mètres.~~

Un retrait minimum de 2m est obligatoire en cas d'habitation implantée en rez-de-chaussée donnant directement sur l'avenue de la cour de France ou sur l'avenue G Péri.

Sauf dispositions contraires portées au plan de zonage, sur toutes les autres voies, un retrait minimum de 2m est obligatoire. En cas de retrait supérieur à 2m porté au plan de zonage, la bande d'implantation de 20m est calculée à compter dudit retrait.

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

A l'exception des corniches, éléments de débords des toitures, ...aucune saillie n'est autorisée sur le domaine public.

Sur toutes voies et emprises publiques actuelles ou futures pourront être imposés 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 retraits sur tout ou partie de la longueur de la façade dans des cas particuliers où l'environnement le justifierait (arbres d'alignement à conserver, ...) ;
- des retraits pour assurer un raccordement satisfaisant avec les zones UR1 et UR2 en retour sur les voies adjacentes à l'avenue de la Cour de France.

ARTICLE UM1 / 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

I – par rapport aux limites séparatives latérales

7.1 – Implantation des constructions dans la bande de 20 m à compter de l'alignement

7.1.1 Sur les sections suivantes de l'avenue de la Cour de France et le long de l'avenue G Péri et de la rue Nouvelle:

- entre la rue Alexandre Dumas et la rue Claude Bernard côté pair de l'avenue ;
- entre la rue Nouvelle et la rue Frédéric Merlet côté impair de l'avenue ;

L'implantation des bâtiments n'est autorisée qu'en retrait des limites séparatives, en respectant un prospect égal à :

- en cas de vue, un minimum de 6 m ;
- en l'absence de vue, un minimum de 4 m de 2 m pour les unités foncières d'une largeur sur rue inférieure à 20 m et pour les autres.

7.1.2 Sur les autres sections de l'avenue de la Cour de France :

Les constructions nouvelles peuvent s'implanter sur les 2 limites séparatives latérales.

Les constructions implantées en retrait devront respecter un prospect égal à :

- En cas de vue, un minimum de 6 m ;
- En l'absence de vue, un minimum de 4 m de 2 m pour les unités foncières d'une largeur sur rue inférieure à 20 m et pour les autres.

7.1.3 continuité et discontinuité bâtie

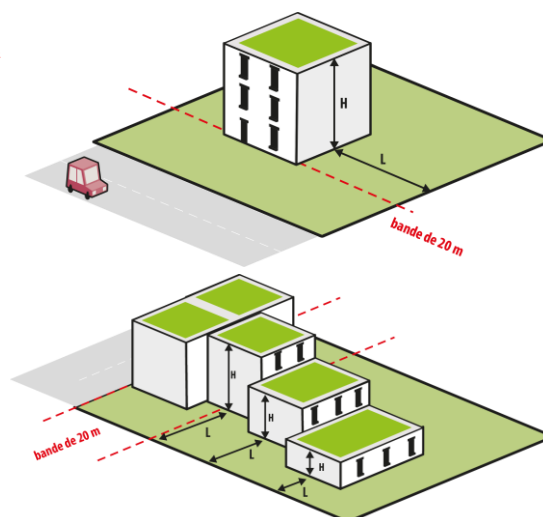
~~Tout en respectant les dispositions des articles 7.1.1 et 7.1.2, la continuité bâtie est autorisée uniquement pour les façades donnant sur l'avenue de la cour de France et l'avenue Gabriel Péri.~~

~~Sur toutes les autres voies, les futures constructions devront présenter des ruptures de bâti et ce à compter de 30m par rapport à l'angle de l'avenue de la cour de France.~~

7.2. implantation au-delà de la bande de 20 m par rapport aux limites séparatives latérales

Le retrait est obligatoire et égal à la hauteur de la façade de la construction soit $L=H$ avec ou sans vue

Les saillies, notamment les balcons, sont autorisées sous réserve de respecter un retrait de 6m vis-à-vis des limites séparatives



7.3 Sur l'ensemble du linéaire de l'avenue de la cour de France :

~~Pour les limites séparatives latérales mitoyennes d'une parcelle classée en zone UR1 du présent plan local d'urbanisme, les constructions doivent respecter un prospect par rapport à cette limite :~~

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

Pour les limites séparatives latérales mitoyennes d'une parcelle classée en zone N du présent plan local d'urbanisme, les constructions doivent s'implanter en retrait ~~avec un prospect~~ de 6m minimum par rapport à cette limite ~~que la façade comporte on non des vues~~

II – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle

Les constructions doivent respecter un retrait de ~~8m 6m~~ minimum par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle ~~en cas de vue, de 3 m en l'absence de vue.~~ ~~que la façade comporte on non des vues.~~

~~Pour les limites séparatives de fond de parcelle mitoyennes d'une parcelle classée en zone UR1 du présent plan local d'urbanisme, le prospect imposé est égal à la moitié de la hauteur de la construction (H/2) avec un minimum de 6m.~~

~~Pour les limites séparatives de fond de parcelle mitoyennes d'une parcelle classée en zone N du présent plan local d'urbanisme, le prospect imposé est un minimum de 6m avec ou sans vue.~~

7.4- Dispositions générales

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter sur les limites séparatives

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 UM1 / 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'éclairément 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.

A l'intérieur du secteur de plan masse de l'îlot Flammarion, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres est réglementée par le document graphique n°3.1 annexé au présent plan local d'urbanisme.

ARTICLE UM1 / 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

A l'intérieur du secteur de plan masse de l'îlot Flammarion, l'emprise au sol des constructions est réglementée par le document graphique n°3.1 annexé au présent plan local d'urbanisme.

ARTICLE UM1 / 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 de zonage, 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 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 faitage 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.

10.2 - Hauteur maximale des constructions dans le sous-secteur UM1 a :

Toutes les constructions nouvelles doivent s'inscrire dans un gabarit enveloppe défini, au droit de la construction, par :

- une verticale de 16 m de hauteur ;
- 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 : R+4+Comble ou R+4+un étage en retrait, avec un retrait minimum est de 1.50m depuis les façades du niveau inférieur donnant sur rue et sur le fond de parcelle.

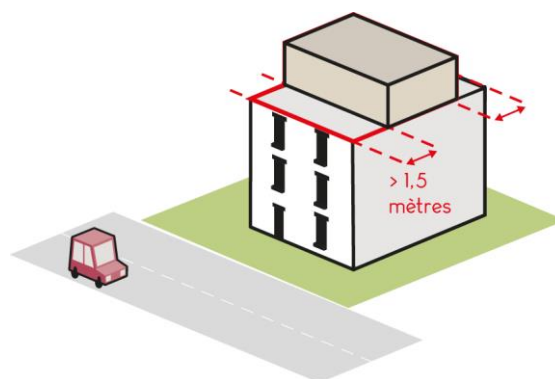
Reprendre schéma

10.3 - Hauteur maximale des constructions dans le sous-secteur UM1 b :

Les bâtiments doivent s'inscrire dans un gabarit enveloppe défini, au droit de la construction, par :

- une verticale de 13 m de hauteur ;
- 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 : R+3+Comble ou R+3+ 1 dernier niveau en retrait, avec un retrait minimum de 1.50m depuis les façades du niveau inférieur donnant sur rue et sur le fond de parcelle.



10.4- Dispositions applicables au secteur de plan masse Ilot Flammarion :

A l'intérieur du secteur de plan masse Ilot Flammarion, la hauteur maximale (H) et le gabarit des constructions sont indiqués sur le document graphique n°3.1 du présent plan local d'urbanisme.

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

10.5 - Cas 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, que la limite séparative soit latérale ou de fonds de parcelle une hauteur inférieure à celle autorisée par les articles 10.1 à 10.4 pourra être exigée. La hauteur de la construction sera alors appréciée au regard de son insertion dans l'environnement.

ARTICLE UM1 / 11 - ASPECT EXTERIEUR - PROTECTION DES SITES

11.1 - Traitement des façades

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

Les façades-pignons, mitoyennes ou non, laissées à découvert ou à édifier, doivent être traitées en harmonie avec les façades principales.

Les parties des constructions situées en limite de la zone UR1 doivent recevoir un traitement particulier des volumes de manière à assurer la meilleure transition.

11.2 - Traitement des façades commerciales

La vitrine et le décor commercial seront 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 devra 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 devra pas être filant sur toute la longueur d'une façade ; notamment les entrées d'immeubles et les porches ne devront 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

- 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 est 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.

11.4 - 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.

11.5 – 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 construction de façon à en réduire l'impact visuel.

ARTICLE UM1 / 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

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 particuliers

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 pourra 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 devra 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 devront pas excéder 17% de pente en éléments rectilignes et un premier tronçon de 5.00 m à partir de l'alignement devra 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 de stationnements véhicules

- Habitat : 1,5 place par logement
- 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.

Pour les constructions à usage de bureau situées à moins de 500 mètres de la gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, lorsque la qualité de la desserte le permet, il ne pourra être exigé, ni construit, plus d'une place de stationnement pour 45 m² de surface de plancher.

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 stationnements ~~vélo 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.~~

Conformément à l'article L. 151-30 du code de l'urbanisme, les constructions devront respecter les normes minimales fixées par l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments.

ARTICLE UM1 / 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Dispositions générales

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 200m² d'espace libre

Obligation de pleine terre

- Unité foncière inférieure à 1 000m² : 20% minimum de la surface de l'unité foncière doit être maintenue en pleine terre
- Unité foncière comprise entre 1 000m² et 1 500 m² : 30 % minimum de la surface de l'unité foncière doit être maintenue en pleine terre

- Unité foncière supérieure à 1 500 m² : 40 % minimum de la surface de l'unité foncière doit être maintenue en pleine terre

Pour les CINASPICS, l'obligation de pleine terre est de 20% de la surface de l'unité foncière et ce quelque-soit le sous-secteur, à l'exception des équipements dont le respect des normes et les nécessités fonctionnelles ne le permettrait pas.

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

~~Seules les aires de stationnement engazonnées et perméables seront considérées en 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~~

13.2 - Disposition particulière

Afin d'offrir une entrée de ville sud présentant un caractère satisfaisant, il est souhaité qu'un traitement végétal particulier soit réservé aux terrains situés de part et d'autre de l'avenue de la Cour de France, après le pont des Belles-Fontaines. A cet effet, sur les parcelles sises 1 et 8 Avenue de la Cour de France, des traitements paysagers affirmés seront proposés.

ARTICLE UM1 / 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

ARTICLE UM1 / 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.

PLAN LOCAL D'URBANISME JUVISY-SUR-ORGE

RÈGLEMENT

ZONE UM2



Approuvé par délibération du Conseil Territorial du 26/09/2016
Modifié par délibération du Conseil Territorial du 13/02/2018

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 **en vigueur 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 **au règlement d'assainissement en vigueur..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 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 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

A l'exception des corniches, éléments de débords des toitures, ... aucune construction n'est autorisée en surplomb du domaine public.

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.~~

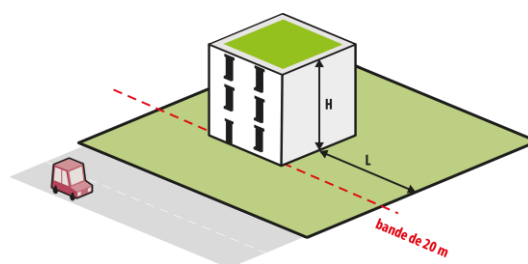
ARTICLE UM2 / 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, 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~~

Le retrait est obligatoire et égal à la hauteur de la façade de la construction soit $L=H$ avec ou sans vue



Les saillies, notamment les balcons, sont autorisées sous réserve de respecter un retrait de 6m vis-à-vis des limites séparatives

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'éclairément 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 éclairéments 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.

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

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.~~

10.2 - 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 faitage 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 terrasses 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 vélo~~

- ~~• 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 (collèges, lycées), 1 place de stationnement deux-roues pour 10 élèves.~~

~~Conformément à l'article L. 151-30 du code de l'urbanisme, les constructions devront respecter les normes minimales fixées par l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments.~~

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

Obligation de pleine terre

– 40% minimum de l'unité foncière doit être maintenue en espace vert de pleine terre

Pour les CINASPICS, l'obligation de pleine terre est de 20% de la surface de l'unité foncière, à l'exception des équipements dont le respect des normes et les nécessités fonctionnelles ne le permettrait pas.

Plantation

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 **calculé sur la surface libre après construction.**

~~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.~~

~~Pour les CINASPICS, un minimum de 20% de pleine terre est exigé.~~

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.



PLAN LOCAL D'URBANISME JUVISY-SUR-ORGE

RÈGLEMENT

ZONE UE



Approuvé par délibération du Conseil Territorial du 26/09/2016
Modifié par délibération du Conseil territorial du 13/02/2018

UE

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

Cette zone correspond au secteur d'équipement scolaire Dolto et aux secteurs bâtis sur les emprises ferroviaires.

Elles concernent donc des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que certains types d'activités.

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

ARTICLE UE / 1 - OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

- Les logements non destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement la surveillance ou le gardiennage des constructions et installations autorisées
- 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 UE / 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 UE / 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 UE / 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 en vigueur.

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 en vigueur.

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.

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 UE / 5 - SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE UE / 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

A l'exception des corniches, éléments de débords des toitures, ... aucune construction n'est autorisée en surplomb du domaine public.

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 ;

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

L'implantation des bâtiments est libre.

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

Non réglementé.

ARTICLE UE / 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UE / 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 maximale des constructions

Sauf dispositions contraires portées au plan de zonage, la hauteur maximum des constructions au point le plus haut est fixée à 16 mètres.

ARTICLE UE / 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 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 UE / 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 1/2 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 place par logement
- Commerces, bureaux, industrie : une place pour 60 m² de surface de plancher de construction neuve.

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 vélo

Conformément à l'article L. 151-30 du code de l'urbanisme, les constructions devront respecter les normes minimales fixées par l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments.

12.3 - Traitement des aires de stationnement

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

ARTICLE UE / 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Obligation de pleine terre

20% minimum de l'unité foncière doit être maintenue en espace vert de pleine terre

Pour les CINASPICS, l'obligation de pleine terre est de 20% de la surface de l'unité foncière, à l'exception des équipements dont le respect des normes et les nécessités fonctionnelles ne le permettrait pas.

Plantation

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 calculé sur la surface libre après construction.

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

Sans objet.

ARTICLE UE / 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.



PLAN LOCAL D'URBANISME JUVISY-SUR-ORGE

RÈGLEMENT

ZONE N



Approuvé par délibération du Conseil Territorial du 26/09/2016
Modifié par délibération du Conseil territorial du 13/02/2018

N

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

Cette zone correspond aux grands ensembles boisés issus des anciens parcs des XVIII^{ème} et XIX^{ème} siècle, et comprenant des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Cette zone peut recevoir dans des périmètres limités des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans le respect des paysages et des boisements.

Une partie du secteur se situe en zone inondable au P.P.R.I.

ARTICLE N / 1 - OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Toutes les constructions sont prohibées, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Est également prohibé tout ouvrage qui pourrait entraver la fonctionnalité et la sécurité du tunnel dédié au tramway T7, dont le tracé est représenté en annexe de la présente zone N.

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

Sont autorisées, sous réserve que le caractère de la zone naturelle ne soit pas mis en cause et d'une bonne intégration au paysage, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité forestière et ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les constructions situées dans les secteurs inondables définis au P.P.R.I., doivent suivre les dispositions particulières indiquées dans le règlement du P.P.R.I.

ARTICLE N / 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 N / 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 **en vigueur 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 ~~en vigueur 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 les containers de collecte sélective des déchets ménagers.

ARTICLE N / 5 - SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

A l'exception des plantations et des clôtures, aucune occupation du sol ni du sous-sol n'est autorisée à moins de 2 mètres de l'axe des voies et emprises publiques.

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

La distance minimale de tout point d'un bâtiment aux limites séparatives latérales et de fond de parcelle doit être au moins égale à 10 mètres.

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N / 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol cumulée des constructions existantes ou projetées ne peut dépasser 10 % de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE N / 10 - HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum des bâtiments mesurée en tous points des bâtiments à l'égout du toit, ou à la face supérieure de la dalle de toiture terrasse, ne peut excéder 10 m et R + 2.

ARTICLE N / 11 - ASPECT EXTERIEUR - PROTECTION DES SITES

Toute construction ou ouvrage à édifier ou à modifier devra tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'y inscrire harmonieusement.

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions ou ouvrages, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE N / 12 - STATIONNEMENT

Pour les nouvelles constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas exigé la création de places de stationnement.

ARTICLE N / 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les parties de terrain non aménagées doivent être traitées en espaces verts plantés d'arbres avec le maximum possible de plantations d'essence forestières à haute tige.

Elles peuvent comprendre des espaces de stationnement et d'infrastructures, nécessaires à la desserte des équipements éventuellement autorisés.

Les projets doivent être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes.

Les arbres existants devront être maintenus ou remplacés.

Les abattages d'arbres ne seront autorisés que dans le cadre de la bonne gestion du patrimoine naturel.

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

Sans objet

ARTICLE N / 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.

N – ANNEXE

Prolongement de la ligne 7 du tramway



Annexe au règlement modifié de la zone N

