Villemoisson sur-orge

SOUS-PRÉFECTURE DE PALAISEAU
ESSONNE
29 AVR. 2019
ARRIVÉE

Commune de Villemoisson-sur-Orge

Département de l'Essonne

Plan Local d'Urbanisme

3 - Règlement

Approbation du P.L.U.
par DCM du 27 septembre 2012

Modification du P.L.U. n°1
approuvée par DCM du 9 mars 2015

Modification du P.L.U. n°2
approuvée par DCM du 22 septembre 2016

Modification du P.L.U. n°3
Approuvée par DCM du 09 avril 2019

Société Urballiance
78, rue de Longchamp - 75116 Paris
urballiance@hotmail.fr

SOMMAIRE

Définitions ***4***

Titre 1 – Dispositions Générales ***25***

Article 1 – Champ d'application territoriale du plan 25

Article 2 – Portée du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation du sol 25

Article 3 – Division du territoire en zones 29

Article 4 – Adaptations mineures – Ouvrages techniques et services publics 31

Article 5 – Rappel des utilisations et occupations du sol soumises à autorisation 31

Titre 2 – Dispositions Applicables aux Zones Urbaines ***32***

Zone UA 33

Zone UB 42

Zone UC 48

Zone UD 56

Zone UE 62

Zone UF 73

Zone UG 82

Zone UH 86

Zone UI 98

Zone UJ 104

Zone UK 112

Zone UL 120

Zone UM 124

Zone UN 132

Titre 3 – Dispositions Applicables aux Zones A Urbaniser ***143***

Zone AUL 144

Titre 4 – Dispositions Applicables aux Zones Naturelles ***148***

Zone N 149

Annexe 1 : Liste des équipements publics et privés classés en zone UL ***153***

Annexe 2 : Règlement d'assainissement ***156***

Annexe 3 : Règlement du PERI de l'Orge ***176***

Annexe 4 : Règlement municipal de publicité ***184***

Annexe 5 : Precriptions pour l'installation des conteneurs des ordures ménagères pour les logements collectifs ***191***

DEFINITIONS

DEFINITIONS UTILES A L'APPLICATION DES ARTICLES 1 ET 2

AFFOUILLEMENT

Extraction de terre ou modification du nivellement existant du sol qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2 mètres.

ARTISANAT

Cette destination regroupe l'ensemble des activités de fabrication et de commercialisation exercées par des travailleurs manuels. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus du tiers de la surface totale de plancher.

BUREAUX

Cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercées principalement des fonctions telles que direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement, professions libérales ainsi que tous locaux ne relevant pas des autres destinations citées dans la présente rubrique. C'est principalement la notion d'accessibilité à la clientèle qui distingue la destination " bureau " de la destination " commerce ".

COMMERCE

Cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services et directement accessibles à la clientèle, et leurs annexes (à l'exception des locaux relevant de la destination artisanat). Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus du tiers de la surface totale de plancher.

CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Elles recouvrent 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 résidences sociales ;

- les résidences étudiantes avec services ;

- les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagés 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.

ENTREPOT

Cette destination comprend les locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux. Sont assimilés à cette destination tous locaux d'entreposage liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale lorsque leur taille représente plus du tiers de la surface totale de plancher, et de façon plus générale tous locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux.

EQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF

Etablissement public dont la vocation est d'assurer une mission de service public et d'accueillir le public dans des conditions de sécurité, de desserte, d'accessibilité et d'hygiène conformes aux réglementations en vigueur et adaptées au types d'activités exercées.

EXHAUSSEMENT

Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa hauteur excède 2 mètres.

INDUSTRIE

Cette destination comprend les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus du tiers de la surface totale de plancher.

INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Les installations classées sont, d'une manière générale, les installations qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments.

Suivant son importance, l'ouverture d'une installation classée peut être soumise à une déclaration, un enregistrement ou à autorisation préfectorale. Une installation est classée si son activité est inscrite à la nomenclature, liste dressée par décret en Conseil d'Etat.

OCCUPATION DU SOL

L'article R. 151-27 du Code de l'Urbanisme

"Les destinations de constructions sont :
1° Exploitation agricole et forestière ;
2° Habitation ;
3° Commerce et activités de service ;
4° Equipements d'intérêt collectif et services publics ;
5° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire."

Article L. 151-28 du Code de l'Urbanisme :

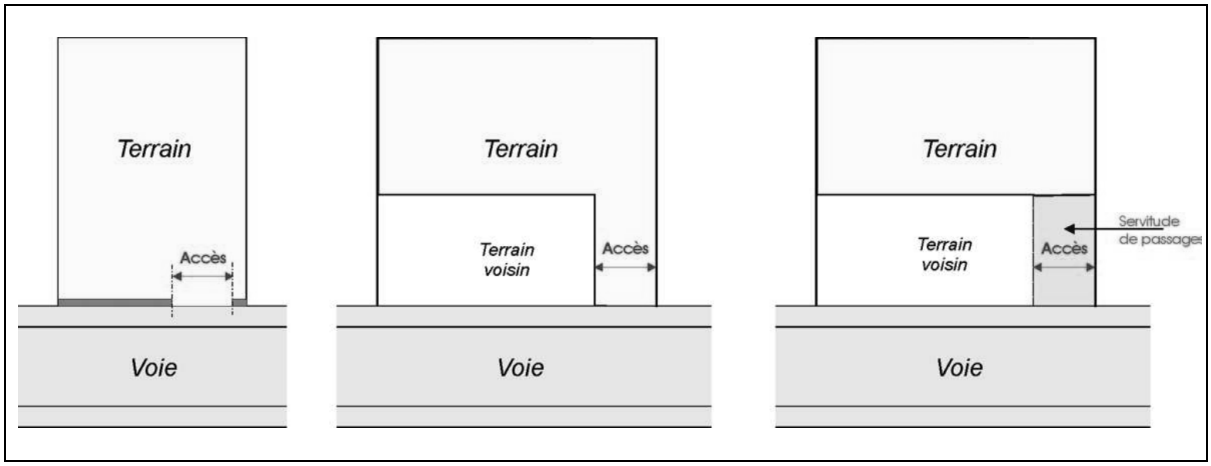
"Les destinations de constructions prévues à l'article R. 151-27 comprennent les sous-destinations suivantes :

1° Pour la destination " exploitation agricole et forestière " : exploitation agricole, exploitation forestière ;
2° Pour la destination " habitation " : logement, hébergement ;
3° Pour la destination " commerce et activités de service " : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ;
4° Pour la destination " équipements d'intérêt collectif et services publics " : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;
5° Pour la destination " autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire " : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition."

DEFINITIONS UTILES A L'APPLICATION DE L'ARTICLE 3

ACCES

L'accès correspondant à la limite ou à l'espace (servitude de passage, portail, partie de terrain, …) qui permet aux véhicules de pénétrer sur le terrain d'assiette de l'opération et qui le relie avec la voie de desserte ouverte à la circulation, qu'elle soit publique ou privée.



VOIE DE DESSERTE

La voie de desserte constitue la desserte du terrain sur lequel est implantée la construction. Il s'agit des voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient de statut public ou privé à l'exception des pistes cyclables et des sentiers à partir desquels (les) aucune opération ne peut prendre accès.

VOIRIE

La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération ou la construction. Il s'agit de voies de statut privé ou public, ou de l'emprise d'une servitude de passage.

VOIE PUBLIQUE

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement.
L'alignement d'une voie constitue la limite entre le domaine public et le domaine privé. On dit que l'on construit "à l'alignement" lorsqu'une construction est édifiée en bordure du domaine public.
Lorsqu'il existe un plan d'alignement, ou si le P.L.U. prévoit l'élargissement d'une voie, l'alignement constitue la limite entre le domaine public futur et le domaine privé.

VOIE PRIVEE

Une voie privée correspond à tout passage desservant au moins deux terrains et disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que des véhicules, sans distinction de son régime de propriété (indivision, servitude de passage, etc.).
A noter que l'emprise de la voie privée n'est pas prise en compte pour le calcul des droits à construire.

VOIE EN IMPASSE

Les voies en impasse ne comportent qu'un seul accès à partir d'une autre voie, que leur partie terminale soit ou non aménagée pour permettre les demi-tours.
La longueur des voies en impasse et des accès particuliers peut être limitée dans le souci de ne pas favoriser l'urbanisation en profondeur sur des terrains de grande longueur, et de ne pas alourdir le fonctionnement des services publics (collecte des ordures ménagères, etc.).
L'accès particulier est la partie de terrain possédant les caractéristiques d'une voie mais ne desservant qu'une seule propriété.

DEFINITIONS UTILES A L'APPLICATION DE L'ARTICLE 4

EAUX USEES DOMESTIQUES

Les eaux usées domestiques comprennent les eaux ménagères (rejet des cuisines, salle de bain, lessive) et les eaux vannes (urines et matières fécales).

EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales sont celles qui proviennent des précipitations atmosphériques, des eaux d'arrosage des voies publiques et privées, des jardins, des cours d'immeubles sans ajout de produit lessiviel.

EAUX INDUSTRIELLES

Sont classées dans les eaux industrielles tous les rejets autres que les eaux domestiques et les eaux pluviales.

LOCAL DES ORDURES MENAGERES

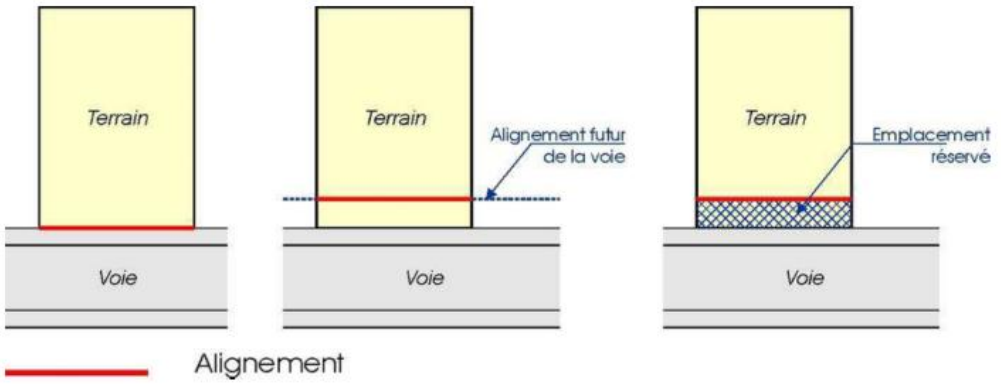
Pour les immeubles collectifs (plus de deux logements), il est exigé un local de stockage par bâtiment ou cage d'escalier, aéré et ventilé, bien éclairé, équipé d'une porte ouvrant sur l'extérieur, et équipé d'un point d'eau et d'une évacuation par un siphon de sol, pour l'entretien des conteneurs et du local.
Son dimensionnement doit être de taille suffisante pour le positionnement des conteneurs et leur déplacement, et calculé en fonction du nombre d'habitants projeté selon l'opération prévue.

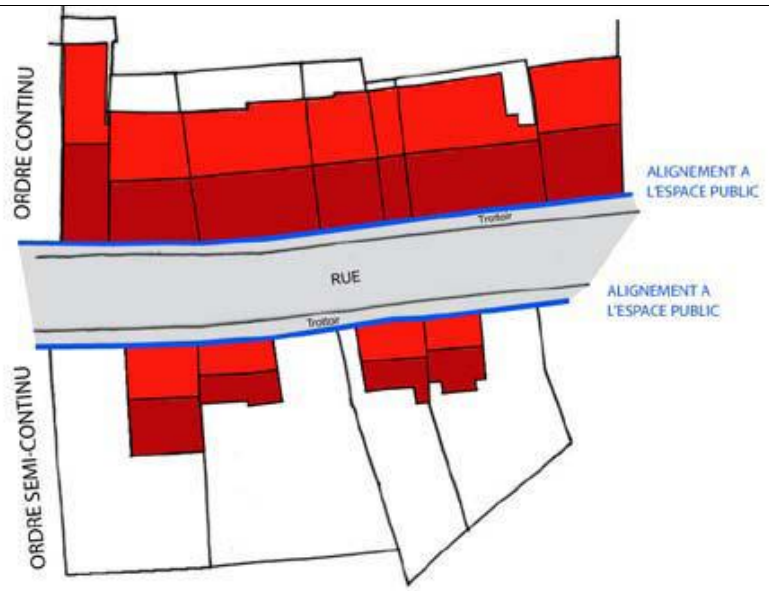
DEFINITIONS UTILES A L'APPLICATION DE L'ARTICLE 6

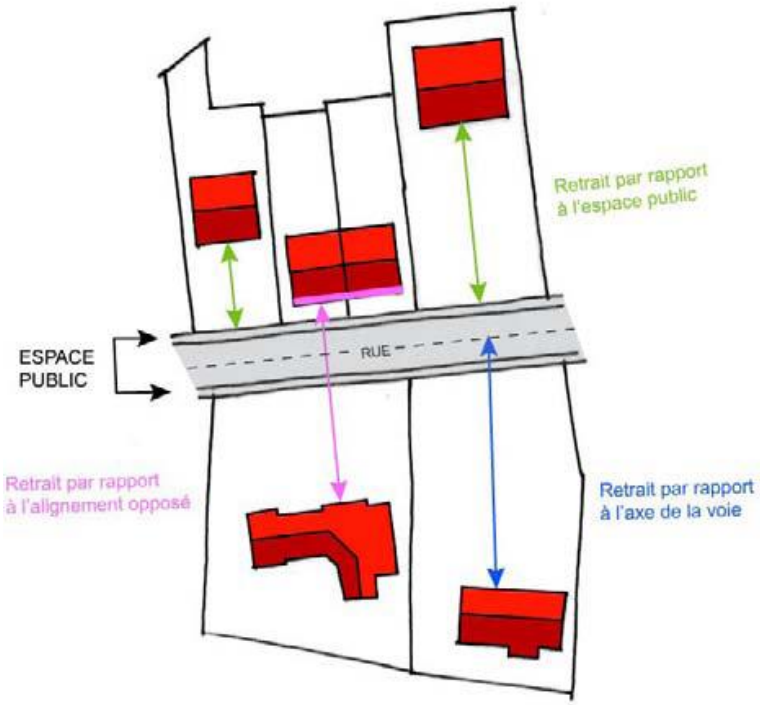
ALIGNEMENT

Le terme «alignement» utilisé dans le présent règlement désigne selon le cas :

- la limite entre le domaine public et la propriété privée ou celle déterminée par un plan d'alignement (voie publique) ;
- la limite d'emprise de la voie (voie privée) ;
- la limite d'un emplacement réservé prévu pour la création d'une voie ou d'un élargissement.

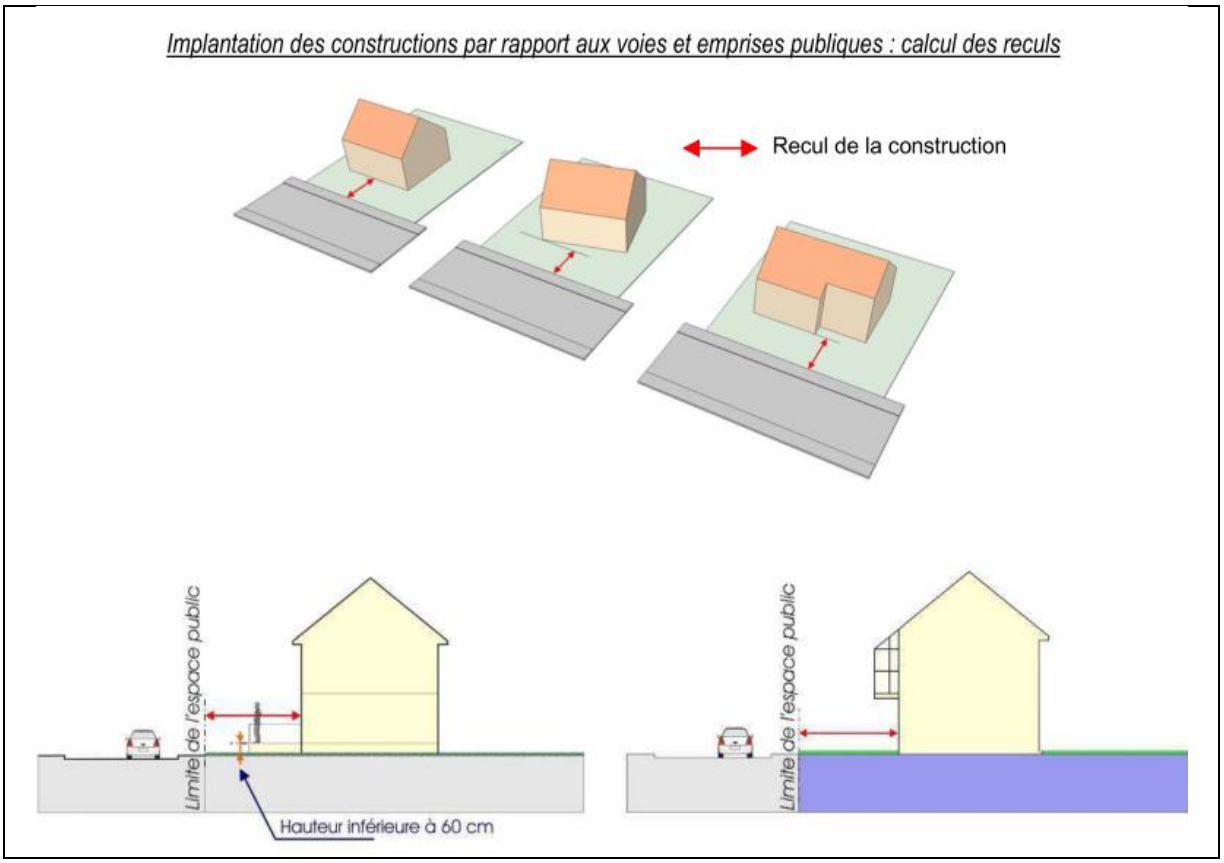

Terrain
Terrain
Alignement futur de la voie
Terrain
Emplacement réservé
Voie
Voie
Voie
Alignement


ORDRE CONTINU
ALIGNEMENT A L'ESPACE PUBLIC
Trottoir
RUE
ALIGNEMENT A L'ESPACE PUBLIC
Trottoir
ORDRE SEMI-CONTINU


Retrait par rapport à l'espace public
ESPACE PUBLIC
RUE
Retrait par rapport à l'alignement opposé
Retrait par rapport à l'axe de la voie

RECUL ET MODE DE CALCUL

Le recul des constructions est mesuré horizontalement depuis chaque point de la façade jusqu'au point le plus proche de l'alignement.
Ne sont pas compris les éléments de constructions tels que les clôtures, les rampes d'accès, les perrons non clos, les débords de toiture, les corniches, les balcons; les oriels, ainsi que les parties enterrées des constructions.



DEFINITIONS UTILES A L'APPLICATION DE L'ARTICLE 7 et 8

BAIE :

Toute ouverture pratiquée dans un mur ou une toiture afin d'apporter vue, éclairage et aération (fenêtres, porte fenêtre, lucarne, châssis de toit, chiens assis, …). Elle est munie d'un cadre ou châssis vitré fixe ou ouvrant. Par extension ce terme désigne la croisée, c'est-à-dire l'ensemble composé par le cadre dormant et les vantaux équipés de leur vitrage, gonds, pièces de fermeture, …

Ne constitue PAS une baie :

- une ouverture située à plus de 1,90 mètre au-dessus du plancher ;
- une porte non vitrée ou à vitrage opaque ;
- un châssis fixe, ou à soufflet et à vitrage translucide.

FENETRE A SOUFFLET :

La fenêtre à soufflet sert à ventiler une pièce où l'espace manque d'aération, à la différence d'une fenêtre oscillo-battante, l'angle d'ouverture d'une fenêtre à soufflet est limité. Elle s'ouvre en projection vers l'intérieur et sur un axe horizontal. Le vantail bascule autour de gonds situés à la base. L'abattant offre une aération rationnelle. Ce type d'ouverture peut aussi s'utiliser en imposte.

DISTANCE ENTRE DEUX CONSTRUCTIONS

La distance entre deux constructions est la distance mesurée perpendiculairement de tout point de la façade de la construction, au point le plus proche de la construction en vis-à-vis, non compris les éléments de modénature, les débords de toiture, les éléments architecturaux et les parties enterrées de la construction, mais y compris les balcons et les oriels.

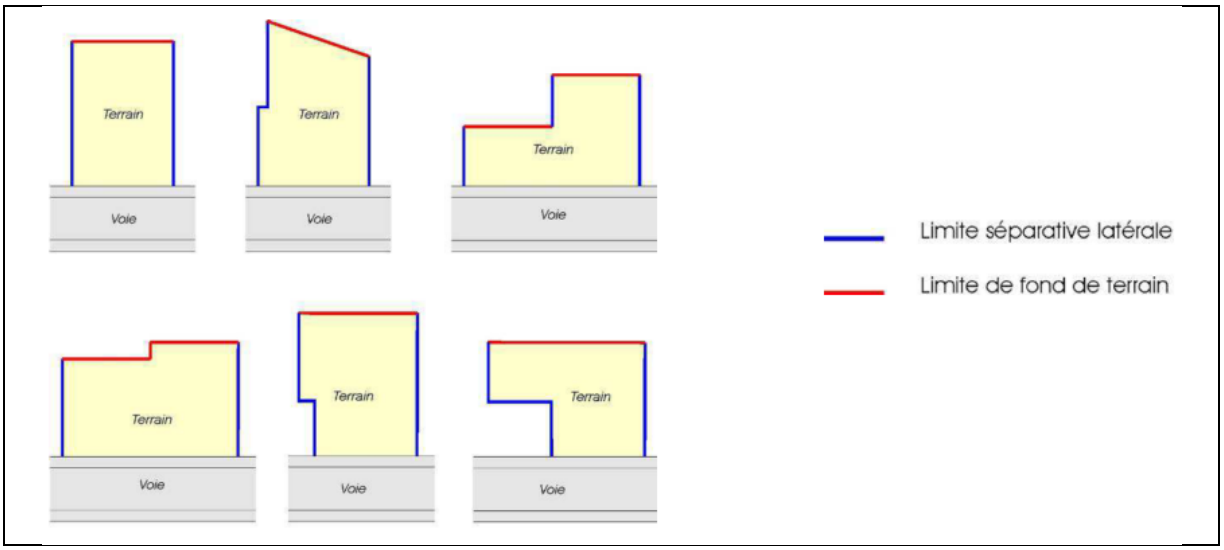
JOUR DE SOUFFRANCE

Articles 675 à 680 du Code Civil :

Dans une construction immobilière, les jours de souffrance sont des ouvertures laissant passer la lumière, mais interdisant les vues. Elles sont soit à verre dormant, soit en hauteur. Un verre dormant est un verre fixe et translucide ne laissant passer que la lumière sans vue.
Les jours de souffrance constituent des ouvertures larges de 0,60m et hautes de 0,85m, qui doivent être garnies d'un treillis de fer dont les mailles auront un décimètre d'ouverture (0,10m) au plus et d'un châssis à verre dormant : ils sont ainsi faits pour donner la lumière sans la vue. Le Code civil précise que ″ces fenêtres ou jours ne peuvent être établis qu'à 26 dm (2,60m) au-dessus du plancher ou sol de la pièce que l'on veut éclairer, si c'est à rez-de-chaussée, et à 19 dm (1,90m) au-dessus du plancher pour les étages supérieurs ″.

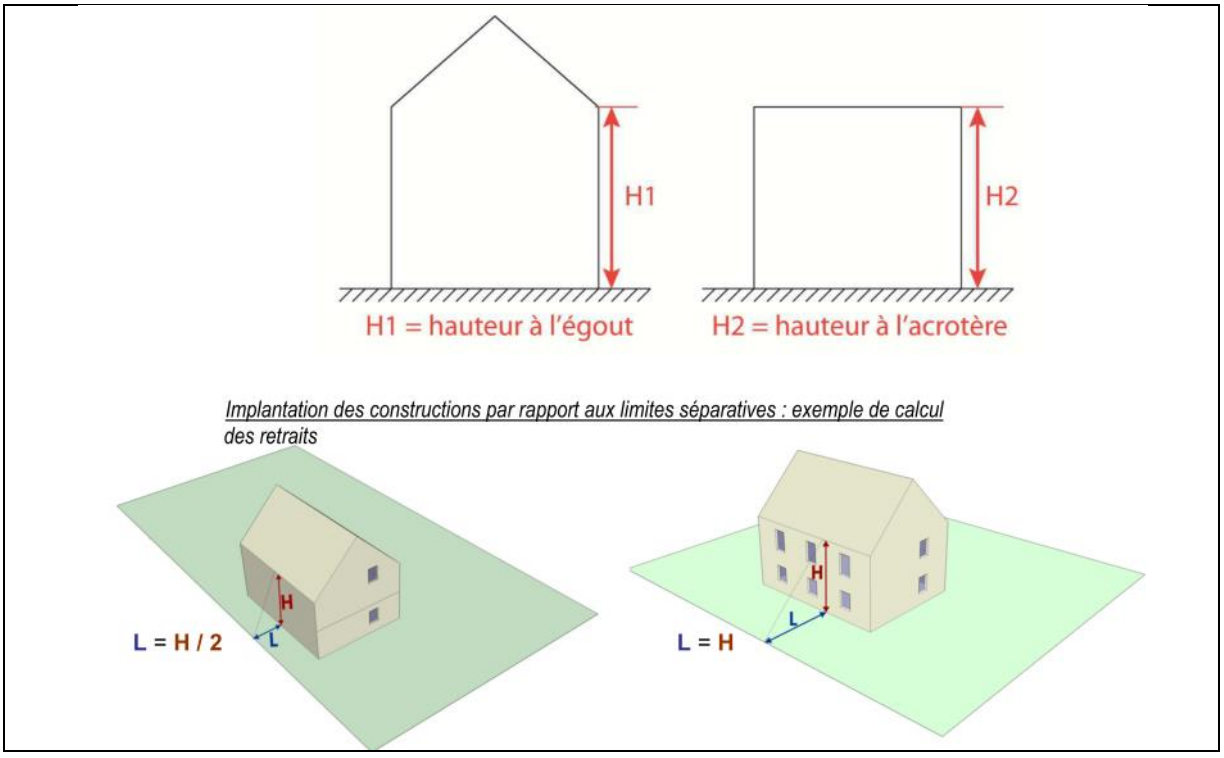
LIMITES SEPARATIVES

En se référant à un terrain présentant une configuration d'un quadrilatère régulier, les limites qui aboutissent à la voie constituent les limites séparatives latérales, la limite opposée à la voie constitue la limite de fond de terrain.
Dans l'acceptation courante, il faut assimiler toute morphologie parcellaire complexe à cette configuration théorique en considérant comme limite latérale tout côté de terrain aboutissant à la voie principale y compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures.
L'implantation des constructions, quel que soit leur destination, est différente selon les façades ou parties de façades comportant ou non des vues.



RETRAIT (MARGE DE RECUL) ET MODE DE CALCUL

Le retrait est la distance séparant toute construction des limites séparatives ou d'une autre construction. Cette distance (L) est comptée perpendiculairement depuis la construction, jusqu'au point le plus proche de la limite séparative ou d'une autre construction. Fixée par le règlement de la zone, cette distance constitue un minimum absolu.
Sont pris en compte dans le calcul du retrait, les balcons, les coursives, les terrasses accessibles ne disposant pas d'un mur écran d'une hauteur de 1,90 mètre et tout élément de construction d'une hauteur supérieur à 0,60 mètreètre au-dessus du niveau du sol.
Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait, les éléments de modénature, les auvents, les débords de toiture ainsi que les parties enterrées des constructions.
En cas de pignon, le retrait est compté à partir de l'égout ou de l'acrotère.



PROSPECT

Le prospect est le rapport entre la hauteur de la construction et sa distance horizontale vis à vis d'une limite (séparative le plus souvent).

SAILLIE

Avancée d'un élément de la construction, soit d'un mur (balcon, encorbellement), soit d'un toit (lucarne), par rapport au nu de la façade, située au-dessus du niveau du sol.

VUE

Toute fenêtre, ouverture non fermée ou aménagement (balcon, terrasse, escalier extérieur) qui permet d'avoir un regard sur la propriété voisine ou le fonds voisin est une vue.
Une vue droite est une vue parallèle au fonds voisin. Lorsque l'on se place dans l'axe de l'ouverture, on a une vue directe sur le terrain voisin sans se pencher ou tourner la tête.
Une vue oblique ou latérale est perpendiculaire au terrain voisin, elle permet une vue de côté ou de biais en se penchant ou en tournant la tête.

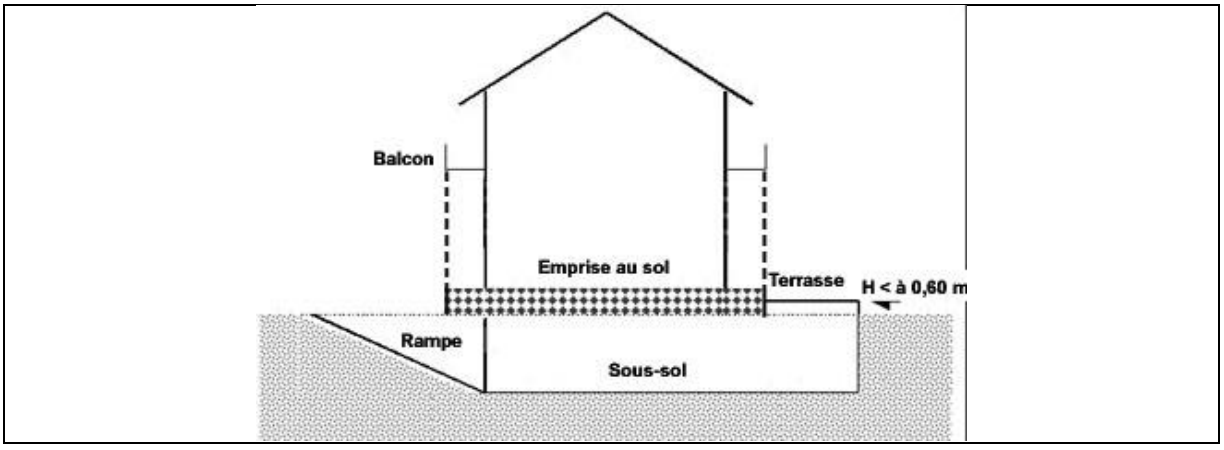
DEFINITIONS UTILES A L'APPLICATION DE L'ARTICLE 9

EMPRISE AU SOL

Article R.420-1 du Code de l'urbanisme :

" L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.
Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements."

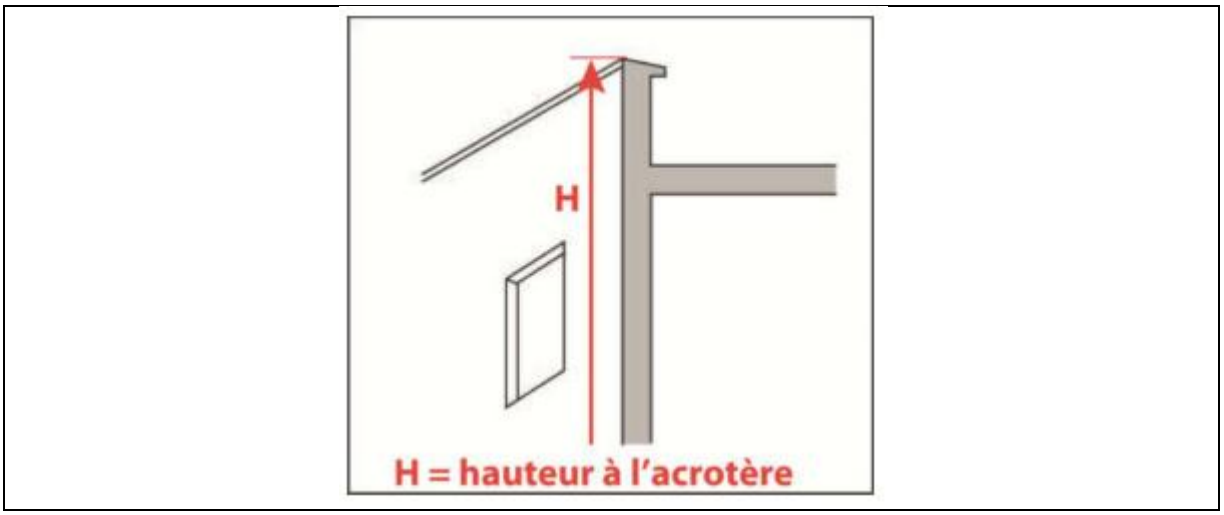
L'emprise au sol des constructions, y compris les constructions annexes, correspond à la projection verticale du volume de la construction, exception faite des saillies, des éléments architecturaux ainsi que les sous-sol et des parties de constructions ayant une hauteur au plus égal à 0.60m à compter du sol naturel.



DEFINITIONS UTILES A L'APPLICATION DE L'ARTICLE 10

ACROTERE

Elément de façade situé au-dessus de l'égout du toit. C'est un muret situé en bordure de toitures terrasses pour permettre le relevé d'étanchéité.



EGOUT DU TOIT

Limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

FAITAGE

Eléments composant la partie supérieure de la toiture. Il s'agit du point le plus haut de la construction constitué par la ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées.

HAUTEUR

La hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

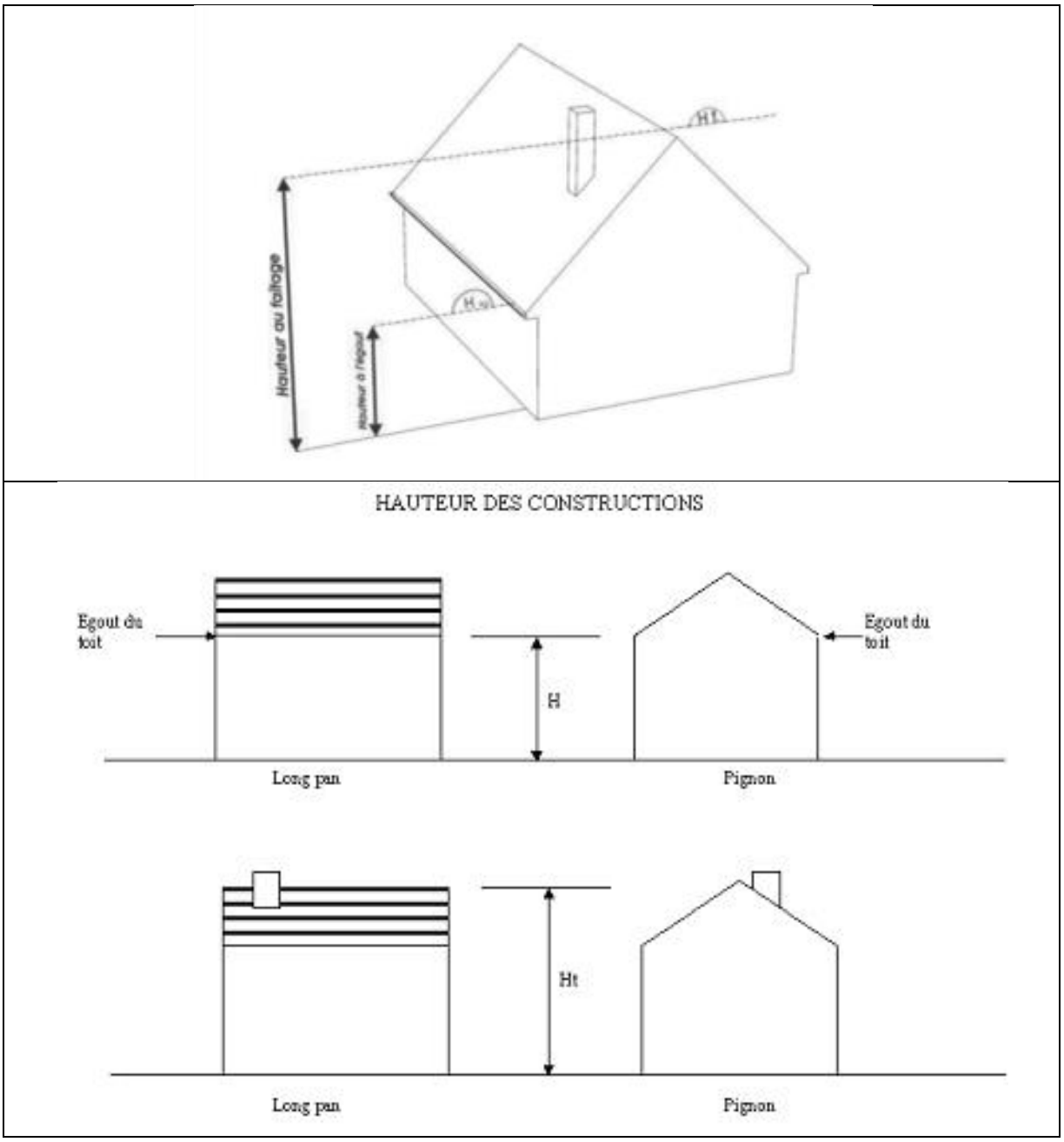
La hauteur à l'égout du toit des constructions est définie par la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel en un point et le bas de la pente du toit, où se situe en général la gouttière.
En cas de toiture terrasse où à pente bordée par un acrotère, la hauteur se mesure au sommet de l'acrotère.

La hauteur totale est définie par la différence d'altitude entre la partie la plus élevée de la construction ou de l'ouvrage (le faîtage ou le sommet de l'acrotère) et le terrain naturel.

Sur les terrains en pente, cette hauteur se mesure verticalement en chaque point de la construction.

Ne sont pas pris en compte pour définir cette hauteur :

- les balustrades et garde-corps à claire voie ;
- la partie ajourée des acrotères ;
- les pergolas ;
- les souches de cheminée ;
- les locaux techniques de machinerie d'ascenseur ;
- les accès aux toitures terrasses.



NIVEAU MOYEN AU SOL NATUREL

Le niveau moyen du sol naturel est déterminé par la moyenne arithmétique du point le plus bas et du point le plus haut pris sur le pourtour de la construction.

DEFINITIONS UTILES A L'APPLICATION DE L'ARTICLE 11

BARDAGE

Revêtement d'un mur, réalisé en matériaux minces de charpente (bois), de couverture (tuiles, ardoises) ou métallique.

COMBLES

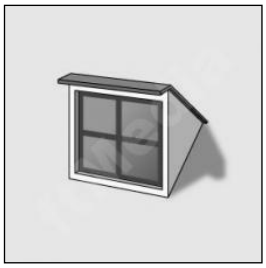
Partie de l'espace intérieur d'un bâtiment comprise sous les versants du toit et séparée des parties inférieures par un plancher ou une voûte.

CLOTURES

Article R. 421-12 du Code de l'Urbanisme :

L'édification d'une clôture est soumise à déclaration auprès du Maire de la commune avant le commencement des travaux dans le but de préserver une homogénéité paysagère au sein de la commune.

CHIEN-ASSIS



Lucarne de comble à un seul versant, dont le toit est retroussé en pente contraire à celle de la toiture générale.

FAÇADE / DEVANTURE COMMERCIALE

On entend par façade ou devanture commerciale l'ensemble des éléments architecturaux qui compose la façade d'un commerce, à savoir : la vitrine, son encadrement, le bandeau formant l'enseigne horizontale, le système de fermeture ainsi que l'éclairage.
Comme toute construction, la modification ou la création d'une devanture commerciale doit faire l'objet d'une déclaration préalable auprès des services de la commune concernée.

DEFINITIONS UTILES A L'APPLICATION DE L'ARTICLE 12

Modalités de calcul du nombre de places :
Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée :

1. **Pour les constructions nouvelles** : le nombre d'aires de stationnement est celui prévu à l'article 12 de chaque zone ;
2. **Pour les extensions et surélévations des constructions existantes :** le nombre de place de stationnement est celui prévu à l'article 12 de chaque zone, en prenant uniquement en compte le projet d'extension ou de surélévation, qu'il fasse suite ou non à une démolition partielle du bâtiment ;
3. **Pour les changements de destination :** le nombre d'aires de stationnement est celui prévu à l'article 12 de chaque zone ;
4. **Pour les réhabilitations de construction sans changement d'affectation :** aucune place de stationnement n'est requise dès lors qu'il n'y a pas d'augmentation du nombre de logement. Dans le cas contraire, le nombre de place de stationnement prévu à l'article 12 de chaque zone est requis en fonction de la surface de plancher supplémentaire.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitat, bureaux,…), le nombre afférent à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

DEFINITIONS UTILES A L'APPLICATION DE L'ARTICLE 13

ESPACES LIBRES

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions.

ESPACES BOISES CLASSES

Article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme :

"Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa. "

SURFACE NON IMPERMEABILISEE :

Une surface est considérée comme libre et non imperméabilisée lorsqu'elle comprend au minimum 60cm de profondeur de terre végétale, mesurée à partir du niveau du terrain naturel avant travaux.

DEFINITIONS UTILES A L'APPLICATION DE L'ENSEMBLE DES ARTICLES

ANNEXES

Il s'agit de l'ensemble des constructions autres que l'habitation principale, telles que les garages, les appentis, les serres, les abris de jardin, les chaufferies, …, à l'exclusion de tous locaux pouvant être occupés à titre d'habitation ou d'occupation permanente. Ces constructions annexes peuvent être isolées de la construction principale.

ABRI DE JARDIN

Construction annexe, destinée, à l'exclusion de toute affectation d'habitation ou d'activité, au stockage des matériaux, outils et mobiliers servant à l'entretien ou à l'usage du jardin.

DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

C'est un acte administratif qui déclare utile pour l'intérêt général la réalisation d'un projet. Cet acte est pris après que le projet ait été soumis à une enquête publique. Il permet à la collectivité publique d'acquérir les terrains nécessaires à la réalisation de l'opération soit par accord amiable, soit à défaut par voie d'expropriation.

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Article L 211-1 du Code de l'Urbanisme :

"Les communes dotées d'un plan d'occupation des sols rendu public ou d'un plan local d'urbanisme approuvé peuvent, par délibération, instituer un droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future délimitées par ce plan.

Ce droit de préemption est ouvert à la commune. Le conseil municipal peut décider de le supprimer sur tout ou partie des zones considérées. Il peut ultérieurement le rétablir dans les mêmes conditions. Toutefois, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 210-1, le droit de préemption peut être institué ou rétabli par arrêté du représentant de l'Etat dans le département."

Les biens acquis par exercice du droit de préemption doivent être utilisés ou aliénés aux fins définies aux articles L. 210-1 et L. 300-1, soit : de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.

Article L 211-5 du Code de l'Urbanisme :

"Tout propriétaire d'un bien soumis au droit de préemption peut proposer au titulaire de ce droit l'acquisition de ce bien, en indiquant le prix qu'il en demande. Le titulaire doit se prononcer dans un délai de deux mois à compter de ladite proposition dont copie doit être transmise par le maire au directeur départemental des finances publiques.

En cas de refus ou à défaut de réponse du titulaire du droit de préemption dans le délai de deux mois prévu à l'alinéa premier, le propriétaire bénéficie des dispositions de l'article L. 213-8."

EMPLACEMENT RESERVE

Il s'agit d'un terrain désigné par le P.L.U. comme devant faire l'objet dans l'avenir d'une acquisition par une collectivité publique dans le but d'y implanter un équipement public ou d'intérêt général (hôpital, école, voie,…). Le terrain devient alors inconstructible pour toute autre opération.

Article L. 152-2 du Code de l'Urbanisme :

"Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-41 peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

Lorsqu'une servitude mentionnée à l'article L. 151-41 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L. 230-1 et suivants. "

ENSEIGNE

Constitue une enseigne toute inscription, forme ou image apposée sur un immeuble et relative à une activité qui s'exerce.

EXTENSION

Il s'agit d'une augmentation de la surface et /ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction.

LOTISSEMENT

Article L. 442-1 du Code de l'Urbanisme :

" Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis."

SURFACE DE PLANCHER

Article L. 111-14 du Code de l'Urbanisme :

"Sous réserve des dispositions de l'article L. 331-10, la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.
Un décret en Conseil d'Etat précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation."

TERRAIN OU UNITE FONCIERE

Un terrain ou une unité foncière est une parcelle ou un ensemble de parcelles se jouxtant et appartenant à un même propriétaire.
Dès lors qu'une unité foncière est traversée par une voie ou un cours d'eau n'appartenant pas au propriétaire, elle est constituée de plusieurs unités foncières ou terrains.

SIGLES

ABF : Architecte des Bâtiments de France

CAUE : Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement

CDEC : Commission Départementale d'Equipement Commercial

DATAR : Délégation interministérielle à l'Aménagement du Territoire et à l'Attractivité Régionale

DDTE : Direction Départementale du Territoire de l'Essonne

DIA : Déclaration d'Intention d'Aliéner

DPENS : Droit de Préemption des Espaces Naturels et Sensibles

DPU : Droit de Préemption Urbain

DUP : Déclaration d'Utilité Publique

EBC : Espaces Boisés Classés

ENS : Espaces Naturels Sensibles

ER : Emplacement Réservé

Loi SRU : Loi Solidarité et Renouvellement Urbains

Loi ALUR : Loi Accès au Logement et un Urbanisme rénové

ONF : Office National des Forêts

PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durable

PDU : Plan de Déplacements Urbains

PIG : Projet d'Intérêt Général

PLH : Programme Local de l'Habitat

PLU : Plan Local d'Urbanisme

PNR : Parc Naturel Régional

PERI : Plan d'Expositions aux Risques d'Inondation

PPRI : Plan de Prévention des Risques d'Inondations

RNU : Règlement National d'Urbanisme

SCoT : Schéma de Cohérence Territoriale

SDRIF : Schéma Directeur de la Région Île-de-France

TDCAUE : Taxe Départementale aux Conseils d'Architecture d'Urbanisme et d'Environnement.

TDENS : Taxe Départementale pour les Espaces Naturels Sensibles

ZAC : Zone d'Aménagement Concerté

ZAE : Zone d'Activité Economique

ZNIEFF : Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique

TITRE 1 – DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune de Villemoisson-sur-Orge.

ARTICLE 2 - PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

1 – Les dispositions impératives des règles générales d'urbanisme (Code de l'urbanisme) :

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles énoncées aux articles R. 111-2 à R. 111-31 du Code de l'Urbanisme dites "Règles générales de l'Urbanisme" à l'exception des articles d'ordre public qui demeurent applicables : R. 111-2, R. 111-4, R. 111-5 et R. 111-26.

Article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme :

"Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations."

Article R 111-4 du Code de l'Urbanisme :

"Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques."

Article R. 111-5 du Code de l'Urbanisme :

"Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic."

Article R. 111-26 du Code de l'Urbanisme :

"Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement."

2 – Le sursis à statuer

Les articles L. 102-13, L. 152-2, L. 153-11 et L. 424-1 du Code de l'Urbanisme, sur le fond desquels peut être opposé un sursis à statuer, restent applicables.

Article L.102-13 du Code de l'Urbanisme :

"Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement dans le périmètre des opérations d'intérêt national, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L.424-1, dès lors que la mise à l'étude du projet d'aménagement a été prise en considération par l'autorité administrative compétente de l'Etat et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités. La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée."

Article L.152-2 du Code de l'Urbanisme :

"Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme en application de l'article L.151-41 peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L.230-1 et suivants. Lorsqu'une servitude mentionnée à l'article L.151-41 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L.230-1 et suivants."

Article L.153-11 du Code de l'Urbanisme :

"L'autorité compétente mentionnée à l'article L.153-8 prescrit l'élaboration du plan local d'urbanisme et précise les objectifs poursuivis et les modalités de concertation, conformément à l'article L.103-3. La délibération prise en application de l'alinéa précédent est notifiée aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9. A compter de la publication de la délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme, l'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délai prévus à l'article L.424-1, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan. "

Article L.424-1 du Code de l'Urbanisme :

"L'autorité compétente se prononce par arrêté sur la demande de permis ou, en cas d'opposition ou de prescriptions, sur la déclaration préalable.
Il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations dans les cas prévus aux articles L.102-13, L.153-11, L.311-2 et L.313-2 du présent code et par l'article L.331-6 du code de l'environnement.
Il peut également être sursis à statuer :

1 - Dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération ;

2 - Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités ;

3 - Lorsque des travaux, constructions ou installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement, dès lors que le projet d'aménagement a été pris en considération par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si la décision de prise en considération prévue aux 2° et 3° du présent article et à l'article L.102-13 a été publiée avant le dépôt de la demande d'autorisation. La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.
Le sursis à statuer doit être motivé et ne peut excéder deux ans. L'autorité compétente ne peut, à l'expiration du délai de validité du sursis ordonné, opposer à une même demande d'autorisation un nouveau sursis fondé sur le même motif que le sursis initial. Si des motifs différents rendent possible l'intervention d'une décision de sursis à statuer par application d'une disposition législative autre que celle qui a servi de fondement au sursis initial, la durée totale des sursis ordonnés ne peut en aucun cas excéder trois ans. A l'expiration du délai de validité du sursis à statuer, une décision doit, sur simple confirmation par l'intéressé de sa demande, être prise par l'autorité compétente chargée de la délivrance de l'autorisation, dans le délai de deux mois suivant cette confirmation. Cette confirmation peut intervenir au plus tard deux mois après l'expiration du délai de validité du sursis à statuer. Une décision définitive doit alors être prise par l'autorité compétente pour la délivrance de l'autorisation, dans un délai de deux mois suivant cette confirmation. A défaut de notification de la décision dans ce dernier délai, l'autorisation est considérée comme accordée dans les termes où elle avait été demandée.
Lorsqu'une décision de sursis à statuer est intervenue, les propriétaires des terrains auxquels a été opposé le refus d'autorisation de construire ou d'utiliser le sol peuvent mettre en demeure la collectivité ou le service public qui a pris l'initiative du projet de procéder à l'acquisition de leur terrain dans les conditions et délai mentionnés aux articles L.230-1 et suivants. "

3 – Les Servitudes d'utilité publique

Les réglementations spécifiques aux servitudes d'utilité publique transcrites au plan des servitudes et énumérées dans un dossier joint au présent P.L.U. s'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme.

4 – Les Espaces boisés

Les articles L.113-1 à L.113-7 et R.113-1 à R.113-14 du Code de l'Urbanisme sont applicables aux secteurs définis sur les plans par la trame "espace boisé classé".

5 – Augmentation de la majoration des règles de densité en cas de réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux

Article L. 151-28 du Code de l'Urbanisme :

" Le règlement du plan local d'urbanisme ou du document d'urbanisme en tenant lieu peut prévoir, …, :

2° Des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder 50 %. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération ; "

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire de la commune de Villemoisson-sur-Orge couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, à urbaniser et naturelles.

1 - Les zones urbaines

Les zones urbaines dites "zone U" couvrent le territoire urbanisé de la commune.

- la zone UA correspond à la partie urbaine la plus ancienne de la commune affectée à l'habitat et aux activités commerciales et artisanales qui lui sont liées ;

- la zone UB est une zone constituée d'un habitat individuel isolé correspondant au lotissement "La Haie des Merisiers" ;

- la zone UC correspond à une zone accueillant des ensembles coordonnés d'habitations collectives avec des espaces paysagers ;

- la zone UD est une zone constituée d'un habitat individuel correspondant au lotissement "La résidence du parc de Villemoisson" ;

- la zone UE correspond à une zone urbaine accueillant à la fois des immeubles collectifs, des habitations individuelles et des constructions permettant les activités commerciales, de bureaux ou de services ;

- la zone UF correspond à la zone UA de l'ancienne ZAC du Poirier de la Farinette, qui regroupe de l'habitat individuel groupé et des petits collectifs. Sont, autorisés également les implantations à usage de services, de bureaux ou de commerces ;

- la zone UG est une zone destinée à recevoir une aire d'accueil des gens du voyage ;

- la zone UH est composée d'un habitat pavillonnaire, dont de nombreuses constructions en pierres meulières, construit pour l'essentiel au 19ème siècle et dans l'entre deux guerres sur de grandes parcelles boisées. Réservée pour l'essentielle à l'habitat cette zone peut recevoir de manière conditionnelle quelques activités ou commerces compatibles avec son affectation principale d'habitation ;

- la zone UI correspond à une zone recevant des établissements industriels, scientifiques et techniques ainsi que des activités tertiaires ou artisanales, à l'exclusion des commerces de détail non liés à ces activités. L'habitat y est interdit. Il s'agit de la zone d'activités des Meulières ;

- la zone UJ correspond aux zones UB et UBA de l'ancienne ZAC du Poirier de la Farinette, qui regroupe de l'habitat individuel mitoyen ainsi que des constructions à usage de services, de bureaux ou de commerces ;

- la zone UK correspond aux zones UCA, UC.B et UCC de l'ancienne ZAC du Poirier de la Farinette, qui reçoit de l'habitat individuel ;

- la zone UL correspond à une zone accueillant des équipements publics ou privés ;

- la zone UM correspond aux zones ZU1 et ZU2 de la ZAC du Poirier de la Farinette, qui regroupe de l'habitat individuel sous forme de lotissement ;

- la zone UN est une zone constituée de maisons de ville existantes correspondant au lotissement "Le Pré Fleurant".

Certaines de ces zones comportent différents secteurs, en tant que de besoin.

2 - Les zones à urbaniser

Les zones à urbaniser dites "zone AU" couvrent les parties de territoire à urbaniser.

- la zone AUL correspond à des secteurs destinés à recevoir des équipements publics ou privés.

3 - Les zones naturelles

Les zones naturelles dites "zone N" couvrent les parties de territoire à protéger.

- la zone N correspond aux espaces à protéger en raison de l'intérêt des sites, des paysages, des milieux naturels ou des risques naturels. Elle regroupe les terrains bordant les berges de l'Orge, les espaces boisés et les espaces verts au sein du tissu urbain.

4 - Les terrains classés

Les terrains boisés indiqués sur le plan de zonage comme espaces boisés classés à conserver au titre de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme sont représentés suivant la légende figurant sur le plan.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES - OUVRAGES TECHNIQUES ET SERVICES PUBLICS

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles, ou qui sont sans effet à leur égard.

Article L.152-3 du Code de l'Urbanisme :

"*Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :*
1 - Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
2 - Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section. "

Article L.111-15 du Code de l'Urbanisme :

"Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement."

Article L.111-23 du Code de l'Urbanisme :

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

ARTICLE 5 - RAPPEL DES UTILISATIONS ET OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES A AUTORISATION

1 - L'édification de clôtures, à l'exception de celles habituellement nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière et à la protection des chantiers, est soumise à autorisation en application des articles L. 421-4 et R. 421-12 du Code de l'Urbanisme.

2 - Toutes coupes ou abattages d'arbres compris dans un espace boisé classé sont soumis à autorisation en application de l'article L. 113-1 et R. 421-23 du Code de l'Urbanisme.

Sont dispensés d'autorisation préalable :
- l'abattage des arbres morts, des arbres cassés ou renversés par le vent et des arbres dangereux ;
- les coupes d'arbres effectués dans les bois et forêts présentant une garantie de gestion durable (notamment les propriétés boisées bénéficiant d'un plan simple de gestion agréé par le centre régional de la propriété forestière) ;
- les coupes entrant dans l'une des catégories fixées par arrêté préfectoral (arrêté préfectoral n°04-4118 du 18 novembre 2004). Six catégories de coupes dispensées d'autorisation ont été définies. Deux d'entre elles s'appliquent au cas particulier des haies classées en espaces boisés à conserver.

TITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE UA

La zone UA est une zone urbaine dense de caractère central réservée à l'habitat et aux activités commerciales et artisanales qui lui sont liées. Les bâtiments sont, en règle générale, implantés en mitoyenneté et à l'alignement. Elle correspond à une partie du vieux village et comprend de vieilles constructions dont il convient de préserver les qualités architecturales et les perspectives paysagères.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Les constructions à usage industriel.

2 - Les constructions à usage d'entrepôts, hormis les réserves nécessaires aux bâtiments à usage de commerces et bureaux autorisés.

3 - Les constructions à usage agricole.

4 - Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R.425 du Code de l'Urbanisme qui ne sont pas strictement liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

5 - L'ouverture et l'exploitation de carrières.

ARTICLE UA.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

1 - Les constructions à usage de commerce, artisanat et bureau à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone.

2 - Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone, tels que drogueries, boulangeries, laveries, régulation thermique, parcs de stationnement, postes de peinture, dépôts d'hydrocarbures liés à des garages ou stations-service, etc. ;
- que soient mises en oeuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant ;
- qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de dangers ou nuisances liés au classement.

3 - L'extension ou la transformation des installations classées existantes à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en oeuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.

Pour rappel, la commune est soumise au risque de retrait gonflement d'argiles (aléa moyen). Des préconisations peuvent être prises afin de se prémunir de tous désordres sur les constructions.

SECTION 2 - CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA.3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.
Cet accès pourra se faire soit directement par une façade sur rue, soit par l'intermédiaire d'un passage privé (appendice d'accès), soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil (servitude de passage).

Les accès sur la voie publique ou privée, de toute construction ou installation, doivent être aménagés afin d'éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Un seul accès véhicule, par unité foncière, est autorisé, excepté en cas :

- d'unité foncière présentant des façades sur plusieurs voies différentes. Le ou les accès doivent être établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre ;
- d'opération groupée avec instauration d'un sens unique de l'entrée à la sortie de la voie d'accès.

S'agissant des terrains dont l'accès est constitué par une bande de terrain ou une servitude de passage, celles-ci doivent avoir une dimension de 5 mètres minimum de large pour la desserte d'un lot arrière.

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusée sur des terrains si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Pour rappel, tout accès sur une route départementale devra impérativement faire l'objet d'un accord préalable du Département en sa qualité de gestionnaire, afin de conserver de bonnes conditions de circulation et de sécurité sur le réseau départemental.

2 - Desserte

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules encombrants. Elles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, de ramassage des ordures ménagères et des objets encombrants, ...

Les accès sur la voie publique, de toute construction ou installation, doivent être aménagés afin d'éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

ARTICLE UA.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle conformément à la réglementation en vigueur et avec l'accord de l'autorité gestionnaire.

2 - Assainissement

Se référer au règlement d'assainissement édicté par la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge et annexé au présent règlement (Annexe 2).

3 - Autres réseaux

La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que des branchements, sera imposée chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications, de télédistribution et les lignes électriques basse tension en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée / publique.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

4 - Dispositions permettant la collecte sélective des déchets

Lors de la création de nouveaux immeubles collectifs d'habitation (plus de deux habitations), la gestion des ordures ménagères doit répondre aux prescriptions édictées par la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge (cf. Annexe 5).

La Communauté d'Agglomération du Val d'Orge généralise sur son territoire, l'implantation de conteneurs enterrés amovibles pour les flux d'ordures ménagères, pour les emballages, pour les journaux-magazines et pour le verre. La mise en place de ces équipements fera l'objet d'une convention entre l'aménageur et/ou le maître d'ouvrage et la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge.

L'implantation des bornes enterrées devra faire l'objet au préalable, d'étude d'implantation prenant en compte le volume de déchets produits, la proximité des halls d'immeubles, la présence des réseaux et l'accès pour les véhicules de collecte, ainsi que les critères d'implantation énoncés dans l'annexe.
Pour ce type d'équipement de pré-collecte dans les collectifs, le soumissionnaire devra se rapprocher le plus en amont possible des services techniques de la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge.

Le volume total des cuves enterrées à installer est calculé de la façon suivante pour une fréquence de vidage hebdomadaire :

- pour les ordures ménagères : un conteneur enterré de 5000 litres pour 35 logements ;
- pour les emballages – journaux - magazines : un conteneur enterré de 5000 litres pour 60 logements ;
- pour le verre : une cuve de 3 m^3 à 4 m^3 maximum pour 100 logements.

Dans les cas où il s'avère impossible de réaliser des cuves enterrées pour répondre aux besoins de programmes collectifs, des locaux ventilés destinés à accueillir les conteneurs d'ordures ménagères et de tri sélectifs devront être réalisés. Ils devront être dimensionnés pour répondre aux besoins de l'opération, de la façon suivante :

- pour un habitat collectif de 2 à 5 logements : de 3 à 10 m² ;
- pour un habitat collectif de 6 à 10 logements : 10 m² minimum ;
- pour un habitat collectif de 11 à 20 logements : de 12 à 20 m² ;
- pour un habitat collectif de 21 à 50 logements : de 20 à 25 m² ;
- pour un habitat collectif de plus de 50 logements : 0,5 m^2 x nombre de logements.

ARTICLE UA.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Cet article n'est plus applicable (loi ALUR).

ARTICLE UA.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions seront implantées à l'alignement. A l'angle de deux voies, la construction respectera un pan coupé d'une longueur minimale de 5 mètres.

La surélévation ou l'extension d'une construction existante, dont l'implantation ne respecte par cet article, est autorisée :

- soit dans le prolongement d'un ou plusieurs murs existants ;

- soit selon les règles applicables aux constructions nouvelles.

La reconstruction ou la remise en état à l'identique de bâtiments ou installations détruits par sinistre peut être exécutée dans la limite de la surface de plancher hors oeuvre préexistante, dans le cas où le bâtiment détruit par sinistre ne répondait pas, lui-même à cette règle.

ARTICLE UA.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Pour les terrains dont la largeur est inférieure à 13 mètres, la façade de la construction doit obligatoirement occuper toute la largeur du terrain jusqu'aux limites séparatives latérales.

Pour les terrains dont la largeur est supérieure à 13 mètres la construction est autorisée :

- jusqu'aux limites séparatives latérales ;

- en retrait de ces limites, dans ce cas elle doit s'écarter d'une distance égale :

    - à la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, ou à la hauteur du pignon intéressé mesurée également à l'égout du toit, avec un minimum de 8 mètres, si elle ou s'il comporte des vues ;

- à la moitié de la hauteur définie ci-dessus, avec un minimum de 4 mètres, si la façade ne comporte pas de vue assurant l'éclairement des pièces de la construction.

L'extension d'une construction existante, dont l'implantation ne respecte pas cet article, peut être autorisée dans le prolongement des murs existants à condition que les façades créées dans ce prolongement ne comportent pas de vue autre que des jours de souffrance, des châssis fixes et verres translucides, sauf pour les vues situées à 1,90 mètre du plancher.

En cas d'isolation extérieure d'une construction existante, déjà implantée à la limite de la marge de recul autorisée par rapport aux limites séparatives latérales, la marge de recul peut être amputée dans la limite de 0,5 mètre maximum pour permettre les dispositifs d'isolation.

La reconstruction ou la remise en état à l'identique de bâtiments ou installations détruits par sinistre peut être exécutée dans la limite de la surface de plancher hors oeuvre préexistante, dans le cas où le bâtiment détruit par sinistre ne répondait pas, lui-même à cette règle.

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

La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée à condition que la distance horizontale comptée entre tous points des bâtiments soit au moins égale à :

- la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 8 mètres, si au moins une des deux façades comporte des vues ;

- la hauteur de la façade la plus basse, avec un minimum de 4 mètres, entre deux façades ne comportant pas de vue.

Aucune règle ne s'applique pour les constructions annexes.

La reconstruction ou la remise en état à l'identique de bâtiments ou installations détruits par sinistre peut être exécutée dans la limite de la surface de plancher hors oeuvre préexistante, dans le cas où le bâtiment détruit par sinistre ne répondait pas, lui-même à cette règle.

ARTICLE UA.9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments annexes ne peut excéder 7% de la surface du terrain.

ARTICLE UA.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est régie par deux règles applicables concomitamment : le gabarit de la voie et la hauteur totale de la construction.

1 - Hauteur relative par rapport aux voies

La hauteur d'une construction mesurée à l'égout du toit ne peut excéder la plus courte distance la séparant de l'alignement opposé (H ≤ L) (cf. figure 1). Dans le cas d'une marge de recul, l'alignement opposé doit être corrigé de la marge de recul (H ≤ L + marge de recul) (cf. figure 2).

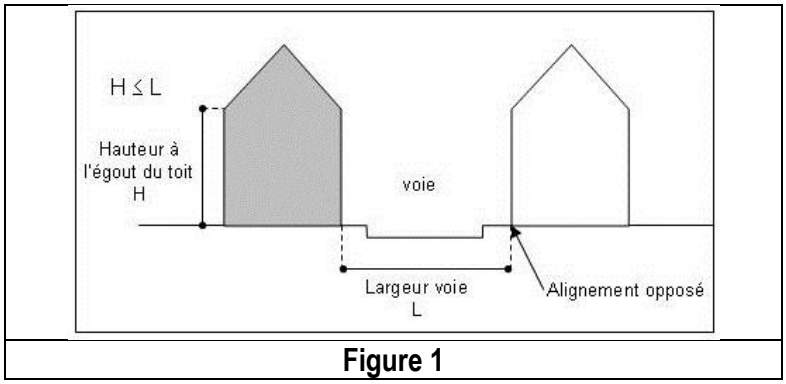


Figure 1

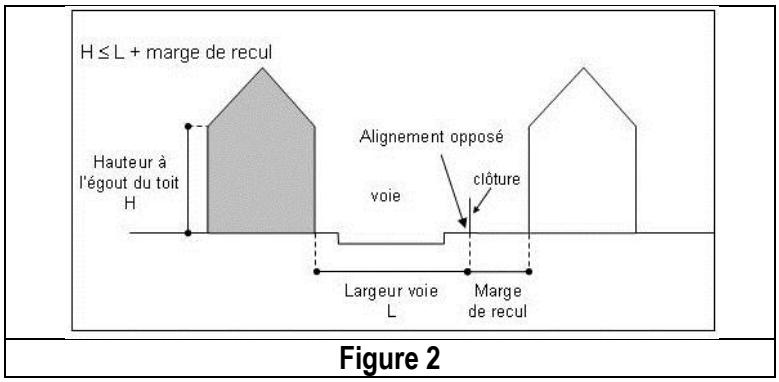


Figure 2

Les immeubles situés à l'angle de deux voies d'inégales largeurs peuvent bénéficier de la hauteur calculée par rapport à la voie la plus large sur une profondeur de 15 mètres au plus par rapport à l'alignement de la voie la plus large (cf. figure 3).

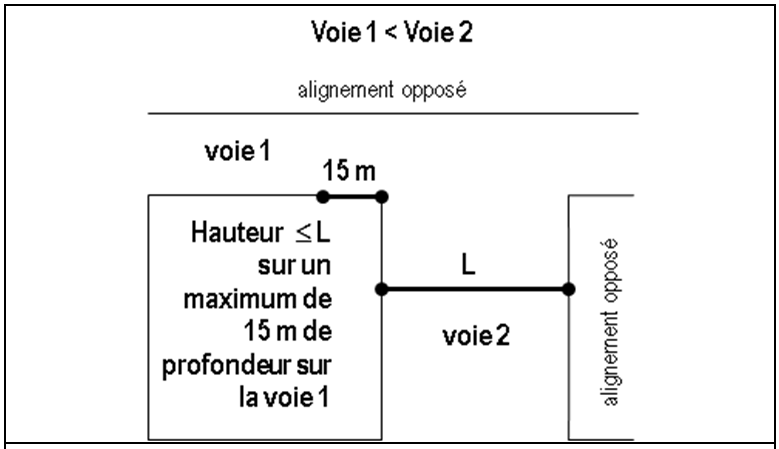


Figure 3

2 - Hauteur totale

La hauteur d'une construction mesurée en tous points de l'égout du toit par rapport au niveau naturel du sol ne peut excéder 10 mètres.

La hauteur totale ne peut excéder de plus de 3 mètres la hauteur ci-dessus.

La hauteur totale des bâtiments annexes à l'habitation, non contigus au bâtiment principal, ne peut excéder 3 mètres au faîtage si le toit est à deux pentes et 3 mètres en limite séparative et à l'acrotère, ou en cas de toit à une pente.

ARTICLE UA.11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

1 - Aspect extérieur

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des autres lieux avoisinants, au site et au paysage.

Il est admis d'utiliser des techniques ou des matériaux innovants dans la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale, de la haute performance énergétique ou de l'utilisation des énergies renouvelables.

Les différents murs, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect. Ils devront présenter un aspect convenable et donner les garanties de bonne conservation.
Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, machinerie d'ascenseurs, de ventilation, de réfrigération, de climatisation, sorties de secours, etc., doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Les ouvertures en toiture sont admises, sous forme de fenêtres, situées dans le pan de la toiture, ou de lucarnes. Les lucarnes doivent être proportionnées et dimensionnées aux volumes de la construction et de la toiture.

L'implantation d'antennes paraboliques sur les façades des constructions, visibles depuis l'emprise publique, doit être traitée de façon à assurer leur intégration au bâti.

2 - Matériaux et revêtements

Les éléments hétéroclites sont interdits. L'aspect et la couleur des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère du site.

Dans le cas d'adjonctions ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même type que l'existant.

Tant pour les murs des constructions que pour ceux des clôtures, les matériaux, ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, …), doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial pour façades.

Sont interdits :
- les papiers goudronnés ;
- les plaques ondulées.

3 - Couleurs

Concernant les enduits, les couleurs en contradiction avec celles de l'environnement sont interdites.
Les couleurs primaires et les teintes vives sont interdites en façade.

Concernant les menuiseries, les bois et les fers, ils devront être peints, patinés ou traités.

4 - Clôture

L'édification de clôture est soumise à déclaration.

1 - La clôture sur rue

En bordure des voies, les clôtures doivent être édifiées à l'alignement.
Afin de garantir la sécurité des piétons et des automobilistes, il est autorisé d'implanter le portail en retrait de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Il est recommandé une largeur de portail donnant accès au terrain de 3,50 mètres.

Les clôtures sur rue seront constituées soit par des éléments à claire-voie en bois ou en métal avec mur bahut, soit par des haies végétales.

La hauteur maximum n'excédera pas 1,80 mètre et 0,60 mètre pour les murs bahut.
Les haies végétales et d'essences locales doivent être plantées à au moins 0,50 mètre de la limite de terrain. Elles peuvent éventuellement être doublées d'un grillage.

L'emploi de grillage mince à triple torsion, d'anneaux de béton minces et de poteaux préfabriqués est interdit.

L'absence de clôture est autorisée lorsque les espaces laissés visibles sont aménagés en espaces végétalisés. La limite entre espaces publics et espaces privés doit être marquée.

2 - La clôture en limite séparative

Les clôtures en limites séparatives latérales et de fond de parcelle seront librement constituées et devront observer une hauteur maximale d'un mètre quatre-vingt.

ARTICLE UA.12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain. Le nombre de places de stationnement ne peut être inférieur à :

- pour les constructions à usage d'habitation :
    - une place de stationnement par studio ;
    - une place et demie de stationnement pour un logement de 2 pièces ;
    - deux places de stationnement pour un logement de 3 pièces et plus.

- pour les logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat : une place de stationnement par logement ;

- pour les constructions à usage d'activités :

    - entre 100 m² et 1 000 m² de surface de plancher réalisée, il sera demandé 0,04 place de stationnement par m² de surface de plancher réalisée ;

    - entre 1 000 m² et 2 000 m² de surface de plancher réalisée, il sera demandé 0,035 place de stationnement par m² de surface de plancher réalisée ;

    - pour plus de 2 000 m² de surface de plancher réalisée, il sera demandé 0,03 place de stationnement par m² de surface de plancher réalisée.

En cas de fraction, le nombre de places doit être arrondi à l'unité supérieure.
En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus précédemment est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos prévu aux articles R. 111-14-4 et R. 111-14-5 du code de la construction et de l'habitation doit posséder les caractéristiques minimales suivantes :
- pour les bâtiments collectifs à usage principal d'habitation (plus de deux logements), l'espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;
- pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher.

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

ARTICLE UA.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues sinon des plantations de remplacement seront réalisées.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les surfaces délaissées des aires de stationnement doivent être plantées ou recevoir un aménagement paysager végétal sur une surface au moins égale à 35% de celle d'un terrain de moins de 1 000 m² et de 40% pour celles de plus de 1 000 m². Les éventuels dégagements par rapport à l'alignement seront traités en priorité.

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE UB

La zone UB est une zone urbaine constituée de maisons individuelles isolées correspondant au lotissement "La Haie des Merisiers", rue de l'Aubrier.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Les constructions à usage industriel, artisanal, commercial et de bureaux.

2 - Les constructions à usage d'entrepôts.

3 - Les constructions à usage agricole.

4 - Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R.425 du Code de l'Urbanisme qui ne sont pas strictement liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

5 - L'ouverture et l'exploitation de carrières.

ARTICLE UB.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Pour rappel, la commune est soumise au risque de retrait gonflement d'argiles (aléa moyen). Des préconisations peuvent être prises afin de se prémunir de tous désordres sur les constructions.

SECTION 2 - CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB.3 - ACCES ET VOIRIE

1- <u>Accès</u>

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.
Cet accès pourra se faire soit directement par une façade sur rue, soit par l'intermédiaire d'un passage privé (appendice d'accès), soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil (servitude de passage).

Les accès sur la voie publique ou privée, de toute construction ou installation, doivent être aménagés afin d'éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Un seul accès véhicule, par unité foncière, est autorisé, excepté en cas :

- d'unité foncière présentant des façades sur plusieurs voies différentes. Le ou les accès doivent être établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre ;
- d'opération groupée avec instauration d'un sens unique de l'entrée à la sortie de la voie d'accès.

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusée sur des terrains si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Pour rappel, tout accès sur une route départementale devra impérativement faire l'objet d'un accord préalable du Département en sa qualité de gestionnaire, afin de conserver de bonnes conditions de circulation et de sécurité sur le réseau départemental.

2 - Desserte

Toute construction doit être desservie par une voie publique ou privée en bon état de viabilité, avec une chaussée aménagée. Elle doit permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, de ramassage des ordures ménagères et des objets encombrants, ...

Toute voie se terminant en impasse doit être aménagée pour permettre le demi-tour.

ARTICLE UB.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle conformément à la réglementation en vigueur et avec l'accord de l'autorité gestionnaire.

2 - Assainissement

Se référer au règlement d'assainissement édicté par la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge et annexé au présent règlement (Annexe 2).

3 - Autres réseaux

La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que des branchements, sera imposée chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications, de télédistribution et les lignes électriques basse tension en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée / publique.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

ARTICLE UB.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Cet article n'est plus applicable (loi ALUR).

ARTICLE UB.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Aucune construction en élévation, excepté les clôtures basses, ne sera admise en bordure d'une voie du lotissement à moins de 6 mètres de l'axe de cette voie, à l'exception des garages ou des annexes.

ARTICLE UB.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent, par rapport aux limites séparatives, s'écarter d'une distance égale :

- au minimum à la moitié de la hauteur de la construction, mesurée entre le sol et la basse pente de la toiture, si la façade comporte des vues ;

- au minimum à 2,50 mètres dans le cas où la façade ne comporte pas de vue.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux garages qui pourront être construits en limite de propriété.

L'extension d'une construction existante, dont l'implantation ne respecte pas cet article, peut être autorisée dans le prolongement des murs existants à condition que les façades créées dans ce prolongement ne comportent pas de vue autre que des jours de souffrance, des châssis fixes et verres translucides sauf pour les vues situées à 1,90 mètre du plancher.

En cas d'isolation extérieure d'une construction existante, déjà implantée à la limite de la marge de recul autorisée par rapport aux limites séparatives latérales, la marge de recul peut être amputée dans la limite de 0,5 mètre maximum pour permettre les dispositifs d'isolation.

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

La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée à condition que la distance horizontale comptée entre tous points des bâtiments soit au moins égale à :

- la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 16 mètres, si au moins une des deux façades comporte des vues ;

- la hauteur de la façade la plus basse, avec un minimum de 8 mètres, entre deux façades ne comportant pas de vue.

Les annexes seront obligatoirement incorporées, accolées ou reliées au bâtiment principal de telle façon que leur volume s'intègre harmonieusement dans le volume d'ensemble.

ARTICLE UB.9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions et ses annexes ne peut excéder un total de 29% de la surface du terrain.

ARTICLE UB.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction ne peut excéder 7 mètres entre le niveau du terrain et la basse pente de la toiture.

ARTICLE UB.11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

1 - Aspect extérieur

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des autres lieux avoisinants, au site et au paysage.

Les constructions doivent constituer un ensemble présentant une unité de structure, d'architecture et de composition.
L'ensemble devant présenter un caractère esthétique et harmonieux, les constructions seront conçues dans une simplicité de volume en conservant ou en adaptant au mieux les caractères traditionnels des habitations locales.
Les débordements des façades seront limités à 35 cm, chéneau compris.

Les toitures seront à 2 pans avec des pentes entre 35° et 45° sans débords en pignons. Les toitures terrasses sont interdites. Les toitures des dépendances devront être de même nature à l'exception des toits de garage qui pourront être exceptionnellement traités en terrasse compte tenu de la dénivellation du terrain.

Les différents murs, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect. Ils devront présenter un aspect convenable et donner les garanties de bonne conservation.
2 - Matériaux et revêtements

Les éléments hétéroclites sont interdits. Les matériaux et couleurs employés pour les constructions doivent être choisis pour s'intégrer au paysage urbain existant afin d'être en harmonie avec l'aspect des constructions avoisinantes.

Tant pour les murs des constructions que pour ceux des clôtures, les matériaux, ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, …), doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial pour façades.

Sont interdits :

- les papiers goudronnés ;
- les plaques ondulées.

Les toitures seront réalisées en tuiles vieillies.

3 - Couleurs

Concernant les enduits, ils seront obligatoirement de teinte claire ou ton pierre.

Concernant les menuiseries, les bois et les fers, ils devront être peints, patinés ou traités.

4 - Clôture

L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

1 - La clôture sur rue

En bordure des voies, les clôtures doivent être édifiées à l'alignement. A l'angle de deux voies, la clôture respectera un pan coupé d'une longueur minimale de 5 mètres.

Les clôtures sur rue seront constituées soit par des éléments à claire-voie en bois ou en métal avec mur bahut, soit par des haies végétales.
La hauteur maximum n'excédera pas 1,80 mètre et 0,60 mètre pour les murs bahut.

Les haies végétales et d'essences locales doivent être plantées à au moins 0,50 mètre de la limite de terrain. Elles peuvent éventuellement être doublées d'un grillage.

L'emploi de grillage mince à triple torsion, d'anneaux de béton minces et de poteaux préfabriqués est interdit.

L'absence de clôture est autorisée lorsque les espaces laissés visibles sont aménagés en espaces végétalisés. La limite entre espaces publics et espaces privés doit être marquée.

2 - La clôture en limite séparative

Les clôtures en limite séparative peuvent être constituées soit par un mur plein, soit par un grillage rigide, doublé éventuellement par une haie végétale, soit par un muret surmonté par des éléments à claire-voie en bois ou en métal, ou d'un grillage rigide. La hauteur maximum n'excédera pas 1,80 mètre 0,60 mètre pour le muret.

ARTICLE UB.12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain. Le nombre de places de stationnement ne peut être inférieur à :

- pour les constructions à usage d'habitation :
  - une place de stationnement par studio ;
  - une place et demie de stationnement pour un logement de 2 pièces ;
  - deux places de stationnement pour un logement de 3 pièces et plus.

- pour les logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat : une place de stationnement par logement.

ARTICLE UB.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'espace libre entre la clôture sur rue et le bâtiment principal sera aménagé en espace vert.

Les plantations existantes doivent être maintenues sinon des plantations de remplacement seront réalisées. Les arbres abattus devront être remplacés.
Il sera planté au moins un arbre pour 100 m² de surface de terrain libre.

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE UC

La zone UC est une zone urbaine accueillant des ensembles coordonnés d'habitations collectives avec des espaces paysagers.
La zone UC se compose de deux sous-secteurs, UC.A et UC.B qui diffèrent par leur hauteur.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Les constructions à usage industriel, artisanal, commercial et de bureaux.

2 - Les constructions à usage d'entrepôts.

3 - Les constructions à usage agricole.

4 - Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R.425 du Code de l'Urbanisme qui ne sont pas strictement liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

5 - L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Pour rappel, certaines parties de la zone UC.A sont intégrées dans le périmètre de la crue centennale. Le règlement de la zone bleue du PERI relatif aux inondations de l'Orge approuvé le 13 décembre 1993 par arrêté préfectoral n°935850, dont le règlement est annexé au présent document (Annexe 3), s'applique au périmètre de la crue centennale.

ARTICLE UC.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Pour rappel, certaines parties de la zone UC.A sont intégrées dans le périmètre de la crue centennale. Le règlement de la zone bleue du PERI relatif aux inondations de l'Orge approuvé le 13 décembre 1993 par arrêté préfectoral n°935850, dont le règlement est annexé au présent document (Annexe 3), s'applique au périmètre de la crue centennale.

Pour rappel, la commune est soumise au risque de retrait gonflement d'argiles (aléa moyen). Des préconisations peuvent être prises afin de se prémunir de tous désordres sur les constructions.

SECTION 2 - CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC.3 - ACCES ET VOIRIE

1- Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.
Cet accès pourra se faire soit directement par une façade sur rue, soit par l'intermédiaire d'un passage privé (appendice d'accès), soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil (servitude de passage).

Les accès sur la voie publique ou privée, de toute construction ou installation, doivent être aménagés afin d'éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusée sur des terrains si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Pour rappel, tout accès sur une route départementale devra impérativement faire l'objet d'un accord préalable du Département en sa qualité de gestionnaire, afin de conserver de bonnes conditions de circulation et de sécurité sur le réseau départemental.

2- Desserte

Toute construction doit être desservie par une voie publique ou privée en bon état de viabilité. avec une chaussée aménagée. Elle doit permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, de ramassage des ordures ménagères et des objets encombrants, ...

Toutefois, lorsqu'une voie n'excédera pas 50 mètres de longueur et ne desservira qu'un seul logement, la largeur sera de 5 mètres minimum.

Toute voie se terminant en impasse doit être aménagée pour permettre le demi-tour.

ARTICLE UC.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle conformément à la réglementation en vigueur et avec l'accord de l'autorité gestionnaire.

2 - Assainissement

Se référer au règlement d'assainissement édicté par la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge et annexé au présent règlement (Annexe 2).

3 - Autres réseaux

La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que des branchements, sera imposée chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications, de télédistribution et les lignes électriques basse tension en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée / publique.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

4 - Dispositions permettant la collecte sélective des déchets

Lors de la création de nouveaux immeubles collectifs d'habitation (plus de deux habitations), la gestion des ordures ménagères doit répondre aux prescriptions édictées par la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge (cf. Annexe 5).
La Communauté d'Agglomération du Val d'Orge généralise sur son territoire, l'implantation de conteneurs enterrés amovibles pour les flux d'ordures ménagères, pour les emballages, pour les journaux-magazines et pour le verre. La mise en place de ces équipements fera l'objet d'une convention entre l'aménageur et/ou le maître d'ouvrage et la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge.

L'implantation des bornes enterrées devra faire l'objet au préalable, d'étude d'implantation prenant en compte le volume de déchets produits, la proximité des halls d'immeubles, la présence des réseaux et l'accès pour les véhicules de collecte, ainsi que les critères d'implantation énoncés dans l'annexe.
Pour ce type d'équipement de pré-collecte dans les collectifs, le soumissionnaire devra se rapprocher le plus en amont possible des services techniques de la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge.

Le volume total des cuves enterrées à installer est calculé de la façon suivante pour une fréquence de vidage hebdomadaire :

- pour les ordures ménagères : un conteneur enterré de 5000 litres pour 35 logements ;
- pour les emballages – journaux - magazines : un conteneur enterré de 5000 litres pour 60 logements ;
- pour le verre : une cuve de 3 m^3 à 4 m^3 maximum pour 100 logements.

Dans les cas où il s'avère impossible de réaliser des cuves enterrées pour répondre aux besoins de programmes collectifs, des locaux ventilés destinés à accueillir les conteneurs d'ordures ménagères et de tri sélectifs devront être réalisés. Ils devront être dimensionnés pour répondre aux besoins de l'opération, de la façon suivante :

- pour un habitat collectif de 2 à 5 logements : de 3 à 10 m² ;
- pour un habitat collectif de 6 à 10 logements : 10 m² minimum ;
- pour un habitat collectif de 11 à 20 logements : de 12 à 20 m² ;

- pour un habitat collectif de 21 à 50 logements : de 20 à 25 m² ;
- pour un habitat collectif de plus de 50 logements : 0,5 m² x nombre de logements.

ARTICLE UC.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Cet article n'est plus applicable (loi ALUR).

ARTICLE UC.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à :
- 5 mètres minimum de l'alignement pour UCA
- 8 mètres minimum de l'alignement pour UCB.

La surélévation ou l'extension d'une construction existante, dont l'implantation ne respecte par cet article, est autorisée :

- soit dans le prolongement d'un ou plusieurs murs existants ;

- soit selon les règles applicables aux constructions nouvelles.

La reconstruction ou la remise en état à l'identique de bâtiments ou installations détruits par sinistre peut être exécutée dans la limite de la surface de plancher hors oeuvre préexistante, dans le cas où le bâtiment détruit par sinistre ne répondait pas, lui-même à cette règle.

ARTICLE UC.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent, par rapport aux limites séparatives, s'écarter d'une distance égale :

- à la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère ou à la hauteur du pignon faisant face à la limite intéressée mesurée également à l'égout du toit, avec un minimum de 8 mètres si elle comporte des vues ;

- à la moitié de la hauteur définie ci-dessus, avec un minimum de 2,5 mètres, dans le cas où la façade ne comporte pas de vue et que la façade ou le pignon intéressé ne dépassent pas une longueur de 12 mètres.

L'extension d'une construction existante, dont l'implantation ne respecte pas cet article, peut être autorisée dans le prolongement des murs existants à condition que les façades créées dans ce prolongement ne comportent pas de vue autre que des jours de souffrance, des châssis fixes et verres translucides sauf pour les vues situées à 1,90 mètre du plancher.
En cas d'isolation extérieure d'une construction existante, déjà implantée à la limite de la marge de recul autorisée par rapport aux limites séparatives latérales, la marge de recul peut être amputée dans la limite de 0,5 mètre maximum pour permettre les dispositifs d'isolation.

La reconstruction ou la remise en état à l'identique de bâtiments ou installations détruits par sinistre peut être exécutée dans la limite de la surface de plancher hors oeuvre préexistante, dans le cas où le bâtiment détruit par sinistre ne répondait pas, lui-même à cette règle.

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

Pour UC.A. : la construction de plusieurs bâtiments sur une même unité foncière est autorisée à condition que la distance horizontale comptée entre tous points des bâtiments soit au moins égale à 10 mètres.

Pour UC.B : La construction de plusieurs bâtiments sur une même unité foncière est autorisée à condition que la distance horizontale comptée entre tous points des bâtiments soit au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 14 mètres.

Aucune règle ne s'applique pour les constructions annexes.

La reconstruction ou la remise en état à l'identique de bâtiments ou installations détruits par sinistre peut être exécutée dans la limite de la surface de plancher hors oeuvre préexistante, dans le cas où le bâtiment détruit par sinistre ne répondait pas, lui-même à cette règle.

ARTICLE UC.9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions et de ses annexes ne peut excéder au total 29% de la surface du terrain.

ARTICLE UC.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est régie par trois règles applicables concomitamment :
le gabarit de la voie, la distance entre la construction et la limite séparative et la hauteur totale de la construction.

1 - Hauteur relative par rapport aux voies

La hauteur d'une construction mesurée à l'égout du toit ne peut excéder la plus courte distance la séparant de l'alignement opposé (H $\leq$ L) (cf. figure 1). Dans le cas d'une marge de recul, l'alignement opposé doit être corrigé de la marge de recul (H $\leq$ L + marge de recul) (cf. figure 2).

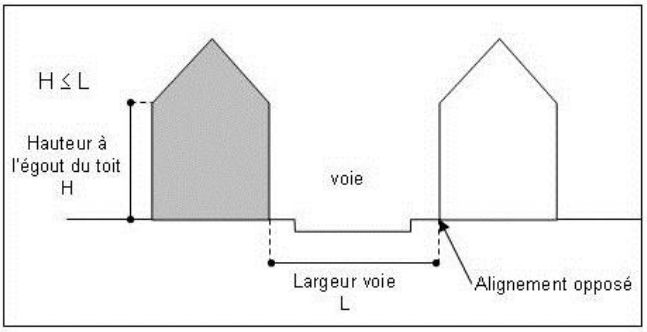


Figure 1

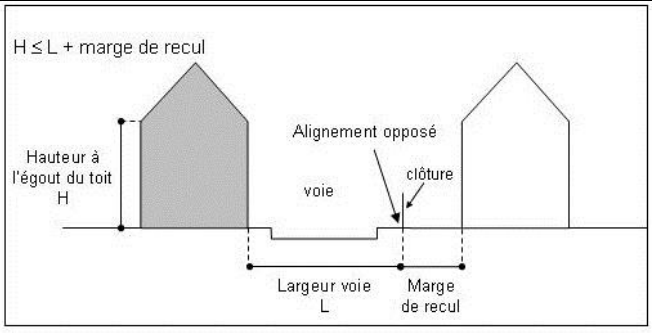


Figure 2

Les immeubles situés à l'angle de deux voies d'inégales largeurs peuvent bénéficier de la hauteur calculée par rapport à la voie la plus large sur une profondeur de 15 mètres au plus par rapport à l'alignement de la voie la plus large (cf. figure 3).

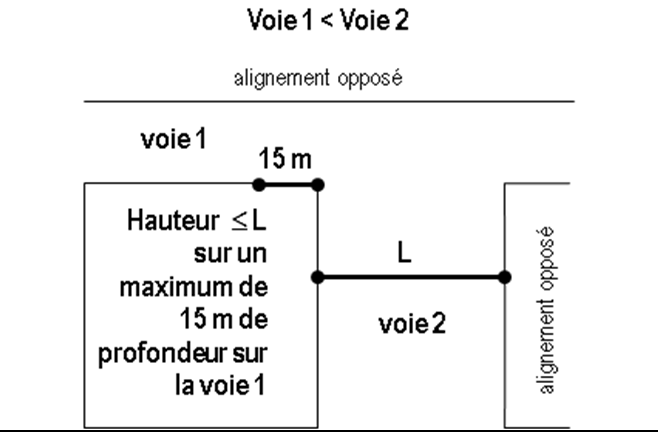


Figure 3

2 - Hauteur relative par rapport aux limites séparatives

La hauteur d'une construction ne peut excéder la plus courte distance la séparant des limites séparatives lorsque la façade intéressée comporte des vues servant à l'éclairage des pièces de la construction. Dans le cas contraire et si cette façade ne mesure pas plus de 12 mètres de largeur, la hauteur peut atteindre le double de cette distance.

3 - Hauteur totale

- pour UC.A. (avenue de Séquigny) et UC.B. : la hauteur totale des immeubles mesurée en tous points par rapport au niveau naturel du sol ne peut excéder :

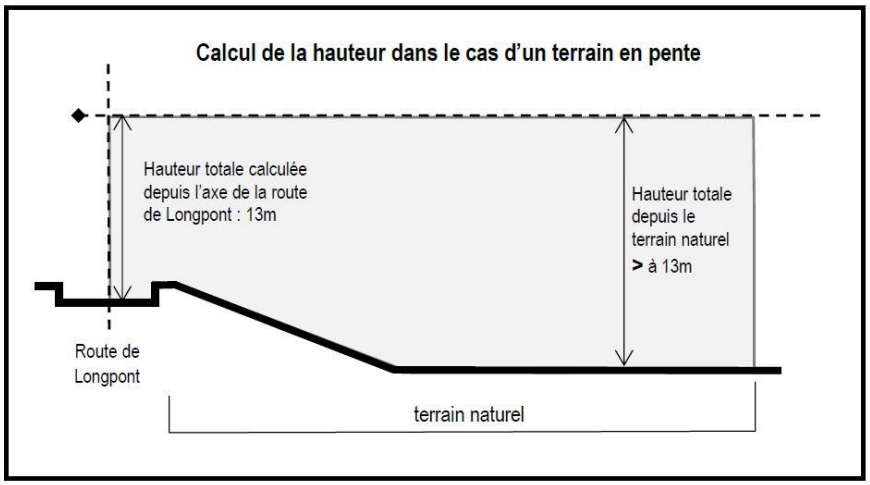
- 13 mètres pour UC.A. (avenue de Séquigny);

- 15 mètres pour UC.B.

- pour UC.A (route de Longpont) : les dispositions relatives à la définition de la hauteur totale du présent règlement ne s'appliquent pas pour la zone UC.A (route de Longpont).

La hauteur totale des constructions se mesure par rapport à l'axe de la route de Longpont et non depuis le terrain naturel sachant qu'elle ne pourra excéder 13 mètres (par rapport à l'axe de cette route).

Ainsi dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur sera de fait supérieure à 13 mètres si la référence est le terrain naturel, mais ne dépassera jamais 13 mètres en prenant le point le plus haut par rapport à l'axe de la route de Longpont.



ARTICLE UC.11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

1 - Aspect extérieur

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des autres lieux avoisinants, au site et au paysage.

Il est admis d'utiliser des techniques ou des matériaux innovants dans la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale, de la haute performance énergétique ou de l'utilisation des énergies renouvelables.

Les différents murs, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect. Ils devront présenter un aspect convenable et donner les garanties de bonne conservation.
Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, machinerie d'ascenseurs, de ventilation, de réfrigération, de climatisation, sorties de secours, etc., doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.
Les ouvertures en toiture sont admises, sous forme de fenêtres, situées dans le pan de la toiture, ou de lucarnes. Les lucarnes doivent être proportionnées et dimensionnées aux volumes de la construction et de la toiture.

L'implantation d'antennes paraboliques sur les façades des constructions, visibles depuis l'emprise publique, doit être traitée de façon à assurer leur intégration au bâti.

2 - Matériaux et revêtements

Les éléments hétéroclites sont interdits. L'aspect et la couleur des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère du site.

Dans le cas d'adjonctions ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même type que l'existant.

Tant pour les murs des constructions que pour ceux des clôtures, les matériaux, ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, …), doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial pour façades.

Sont interdits :
- les papiers goudronnés ;
- les plaques ondulées.

3 - Couleurs

Concernant les enduits, les couleurs en contradiction avec celles de l'environnement sont interdites.
Les couleurs primaires et les teintes vives sont interdites en façade.

Concernant les menuiseries, les bois et les fers, ils devront être peints, patinés ou traités.

4 - Clôture

L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

1 - La clôture sur rue

En bordure des voies, les clôtures doivent être édifiées à l'alignement. A l'angle de deux voies, la clôture respectera un pan coupé d'une longueur minimale de 5 mètres.

Les clôtures sur rue seront constituées soit par des éléments à claire-voie en bois ou en métal avec mur bahut, soit par des haies végétales.
La hauteur maximum n'excédera pas 1,80 mètre et 0,60 mètre pour les murs bahut.

Les haies végétales et d'essences locales doivent être plantées à au moins 0,50 mètre de la limite de terrain. Elles peuvent éventuellement être doublées d'un grillage.

L'emploi de grillage mince à triple torsion, d'anneaux de béton minces et de poteaux préfabriqués est interdit.

L'absence de clôture est autorisée lorsque les espaces laissés visibles sont aménagés en espaces végétalisés. La limite entre espaces publics et espaces privés doit être marquée.

2 - La clôture en limite séparative

Les clôtures en limite séparative peuvent être constituées soit par un mur plein, soit par un grillage rigide, doublé éventuellement par une haie végétale, soit par un muret surmonté par des éléments à claire-voie en bois ou en métal, ou d'un grillage rigide. La hauteur maximum n'excédera pas 1,80 mètre et 0,60 mètre maximum pour le muret.

ARTICLE UC.12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain. Le nombre de places de stationnement ne peut être inférieur à :

- pour les constructions à usage d'habitation :
  - une place de stationnement par studio ;

- une place et demie de stationnement pour un logement de 2 pièces ;
- deux places de stationnement pour un logement de 3 pièces et plus.

- pour les logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat : une place de stationnement par logement.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos prévu aux articles R. 111-14-4 et R. 111-14-5 du code de la construction et de l'habitation doit posséder les caractéristiques minimales suivantes :

- pour les bâtiments collectifs à usage principal d'habitation (plus de deux logements), l'espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

ARTICLE UC.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues sinon des plantations de remplacement seront réalisées. Les arbres abattus devront être remplacés.

Les terrains seront obligatoirement aménagés en espaces verts distincts des aires de stationnement,

- à hauteur de 30% minimum de leur surface, pour UC.A.
- à hauteur de 50% minimum de leur surface, pour UC.B.

Il sera planté au moins un arbre pour 100 m² de surface de terrain libre.

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE UD

La zone UD est une zone urbaine constituée par un habitat individuel, correspondant au lotissement "La résidence du parc de Villemoisson", rue Albert Chaudun.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UD.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Les constructions à usage industriel, artisanal, commercial et de bureaux.

2 - Les constructions à usage d'entrepôts.

3 - Les constructions à usage agricole.

4 - Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R.425 du Code de l'Urbanisme qui ne sont pas strictement liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

5 - L'ouverture et l'exploitation de carrières.

ARTICLE UD.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Pour rappel, la commune est soumise au risque de retrait gonflement d'argiles (aléa moyen). Des préconisations peuvent être prises afin de se prémunir de tous désordres sur les constructions.

SECTION 2 - CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD.3 - ACCES ET VOIRIE

1- Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.
Cet accès pourra se faire soit directement par une façade sur rue, soit par l'intermédiaire d'un passage privé (appendice d'accès), soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil (servitude de passage).

Les accès sur la voie publique ou privée, de toute construction ou installation, doivent être aménagés afin d'éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Un seul accès véhicule, par unité foncière, est autorisé, excepté en cas :

- d'unité foncière présentant des façades sur plusieurs voies différentes. Le ou les accès doivent être établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre ;
- d'opération groupée avec instauration d'un sens unique de l'entrée à la sortie de la voie d'accès.

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusée sur des terrains si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Pour rappel, tout accès sur une route départementale devra impérativement faire l'objet d'un accord préalable du Département en sa qualité de gestionnaire, afin de conserver de bonnes conditions de circulation et de sécurité sur le réseau départemental.

2 - Desserte

Toute construction doit être desservie par une voie publique ou privée en bon état de viabilité, avec une chaussée aménagée. Elle doit permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, de ramassage des ordures ménagères et des objets encombrants, ...

Toute voie se terminant en impasse doit être aménagée pour permettre le demi-tour.

ARTICLE UD.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle conformément à la réglementation en vigueur et avec l'accord de l'autorité gestionnaire.

2 - Assainissement

Se référer au règlement d'assainissement édicté par la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge et annexé au présent règlement (Annexe 2).

3 - Autres réseaux

La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que des branchements, sera imposée chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications, de télédistribution et les lignes électriques basse tension en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée / publique.
Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

ARTICLE UD.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Cet article n'est plus applicable (loi ALUR).

ARTICLE UD.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à 4 mètres de l'alignement.

ARTICLE UD.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent, par rapport aux limites séparatives, s'écarter d'une distance égale :

- à la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, avec un minimum de 8 mètres si elle comporte des vues ;

- à la moitié de la hauteur définie ci-dessus, avec un minimum de 2,5 mètres, dans le cas où la façade ne comporte pas de vue.

L'extension d'une construction existante, dont l'implantation ne respecte pas cet article, peut être autorisée dans le prolongement des murs existants à condition que les façades créées dans ce prolongement ne comportent pas de vue autre que des jours de souffrance, des châssis fixes et verres translucides sauf pour les vues situées à 1,90 mètre du plancher.

En cas d'isolation extérieure d'une construction existante, déjà implantée à la limite de la marge de recul autorisée par rapport aux limites séparatives latérales, la marge de recul peut être amputée dans la limite de 0,5 mètre maximum pour permettre les dispositifs d'isolation.

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

La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée à condition que la distance horizontale comptée entre tous points des bâtiments soit au moins égale à :

- la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 16 mètres, si au moins une des deux façades comporte des vues ;

- la hauteur de la façade la plus basse, avec un minimum de 8 mètres, entre deux façades ne comportant pas de vue.

Aucune règle ne s'applique pour les constructions annexes à l'exception des garages qui seront obligatoirement incorporés au bâtiment principal de telle façon que leur volume s'intègre harmonieusement dans le volume d'ensemble.

ARTICLE UD.9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions principales ne pourra dépasser 35% de la surface totale du terrain.

L'emprise au sol des annexes ne peut excéder 12% de la surface totale du terrain.

ARTICLE UD.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale d'une construction par rapport au niveau naturel du sol ne peut excéder 10 mètres.

La hauteur totale des bâtiments annexes à l'habitation, non contigus au bâtiment principal, ne peut excéder 2,60 mètres.

ARTICLE UD.11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

1 - Aspect extérieur

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des autres lieux avoisinants, au site et au paysage.
Il est admis d'utiliser des techniques ou des matériaux innovants dans la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale, de la haute performance énergétique ou de l'utilisation des énergies renouvelables.

Les différents murs, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect. Ils devront présenter un aspect convenable et donner les garanties de bonne conservation.
Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, machinerie d'ascenseurs, de ventilation, de réfrigération, de climatisation, sorties de secours, etc., doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Les ouvertures en toiture sont admises, sous forme de fenêtres, situées dans le pan de la toiture, ou de lucarnes. Les lucarnes doivent être proportionnées et dimensionnées aux volumes de la construction et de la toiture.

L'implantation d'antennes paraboliques sur les façades des constructions, visibles depuis l'emprise publique, doit être traitée de façon à assurer leur intégration au bâti.

2 - Matériaux et revêtements

Les éléments hétéroclites sont interdits. L'aspect et la couleur des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère du site.

Dans le cas d'adjonctions ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même type que l'existant.

Tant pour les murs des constructions que pour ceux des clôtures, les matériaux, ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, …), doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial pour façades.

Sont interdits :
- les papiers goudronnés ;
- les plaques ondulées.

3 - Couleurs

Concernant les enduits, les couleurs en contradiction avec celles de l'environnement sont interdites.
Les couleurs primaires et les teintes vives sont interdites en façade.

Concernant les menuiseries, les bois et les fers, ils devront être peints, patinés ou traités.

4 - Clôture

L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

1 - La clôture sur rue

En bordure des voies, les clôtures doivent être édifiées à l'alignement. A l'angle de deux voies, la clôture respectera un pan coupé d'une longueur minimale de 5 mètres.

Les clôtures sur rue seront constituées soit par des éléments à claire-voie en bois ou en métal avec mur bahut, soit par des haies végétales.
La hauteur maximum n'excédera pas 1,80 mètre et 0,60 mètre pour les murs bahut.

Les haies végétales et d'essences locales doivent être plantées à au moins 0,50 mètre de la limite de terrain. Elles peuvent éventuellement être doublées d'un grillage.

L'emploi de grillage mince à triple torsion, d'anneaux de béton minces et de poteaux préfabriqués est interdit.

L'absence de clôture est autorisée lorsque les espaces laissés visibles sont aménagés en espaces végétalisés. La limite entre espaces publics et espaces privés doit être marquée.

2 - La clôture en limite séparative

Les clôtures en limite séparative peuvent être constituées soit par un mur plein, soit par un grillage rigide, doublé éventuellement par une haie végétale, soit par un muret surmonté par des éléments à claire-voie en bois ou en métal, ou d'un grillage rigide. La hauteur maximum n'excédera pas 1,80 mètre et 0,60 mètre pour le muret.

ARTICLE UD.12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain. Le nombre de places de stationnement ne peut être inférieur à :

- pour les constructions à usage d'habitation :
  - une place de stationnement par studio ;

- une place et demie de stationnement pour un logement de 2 pièces ;
- deux places de stationnement pour un logement de 3 pièces et plus.

- pour les logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat : une place de stationnement par logement.

ARTICLE UD.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues sinon des plantations de remplacement seront réalisées. Les arbres abattus devront être remplacés.

Les espaces libres seront aménagés et plantés.

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE UE

La zone UE accueille à la fois des habitations et des constructions permettant les activités commerciales ou de bureaux.

La zone UE contient trois sous-secteurs : UE.A, UE.B, UE.C et UE.D qui diffèrent par leur affectation et leur hauteur.

Dans la zone UE.C et UE.D, seules les constructions à usage d'habitation sont autorisées.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UE.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Les constructions à usage industriel.

2 - Les constructions à usage d'entrepôts hormis les réserves nécessaires aux bâtiments à usage de commerces et bureaux autorisés.

3 - Les constructions à usage agricole.

4 - Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R.425 du Code de l'Urbanisme qui ne sont pas strictement liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

5 - L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Pour UE et UE.B sont interdits :

- Les constructions à usage de commerce d'une surface de plancher supérieure à 1 500 m^2 ou d'une surface de vente supérieure 1 000 m^2.

Pour UE.B sont interdits :

- Les annexes d'une surface de plancher supérieure à 10 m^2.

Pour UE.C et UE.D sont interdits :

- Les constructions à usage artisanal, commercial et de bureaux.

ARTICLE UE.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

1 - Les constructions à usage de commerce, d'artisanat et de bureau à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone.

2 - Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone, tels que drogueries, boulangeries, laveries, régulation thermique, parcs de stationnement, postes de peinture, dépôts d'hydrocarbures liés à des garages ou stations-service, etc. ;
- que soient mises en oeuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant ;
- qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de dangers ou nuisances liés au classement.

3 - L'extension ou la transformation des installations classées existantes à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en oeuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.

Pour rappel, la commune est soumise au risque de retrait gonflement d'argiles (aléa moyen). Des préconisations peuvent être prises afin de se prémunir de tous désordres sur les constructions.

SECTION 2 - CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE.3 - ACCES ET VOIRIE

1- Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.
Cet accès pourra se faire soit directement par une façade sur rue, soit par l'intermédiaire d'un passage privé (appendice d'accès), soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil (servitude de passage).

Les accès sur la voie publique ou privée, de toute construction ou installation, doivent être aménagés afin d'éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

S'agissant des terrains dont l'accès est constitué par une bande de terrain ou une servitude de passage, celles-ci doivent avoir une dimension de 5 mètres minimum de large pour la desserte d'un lot arrière.
Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusée sur des terrains si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Pour rappel, tout accès sur une route départementale devra impérativement faire l'objet d'un accord préalable du Département en sa qualité de gestionnaire, afin de conserver de bonnes conditions de circulation et de sécurité sur le réseau départemental.

2 - Desserte

Toute construction doit être desservie par une voie publique ou privée en bon état de viabilité, avec une chaussée aménagée. Elle doit permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, de ramassage des ordures ménagères et des objets encombrants, ...

Toute voie se terminant en impasse doit être aménagée pour permettre le demi-tour.

ARTICLE UE.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle conformément à la réglementation en vigueur et avec l'accord de l'autorité gestionnaire.

2 - Assainissement

Se référer au règlement d'assainissement édicté par la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge et annexé au présent règlement (Annexe 2).

3 - Autres réseaux

La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que des branchements, sera imposée chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications, de télédistribution et les lignes électriques basse tension en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée / publique.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

4 - Dispositions permettant la collecte sélective des déchets

Lors de la création de nouveaux immeubles collectifs d'habitation (plus de deux habitations), la gestion des ordures ménagères doit répondre aux prescriptions édictées par la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge (cf. Annexe 5).
La Communauté d'Agglomération du Val d'Orge généralise sur son territoire, l'implantation de conteneurs enterrés amovibles pour les flux d'ordures ménagères, pour les emballages, pour les journaux-magazines et pour le verre. La mise en place de ces équipements fera l'objet d'une convention entre l'aménageur et/ou le maître d'ouvrage et la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge.

L'implantation des bornes enterrées devra faire l'objet au préalable, d'étude d'implantation prenant en compte le volume de déchets produits, la proximité des halls d'immeubles, la présence des réseaux et l'accès pour les véhicules de collecte, ainsi que les critères d'implantation énoncés dans l'annexe.
Pour ce type d'équipement de pré-collecte dans les collectifs, le soumissionnaire devra se rapprocher le plus en amont possible des services techniques de la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge.

Le volume total des cuves enterrées à installer est calculé de la façon suivante pour une fréquence de vidage hebdomadaire :

- pour les ordures ménagères : un conteneur enterré de 5000 litres pour 35 logements ;
- pour les emballages – journaux - magazines : un conteneur enterré de 5000 litres pour 60 logements ;
- pour le verre : une cuve de 3 m^3 à 4 m^3 maximum pour 100 logements.

Dans les cas où il s'avère impossible de réaliser des cuves enterrées pour répondre aux besoins de programmes collectifs, des locaux ventilés destinés à accueillir les conteneurs d'ordures ménagères et de tri sélectifs devront être réalisés. Ils devront être dimensionnés pour répondre aux besoins de l'opération, de la façon suivante :

- pour un habitat collectif de 2 à 5 logements : de 3 à 10 m² ;
- pour un habitat collectif de 6 à 10 logements : 10 m² minimum ;
- pour un habitat collectif de 11 à 20 logements : de 12 à 20 m² ;
- pour un habitat collectif de 21 à 50 logements : de 20 à 25 m² ;
- pour un habitat collectif de plus de 50 logements : 0,5 m^2 x nombre de logements.

ARTICLE UE.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Cet article n'est plus applicable (loi ALUR).

ARTICLE UE.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum de l'alignement.

La surélévation ou l'extension d'une construction existante, dont l'implantation ne respecte par cet article, est autorisée :

- soit dans le prolongement d'un ou plusieurs murs existants ;

- soit selon les règles applicables aux constructions nouvelles.

La reconstruction ou la remise en état à l'identique de bâtiments ou installations détruits par sinistre peut être exécutée dans la limite de la surface de plancher hors oeuvre préexistante, dans le cas où le bâtiment détruit par sinistre ne répondait pas, lui-même à cette règle.

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

1 - Dans une bande de 25 mètres de large à partir de l'alignement existant ou projeté lorsqu'il est imposé par une servitude d'alignement (la route de Corbeil est concernée par cette servitude)

- pour les terrains dont la largeur est inférieure à 13 mètres, la construction devra être édifiée sur au moins une limite séparative latérale ;

- pour les terrains dont la largeur est supérieure ou égale à 13 mètres, la construction sera édifiée :

    - soit jusqu'à l'une des limites séparatives latérales ;

    - soit en retrait de ces limites conformément au paragraphe 3 du présent article.

2 - Au-delà de la bande des 25 mètres

Seuls les bâtiments annexes ainsi que les extensions d'habitation peuvent être implantés en limite séparative latérale ou de fond de parcelle. La longueur maximale de la construction en mitoyenneté ne doit pas excéder 10 mètres.

3 - Dans tous les cas

Les constructions en retrait doivent s'écarter d'une distance égale à :

- 8 mètres minimum si la façade comporte des vues. Cette distance peut être ramené à 4 mètres minimum dans le cas où une zone EBC, sur la parcelle voisine, se situe en limite séparative ;

- 2,5 mètres minimum si la façade ne comporte pas de vues.

L'extension d'une construction existante, dont l'implantation ne respecte pas cet article, peut être autorisée, dans le prolongement des murs existants à condition que les façades créées dans ce prolongement ne comportent pas de vue autre que des jours de souffrance, des châssis fixes et verres translucides sauf pour les vues situées à 1,90 mètre du plancher.

En cas d'isolation extérieure d'une construction existante, déjà implantée à la limite de la marge de recul autorisée par rapport aux limites séparatives latérales, la marge de recul peut être amputée dans la limite de 0,5 mètre maximum pour permettre les dispositifs d'isolation.

La reconstruction ou la remise en état à l'identique de bâtiments ou installations détruits par sinistre peut être exécutée dans la limite de la surface de plancher hors oeuvre préexistante, dans le cas où le bâtiment détruit par sinistre ne répondait pas, lui-même à cette règle.

4 - Pour les zones UE.C et UE.D :

Les constructions pourront être implantées soit en limite séparative soit en retrait. La construction devra être en retrait minimum de 4 mètres le long d'une zone EBC.

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

La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée à condition que la distance horizontale comptée entre tous points des bâtiments soit au moins égale à :

- la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 16 mètres, si au moins une des deux façades comporte des vues ;

- la hauteur de la façade la plus basse, avec un minimum de 8 mètres, entre deux façades ne comportant pas de vue.

Aucune règle ne s'applique pour les constructions annexes.

La reconstruction ou la remise en état à l'identique de bâtiments ou installations détruits par sinistre peut être exécutée dans la limite de la surface de plancher hors oeuvre préexistante, dans le cas où le bâtiment détruit par sinistre ne répondait pas, lui-même à cette règle.

ARTICLE UE.9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments, y compris les bâtiments annexes ne peut excéder 50% de la surface du terrain.

Pour la zone UE.C :

L'emprise au sol des constructions principales ne peut excéder 30% de la surface du terrain. L'emprise au sol des bâtiments annexes ne peut excéder 7% de la surface du terrain.

Pour la zone UE.D :

L'emprise au sol des constructions principales ne peut excéder 60% de la surface du terrain. L'emprise au sol des bâtiments annexes ne peut excéder 7% de la surface du terrain.

ARTICLE UE.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- pour UE et UE.A :
  La hauteur d'une construction mesurée en tous points de l'égout du toit par rapport au niveau naturel du sol ne pourra excéder 10 mètres.
  La hauteur totale ne pourra excéder de plus de 3 mètres la hauteur visée ci-dessus.

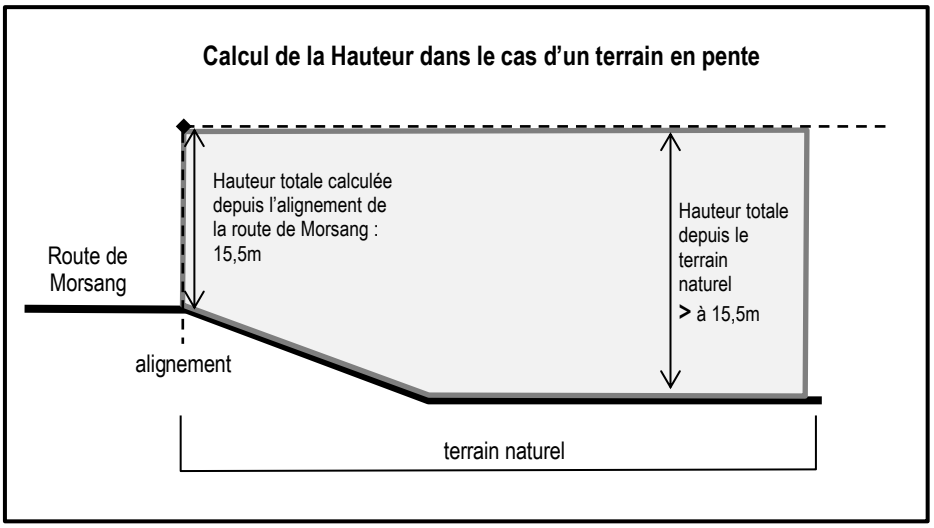
- pour UE.B :
  Pour les terrains situés au dessus de la cote 60 mètres NGF*, la hauteur totale des constructions, mesurée par rapport au niveau naturel du sol, ne pourra excéder 12 mètres.
  Pour les terrains situés en dessous de la cote 60 mètres NGF*, la hauteur totale des constructions mesurée par rapport au niveau naturel du sol, ne pourra excéder 18 mètres.
  La hauteur totale des constructions ne pourra excéder celle indiquée ci-dessus à l'exclusion des cheminées et autres installations techniques jugées indispensables au bon fonctionnement de l'activité.
  * NGF : Nivellement Général de la France

- pour UE.C :
  Dans une bande de 25 mètres de largeur à partir de l'alignement existant de la route de Corbeil, la hauteur totale des constructions, mesurée par rapport au niveau naturel du sol, ne pourra excéder 12 mètres.

  Au-delà de cette bande, la hauteur totale des constructions mesurée par rapport au niveau naturel du sol, ne pourra excéder 15 mètres.

  La hauteur totale des constructions ne pourra excéder celle indiquée ci-dessus à l'exclusion des cheminées et autres installations techniques jugées indispensables au bon fonctionnement de l'activité pour les toits terrasses.

- pour UE.D :
  Les dispositions relatives à la définition de la hauteur totale du présent règlement ne s'appliquent pas pour la zone UED.
  La hauteur totale des constructions se mesure par rapport à l'alignement de la route de Morsang et non depuis le terrain naturel et ne pourra excéder 15 ,50 mètres depuis la route de Morsang. Ainsi, dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur totale pourra donc être supérieure à 15,5 m en contre bas de la route de Morsang.



La hauteur des bâtiments annexes à l'habitation, non contigus au bâtiment principal, ne peut excéder 3 mètres au faîtage.

ARTICLE UE.11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

1 - Aspect extérieur

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des autres lieux avoisinants, au site et au paysage.
Il est admis d'utiliser des techniques ou des matériaux innovants dans la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale, de la haute performance énergétique ou de l'utilisation des énergies renouvelables.

Les différents murs, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect, excepté pour la zone UE.C. Ils devront présenter un aspect convenable et donner les garanties de bonne conservation.
Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, machinerie d'ascenseurs, de ventilation, de réfrigération, de climatisation, sorties de secours, etc., doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Les ouvertures en toiture sont admises, sous forme de fenêtres, situées dans le pan de la toiture, ou de lucarnes. Les lucarnes doivent être proportionnées et dimensionnées aux volumes de la construction et de la toiture.

L'implantation d'antennes paraboliques sur les façades des constructions, visibles depuis l'emprise publique, doit être traitée de façon à assurer leur intégration au bâti.

Pour la zone UE.C :

Dans une bande de 25 mètres de large à partir de l'alignement existant de la route de Corbeil, les toitures seront à 2 pans avec des pentes entre 35° et 45° sans débords en pignons. Les toitures terrasses sont interdites, sauf en cas d'utilisation de matériaux renouvelables ou d'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable.
Au-delà de cette bande, les toitures terrasses sont autorisées.
Les toitures des dépendances (toits de garage, …) pourront être traitées en toit terrasse.

2 - Matériaux et revêtements

Les éléments hétéroclites sont interdits, excepté pour les zones UE.C et UE.D. L'aspect et la couleur des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère du site.

Dans le cas d'adjonctions ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même type que l'existant, excepté pour les zones UE.C et UE.D.
Tant pour les murs des constructions que pour ceux des clôtures, les matériaux, ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, …), doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial pour façades.

Sont interdits :
- les papiers goudronnés ;
- les plaques ondulées.

3 - Couleurs

Concernant les enduits, les couleurs en contradiction avec celles de l'environnement sont interdites, excepté pour les zones UE.C et UE.D.
Les couleurs primaires et les teintes vives sont interdites en façade, excepté pour les zones UE.C et UE.D.
Concernant les menuiseries, les bois et les fers, ils devront être peints, patinés ou traités.

4 - Clôture

L'édification de clôture est soumise à déclaration.

1 - La clôture sur rue

En bordure des voies, les clôtures doivent être édifiées à l'alignement. A l'angle de deux voies, la clôture respectera un pan coupé d'une longueur minimale de 5 mètres.
Afin de garantir la sécurité des piétons et des automobilistes, le portail pourra être implanté en retrait de 5 mètres par rapport à l'alignement.
Il est recommandé une largeur de portail donnant accès au terrain de 3,50 mètres.

Les clôtures sur rue seront constituées soit par des éléments à claire-voie en bois ou en métal avec mur bahut, soit par des haies végétales.

La hauteur maximum n'excédera pas 1,80 mètre et 0,60 mètre pour les murs bahut.

Les haies végétales et d'essences locales doivent être plantées à au moins 0,50 mètre de la limite de terrain. Elles peuvent éventuellement être doublées d'un grillage.

L'emploi de grillage mince à triple torsion, d'anneaux de béton minces et de poteaux préfabriqués est interdit.

L'absence de clôture est autorisée lorsque les espaces laissés visibles sont aménagés en espaces végétalisés. La limite entre espaces publics et espaces privés doit être marquée.

2 - La clôture en limite séparative

Les clôtures en limites séparatives latérales et de fond de parcelle seront librement constituées et devront observer une hauteur maximale d'un mètre quatre-vingt.

ARTICLE UE.12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain. Le nombre de places de stationnement ne peut être inférieur à :

- pour les constructions à usage d'habitation :
    - pour une surface de plancher ≤ 50 m² : 2 places de stationnement ;
    - pour une surface de plancher > à 50 m² : 2 places + (surface de plancher- 50 m²) / 50, arrondi à l'entier inférieur.

    Pour toute nouvelle construction exigeant plus de deux places, la moitié des places de stationnement créées devront être couvertes. Pour trois places, il est exigé une place couverte. A compter de quatre places et y compris pour quatre places, le nombre de places couvertes exigé est arrondi à l'entier supérieur.

    Il est exigé 1 place de stationnement supplémentaire dans le cas d'une extension supérieure à 50 m² d'emprise au sol.
- pour les logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat : une place de stationnement par logement ;
- pour les constructions à usage d'activités :
    - entre 100 m² et 1 000 m² de surface de plancher réalisée, il sera demandé 0,04 place de stationnement par m² de surface de plancher réalisée ;
    - entre 1 000 m² et 2 000 m² de surface de plancher réalisée, il sera demandé 0,035 place de stationnement par m² de surface de plancher réalisée ;
    - pour plus de 2 000 m² de surface de plancher réalisée, il sera demandé 0,03 place de stationnement par m² de surface de plancher réalisée.
- pour les constructions à usage d'activités dans la zone UE.A :
    - jusqu'à 500 m² de surface de plancher réalisée, il sera demandé 0,045 place de stationnement par m² de surface de plancher réalisée ;
    - entre 500 m² et 1 000 m² de surface de plancher réalisée, il sera demandé 0,04 place de stationnement par m² de surface de plancher réalisée ;
    - entre 1 000 m² et 2 000 m² de surface de plancher réalisée, il sera demandé 0,035 place de stationnement par m² de surface de plancher réalisée ;
    - pour plus de 2 000 m² de surface de plancher réalisée, il sera demandé 0,03 place de stationnement par m² de surface de plancher réalisée.

En cas de fraction, le nombre de places doit être arrondi à l'unité supérieure.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus précédemment est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Pour toute construction nouvelle d'habitation collective ou à usage d'activités, des places de stationnement pour les deux roues motorisées doivent être réalisées :

- pour les constructions à destination d'habitation comprenant au moins 3 logements, un emplacement par logement ;
- pour les constructions à destination d'activités artisanales, de services, de bureaux et d'hébergement hôtelier, un emplacement par tranche de 125 m² de surface de plancher créée ;
- pour les constructions à destination de commerce, un emplacement doit être réalisé par tranche de 60 m² de surface de plancher créée ;
- pour les autres destinations, le nombre d'emplacements doit être déterminé en fonction des besoins estimés.

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos prévu aux articles R. 111-14-4 et R. 111-14-5 du code de la construction et de l'habitation doit posséder les caractéristiques minimales suivantes :

- pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;
- pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher.

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

ARTICLE UE.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues sinon des plantations de remplacement seront réalisées. Les arbres abattus devront être remplacés. Ces préconisations ne s'appliquent pas pour la zone UE.D.

Les terrains, à hauteur de 35% minimum de leur surface, seront obligatoirement aménagés en espaces verts distincts des aires de stationnement.

Il sera planté au moins un arbre pour 100 m² de surface de terrain libre.
Dans le cas d'une construction à usage d'activité, le stockage des matériaux à ciel ouvert sera masqué par des plantations à feuillage persistant.

Dans les lotissements réalisés sur un terrain d'une surface supérieure à un hectare, 10% minimum du terrain seront traités en espace vert commun à tous les lots et plantés.

Dans le cas de la présence d'un espace boisé classé sur la parcelle, les constructions devront être implantées avec un retrait minimum de 4 mètres par rapport à la limite de l'espace boisé classé.

Pour la zone UE.D :
Les terrains, à hauteur de 20% minimum de leur surface, seront obligatoirement aménagés en espaces verts distincts des aires de stationnement.

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE UF

La zone UF accueille de l'habitat individuel et collectif de faible hauteur. Sont, autorisés également les implantations à usage de bureaux ou de commerces.

La zone UF contient deux sous-secteurs : UF.A et UF.B qui différent par leur hauteur.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UF.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Les constructions à usage industriel.

2 - Les constructions à usage d'entrepôts hormis les réserves nécessaires aux bâtiments à usage de commerces et bureaux autorisés.

3 - Les constructions à usage agricole.

4 - Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R.425 du Code de l'Urbanisme qui ne sont pas strictement liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

5 - L'ouverture et l'exploitation de carrières.

ARTICLE UF.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

1 - Les constructions à usage de commerce, d'artisanat et de bureau à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone.

2 - Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone, tels que drogueries, boulangeries, laveries, régulation thermique, parcs de stationnement, postes de peinture, dépôts d'hydrocarbures liés à des garages ou stations-service, etc. ;
- que soient mises en oeuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant ;
- qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de dangers ou nuisances liés au classement.

3 - L'extension ou la transformation des installations classées existantes à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en oeuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.

Pour rappel, la commune est soumise au risque de retrait gonflement d'argiles (aléa moyen). Des préconisations peuvent être prises afin de se prémunir de tous désordres sur les constructions.

SECTION 2 - CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UF.3 - ACCES ET VOIRIE

1- Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.
Cet accès pourra se faire soit directement par une façade sur rue, soit par l'intermédiaire d'un passage privé (appendice d'accès), soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil (servitude de passage).

Les accès sur la voie publique ou privée, de toute construction ou installation, doivent être aménagés afin d'éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Un seul accès véhicule, par unité foncière, est autorisé, excepté en cas :

- d'unité foncière présentant des façades sur plusieurs voies différentes. Le ou les accès doivent être établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre ;
- d'opération groupée avec instauration d'un sens unique de l'entrée à la sortie de la voie d'accès.

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusée sur des terrains si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Pour rappel, tout accès sur une route départementale devra impérativement faire l'objet d'un accord préalable du Département en sa qualité de gestionnaire, afin de conserver de bonnes conditions de circulation et de sécurité sur le réseau départemental.

2 - Desserte

Toute construction doit être desservie par une voie publique ou privée en bon état de viabilité, avec une chaussée aménagée.Elle doit permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, de ramassage des ordures ménagères et des objets encombrants, ...

Toute voie se terminant en impasse doit être aménagée pour permettre le demi-tour.

ARTICLE UF.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle conformément à la réglementation en vigueur et avec l'accord de l'autorité gestionnaire.
2 - Assainissement

Se référer au règlement d'assainissement édicté par la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge et annexé au présent règlement (Annexe 2).

3 - Autres réseaux

La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que des branchements, sera imposée chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications, de télédistribution et les lignes électriques basse tension en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée / publique.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

4 - Dispositions permettant la collecte sélective des déchets

Lors de la création de nouveaux immeubles collectifs d'habitation (plus de deux habitations), la gestion des ordures ménagères doit répondre aux prescriptions édictées par la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge (cf. Annexe 5).
La Communauté d'Agglomération du Val d'Orge généralise sur son territoire, l'implantation de conteneurs enterrés amovibles pour les flux d'ordures ménagères, pour les emballages, pour les journaux-magazines et pour le verre. La mise en place de ces équipements fera l'objet d'une convention entre l'aménageur et/ou le maître d'ouvrage et la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge.

L'implantation des bornes enterrées devra faire l'objet au préalable, d'étude d'implantation prenant en compte le volume de déchets produits, la proximité des halls d'immeubles, la présence des réseaux et l'accès pour les véhicules de collecte, ainsi que les critères d'implantation énoncés dans l'annexe.
Pour ce type d'équipement de pré-collecte dans les collectifs, le soumissionnaire devra se rapprocher le plus en amont possible des services techniques de la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge.

Le volume total des cuves enterrées à installer est calculé de la façon suivante pour une fréquence de vidage hebdomadaire :

- pour les ordures ménagères : un conteneur enterré de 5000 litres pour 35 logements ;
- pour les emballages – journaux - magazines : un conteneur enterré de 5000 litres pour 60 logements ;
- pour le verre : une cuve de 3 m^3 à 4 m^3 maximum pour 100 logements.

Dans les cas où il s'avère impossible de réaliser des cuves enterrées pour répondre aux besoins de programmes collectifs, des locaux ventilés destinés à accueillir les conteneurs d'ordures ménagères et de tri sélectifs devront être réalisés. Ils devront être dimensionnés pour répondre aux besoins de l'opération, de la façon suivante :

- pour un habitat collectif de 2 à 5 logements : de 3 à 10 m^2 ;
- pour un habitat collectif de 6 à 10 logements : 10 m^2 minimum ;
- pour un habitat collectif de 11 à 20 logements : de 12 à 20 m^2 ;
- pour un habitat collectif de 21 à 50 logements : de 20 à 25 m^2 ;
- pour un habitat collectif de plus de 50 logements : 0,5 m^2 x nombre de logements.

ARTICLE UF.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Cet article n'est plus applicable (loi ALUR).

ARTICLE UF.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à l'alignement de la rue. A l'angle de deux voies, la construction respectera un pan coupé d'une longueur minimale de 5 mètres.

La surélévation ou l'extension d'une construction existante, dont l'implantation ne respecte par cet article, est autorisée :

- soit dans le prolongement d'un ou plusieurs murs existants ;
- soit selon les règles applicables aux constructions nouvelles.

La reconstruction ou la remise en état à l'identique de bâtiments ou installations détruits par sinistre peut être exécutée dans la limite de la surface de plancher hors oeuvre préexistante, dans le cas où le bâtiment détruit par sinistre ne répondait pas, lui-même à cette règle.

Aucune règle ne s'applique pour les constructions annexes.

ARTICLE UF.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La façade de la construction doit obligatoirement occuper toute la largeur du terrain jusqu'aux limites séparatives latérales.

L'extension d'une construction existante, dont l'implantation ne respecte pas cet article, peut être autorisée dans le prolongement des murs existants à condition que les façades créées dans ce prolongement ne comportent pas de vue autre que des jours de souffrance, des châssis fixes et verres translucides sauf pour les vues situées à 1,90 mètre du plancher.

La reconstruction ou la remise en état à l'identique de bâtiments ou installations détruits par sinistre peut être exécutée dans la limite de la surface de plancher hors oeuvre préexistante, dans le cas où le bâtiment détruit par sinistre ne répondait pas, lui-même à cette règle.

Aucune règle ne s'applique pour les constructions annexes.

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

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété et dont l'une au moins est à usage d'habitation, doivent être à une distance au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée moins 3 mètres. Dans le cas de murs aveugles, cette distance pourra être ramenée à un minimum de 4 mètres.

Aucune règle ne s'applique pour les constructions annexes.

La reconstruction ou la remise en état à l'identique de bâtiments ou installations détruits par sinistre peut être exécutée dans la limite de la surface de plancher hors oeuvre préexistante, dans le cas où le bâtiment détruit par sinistre ne répondait pas, lui-même à cette règle.

ARTICLE UF.9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 46% de la surface totale du terrain.
Pour une extension, 23 m² d'emprise au sol supplémentaire sont autorisés.

Dans le cas d'une implantation de bureaux ou de commerces, l'emprise au sol pourra être de 60% de la surface totale du terrain.

ARTICLE UF.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est régie par deux règles applicables concomitamment : le gabarit de la voie et la hauteur totale de la construction.

1 - Hauteur relative par rapport aux voies

La hauteur d'une construction mesurée à l'égout du toit ne peut excéder la plus courte distance la séparant de l'alignement opposé ($H \leq L$) (cf. figure 1). Dans le cas d'une marge de recul, l'alignement opposé doit être corrigé de la marge de recul ($H \leq L$ + marge de recul) (cf. figure 2).

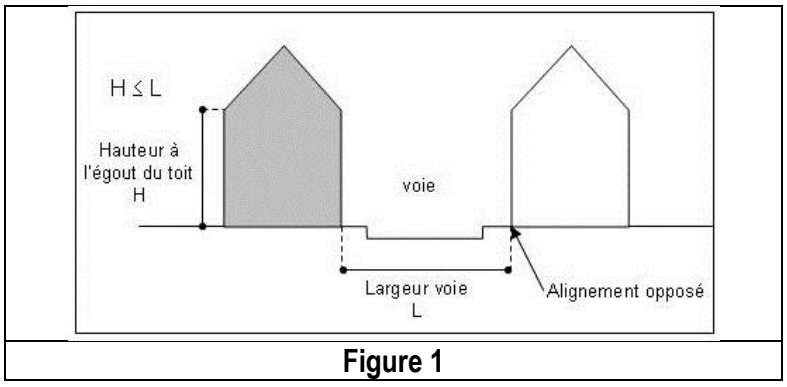


Figure 1

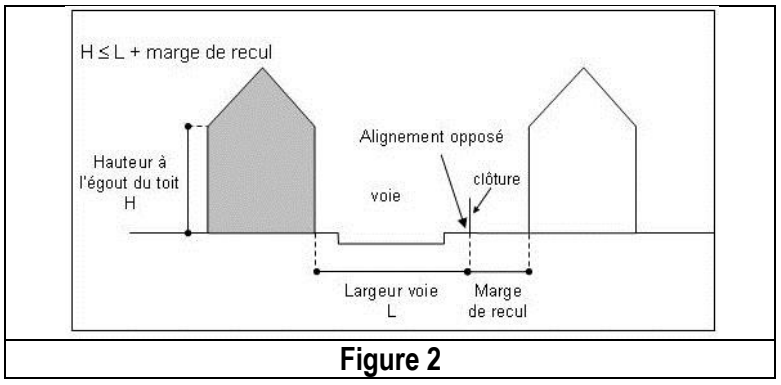


Figure 2

Les immeubles situés à l'angle de deux voies d'inégales largeurs peuvent bénéficier de la hauteur calculée par rapport à la voie la plus large sur une profondeur de 15 mètres au plus par rapport à l'alignement de la voie la plus large (cf. figure 3).

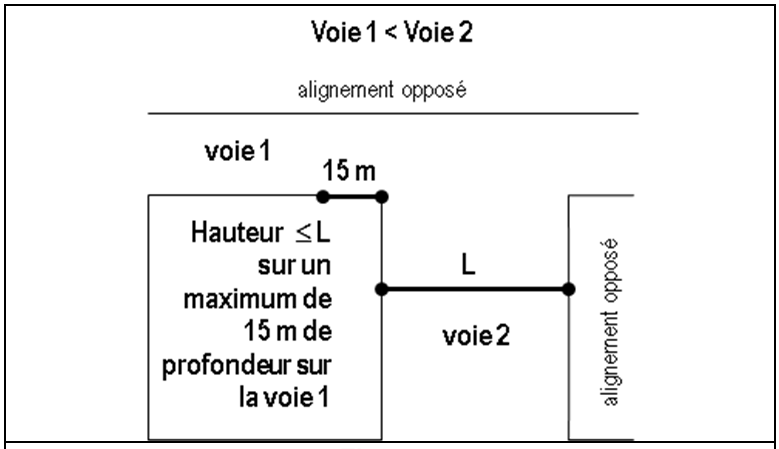


Figure 3

2 - Hauteur totale

La hauteur d'une construction mesurée en tous points de l'égout du toit par rapport au niveau naturel du sol ne peut excéder :

- 9 mètres pour UF.A ;
- 11,50 mètres pour UF.B.

La hauteur totale ne peut excéder de plus de 3 mètres les hauteurs visées ci-dessus.

La hauteur totale des bâtiments annexes à l'habitation, non contigus au bâtiment principal, ne peut excéder 3 mètres au faîtage si le toit est à deux pentes et 3 mètres en limite séparative et à l'acrotère ou en cas de toit à une pente.

ARTICLE UF.11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

1 - Aspect extérieur

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des autres lieux avoisinants, au site et au paysage.

Il est admis d'utiliser des techniques ou des matériaux innovants dans la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale, de la haute performance énergétique ou de l'utilisation des énergies renouvelables.

Les différents murs, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect. Ils devront présenter un aspect convenable et donner les garanties de bonne conservation.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, machinerie d'ascenseurs, de ventilation, de réfrigération, de climatisation, sorties de secours, etc., doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Les ouvertures en toiture sont admises, sous forme de fenêtres, situées dans le pan de la toiture, ou de lucarnes. En façade sur rue piétonne, seules les lucarnes seront autorisées comme ouverture de toiture. Les lucarnes doivent être proportionnées et dimensionnées aux volumes de la construction et de la toiture.

L'implantation d'antennes paraboliques sur les façades des constructions, visibles depuis l'emprise publique, doit être traitée de façon à assurer leur intégration au bâti.

2 - Matériaux et revêtements

Les éléments hétéroclites sont interdits. L'aspect et la couleur des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère du site.

Dans le cas d'adjonctions ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même type que l'existant.

Tant pour les murs des constructions que pour ceux des clôtures, les matériaux, ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, …), doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial pour façades.

Sont interdits :
- les papiers goudronnés ;
- les plaques ondulées.

3 - Couleurs

Concernant les enduits, les couleurs en contradiction avec celles de l'environnement sont interdites.
Les couleurs primaires et les teintes vives sont interdites en façade.

Concernant les menuiseries, les bois et les fers, ils devront être peints, patinés ou traités.

4 - Clôture

L'édification de clôture est soumise à déclaration.

1 - La clôture sur rue

En bordure des voies, les clôtures doivent être édifiées à l'alignement.

Les clôtures sur rue seront constituées soit par des éléments à claire-voie en bois ou en métal avec mur bahut, soit par des haies végétales.

La hauteur maximum n'excédera pas 1,80 mètre et 0,60 mètre pour les murs bahut.

Les haies végétales et d'essences locales doivent être plantées à au moins 0,50 mètre de la limite de terrain. Elles peuvent éventuellement être doublées d'un grillage.

L'emploi de grillage mince à triple torsion, d'anneaux de béton minces et de poteaux préfabriqués est interdit.

L'absence de clôture est autorisée lorsque les espaces laissés visibles sont aménagés en espaces végétalisés. La limite entre espaces publics et espaces privés doit être marquée.

2 - La clôture en limite séparative

Les clôtures en limites séparatives latérales et de fond de parcelle seront librement constituées et devront observer une hauteur maximale d'un mètre quatre-vingt.

ARTICLE UF.12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain. Le nombre de places de stationnement ne peut être inférieur à :

- pour les constructions à usage d'habitation :
  - une place de stationnement par studio ;
  - une place et demie de stationnement pour un logement de 2 pièces ;
  - deux places de stationnement pour un logement de 3 pièces et plus.
- pour les logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat : une place de stationnement par logement.
- pour les constructions à usage d'activités :
  - entre 100 m² et 1 000 m² de surface de plancher réalisée, il sera demandé 0,04 place de stationnement par m² de surface de plancher réalisée ;
  - entre 1 000 m² et 2 000 m² de surface de plancher réalisée, il sera demandé 0,035 place de stationnement par m² de surface de plancher réalisée ;
  - pour plus de 2 000 m² de surface de plancher réalisée, il sera demandé 0,03 place de stationnement par m² de surface de plancher réalisée.

En cas de fraction, le nombre de places doit être arrondi à l'unité supérieure.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.
La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus précédemment est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos prévu aux articles R. 111-14-4 et R. 111-14-5 du code de la construction et de l'habitation doit posséder les caractéristiques minimales suivantes :

- pour les bâtiments collectifs à usage principal d'habitation (plus de deux logements), l'espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;
- pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher.

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

ARTICLE UF.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues sinon des plantations de remplacement seront réalisées. Les arbres abattus devront être remplacés.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les surfaces délaissées des aires de stationnement doivent être plantées ou recevoir un aménagement paysager végétal.

Il sera planté au moins un arbre pour 100 m² de surface de terrain libre.

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE UG

La zone UG est une zone destinée à recevoir une aire d'accueil des gens du voyage.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UG.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Les constructions à usage d'habitation.

2 - Les constructions à usage industriel, artisanal, commercial et de bureaux.

3 - Les constructions à usage d'entrepôts.

4 - Les constructions à usage agricole.

5 - Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R.425 du Code de l'Urbanisme qui ne sont pas strictement liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

6 - L'ouverture et l'exploitation de carrières.

ARTICLE UG.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

1 - Les installations des gens du voyage avec un minimum de 11 emplacements et sous condition d'une bonne intégration dans le site.

2 - Les réseaux ainsi que tout autre équipement technique à condition qu'il soit lié au fonctionnement des réseaux publics ou concédés, notamment du réseau de distribution électrique.

SECTION 2 - CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UG.3 - ACCES ET VOIRIE

Les emplacements d'accueil des gens du voyage doivent être desservis par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination, notamment quand elle entraîne des manœuvres de véhicules lourds et encombrants.

Toute voie se terminant en impasse doit être aménagée pour permettre le demi-tour.

ARTICLE UG.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle conformément à la réglementation en vigueur et avec l'accord de l'autorité gestionnaire.

2 - Assainissement

Se référer au règlement d'assainissement édicté par la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge et annexé au présent règlement (Annexe 2).

3 - Autres réseaux

La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que des branchements, sera imposée chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications, de télédistribution et les lignes électriques basse tension en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée / publique.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

ARTICLE UG.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Cet article n'est plus applicable (loi ALUR).

ARTICLE UG.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à 8 mètres de l'alignement.

Les transformateurs EDF peuvent être implantées à l'alignement.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait de 3 mètres minimum.

ARTICLE UG.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et installations nécessaires aux services publics oui d'intérêt collectif peuvent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait de 3 mètres minimum.

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE UG.9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE UG.10 -HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions nécessaires à l'accompagnement de l'installation des gens du voyage mesurée par rapport au niveau naturel du sol ne peut excéder 9 mètres.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées de plafond de hauteur.

ARTICLE UG.11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

1 - Aspect extérieur

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des autres lieux avoisinants, au site et au paysage.

Il est admis d'utiliser des techniques ou des matériaux innovants dans la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale, de la haute performance énergétique ou de l'utilisation des énergies renouvelables.

Les différents murs, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect. Ils devront présenter un aspect convenable et donner les garanties de bonne conservation.
Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, machinerie d'ascenseurs, de ventilation, de réfrigération, de climatisation, sorties de secours, etc., doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

L'implantation d'antennes paraboliques sur les façades des constructions, visibles depuis l'emprise publique, doit être traitée de façon à assurer leur intégration au bâti.

2 - Matériaux et revêtements

Les éléments hétéroclites sont interdits. L'aspect et la couleur des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère du site.

Dans le cas d'adjonctions ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même type que l'existant.

Tant pour les murs des constructions que pour ceux des clôtures, les matériaux, ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, …), doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial pour façades.

Sont interdits :
- les papiers goudronnés ;
- les plaques ondulées.

3 - Couleurs

Concernant les enduits, les couleurs en contradiction avec celles de l'environnement sont interdites.
Les enduits de façades et pignons seront recouverts d'un badigeon ton pierre ou de tonalité légère.

Concernant les menuiseries, les bois et les fers, ils devront être peints, patinés ou traités.

4 - Clôture le long du domaine public

L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

En bordure des voies, les clôtures doivent être édifiées à l'alignement.

Les clôtures sur rue seront constituées soit par des éléments à claire-voie en bois ou en métal avec mur bahut, soit par des haies végétales.

La hauteur maximum n'excédera pas 1,80 mètre et 0,60 mètre pour les murs bahut.

Les haies végétales et d'essences locales doivent être plantées à au moins 0,50 mètre de la limite de terrain. Elles peuvent éventuellement être doublées d'un grillage.

L'emploi de grillage mince à triple torsion, d'anneaux de béton minces et de poteaux préfabriqués est interdit.

ARTICLE UG.12 - STATIONNEMENT

Le stationnement est autorisé pour les caravanes sur les emplacements destinés à cet effet.

ARTICLE UG.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Il sera planté au moins un arbre pour 100 m² de pleine terre.

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE UH

La zone UH est composée d'un habitat pavillonnaire, dont de nombreuses constructions en pierres meulières, construit pour l'essentiel au 19ème siècle et dans l'entre-deux guerres sur de grandes parcelles boisées. Dans cette zone se trouve notamment le Castel d'Orgeval inscrit à l'inventaire supplémentaire des bâtiments de France.

La zone UH se compose de deux secteurs, UH.A et UH.B qui diffèrent par leur affectation et leur hauteur.

La zone UH.A est réservée pour l'essentiel à l'habitat mais peut recevoir de manière conditionnelle quelques activités ou commerces compatibles avec son affectation principale d'habitation.
La zone UH.A se compose de deux sous-secteurs, UH.A1 et UH.A2 qui diffèrent par leur hauteur.

La zone UH.B est réservée uniquement à l'habitat.

Certaines parties de la zone UH sont concernées par l'aléa inondation défini dans le PERI relatif aux inondations de l'Orge approuvé le 13 décembre 1993 par arrêté préfectoral n°935850 dont le règlement est annexé au présent document (Annexe 3).

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UH.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Pour UH.A et UH.B, sont interdits :

1 - Les constructions à usage industriel.

2 - Les constructions à usage d'entrepôts hormis les réserves nécessaires aux bâtiments à usage de commerces et bureaux autorisés.

3 - Les constructions à usage agricole.

4 - Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R.425 du Code de l'Urbanisme qui ne sont pas strictement liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

5 - L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Pour UH.B, sont interdits :

1 - Les constructions à usage artisanal, commercial et de bureaux.

Pour rappel, certaines parties de la zone UH sont concernées par l'aléa inondation défini dans le PERI relatif aux inondations de l'Orge approuvé le 13 décembre 1993 par arrêté préfectoral n°935850. Le règlement du PERI, qui s'applique, est annexé au présent document (Annexe 3).

Certaines parties de la zone UH sont également intégrées dans le périmètre de la crue centennale. Le règlement de la zone bleue du PERI relatif aux inondations de l'Orge approuvé le 13 décembre 1993 par arrêté préfectoral n°935850, dont le règlement est annexé au présent document (Annexe 3), s'applique au périmètre de la crue centennale.

ARTICLE UH.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

Pour UH.A :

1 - Les constructions à usage de commerce, d'artisanat et de bureau à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone.

2 - Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone, tels que drogueries, boulangeries, laveries, régulation thermique, parcs de stationnement, postes de peinture, dépôts d'hydrocarbures liés à des garages ou stations-service, etc. ;
- que soient mises en oeuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant ;
- qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de dangers ou nuisances liés au classement.

3 - L'extension ou la transformation des installations classées existantes à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en oeuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.

Pour rappel, certaines parties de la zone UH sont concernées par l'aléa inondation défini dans le PERI relatif aux inondations de l'Orge approuvé le 13 décembre 1993 par arrêté préfectoral n°935850. Le règlement du PERI qui s'applique, est annexé au présent document (Annexe 3).

Certaines parties de la zone UH sont également intégrées dans le périmètre de la crue centennale. Le règlement de la zone bleue du PERI relatif aux inondations de l'Orge approuvé le 13 décembre 1993 par arrêté préfectoral n°935850, dont le règlement est annexé au présent document (Annexe 3), s'applique au périmètre de la crue centennale.

Pour rappel, la commune est soumise au risque de retrait gonflement d'argiles (aléa moyen). Des préconisations peuvent être prises afin de se prémunir de tous désordres sur les constructions.

SECTION 2 - CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH.3 - ACCES ET VOIRIE

1- Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.
Cet accès pourra se faire soit directement par une façade sur rue, soit par l'intermédiaire d'un passage privé (appendice d'accès), soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil (servitude de passage).

Les accès sur la voie publique ou privée, de toute construction ou installation, doivent être aménagés afin d'éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

S'agissant des terrains dont l'accès est constitué par une bande de terrain ou une servitude de passage, celles-ci doivent avoir une dimension de 3,50 mètres minimum de large pour la desserte d'un lot arrière.

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusée sur des terrains si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Pour rappel, tout accès sur une route départementale devra impérativement faire l'objet d'un accord préalable du Département en sa qualité de gestionnaire, afin de conserver de bonnes conditions de circulation et de sécurité sur le réseau départemental.

2- Desserte

Toute construction doit être desservie par une voie publique ou privée en bon état de viabilité, avec une chaussée aménagée. Elle doit permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, de ramassage des ordures ménagères et des objets encombrants, ...

Toute voie se terminant en impasse doit être aménagée pour permettre le demi-tour.

ARTICLE UH.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle conformément à la réglementation en vigueur et avec l'accord de l'autorité gestionnaire.
2 - Assainissement

Se référer au règlement d'assainissement édicté par la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge et annexé au présent règlement (Annexe 2).

3 - Autres réseaux

La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que des branchements, sera imposée chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications, de télédistribution et les lignes électriques basse tension en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée / publique.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

4 - Dispositions permettant la collecte sélective des déchets

Lors de la création de nouveaux immeubles collectifs d'habitation (plus de deux habitations), la gestion des ordures ménagères doit répondre aux prescriptions édictées par la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge (cf. Annexe 5).
La Communauté d'Agglomération du Val d'Orge généralise sur son territoire, l'implantation de conteneurs enterrés amovibles pour les flux d'ordures ménagères, pour les emballages, pour les journaux-magazines et pour le verre. La mise en place de ces équipements fera l'objet d'une convention entre l'aménageur et/ou le maître d'ouvrage et la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge.

L'implantation des bornes enterrées devra faire l'objet au préalable, d'étude d'implantation prenant en compte le volume de déchets produits, la proximité des halls d'immeubles, la présence des réseaux et l'accès pour les véhicules de collecte, ainsi que les critères d'implantation énoncés dans l'annexe.
Pour ce type d'équipement de pré-collecte dans les collectifs, le soumissionnaire devra se rapprocher le plus en amont possible des services techniques de la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge.

Le volume total des cuves enterrées à installer est calculé de la façon suivante pour une fréquence de vidage hebdomadaire :

- pour les ordures ménagères : un conteneur enterré de 5000 litres pour 35 logements ;
- pour les emballages – journaux - magazines : un conteneur enterré de 5000 litres pour 60 logements ;
- pour le verre : une cuve de 3 m^3 à 4 m^3 maximum pour 100 logements.

Dans les cas où il s'avère impossible de réaliser des cuves enterrées pour répondre aux besoins de programmes collectifs, des locaux ventilés destinés à accueillir les conteneurs d'ordures ménagères et de tri sélectifs devront être réalisés. Ils devront être dimensionnés pour répondre aux besoins de l'opération, de la façon suivante :

- pour un habitat collectif de 2 à 5 logements : de 3 à 10 m² ;
- pour un habitat collectif de 6 à 10 logements : 10 m² minimum ;
- pour un habitat collectif de 11 à 20 logements : de 12 à 20 m² ;
- pour un habitat collectif de 21 à 50 logements : de 20 à 25 m² ;
- pour un habitat collectif de plus de 50 logements : 0,5 m^2 x nombre de logements.

ARTICLE UH.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Cet article n'est plus applicable (loi ALUR).

ARTICLE UH.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins de l'alignement.

La surélévation ou l'extension d'une construction existante, dont l'implantation ne respecte par cet article, est autorisée :

- soit dans le prolongement d'un ou plusieurs murs existants ;

- soit selon les règles applicables aux constructions nouvelles.

La reconstruction ou la remise en état à l'identique de bâtiments ou installations détruits par sinistre peut être exécutée dans la limite de la surface de plancher hors oeuvre préexistante, dans le cas où le bâtiment détruit par sinistre ne répondait pas, lui-même à cette règle.

ARTICLE UH.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - Dans une bande de 25 mètres de large à partir de l'alignement existant ou projeté lorsqu'il est imposé par une servitude d'alignement (la route de Corbeil est concernée par cette servitude)

- pour les terrains dont la largeur est inférieure à 13 mètres, la construction est autorisée jusqu'aux limites séparatives latérales ;

- pour les terrains dont la largeur est supérieure ou égale à 13 mètres, la construction est autorisée :

    - soit jusqu'à l'une des limites séparative latérale ;

    - soit en retrait de ces limites conformément au paragraphe 3 du présent article.

2 - Au-delà de la bande des 25 mètres

Seuls les bâtiments annexes ainsi que les extensions d'habitation peuvent être implantés en limite séparative latérale ou de fond de parcelle. La longueur maximale de la construction en mitoyenneté ne doit pas excéder 20 mètres.

3 - Dans tous les cas

Les constructions en retrait doivent s'écarter d'une distance égale :

- à la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, avec un minimum de 8 mètres si elle comporte des vues ;

- à au moins 2,5 mètres si la façade ne comporte pas de vues.

- à au moins 2,50 mètres des limites séparatives pour les piscines dont le bassin a une superficie supérieure à dix mètres carrés.

4 - Dans le cas d'une division parcellaire

Les constructions doivent s'écarter d'une distance égale :

- à au moins 8 mètres de la limite de fond de terrain, avec un minimum de 14 mètres s'il est fait application des dispositions figurant au point 3 de l'article 13.
  Sur cette limite, seules les annexes sont autorisées.

L'extension d'une construction existante, dont l'implantation ne respecte pas cet article, peut être autorisée, dans le prolongement des murs existants à condition que les façades créées dans ce prolongement ne comportent pas de vue autre que des jours de souffrance, des châssis fixes et verres translucides sauf pour les vues situées à 1,90 mètre du plancher.

En cas d'isolation extérieure d'une construction existante, déjà implantée à la limite de la marge de recul autorisée par rapport aux limites séparatives latérales, la marge de recul peut être amputée dans la limite de 0,5 mètre maximum pour permettre les dispositifs d'isolation.

La reconstruction ou la remise en état à l'identique de bâtiments ou installations détruits par sinistre peut être exécutée dans la limite de la surface de plancher hors oeuvre préexistante, dans le cas où le bâtiment détruit par sinistre ne répondait pas, lui-même à cette règle.

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

La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée à condition que la distance horizontale comptée entre tous points des bâtiments soit au moins égale à :

- à 16 mètres, si la façade comporte des vues~~,~~ excepté en cas de patio où la distance est ramenée à 5 mètres ;

- à 8 mètres, si la façade ne comporte pas de vue.

Aucune règle ne s'applique pour les constructions annexes.

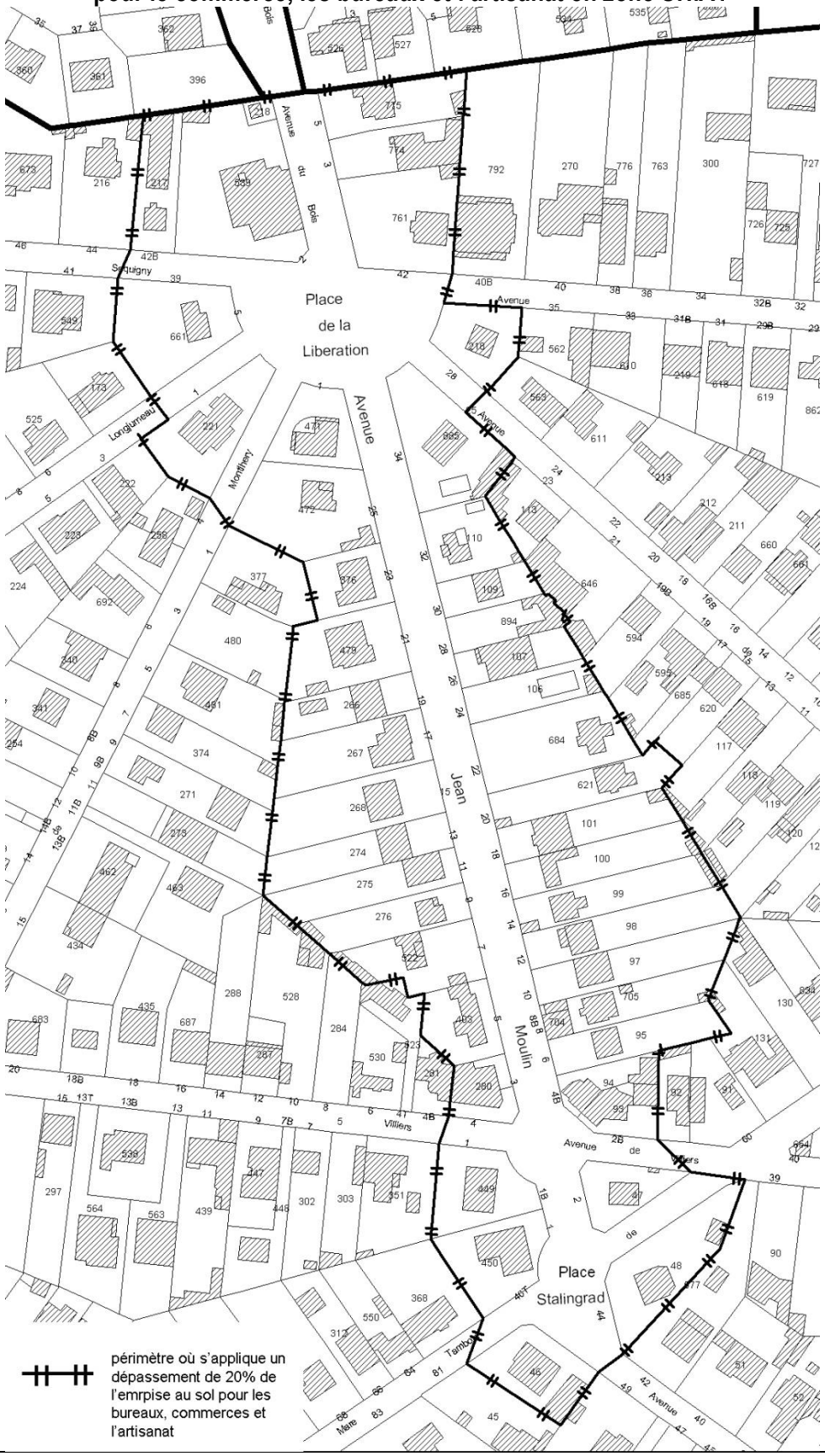
La reconstruction ou la remise en état à l'identique de bâtiments ou installations détruits par sinistre peut être exécutée dans la limite de la surface de plancher hors oeuvre préexistante, dans le cas où le bâtiment détruit par sinistre ne répondait pas, lui-même à cette règle.

ARTICLE UH.9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions y compris les constructions annexes contigües doit être au plus égale à 40% de la superficie du terrain.
Pour les constructions à usage d'activités, le long de l'avenue Jean Moulin et de la place de la Libération, un dépassement de l'emprise au sol de 20% peut être autorisé.

En outre, les constructions annexes non contiguës à la construction principale ne peuvent excéder 7% de la superficie du terrain à l'exception des annexes à usage d'activités qui ne peuvent être excéder 20% de la superficie du terrain.

Secteur avec un dépassement de 20% de l'emprise au sol pour le commerce, les bureaux et l'artisanat en zone UH.A1



ARTICLE UH.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction mesurée en tous points de l'égout du toit par rapport au niveau naturel du sol ne peut excéder :

- 7 mètres pour UH.A1.
- 10 mètres pour UH.A2.
- 9 mètres pour UH.B.

La hauteur totale ne peut excéder de plus de 3 mètres les hauteurs visées ci-dessus.

La hauteur totale des bâtiments annexes à l'habitation, non contigus au bâtiment principal, ne peut excéder 3 mètres au faîtage si le toit est à deux pentes et 3 mètres en limite séparative et à l'acrotère ou en cas de toit à une pente.

ARTICLE UH.11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

1 - Aspect extérieur

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des autres lieux avoisinants, au site et au paysage.

Il est admis d'utiliser des techniques ou des matériaux innovants dans la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale, de la haute performance énergétique ou de l'utilisation des énergies renouvelables.

Les différents murs, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect. Ils devront présenter un aspect convenable et donner les garanties de bonne conservation.
Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, machinerie d'ascenseurs, de ventilation, de réfrigération, de climatisation, sorties de secours, etc., doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Les ouvertures en toiture sont admises, sous forme de fenêtres, situées dans le pan de la toiture, ou de lucarnes. Les lucarnes doivent être proportionnées et dimensionnées aux volumes de la construction et de la toiture.
L'implantation d'antennes paraboliques sur les façades des constructions, visibles depuis l'emprise publique, doit être traitée de façon à assurer leur intégration au bâti.

2 - Matériaux et revêtements

Les éléments hétéroclites sont interdits. L'aspect et la couleur des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère du site.

Dans le cas d'adjonctions ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même type que l'existant.

Tant pour les murs des constructions que pour ceux des clôtures, les matériaux, ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, …), doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial pour façades.

Sont interdits :

- les papiers goudronnés ;
- les plaques ondulées.

3 - Couleurs

Concernant les enduits, les couleurs en contradiction avec celles de l'environnement sont interdites.
Les couleurs primaires et les teintes vives sont interdites en façade.

Concernant les menuiseries, les bois et les fers, ils devront être peints, patinés ou traités.

4 - Clôture

L'édification de clôture est soumise à déclaration.

1 - La clôture sur rue

En bordure des voies, les clôtures doivent être édifiées à l'alignement. A l'angle de deux voies, la clôture respectera un pan coupé d'une longueur minimale de 5 mètres.
Afin de garantir la sécurité des piétons et des automobilistes, le portail pourra être implanté en retrait de 5 mètres par rapport à l'alignement.
Il est recommandé une largeur de portail donnant accès au terrain de 3,50 mètres.

Les clôtures sur rue seront constituées soit par des éléments à claire-voie en bois ou en métal avec mur bahut, soit par des haies végétales.

La hauteur maximum n'excédera pas 1,80 mètre et 0,60 mètre pour les murs bahut.

Les haies végétales et d'essences locales doivent être plantées à au moins 0,50 mètre de la limite de terrain. Elles peuvent éventuellement être doublées d'un grillage.

L'emploi de grillage mince à triple torsion, d'anneaux de béton minces et de poteaux préfabriqués est interdit.
L'absence de clôture est autorisée lorsque les espaces laissés visibles sont aménagés en espaces végétalisés. La limite entre espaces publics et espaces privés doit être marquée.

2 - La clôture en limite séparative

Les clôtures en limites séparatives latérales et de fond de parcelle seront librement constituées et devront observer une hauteur maximale d'un mètre quatre-vingt.

ARTICLE UH.12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain. Le nombre de places de stationnement ne peut être inférieur à :

- pour les constructions à usage d'habitation :

    - 2 places par logement avec une dimension pour chaque place : 2,5 m x 5 m.

      Pour toute nouvelle construction exigeant plus de deux places, la moitié des places de stationnement créées devront être couvertes.

      La suppression d'une place de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recréée sur le terrain. Cette disposition s'applique dans tous les cas, y compris sur les terrains existants en cas de division.

    - Dispositions particulières dans le cas d'une extension :

      La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction existante à usage d'habitation dans la mesure où les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements.

      Si l'extension crée de nouveaux logements, le nombre de places total après achèvement des travaux doit respecter les normes du premier point.

      En cas de nouveaux logements dans une construction existante, le nombre de places total après achèvement des travaux doit respecter les normes du premier point.

- pour les logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat : une place de stationnement par logement.

- pour les constructions à usage d'activités :

    - entre 100 m² et 1 000 m² de surface de plancher réalisée, il sera demandé 0,04 place de stationnement par m² de surface de plancher réalisée ;

    - entre 1 000 m² et 2 000 m² de surface de plancher réalisée, il sera demandé 0,035 place de stationnement par m² de surface de plancher réalisée ;

    - pour plus de 2 000 m² de surface de plancher réalisée, il sera demandé 0,03 place de stationnement par m² de surface de plancher réalisée.

En cas de fraction, le nombre de places doit être arrondi à l'unité supérieure.

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos prévu aux articles R. 111-14-4 et R. 111-14-5 du code de la construction et de l'habitation doit posséder les caractéristiques minimales suivantes :

- pour les bâtiments collectifs à usage principal d'habitation (plus de deux logements), l'espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;

- pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher.

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

ARTICLE UH.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 - Les plantations existantes doivent être maintenues sinon des plantations de remplacement seront réalisées. Les arbres abattus devront être remplacés.

2 - Les surfaces libres de toute construction ainsi que les surfaces délaissées des aires de stationnement doivent être plantées ou recevoir un aménagement paysager végétal sur une surface au moins égale à 35% de celle d'un terrain de moins de 1 000 m² et de 40% pour celles de plus de 1 000 m². Les éventuels dégagements par rapport à l'alignement seront traités en priorité.

3 - Pour les terrains issus d'une division parcellaire, afin de préserver des espaces de jardins en prolongement des constructions principales, un espace libre de toute construction doit être préservé en vis-à-vis d'une des façades principales, en privilégiant la plus ensoleillée. Cet espace doit avoir une largeur minimale égale à la hauteur de la dite façade et une longueur d'au moins 14 mètres.

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE UI

La zone UI, nommée zone d'activités des Meulières, accueille les établissements industriels, scientifiques et techniques ainsi que des activités tertiaires ou artisanales, à l'exclusion des commerces de détail non lié à ces activités. L'habitat y est interdit.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UI.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Les constructions à usage d'habitation.

2 - Les commerces de détail.

3 - Les constructions à usage agricole.

4 - Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R.425 du Code de l'Urbanisme qui ne sont pas strictement liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

5 - L'ouverture et l'exploitation de carrières.

ARTICLE UI.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

1 - Les commerces de détails que si ces derniers sont liés aux établissements industriels non classés, scientifiques et techniques, aux activités tertiaires ou artisanales présents dans la zone.

2 - Les constructions à usage d'habitation sous condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des installations.

3 - Les constructions à usage d'artisanat et industriel à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eue égard à l'environnement pavillonnaire dans lequel s'inscrit cette zone.

4 - Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
- que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant ;
- qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de dangers ou nuisances liés au classement.

5 - L'extension ou la transformation des installations classées existantes à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.

Pour rappel, la commune est soumise au risque de retrait gonflement d'argiles (aléa moyen). Des préconisations peuvent être prises afin de se prémunir de tous désordres sur les constructions.

SECTION 2 - CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI.3 - ACCES ET VOIRIE

Toute construction doit être desservie par une voie publique ou privée en bon état de viabilité qui doit permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, de ramassage des ordures ménagères et des objets encombrants, ...

La largeur des voies nouvelles ne peut être inférieure à 9 mètres.

Toute voie se terminant en impasse doit être aménagée pour permettre le demi-tour.

ARTICLE UI.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle conformément à la réglementation en vigueur et avec l'accord de l'autorité gestionnaire.

2 - Assainissement

Se référer au règlement d'assainissement édicté par la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge et annexé au présent règlement (Annexe 2).

3 - Autres réseaux

La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que des branchements, sera imposée chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications, de télédistribution et les lignes électriques basse tension en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée / publique.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

ARTICLE UI.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Cet article n'est plus applicable (loi ALUR).

ARTICLE UI.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à 6 mètres minimum de l'alignement.

La surélévation ou l'extension d'une construction existante, dont l'implantation ne respecte par cet article, est autorisée :

- soit dans le prolongement d'un ou plusieurs murs existants ;

- soit selon les règles applicables aux constructions nouvelles.

La reconstruction ou la remise en état à l'identique de bâtiments ou installations détruits par sinistre peut être exécutée dans la limite de la surface de plancher hors oeuvre préexistante, dans le cas où le bâtiment détruit par sinistre ne répondait pas, lui-même à cette règle.

ARTICLE UI.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la largeur de la marge de recul soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

Elles sont cependant autorisées sur une seule limite séparative latérale et en fond de parcelle à la condition que le terrain ne soit pas en limite de la zone UHA.

La marge de recul pour les bâtiments autres que des habitations destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des installations, est portée à 9 mètres pour tous les terrains contigus à une autre zone du Plan Local d'Urbanisme.

L'extension d'une construction existante, dont l'implantation ne respecte pas cet article, peut être autorisée dans le prolongement des murs existants à condition que les façades créées dans ce prolongement ne comportent pas de vue autre que des jours de souffrance, des châssis fixes et verres translucides, sauf pour les vues situées à 1,90 mètre du plancher.

En cas d'isolation extérieure d'une construction existante, déjà implantée à la limite de la marge de recul autorisée par rapport aux limites séparatives latérales, la marge de recul peut être amputée dans la limite de 0,5 mètre maximum pour permettre les dispositifs d'isolation.

La reconstruction ou la remise en état à l'identique de bâtiments ou installations détruits par sinistre peut être exécutée dans la limite de la surface de plancher hors oeuvre préexistante, dans le cas où le bâtiment détruit par sinistre ne répondait pas, lui-même à cette règle.

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

Les constructions non contiguës doivent être distantes les unes des autres d'au moins 6 mètres.

La reconstruction ou la remise en état à l'identique de bâtiments ou installations détruits par sinistre peut être exécutée dans la limite de la surface de plancher hors oeuvre préexistante, dans le cas où le bâtiment détruit par sinistre ne répondait pas, lui-même à cette règle.

ARTICLE UI.9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions de quelque nature qu'elles soient ne peut excéder 50% de la surface totale du terrain.

ARTICLE UI.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale d'une construction mesurée par rapport au niveau naturel du sol ne peut excéder 9 mètres.

ARTICLE UI.11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

1 - Aspect extérieur

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des autres lieux avoisinants, au site et au paysage.

Il est admis d'utiliser des techniques ou des matériaux innovants dans la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale, de la haute performance énergétique ou de l'utilisation des énergies renouvelables.

Les différents murs, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect. Ils devront présenter un aspect convenable et donner les garanties de bonne conservation.
Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, machinerie d'ascenseurs, de ventilation, de réfrigération, de climatisation, sorties de secours, etc., doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

L'implantation d'antennes paraboliques sur les façades des constructions, visibles depuis l'emprise publique, doit être traitée de façon à assurer leur intégration au bâti.

2 - Matériaux et revêtements

Les éléments hétéroclites sont interdits. L'aspect et la couleur des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère du site.

Dans le cas d'adjonctions ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même type que l'existant.

Tant pour les murs des constructions que pour ceux des clôtures, les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, …), doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial pour façades.

Sont interdits :

- les papiers goudronnés ;
- les plaques ondulées.

3 - Couleurs

Concernant les enduits, les couleurs en contradiction avec celles de l'environnement sont interdites.
Les couleurs primaires et les teintes vives sont interdites en façade.

Concernant les menuiseries, les bois et les fers, ils devront être peints, patinés ou traités.

4 - Clôture

L'édification de clôture est soumise à déclaration.

1 - La clôture sur rue

En bordure des voies, les clôtures doivent être édifiées à l'alignement. A l'angle de deux voies, la clôture respectera un pan coupé d'une longueur minimale de 5 mètres.

Les clôtures sur rue seront constituées soit par des éléments à claire-voie en bois ou en métal avec mur bahut, soit par des haies végétales.

La hauteur maximum n'excédera pas 1,80 mètre et 0,60 mètre pour les murs bahut.

Les haies végétales et d'essences locales doivent être plantées à au moins 0,50 mètre de la limite de terrain.

Elles peuvent éventuellement être doublées d'un grillage.
L'emploi de grillage mince à triple torsion, d'anneaux de béton minces et de poteaux préfabriqués est interdit.

L'absence de clôture est autorisée lorsque les espaces laissés visibles sont aménagés en espaces végétalisés. La limite entre espaces publics et espaces privés doit être marquée.

2 - La clôture en limite séparative

Les clôtures en limites séparatives latérales et de fond de parcelle seront librement constituées et devront observer une hauteur maximale d'un mètre quatre-vingt. Il faudra mettre en œuvre des clôtures présentant un espace libre de 0.12m x 0.12m au ras du sol permettant ainsi de renforcer la bonne continuité écologique et la circulation partielle de la petite faune entre les espaces verts privés, conformément à la trame verte et bleue.

ARTICLE UI.12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain.
Lors de toutes opérations de construction ou de transformation de locaux, il devra être réalisé des aires de stationnement répondant aux normes suivantes :

- pour les habitations destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des installations : deux places par logement ;

- pour les bureaux : 60% de la surface cumulée des planchers ;

- pour les ateliers et les entreprises : 10% de la surface cumulée des planchers ;

- pour les équipements publics : les caractéristiques correspondent aux besoins des constructions ou installations.

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos prévu aux articles R. 111-14-4 et R. 111-14-5 du code de la construction et de l'habitation doit posséder les caractéristiques minimales suivantes :

- pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher.

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

ARTICLE UI.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Il sera planté un arbre pour 150 m² de surface de plancher.

Les surfaces libres de toute construction doivent être végétalisées.

La marge de recul entre la construction et l'alignement sera plantée de haies et engazonnée.

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE UJ

La zone UJ accueille de l'habitat mitoyen ainsi que des constructions à usage de bureaux ou de commerces.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UJ.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Les constructions à usage industriel et artisanal.

2 - Les constructions à usage d'entrepôts.

3 - Les constructions à usage agricole.

4 - Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R.425 du Code de l'Urbanisme qui ne sont pas strictement liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

5 - L'ouverture et l'exploitation de carrières.

ARTICLE UJ.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

1 - Les constructions à usage de commerce et de bureau à condition que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone.

2 - Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone, tels que drogueries, boulangeries, laveries, régulation thermique, parcs de stationnement, postes de peinture, dépôts d'hydrocarbures liés à des garages ou stations-service, etc. ;
- que soient mises en oeuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant ;
- qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de dangers ou nuisances liés au classement.

3 - L'extension ou la transformation des installations classées existantes à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en oeuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.

Pour rappel, la commune est soumise au risque de retrait gonflement d'argiles (aléa moyen). Des préconisations peuvent être prises afin de se prémunir de tous désordres sur les constructions.

SECTION 2 - CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UJ.3 - ACCES ET VOIRIE

1- Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.
Cet accès pourra se faire soit directement par une façade sur rue, soit par l'intermédiaire d'un passage privé (appendice d'accès), soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil (servitude de passage).

Les accès sur la voie publique ou privée, de toute construction ou installation, doivent être aménagés afin d'éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Un seul accès véhicule, par unité foncière, est autorisé, excepté en cas :

- d'unité foncière présentant des façades sur plusieurs voies différentes. Le ou les accès doivent être établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre ;
- d'opération groupée avec instauration d'un sens unique de l'entrée à la sortie de la voie d'accès.

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusée sur des terrains si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Pour rappel, tout accès sur une route départementale devra impérativement faire l'objet d'un accord préalable du Département en sa qualité de gestionnaire, afin de conserver de bonnes conditions de circulation et de sécurité sur le réseau départemental.

2- Desserte

Toute construction doit être desservie par une voie publique ou privée en bon état de viabilité, avec une chaussée aménagée. Elle doit permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, de ramassage des ordures ménagères et des objets encombrants, ...

Toute voie se terminant en impasse doit être aménagée pour permettre le demi-tour.

ARTICLE UJ.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle conformément à la réglementation en vigueur et avec l'accord de l'autorité gestionnaire.
2 - Assainissement

Se référer au règlement d'assainissement édicté par la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge et annexé au présent règlement (Annexe 2).

3 - Autres réseaux

La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que des branchements, sera imposée chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications, de télédistribution et les lignes électriques basse tension en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée / publique.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

ARTICLE UJ.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Cet article n'est plus applicable (loi ALUR).

ARTICLE UJ.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement de la voie publique, sauf pour les décrochements. A l'angle de deux voies, la construction respectera un pan coupé d'une longueur minimale de 5 mètres.

La reconstruction ou la remise en état à l'identique de bâtiments ou installations détruits par sinistre peut être exécutée dans la limite de la surface de plancher hors oeuvre préexistante, dans le cas où le bâtiment détruit par sinistre ne répondait pas, lui-même à cette règle.

Aucune règle ne s'applique pour les constructions annexes.

ARTICLE UJ.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La construction devra être édifiée sur au moins une limite séparative latérale. Dans le cas d'un décrochement, le recul, par rapport aux limites séparatives, doit être au moins égal à 3 mètres.

La surélévation ou l'extension d'une construction existante, dont l'implantation ne respecte par cet article, est autorisée :

- soit dans le prolongement d'un ou plusieurs murs existants ;

- soit selon les règles applicables aux constructions nouvelles.

L'extension d'une construction existante, dont l'implantation ne respecte pas cet article, peut être autorisée dans le prolongement des murs existants à condition que les façades créées dans ce prolongement ne comportent pas de vue autre que des jours de souffrance, des châssis fixes et verres translucides sauf pour les vues situées à 1,90 mètre du plancher.

Aucune règle ne s'applique pour les constructions annexes.

La reconstruction ou la remise en état à l'identique de bâtiments ou installations détruits par sinistre peut être exécutée dans la limite de la surface de plancher hors oeuvre préexistante, dans le cas où le bâtiment détruit par sinistre ne répondait pas, lui-même à cette règle.

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

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété et dont l'une au moins est à usage d'habitation, doivent être à une distance au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée avec une distance minimale de 3 mètres. Dans le cas de murs aveugles, cette distance pourra être ramenée à un minimum de 4 mètres.

Aucune règle ne s'applique pour les constructions annexes.

La reconstruction ou la remise en état à l'identique de bâtiments ou installations détruits par sinistre peut être exécutée dans la limite de la surface de plancher hors oeuvre préexistante, dans le cas où le bâtiment détruit par sinistre ne répondait pas, lui-même à cette règle.

ARTICLE UJ.9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 29% de la surface totale du terrain.
Pour une extension, 23 m² d'emprise au sol supplémentaire sont autorisés.

Dans le cas d'une implantation de bureaux ou de commerces, l'emprise au sol pourra être de 40%.

ARTICLE UJ.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est régie par deux règles applicables concomitamment : le gabarit de la voie et la hauteur totale de la construction.

1 - <u>Hauteur relative par rapport aux voies</u>

La hauteur d'une construction mesurée à l'égout du toit ne peut excéder la plus courte distance la séparant de l'alignement opposé ($H \leq L$) (cf. figure 1). Dans le cas d'une marge de recul, l'alignement opposé doit être corrigé de la marge de recul ($H \leq L$ + marge de recul) (cf. figure 2).

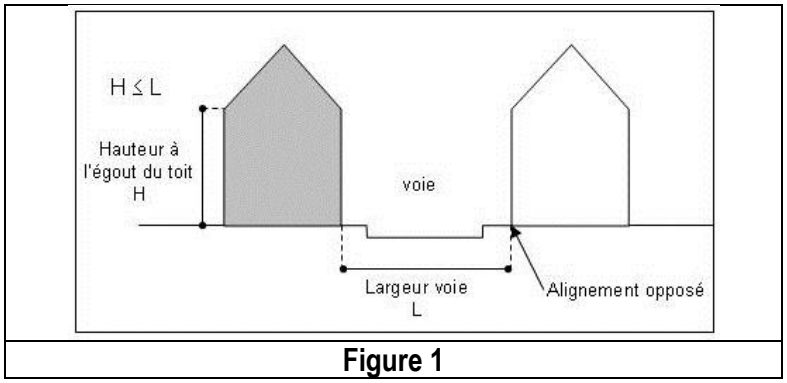


Figure 1

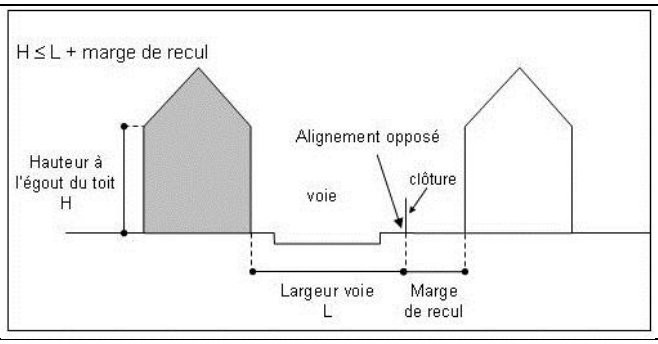


Figure 2

Les immeubles situés à l'angle de deux voies d'inégales largeurs peuvent bénéficier de la hauteur calculée par rapport à la voie la plus large sur une profondeur de 15 mètres au plus par rapport à l'alignement de la voie la plus large (cf. figure 3).

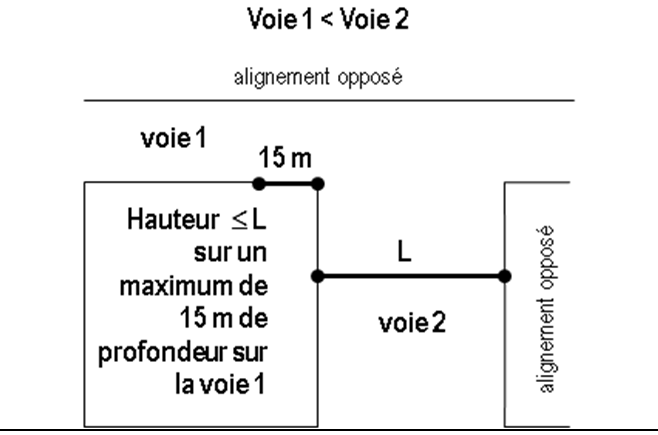


Figure 3

2 - Hauteur totale

La hauteur d'une construction mesurée en tous points de l'égout du toit par rapport au niveau naturel du sol ne peut excéder 6 mètres. Sur une distance de 3 mètres maximum, la hauteur pourra atteindre 8 mètres. Au droit de l'alignement la hauteur minimum sera de 4,50 mètres à l'égout du toit.

La hauteur totale ne peut excéder de plus de 3 mètres la hauteur visée ci-dessus.

La hauteur totale des bâtiments annexes à l'habitation, non contigus au bâtiment principal, ne peut excéder 3 mètres au faîtage si le toit est à deux pentes et 3 mètres en limite séparative et à l'acrotère ou en cas de toit à une pente.

ARTICLE UJ.11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

1 - Aspect extérieur

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des autres lieux avoisinants, au site et au paysage.

Il est admis d'utiliser des techniques ou des matériaux innovants dans la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale, de la haute performance énergétique ou de l'utilisation des énergies renouvelables.
Les différents murs, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect. Ils devront présenter un aspect convenable et donner les garanties de bonne conservation.
Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, machinerie d'ascenseurs, de ventilation, de réfrigération, de climatisation, sorties de secours, etc., doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Les ouvertures en toiture sont admises, sous forme de fenêtres, situées dans le pan de la toiture, ou de lucarnes. Les lucarnes doivent être proportionnées et dimensionnées aux volumes de la construction et de la toiture.

L'implantation d'antennes paraboliques sur les façades des constructions, visibles depuis l'emprise publique, doit être traitée de façon à assurer leur intégration au bâti.

2 - Matériaux et revêtements

Les éléments hétéroclites sont interdits. L'aspect et la couleur des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère du site.

Dans le cas d'adjonctions ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même type que l'existant.

Tant pour les murs des constructions que pour ceux des clôtures, les matériaux, ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, …), doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial pour façades.

Sont interdits :
- les papiers goudronnés ;
- les plaques ondulées.

3 - Couleurs

Concernant les enduits, les couleurs en contradiction avec celles de l'environnement sont interdites.
Les couleurs primaires et les teintes vives sont interdites en façade.

Concernant les menuiseries, les bois et les fers, ils devront être peints, patinés ou traités.

4 - Clôture

L'édification de clôture est soumise à déclaration.

1 - La clôture sur rue

En bordure des voies, les clôtures doivent être édifiées à l'alignement.

Afin de garantir la sécurité des piétons et des automobilistes, le portail pourra être implanté en retrait de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Il est recommandé une largeur de portail donnant accès au terrain de 3,50 mètres.

Les clôtures sur rue seront constituées soit par des éléments à claire-voie en bois ou en métal avec mur bahut, soit par des haies végétales.

La hauteur maximum n'excédera pas 1,80 mètre et 0,60 mètre pour les murs bahut.

Les haies végétales et d'essences locales doivent être plantées à au moins 0,50 mètre de la limite de terrain. Elles peuvent éventuellement être doublées d'un grillage.

L'emploi de grillage mince à triple torsion, d'anneaux de béton minces et de poteaux préfabriqués est interdit.

L'absence de clôture est autorisée lorsque les espaces laissés visibles sont aménagés en espaces végétalisés. La limite entre espaces publics et espaces privés doit être marquée.

2 - La clôture en limite séparative

Les clôtures en limites séparatives latérales et de fond de parcelle seront librement constituées et devront observer une hauteur maximale d'un mètre quatre-vingt.

ARTICLE UJ.12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain. Le nombre de places de stationnement ne peut être inférieur à :

- pour les constructions à usage d'habitation :

    a. une place de stationnement par studio ;

    b. une place et demie de stationnement pour un logement de 2 pièces ;

    c. deux places de stationnement pour un logement de 3 pièces et plus.

- pour les logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat : une place de stationnement par logement.

- les constructions à usage d'activités :

    d. entre 100 m² et 1 000 m² de surface de plancher réalisée, il sera demandé 0,04 place de stationnement par m² de surface de plancher réalisée ;

    e. entre 1 000 m² et 2 000 m² de surface de plancher réalisée, il sera demandé 0,035 place de stationnement par m² de surface de plancher réalisée ;

    f. pour plus de 2 000 m² de surface de plancher réalisée, il sera demandé 0,03 place de stationnement par m² de surface de plancher réalisée.

En cas de fraction, le nombre de places doit être arrondi à l'unité supérieure.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus précédemment est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos prévu aux articles R. 111-14-4 et R. 111-14-5 du code de la construction et de l'habitation doit posséder les caractéristiques minimales suivantes :

- pour les bâtiments collectifs à usage principal d'habitation (plus de deux logements), l'espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;
- pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher.

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

ARTICLE UJ.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues sinon des plantations de remplacement seront réalisées. Les arbres abattus devront être remplacés.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les surfaces délaissées des aires de stationnement doivent être plantées ou recevoir un aménagement paysager végétal.

Il sera planté au moins un arbre pour 100 m² de surface de terrain libre.

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE UK

La zone UK accueille uniquement de l'habitat sous forme de lotissements : le Fonds de Calais, la résidence le Park et les Hautes Terres.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UK.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Les constructions à usage industriel, artisanal, commercial et de bureaux.

2 - Les constructions à usage d'entrepôts.

3 - Les constructions à usage agricole.

4 - Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R.425 du Code de l'Urbanisme qui ne sont pas strictement liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

5 - L'ouverture et l'exploitation de carrières.

ARTICLE UK.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Pour rappel, la commune est soumise au risque de retrait gonflement d'argiles (aléa moyen). Des préconisations peuvent être prises afin de se prémunir de tous désordres sur les constructions.

SECTION 2 - CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UK.3 - ACCES ET VOIRIE

1- Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.
Cet accès pourra se faire soit directement par une façade sur rue, soit par l'intermédiaire d'un passage privé (appendice d'accès), soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil (servitude de passage).

Les accès sur la voie publique ou privée, de toute construction ou installation, doivent être aménagés afin d'éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Un seul accès véhicule, par unité foncière, est autorisé, excepté en cas :

- d'unité foncière présentant des façades sur plusieurs voies différentes. Le ou les accès doivent être établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre ;
- d'opération groupée avec instauration d'un sens unique de l'entrée à la sortie de la voie d'accès.

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusée sur des terrains si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Pour rappel, tout accès sur une route départementale devra impérativement faire l'objet d'un accord préalable du Département en sa qualité de gestionnaire, afin de conserver de bonnes conditions de circulation et de sécurité sur le réseau départemental.

2- Desserte

Toute construction doit être desservie par une voie publique ou privée en bon état de viabilité, avec une chaussée aménagée. Elle doit permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, de ramassage des ordures ménagères et des objets encombrants, ...

Toute voie se terminant en impasse doit être aménagée pour permettre le demi-tour.

ARTICLE UK.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle conformément à la réglementation en vigueur et avec l'accord de l'autorité gestionnaire.

2 - Assainissement

Se référer au règlement d'assainissement édicté par la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge et annexé au présent règlement (Annexe 2).

3 - Autres réseaux

La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que des branchements, sera imposée chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications, de télédistribution et les lignes électriques basse tension en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée / publique.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

ARTICLE UK.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Cet article n'est plus applicable (loi ALUR).

ARTICLE UK.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres de l'alignement.

La surélévation ou l'extension d'une construction existante, dont l'implantation ne respecte par cet article, est autorisée :

- soit dans le prolongement d'un ou plusieurs murs existants ;

- soit selon les règles applicables aux constructions nouvelles.

La reconstruction ou la remise en état à l'identique de bâtiments ou installations détruits par sinistre peut être exécutée dans la limite de la surface de plancher hors oeuvre préexistante, dans le cas où le bâtiment détruit par sinistre ne répondait pas, lui-même à cette règle.

ARTICLE UK.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La construction devra être édifiée :

- soit sur une des limites séparatives latérales ;

- soit en retrait de 2 mètres minimum.

La double mitoyenneté est interdite pour les terrains de plus de 17 mètres de large au droit de l'alignement.
Une marge de recul de 3 mètres sera observée le long des terrains limitrophes de la zone UH.A1.

L'extension d'une construction existante, dont l'implantation ne respecte pas cet article, peut être autorisée dans le prolongement des murs existants à condition que les façades créées dans ce prolongement ne comportent pas de vue autre que des jours de souffrance, des châssis fixes et verres translucides sauf pour les vues situées à 1,90 mètre du plancher.

En cas d'isolation extérieure d'une construction existante, déjà implantée à la limite de la marge de recul autorisée par rapport aux limites séparatives latérales, la marge de recul peut être amputée dans la limite de 0,5 mètre maximum pour permettre les dispositifs d'isolation.

La reconstruction ou la remise en état à l'identique de bâtiments ou installations détruits par sinistre peut être exécutée dans la limite de la surface de plancher hors oeuvre préexistante, dans le cas où le bâtiment détruit par sinistre ne répondait pas, lui-même à cette règle.

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

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété et dont l'une au moins est à usage d'habitation, doivent être à une distance au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée avec une distance minimale de 6 mètres. Dans le cas de murs aveugles, cette distance pourra être ramenée à un minimum de 4 mètres.

Aucune règle ne s'applique pour les constructions annexes.

La reconstruction ou la remise en état à l'identique de bâtiments ou installations détruits par sinistre peut être exécutée dans la limite de la surface de plancher hors oeuvre préexistante, dans le cas où le bâtiment détruit par sinistre ne répondait pas, lui-même à cette règle.

ARTICLE UK.9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 46% de la surface totale du terrain.
Pour une extension, 23 m² d'emprise au sol supplémentaire sont autorisés.

ARTICLE UK.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est régie par deux règles applicables concomitamment : le gabarit de la voie et la hauteur totale de la construction.

1 - Hauteur relative par rapport aux voies

La hauteur d'une construction mesurée à l'égout du toit ne peut excéder la plus courte distance la séparant de l'alignement opposé ($H \leq L$) (cf. figure 1). Dans le cas d'une marge de recul, l'alignement opposé doit être corrigé de la marge de recul ($H \leq L$ + marge de recul) (cf. figure 2).

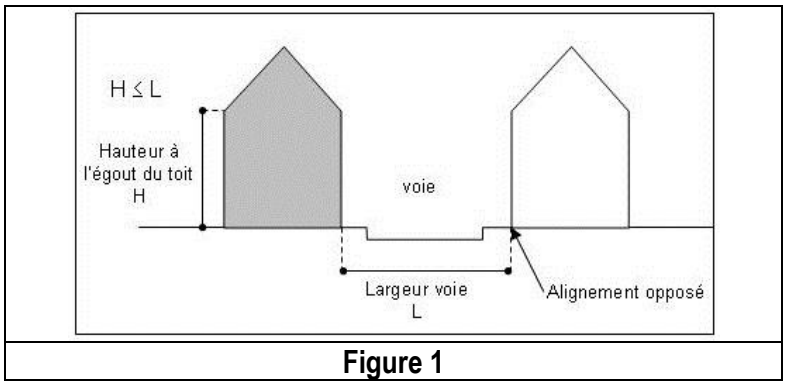


Figure 1

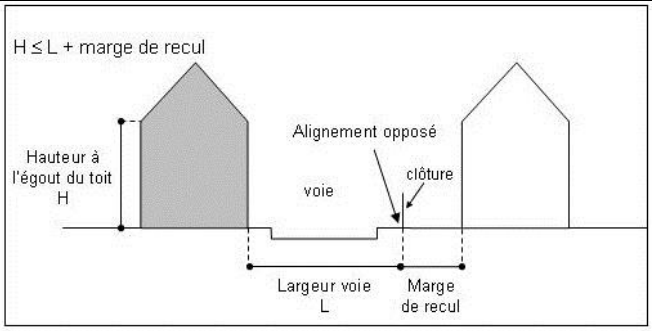


Figure 2

Les immeubles situés à l'angle de deux voies d'inégales largeurs peuvent bénéficier de la hauteur calculée par rapport à la voie la plus large sur une profondeur de 15 mètres au plus par rapport à l'alignement de la voie la plus large (cf. figure 3).

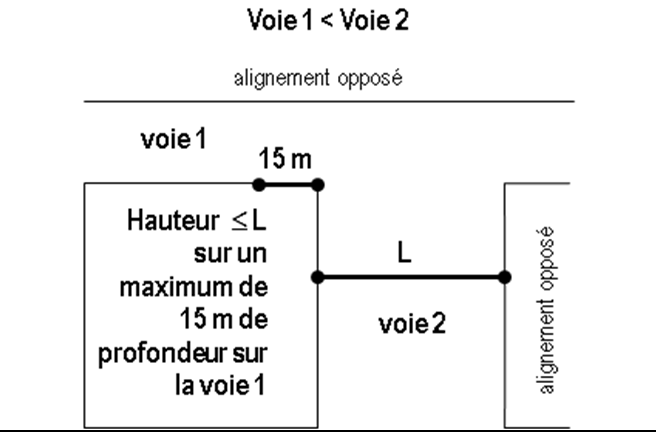


Figure 3

2 - Hauteur totale

La hauteur d'une construction mesurée en tous points de l'égout du toit par rapport au niveau naturel du sol ne peut excéder 6 mètres. Sur une distance de 3 mètres maximum, la hauteur pourra atteindre 8 mètres. Au droit de l'alignement la hauteur minimum sera de 4,50 mètres à l'égout du toit.

La hauteur totale ne peut excéder de plus de 3 mètres la hauteur visée ci-dessus.

La hauteur totale des bâtiments annexes à l'habitation, non contigus au bâtiment principal, ne peut excéder 3 mètres au faîtage si le toit est à deux pentes et 3 mètres en limite séparative et à l'acrotère ou en cas de toit à une pente.

ARTICLE UK.11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

1 - Aspect extérieur

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des autres lieux avoisinants, au site et au paysage.

Il est admis d'utiliser des techniques ou des matériaux innovants dans la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale, de la haute performance énergétique ou de l'utilisation des énergies renouvelables.

Les différents murs, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect. Ils devront présenter un aspect convenable et donner les garanties de bonne conservation.
Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, machinerie d'ascenseurs, de ventilation, de réfrigération, de climatisation, sorties de secours, etc., doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Les ouvertures en toiture sont admises, sous forme de fenêtres, situées dans le pan de la toiture, ou de lucarnes. Les lucarnes doivent être proportionnées et dimensionnées aux volumes de la construction et de la toiture.

L'implantation d'antennes paraboliques sur les façades des constructions, visibles depuis l'emprise publique, doit être traitée de façon à assurer leur intégration au bâti.

2 - Matériaux et revêtements

Les éléments hétéroclites sont interdits. L'aspect et la couleur des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère du site.

Dans le cas d'adjonctions ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même type que l'existant.

Tant pour les murs des constructions que pour ceux des clôtures, les matériaux, ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, …), doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial pour façades.

Sont interdits :
- les papiers goudronnés ;
- les plaques ondulées.

3 - Couleurs

Concernant les enduits, les couleurs en contradiction avec celles de l'environnement sont interdites.
Les couleurs primaires et les teintes vives sont interdites en façade.

Concernant les menuiseries, les bois et les fers, ils devront être peints, patinés ou traités.

4 - Clôture

L'édification de clôture est soumise à déclaration.

1 - La clôture sur rue

En bordure des voies, les clôtures doivent être édifiées à l'alignement. A l'angle de deux voies, la clôture respectera un pan coupé d'une longueur minimale de 5 mètres.

Afin de garantir la sécurité des piétons et des automobilistes, le portail pourra être implanté en retrait de 5 mètres par rapport à l'alignement.
Il est recommandé une largeur de portail donnant accès au terrain de 3,50 mètres.

Les clôtures sur rue seront constituées soit par des éléments à claire-voie en bois ou en métal avec mur bahut, soit par des haies végétales.

La hauteur maximum n'excédera pas 1,80 mètre et 0,60 mètre pour les murs bahut.

Les haies végétales et d'essences locales doivent être plantées à au moins 0,50 mètre de la limite de terrain. Elles peuvent éventuellement être doublées d'un grillage.

L'emploi de grillage mince à triple torsion, d'anneaux de béton minces et de poteaux préfabriqués est interdit.

L'absence de clôture est autorisée lorsque les espaces laissés visibles sont aménagés en espaces végétalisés. La limite entre espaces publics et espaces privés doit être marquée.

2 - La clôture en limite séparative

Les clôtures en limites séparatives latérales et de fond de parcelle seront librement constituées et devront observer une hauteur maximale d'un mètre quatre-vingt.

ARTICLE UK.12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain. Le nombre de places de stationnement ne peut être inférieur à :

- pour les constructions à usage d'habitation :
    g. une place de stationnement par studio ;
    h. une place et demie de stationnement pour un logement de 2 pièces ;
    i. deux places de stationnement pour un logement de 3 pièces et plus.
- pour les logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat : une place de stationnement par logement.

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos prévu aux articles R. 111-14-4 et R. 111-14-5 du code de la construction et de l'habitation doit posséder les caractéristiques minimales suivantes :

- pour les bâtiments collectifs à usage principal d'habitation (plus de deux logements), l'espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

ARTICLE UK.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues sinon des plantations de remplacement seront réalisées. Les arbres abattus devront être remplacés.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les surfaces délaissées des aires de stationnement doivent être plantées ou recevoir un aménagement paysager végétal.

Il sera planté au moins un arbre pour 100 m² de surface de terrain libre.

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE UL

La zone UL accueille les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Certaines parties de la zone UL sont concernées par l'aléa inondation défini dans le PERI relatif aux inondations de l'Orge approuvé le 13 décembre 1993 par arrêté préfectoral n°935850, dont le règlement est annexé au présent document (Annexe 3).

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UL.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Les constructions à usage d'habitation.

2 - Les constructions à usage de commerce.

3 - Les constructions à usage industriel et artisanal.

4 - Les constructions à usage d'entrepôts hormis les réserves nécessaires aux équipements.

5 - Les constructions à usage agricole.

6 - Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R.425 du Code de l'Urbanisme qui ne sont pas strictement liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

7 - L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Pour rappel, certaines parties de la zone UL sont concernées par l'aléa inondation défini dans le PERI relatif aux inondations de l'Orge approuvé le 13 décembre 1993 par arrêté préfectoral n°935850. Le règlement du PERI qui s'applique, est annexé au présent document (Annexe 3).

Certaines parties de la zone UL sont également intégrées dans le périmètre de la crue centennale. Le règlement de la zone bleue du PERI relatif aux inondations de l'Orge approuvé le 13 décembre 1993 par arrêté préfectoral n°935850, dont le règlement est annexé au présent document (Annexe 3), s'applique au périmètre de la crue centennale.

ARTICLE UL.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient exclusivement destinées aux logements des employés, du personnel de gardiennage et de surveillance des équipements publics ou privés.

Pour rappel, certaines parties de la zone UL sont concernées par l'aléa inondation défini dans le PERI relatif aux inondations de l'Orge approuvé le 13 décembre 1993 par arrêté préfectoral n°935850. Le règlement du PERI qui s'applique, est annexé au présent document (Annexe 3).

Certaines parties de la zone UL sont également intégrées dans le périmètre de la crue centennale. Le règlement de la zone bleue du PERI relatif aux inondations de l'Orge approuvé le 13 décembre 1993 par arrêté préfectoral n°935850, dont le règlement est annexé au présent document (Annexe 3), s'applique au périmètre de la crue centennale.

Pour rappel, la commune est soumise au risque de retrait gonflement d'argiles (aléa moyen). Des préconisations peuvent être prises afin de se prémunir de tous désordres sur les constructions.

SECTION 2 - CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL.3 - ACCES ET VOIRIE

Toute construction doit être desservie par une voie publique ou privée en bon état de viabilité qui doit permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, de ramassage des ordures ménagères et des objets encombrants, ...
La largeur des voies nouvelles ne peut être inférieure à 6 mètres.

Toute voie se terminant en impasse doit être aménagée pour permettre le demi-tour.

ARTICLE UL.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle conformément à la réglementation en vigueur et avec l'accord de l'autorité gestionnaire.

2 - Assainissement

Se référer au règlement d'assainissement édicté par la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge et annexé au présent règlement (Annexe 2).

3 - Autres réseaux

La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que des branchements, sera imposée chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications, de télédistribution et les lignes électriques basse tension en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée / publique.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

ARTICLE UL.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Cet article n'est plus applicable (loi ALUR).

ARTICLE UL.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

La construction devra être implantée à 2 mètres minimum de l'alignement.

ARTICLE UL.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La construction devra être édifiée :

- soit sur une des limites séparatives latérales ;
- soit en retrait de 2 mètres minimum.

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE UL.9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions de quelques natures qu'elles soient ne peut excéder 75% de la surface du terrain.

ARTICLE UL.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale d'une construction mesurée par rapport au niveau naturel du sol ne peut excéder 15 mètres.

ARTICLE UL.11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

1 - Aspect extérieur

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des autres lieux avoisinants, au site et au paysage.

2 - Matériaux et revêtements

Tant pour les murs des constructions que pour ceux des clôtures, les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, …), doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial pour façades.
Sont interdits :

- les papiers goudronnés ;
- les plaques ondulées.

3 - Clôture le long du domaine public

L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

En bordure des voies, les clôtures doivent être édifiées à l'alignement. A l'angle de deux voies, la clôture respectera un pan coupé d'une longueur minimale de 5 mètres.
Afin de garantir la sécurité des piétons et des automobilistes, le portail pourra être implanté en retrait de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Les clôtures sur rue seront constituées soit par des éléments à claire-voie en bois ou en métal avec mur bahut, soit par des haies végétales.

La hauteur maximum de la clôture n'excédera pas 2,40 mètres et de 0,80 à 1,30 mètres pour les murs bahut.

Les haies végétales et d'essences locales doivent être plantées à au moins 0,50 mètre de la limite de terrain. Elles peuvent éventuellement être doublées d'un grillage.

L'emploi de grillage mince à triple torsion, d'anneaux de béton minces et de poteaux préfabriqués est interdit.

L'absence de clôture est autorisée lorsque les espaces laissés visibles sont aménagés en espaces végétalisés. La limite entre espaces publics et espaces privés doit être marquée.

ARTICLE UL.12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain.

Lors de toutes opérations de construction, il devra être réalisé des aires de stationnement répondant aux besoins des équipements publics ou privés.

ARTICLE UL.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Il sera planté un arbre pour 50 m² de surface de plancher.
Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées d'arbres et convenablement entretenues.

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE UM

La zone UM accueille de l'habitat. Il s'agit du lotissement du Domaine des Gardes dont la forme urbaine, très spécifique et différente du reste du tissu urbain de la ville, nécessite un zonage particulier.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UM.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Les constructions à usage industriel, artisanal, de bureaux et commercial.

2 - Les constructions à usage d'entrepôts.

3 - Les constructions à usage agricole.

4 - Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R.425 du Code de l'Urbanisme qui ne sont pas strictement liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

5 - L'ouverture et l'exploitation de carrières.

ARTICLE UM.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Pour rappel, la commune est soumise au risque de retrait gonflement d'argiles (aléa moyen). Des préconisations peuvent être prises afin de se prémunir de tous désordres sur les constructions.

SECTION 2 - CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UM.3 - ACCES ET VOIRIE

1- <u>Accès</u>

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.
Cet accès pourra se faire soit directement par une façade sur rue, soit par l'intermédiaire d'un passage privé (appendice d'accès), soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil (servitude de passage).

Les accès sur la voie publique ou privée, de toute construction ou installation, doivent être aménagés afin d'éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Un seul accès véhicule, par unité foncière, est autorisé, excepté en cas :

- d'unité foncière présentant des façades sur plusieurs voies différentes. Le ou les accès doivent être établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre ;
- d'opération groupée avec instauration d'un sens unique de l'entrée à la sortie de la voie d'accès.

S'agissant des terrains dont l'accès est constitué par une bande de terrain ou une servitude de passage, celles-ci doivent avoir une dimension de 5 mètres minimum de large pour la desserte d'un lot arrière.

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusée sur des terrains si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Pour rappel, tout accès sur une route départementale devra impérativement faire l'objet d'un accord préalable du Département en sa qualité de gestionnaire, afin de conserver de bonnes conditions de circulation et de sécurité sur le réseau départemental.

2- Desserte

Toute construction doit être desservie par une voie publique ou privée en bon état de viabilité, avec une chaussée aménagée. Elle doit permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, de ramassage des ordures ménagères et des objets encombrants, ...

Toute voie se terminant en impasse doit être aménagée pour permettre le demi-tour.

ARTICLE UM.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle conformément à la réglementation en vigueur et avec l'accord de l'autorité gestionnaire.

2 - Assainissement

Se référer au règlement d'assainissement édicté par la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge et annexé au présent règlement (Annexe 2).

3 - Autres réseaux

La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que des branchements, sera imposée chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications, de télédistribution et les lignes électriques basse tension en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée / publique.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

ARTICLE UM.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Cet article n'est plus applicable (loi ALUR).

ARTICLE UM.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres de l'alignement.

La surélévation ou l'extension d'une construction existante, dont l'implantation ne respecte par cet article, est autorisée :

- soit dans le prolongement d'un ou plusieurs murs existants ;
- soit selon les règles applicables aux constructions nouvelles.

ARTICLE UM.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La construction devra être édifiée :

- soit sur une des limites séparatives latérales ;
- soit en retrait de 2,50 mètres minimum.

L'extension d'une construction existante, dont l'implantation ne respecte pas cet article, peut être autorisée dans le prolongement des murs existants à condition que les façades créées dans ce prolongement ne comportent pas de vue autre que des jours de souffrance, des châssis fixes et verres translucides sauf pour les vues situées à 1,90 mètre du plancher.

En cas d'isolation extérieure d'une construction existante, déjà implantée à la limite de la marge de recul autorisée par rapport aux limites séparatives latérales, la marge de recul peut être amputée dans la limite de 0,5 mètre maximum pour permettre les dispositifs d'isolation.

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

Deux constructions à usage d'habitation non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être à une distance au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée avec une distance minimale de 6 mètres. Dans le cas de murs aveugles, cette distance pourra être ramenée à un minimum de 4 mètres.

Aucune règle ne s'applique pour les constructions annexes.

ARTICLE UM.9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 46% de la surface totale du terrain.

ARTICLE UM.10 -HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est régie par deux règles applicables concomitamment : le gabarit de la voie et la hauteur totale de la construction.

1 - <u>Hauteur relative par rapport aux voies</u>

La hauteur d'une construction mesurée à l'égout du toit ne peut excéder la plus courte distance la séparant de l'alignement opposé (H ≤ L) (cf. figure 1). Dans le cas d'une marge de recul, l'alignement opposé doit être corrigé de la marge de recul (H ≤ L + marge de recul) (cf. figure 2).

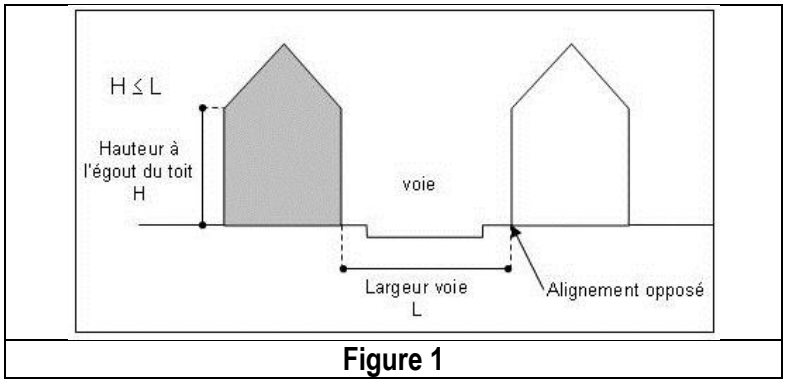


Figure 1

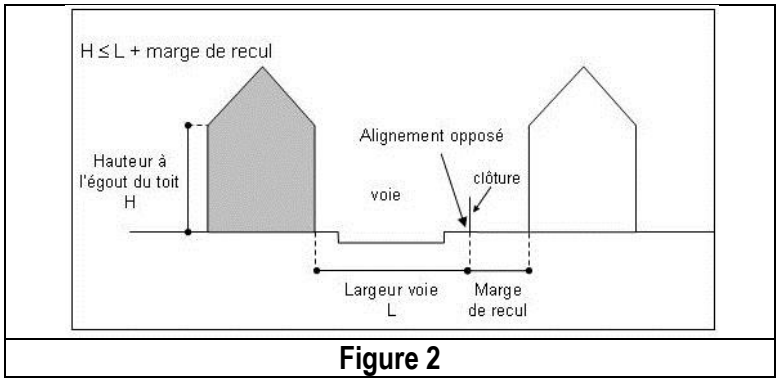


Figure 2

Les immeubles situés à l'angle de deux voies d'inégales largeurs peuvent bénéficier de la hauteur calculée par rapport à la voie la plus large sur une profondeur de 15 mètres au plus par rapport à l'alignement de la voie la plus large (cf. figure 3).

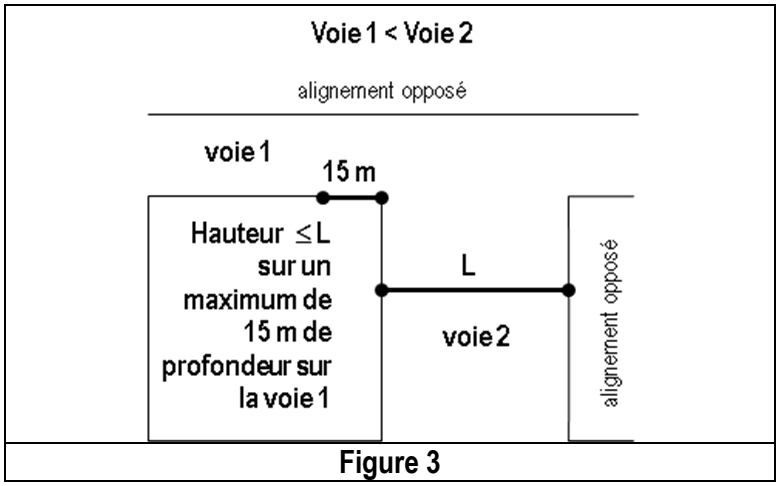


Figure 3

2 - Hauteur totale

La hauteur d'une construction d'habitation mesurée en tous points de l'égout du toit par rapport au niveau naturel du sol ne peut excéder 5,50 mètres. Sur une distance de 3 mètres maximum, la hauteur pourra atteindre 8 mètres.
La hauteur d'une construction à usage de bureaux mesurée en tous points de l'égout du toit par rapport au niveau naturel du sol ne peut excéder 9 mètres.
La hauteur totale ne peut excéder de plus de 3 mètres les hauteurs visées ci-dessus.

La hauteur totale des bâtiments annexes à l'habitation, non contigus au bâtiment principal, ne peut excéder 3 mètres au faîtage si le toit est à deux pentes et 3 mètres en limite séparative et à l'acrotère ou en cas de toit à une pente.

ARTICLE UM.11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

1 - Aspect extérieur

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des autres lieux avoisinants, au site et au paysage.

Il est admis d'utiliser des techniques ou des matériaux innovants dans la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale, de la haute performance énergétique ou de l'utilisation des énergies renouvelables.

Les différents murs, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect. Ils devront présenter un aspect convenable et donner les garanties de bonne conservation.
Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, machinerie d'ascenseurs, de ventilation, de réfrigération, de climatisation, sorties de secours, etc., doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Les ouvertures en toiture sont admises, sous forme de fenêtres, situées dans le pan de la toiture, ou de lucarnes. Les lucarnes doivent être proportionnées et dimensionnées aux volumes de la construction et de la toiture.

L'implantation d'antennes paraboliques sur les façades des constructions, visibles depuis l'emprise publique, doit être traitée de façon à assurer leur intégration au bâti.

2 - Matériaux et revêtements

Les éléments hétéroclites sont interdits. L'aspect et la couleur des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère du site.

Dans le cas d'adjonctions ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même type que l'existant.

Tant pour les murs des constructions que pour ceux des clôtures, les matériaux, ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, …), doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial pour façades.

Sont interdits :
- les papiers goudronnés ;
- les plaques ondulées.

3 - Couleurs

Concernant les enduits, les couleurs en contradiction avec celles de l'environnement sont interdites.
Les couleurs primaires et les teintes vives sont interdites en façade.

Concernant les menuiseries, les bois et les fers, ils devront être peints, patinés ou traités.

4 - Clôture

L'édification de clôture est soumise à déclaration.

1 - La clôture sur rue

En bordure des voies, les clôtures doivent être édifiées à l'alignement. A l'angle de deux voies, la clôture respectera un pan coupé d'une longueur minimale de 5 mètres.
Afin de garantir la sécurité des piétons et des automobilistes, le portail pourra être implanté en retrait de 5 mètres par rapport à l'alignement.
Il est recommandé une largeur de portail donnant accès au terrain de 3,50 mètres.

Les clôtures sur rue seront constituées soit par des éléments à claire-voie en bois ou en métal avec mur bahut, soit par des haies végétales.

La hauteur maximum n'excédera pas 1,80 mètre et 0,60 mètre pour les murs bahut.

Les haies végétales et d'essences locales doivent être plantées à au moins 0,50 mètre de la limite de terrain. Elles peuvent éventuellement être doublées d'un grillage.

L'emploi de grillage mince à triple torsion, d'anneaux de béton minces et de poteaux préfabriqués est interdit.

L'absence de clôture est autorisée lorsque les espaces laissés visibles sont aménagés en espaces végétalisés. La limite entre espaces publics et espaces privés doit être marquée.

2 - La clôture en limite séparative

Les clôtures en limites séparatives latérales et de fond de parcelle seront librement constituées et devront observer une hauteur maximale d'un mètre quatre-vingt.

ARTICLE UM.12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain. Le nombre de places de stationnement ne peut être inférieur à :

- pour les constructions à usage d'habitation :

    j. pour une surface de plancher ≤ 50 m² : 2 places de stationnement ;

    k. pour une surface de plancher > à 50 m² : 2 places + (surface de plancher- 50 m²) / 50, arrondi à l'entier inférieur.

    Pour toute nouvelle construction exigeant plus de deux places, la moitié des places de stationnement créées devront être couvertes. Pour trois places, il est exigé une place couverte. A compter de quatre places et y compris pour quatre places, le nombre de places couvertes exigé est arrondi à l'entier supérieur.

    Il est exigé 1 place de stationnement supplémentaire dans le cas d'une extension supérieure à 50 m² d'emprise au sol.

- pour les logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat : une place de stationnement par logement.

En cas de fraction, le nombre de places doit être arrondi à l'unité supérieure.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus précédemment est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos prévu aux articles R. 111-14-4 et R. 111-14-5 du code de la construction et de l'habitation doit posséder les caractéristiques minimales suivantes :

- pour les bâtiments collectifs à usage principal d'habitation (plus de deux logements), l'espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

ARTICLE UM.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues sinon des plantations de remplacement seront réalisées. Les arbres abattus devront être remplacés.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les surfaces délaissées des aires de stationnement doivent être plantées ou recevoir un aménagement paysager végétal.

Il sera planté au moins un arbre pour 100 m² de surface de terrain libre.

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE UN

La zone UN est une zone urbaine constituée de maisons de ville correspondant au lotissement "Le Pré Fleurant".

Certaines parties de la zone UN sont concernées par l'aléa inondation défini dans le PERI relatif aux inondations de l'Orge approuvé le 13 décembre 1993 par arrêté préfectoral n°935850, dont le règlement est annexé au présent document (Annexe 3).

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UN.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Les constructions à usage industriel, artisanal, commercial et de bureaux.

2 - Les constructions à usage d'entrepôts.

3 - Les constructions à usage agricole.

4 - Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R.425 du Code de l'Urbanisme qui ne sont pas strictement liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

5 - L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Pour rappel, certaines parties de la zone UN sont concernées par l'aléa inondation défini dans le PERI relatif aux inondations de l'Orge approuvé le 13 décembre 1993 par arrêté préfectoral n°935850. Le règlement du PERI qui s'applique, est annexé au présent document (Annexe 3).

Certaines parties de la zone UN sont également intégrées dans le périmètre de la crue centennale. Le règlement de la zone bleue du PERI relatif aux inondations de l'Orge approuvé le 13 décembre 1993 par arrêté préfectoral n°935850, dont le règlement est annexé au présent document (Annexe 3), s'applique au périmètre de la crue centennale.

ARTICLE UN.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Pour rappel, certaines parties de la zone UN sont concernées par l'aléa inondation défini dans le PERI relatif aux inondations de l'Orge approuvé le 13 décembre 1993 par arrêté préfectoral n°935850. Le règlement du PERI qui s'applique, est annexé au présent document (Annexe 3).
Certaines parties de la zone UN sont également intégrées dans le périmètre de la crue centennale. Le règlement de la zone bleue du PERI relatif aux inondations de l'Orge approuvé le 13 décembre 1993 par arrêté préfectoral n°935850, dont le règlement est annexé au présent document (Annexe 3), s'applique au périmètre de la crue centennale.

Pour rappel, la commune est soumise au risque de retrait gonflement d'argiles (aléa moyen). Des préconisations peuvent être prises afin de se prémunir de tous désordres sur les constructions.

SECTION 2 - CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UN.3 - ACCES ET VOIRIE

1- Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.
Cet accès pourra se faire soit directement par une façade sur rue, soit par l'intermédiaire d'un passage privé (appendice d'accès), soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil (servitude de passage).

Les accès sur la voie publique ou privée, de toute construction ou installation, doivent être aménagés afin d'éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Un seul accès véhicule, par unité foncière, est autorisé, excepté en cas :

- d'unité foncière présentant des façades sur plusieurs voies différentes. Le ou les accès doivent être établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre ;
- d'opération groupée avec instauration d'un sens unique de l'entrée à la sortie de la voie d'accès.

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusée sur des terrains si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Pour rappel, tout accès sur une route départementale devra impérativement faire l'objet d'un accord préalable du Département en sa qualité de gestionnaire, afin de conserver de bonnes conditions de circulation et de sécurité sur le réseau départemental.

2- Desserte

Toute construction doit être desservie par une voie publique ou privée en bon état de viabilité, avec une chaussée aménagée. Elle doit permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, de ramassage des ordures ménagères et des objets encombrants, ...
Toutefois, lorsqu'une voie n'excédera pas 50 mètres de longueur et ne desservira qu'un seul logement, la largeur sera de 5 mètres minimum.
Toute voie se terminant en impasse doit être aménagée pour permettre le demi-tour.

ARTICLE UN.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle conformément à la réglementation en vigueur et avec l'accord de l'autorité gestionnaire.

2 - Assainissement

Se référer au règlement d'assainissement édicté par la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge et annexé au présent règlement (Annexe 2).

3 - Autres réseaux

La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que des branchements, sera imposée chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications, de télédistribution et les lignes électriques basse tension en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée / publique.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

ARTICLE UN.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Cet article n'est plus applicable (loi ALUR).

ARTICLE UN.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à 4 mètres de l'alignement.

La surélévation ou l'extension d'une construction existante, dont l'implantation ne respecte par cet article, est autorisée :

- soit dans le prolongement d'un ou plusieurs murs existants ;
- soit selon les règles applicables aux constructions nouvelles.

ARTICLE UN.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La façade de construction doit obligatoirement occuper toute la largeur du terrain jusqu'aux limites séparatives latérales.
Les pignons non mitoyens des constructions devront respecter une marge de recul sur limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout.

Les bâtiments annexes ainsi que les extensions d'habitation peuvent être implantés en limite séparative. La longueur maximale de la construction en mitoyenneté ne doit pas excéder 10 mètres.

L'extension d'une construction existante, dont l'implantation ne respecte pas cet article, peut être autorisée dans le prolongement des murs existants à condition que les façades créées dans ce prolongement ne comportent pas de vue autre que des jours de souffrance, des châssis fixes et verres translucides, sauf pour les vues situées à 1,90 mètre du plancher.

En cas d'isolation extérieure d'une construction existante, déjà implantée à la limite de la marge de recul autorisée par rapport aux limites séparatives latérales, la marge de recul peut être amputée dans la limite de 0,5 mètre maximum pour permettre les dispositifs d'isolation.

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE UN.9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions est limitée à 40% de la superficie du terrain.

L'emprise au sol des bâtiments annexes ne peut excéder 7% de la surface du terrain.

ARTICLE UN.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction mesurée en tous points de l'égout du toit par rapport au niveau naturel du sol ne peut excéder 7 mètres.
La hauteur totale ne peut excéder de plus de 3 mètres la hauteur visée ci-dessus.

La hauteur totale des bâtiments annexes à l'habitation, non contigus au bâtiment principal, ne peut excéder 3 mètres au faîtage si le toit est à deux pentes et 3 mètres en limite séparative et à l'acrotère ou en cas de toit à une pente.

ARTICLE UN.11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

1 - Aspect extérieur

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des autres lieux avoisinants, au site et au paysage.
Il est admis d'utiliser des techniques ou des matériaux innovants dans la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale, de la haute performance énergétique ou de l'utilisation des énergies renouvelables.

Les différents murs, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect. Ils devront présenter un aspect convenable et donner les garanties de bonne conservation.
Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, machinerie d'ascenseurs, de ventilation, de réfrigération, de climatisation, sorties de secours, etc., doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

L'implantation d'antennes paraboliques sur les façades des constructions, visibles depuis l'emprise publique, doit être traitée de façon à assurer leur intégration au bâti.

2 - Matériaux et revêtements

Les éléments hétéroclites sont interdits. L'aspect et la couleur des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère du site.

Dans le cas d'adjonctions ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même type que l'existant.

Tant pour les murs des constructions que pour ceux des clôtures, les matériaux, ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, …), doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial pour façades.

Sont interdits :
- les papiers goudronnés ;
- les plaques ondulées.

3 - Couleurs

Concernant les enduits, les couleurs en contradiction avec celles de l'environnement sont interdites.
Les enduits de façades et pignons seront recouverts d'un badigeon ton pierre ou de tonalité légère.

Concernant les menuiseries, les bois et les fers ils devront être peints, patinés ou traités.

4 - Clôture

L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

1 - La clôture sur rue

En bordure des voies, les clôtures doivent être édifiées à l'alignement. A l'angle de deux voies, la clôture respectera un pan coupé d'une longueur minimale de 5 mètres.
Afin de garantir la sécurité des piétons et des automobilistes, le portail pourra être implanté en retrait de 5 mètres par rapport à l'alignement.
Il est recommandé une largeur de portail donnant accès au terrain de 3,50 mètres.

Les clôtures sur rue seront constituées par des éléments à claire-voie en bois ou en métal avec mur bahut. La hauteur maximum n'excédera pas 1 mètre et 50 cm pour les murs bahut.

La clôture sera doublée d'une haie d'arbustes à feuillage persistant d'une hauteur maximum de 1,60 mètre.

L'emploi de grillage mince à triple torsion, d'anneaux de béton minces et de poteaux préfabriqués est interdit.

2 - La clôture en limite séparative

Les clôtures entre les lots seront constituées par un grillage sur piquets cornières d'une hauteur égale aux clôtures des façades. Il est recommandé de les doubler de haies d'arbustes.

ARTICLE UN.12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain.

Le nombre de places de stationnement ne peut être inférieur à :

- pour une surface de plancher ≤ 50 m² : 2 places de stationnement ;
- pour une surface de plancher > à 50 m² : 2 places + (surface de plancher- 50 m²) / 50, arrondi à l'entier inférieur.

Pour toute nouvelle construction exigeant plus de deux places, la moitié des places de stationnement créées devront être couvertes. Pour trois places, il est exigé une place couverte. A compter de quatre places et y compris pour quatre places, le nombre de places couvertes exigé est arrondi à l'entier supérieur.

Il est exigé 1 place de stationnement supplémentaire dans le cas d'une extension supérieure à 50 m² d'emprise au sol.

ARTICLE UN.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues sinon des plantations de remplacement seront réalisées. Les arbres abattus devront être remplacés.

Les espaces libres seront aménagés et plantés.

Il sera planté au moins un arbre pour 200 m² de surface de terrain libre.

TITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE AUL

La zone AUL est destinée à recevoir des installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUL.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Les constructions à usage d'habitation.

2 - Les constructions à usage de commerce.

3 - Les constructions à usage industriel et artisanal.

4 - Les constructions à usage d'entrepôts hormis les réserves nécessaires aux équipements.

5 - Les constructions à usage agricole.

6 - Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R.425 du Code de l'Urbanisme qui ne sont pas strictement liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

7 - L'ouverture et l'exploitation de carrières.

ARTICLE AUL.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient exclusivement destinées aux logements des employés, du personnel de gardiennage et de surveillance des équipements publics ou privés.

Pour rappel, la commune est soumise au risque de retrait gonflement d'argiles (aléa moyen). Des préconisations peuvent être prises afin de se prémunir de tous désordres sur les constructions.

SECTION 2 - CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUL.3 - ACCES ET VOIRIE

Toute construction doit être desservie par une voie publique ou privée en bon état de viabilité qui doit permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères et des objets encombrants, ...

La largeur des voies nouvelles ne peut être inférieure à 6 mètres.

Toute voie se terminant en impasse doit être aménagée pour permettre le demi-tour.

ARTICLE AUL.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle conformément à la réglementation en vigueur et avec l'accord de l'autorité gestionnaire.

2 - Assainissement

Se référer au règlement d'assainissement édicté par la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge et annexé au présent règlement (Annexe 2).

3 - Autres réseaux

La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que des branchements, sera imposée chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications, de télédistribution et les lignes électriques basse tension en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée / publique.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

ARTICLE AUL.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Cet article n'est plus applicable (loi ALUR).

ARTICLE AUL.6 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

La construction devra être implantée à 2 mètres minimum de l'alignement.

ARTICLE AUL.7 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La construction devra être édifiée :

- soit sur une des limites séparatives latérales ;

- soit en retrait de 2 mètres minimum.

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE AUL.9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions de quelques natures qu'elles soient ne peut excéder 75% de la surface totale du terrain.

ARTICLE AUL.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale d'une construction mesurée par rapport au niveau naturel du sol ne peut excéder 15 mètres.

ARTICLE AUL.11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

1 - Aspect extérieur

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des autres lieux avoisinants, au site et au paysage.

2 - Matériaux et revêtements

Tant pour les murs des constructions que pour ceux des clôtures, les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre, …), doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial pour façades.

Sont interdits :
- les papiers goudronnés ;
- les plaques ondulées.

3 - Clôture le long du domaine public

L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

En bordure des voies, les clôtures doivent être édifiées à l'alignement. A l'angle de deux voies, la clôture respectera un pan coupé d'une longueur minimale de 5 mètres.

Les clôtures sur rue seront constituées soit par des éléments à claire-voie en bois ou en métal avec mur bahut, soit par des haies végétales.

La hauteur maximum n'excédera pas 1,80 mètre et 0,60 mètre pour les murs bahut.

Les haies végétales et d'essences locales doivent être plantées à au moins 0,50 mètre de la limite de terrain. Elles peuvent éventuellement être doublées d'un grillage.

L'emploi de grillage mince à triple torsion, d'anneaux de béton minces et de poteaux préfabriqués est interdit.

L'absence de clôture est autorisée lorsque les espaces laissés visibles sont aménagés en espaces végétalisés. La limite entre espaces publics et espaces privés doit être marquée.

ARTICLE AUL.12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain.

Lors de toutes opérations de construction, il devra être réalisé des aires de stationnement pour les véhicules motorisés et non motorisés répondant aux besoins des équipements publics ou privés.

ARTICLE AUL.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Il sera planté un arbre pour 50 m² de surface de plancher.
Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées d'arbres et convenablement entretenues.

TITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE N

La zone N est celle qu'il convient de conserver soit en raison de contraintes naturelles particulières rendant les terrains inconstructibles, soit en raison de la qualité des sites et paysages. Elle correspond aux terrains bordant les berges de l'Orge, aux espaces boisés et aux espaces verts au sein du tissu urbain.

Certaines parties de la zone N sont concernées par l'aléa inondation défini dans le PERI relatif aux inondations de l'Orge approuvé le 13 décembre 1993 par arrêté préfectoral n°935850 dont le règlement est annexé au présent document (Annexe 3).

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Les constructions à usage d'habitation.

2 - Les constructions à usage de commerces.

3 - Les constructions à usage industriel, artisanal et de bureaux.

4 - Les constructions à usage d'entrepôts.

5 - Les constructions à usage agricole.

6 - Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R.425 du Code de l'Urbanisme qui ne sont pas strictement liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

7 - L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Pour rappel, certaines parties de la zone N sont concernées par l'aléa inondation défini dans le PERI relatif aux inondations de l'Orge approuvé le 13 décembre 1993 par arrêté préfectoral n°935850. Le règlement du PERI qui s'applique, est annexé au présent document (Annexe 3).

Certaines parties de la zone N sont également intégrées dans le périmètre de la crue centennale. Le règlement de la zone bleue du PERI relatif aux inondations de l'Orge approuvé le 13 décembre 1993 par arrêté préfectoral n°935850, dont le règlement est annexé au présent document (Annexe 3), s'applique au périmètre de la crue centennale.

ARTICLE N.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

1 - Les constructions et installations strictement liées aux espaces boisés et rendues nécessaires par leur exploitation, leur entretien, leur aménagement mesuré, leur mise en valeur ou leur gardiennage.

2 - Les aménagements de loisirs tels que agrès divers, tables de jeux, abris de jeux, matériels de jeux pour enfants, bancs, …

3 - Les constructions et installations liées au bon fonctionnement du service public ferroviaire, à son entretien et à son exploitation.

4 - Les constructions et installations liées au bon fonctionnement des services publics.

Pour rappel, certaines parties de la zone N sont concernées par l'aléa inondation défini dans le PERI relatif aux inondations de l'Orge approuvé le 13 décembre 1993 par arrêté préfectoral n°935850. Le règlement du PERI qui s'applique, est annexé au présent document (Annexe 3).

Certaines parties de la zone N sont également intégrées dans le périmètre de la crue centennale. Le règlement de la zone bleue du PERI relatif aux inondations de l'Orge approuvé le 13 décembre 1993 par arrêté préfectoral n°935850, dont le règlement est annexé au présent document (Annexe 3), s'applique au périmètre de la crue centennale.

SECTION 2 - CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N.3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès direct à une voie publique ou privée ou le cas échéant par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, du brancardage, du ramassage des ordures ménagères et des objets encombrants.

ARTICLE N.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle conformément à la réglementation en vigueur et avec l'accord de l'autorité gestionnaire.

2 - Assainissement

Se référer au règlement d'assainissement édicté par la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge et annexé au présent règlement (Annexe 2).

3 - Autres réseaux

La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que des branchements, sera imposée chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications, de télédistribution et les lignes électriques basse tension en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée / publique.

Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

ARTICLE N.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Cet article n'est plus applicable (loi ALUR).

ARTICLE N.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

La construction devra être implantée à 2 mètres minimum de l'alignement.

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

La construction devra être édifiée :

- soit sur une des limites séparatives latérales ;
- soit en retrait de 2 mètres minimum.

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE N.9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE N10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE N.11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des autres lieux avoisinants, au site et au paysage.

ARTICLE N.12 - STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE N.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues sinon des plantations de remplacement seront réalisées. Les arbres abattus devront être remplacés.

Les espaces libres seront aménagés et plantés.

Les terrains indiqués aux documents graphiques comme "espace boisé classé" par un quadrillage spécifique sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, en application de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
Ce classement interdit tout changement d'affectation ou de mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Nonobstant toute disposition contraire, il entraîne, de plein droit, le rejet de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du Code Forestier.
Sauf application des dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments, constructions, installations ou aménagements strictement nécessaires à l'exploitation, l'entretien, l'aménagement mesuré ou la mise en valeur des espaces boisés soumis au régime forestier.

ANNEXE 1 : LISTE DES EQUIPEMENTS PUBLICS ET PRIVES CLASSES EN ZONE UL

Equipements administratifs communaux et supracommunaux

L'Hôtel de Ville, avenue du Grand Orme

La Direction des Bâtiments, des Transports et des Espaces Naturels et la Direction de l'Aménagement, de l'Urbanisme et de la Politique de la Ville de la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge, site du Trianon, route de Corbeil

La Maison de la Justice et du Droit, site du Trianon, route de Corbeil

Equipements de la petite enfance, scolaires et périscolaires

Le Multi-Accueil, parc Lussiana, avenue des Gardes Messiers

L'école maternelle Emile Bouton, allée du Bocage

L'école élémentaire Emile Bouton, avenue de la République / rue Bouton

L'école maternelle Les Érables, parc Les Erables, avenue de Séquigny

L'école élémentaire Les Érables, parc Les Erables, avenue de Séquigny

Le centre de loisirs, implanté dans la Maison Mousset, parc Les Érables, avenue de Séquigny

Le collège Blaise Pascal, allée du Bocage / avenue des Gardes Messiers

Equipements culturels et de loisirs

Le Ludion, avenue des Gardes Messiers

La médiathèque, parc Lussiana, avenue des Gardes Messiers

Le Manoir du Vieux Logis, rue Marcel Girard

Equipement sportif

Le Dojo, parc Lussiana, avenue des Gardes Messiers

Le Stade des Gardes, avenue des Gardes Messiers

Le gymnase Emile Bouton, rue Emile Bouton

Le complexe de tennis, route de Corbeil

La salle polyvalente des Érables, parc Les Erables, avenue de Séquigny

Le stade et la piste d'athlétisme, parc Les Erables, avenue de Séquigny

Le stand de tir, allée des Genoux Blancs

Equipement cultuel

L'église Saint-Laurent, allée Chantier de Justice

Autre

Le cimetière, rue du Repos

ANNEXE 2 : REGLEMENT D'ASSAINISSEMENT

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 – Cadre et Objet du Règlement

Le présent règlement est établi en application du Code Civil, du Code Général des Collectivités Territoriales, du Code de l'Environnement, Code de la Santé Publique, de la Loi sur l'Eau du 3 Janvier 1992 et des décrets d'application qui en découlent. Il concerne toutes les installations privatives d'assainissement situées sur le territoire de la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge. Les rejets émanant de toute installation classée pour la protection de l'environnement doivent respecter la réglementation existante les concernant. L'objet du présent règlement est de définir les conditions et modalités auxquelles est soumis le déversement des eaux usées et pluviales sur les limites administratives de la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge.

Article 2 – Mission de la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge en matière d'assainissement

Les missions de la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge sont :

- identifier et réduire la pollution du milieu naturel à la source, notamment en agissant pour la suppression de tout rejet d'eaux usées vers le réseau d'eaux pluviales ou le milieu naturel et en agissant pour la dépollution des eaux pluviales ;
- optimiser la gestion des réseaux et faciliter le traitement des effluents transportés, notamment en agissant pour la suppression de tout rejet d'eaux pluviales vers le réseau d'eaux usées ;
- maintenir une qualité des effluents transportés pour garantir la sécurité des personnes intervenant sur les réseaux et pour maintenir le rendement de la station d'épuration (de Valenton ou d'Evry) ;
- assurer un rôle de conseil vis-à-vis des usagers en matière d'assainissement.

Article 3 – Caractérisation des eaux admises au déversement

Le système d'assainissement appliqué est le système séparatif. Dans les réseaux Eaux Usées sont susceptibles d'être déversées :

- les eaux usées domestiques, telles que définies à l'article 5 du présent règlement ;
- les eaux usées autres que domestiques, définies par les autorisations de déversement délivrées par la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge et les Services Assainissement des autres collectivités concernées aux établissements industriels, commerciaux ou artisanaux (publics et privés).

Dans les réseaux Eaux Pluviales sont susceptibles d'être déversées :

- les eaux pluviales définies à l'article 15 du présent règlement ;
- exceptionnellement, les eaux de drainage, de sources ou des pompes à chaleur.

En aucun cas, des eaux pluviales ou claires ne devront rejoindre le réseau Eaux Usées. De la même façon, les Eaux Usées ne devront pas rejoindre le réseau d'Eaux Pluviales. Il appartiendra au propriétaire de se renseigner auprès de la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge sur la nature du système desservant sa propriété. Le propriétaire devra réaliser les installations intérieures d'évacuation des eaux usées et pluviales selon la conception séparative.

Article 4 – Déversements Interdits

Il est formellement interdit de déverser dans les collecteurs Eaux Usées et Eaux Pluviales :

- les déchets solides divers, tels que les ordures ménagères (même après broyage), bouteilles, feuilles, etc. ;
- des liquides ou vapeurs corrosifs, des acides, des cyanures, des sulfures, des produits radioactifs, des matières inflammables ou susceptibles de provoquer des explosions ;
- des composés cycliques hydroxylés et leurs dérivés, notamment tous les carburants et lubrifiants ;
- des solvants chlorés, peintures, laques et blancs gélatineux ;
- des corps gras, huile de friture, pain de graisse, … ;
- des déchets d'origine animale (sang, poils, crins, matières stercorales, etc..) ;
- des rejets susceptibles de porter l'eau des égouts à une température supérieure à 30°C ;
- le contenu des fosses fixes et les effluents des fosses de type dit "fosse septique" ;
- des eaux non admises en vertu de l'article précédent.

Plus généralement, toute substance pouvant dégager soit par elle-même soit après mélange avec d'autres effluents des gaz ou vapeurs dangereux, toxiques ou inflammables et d'une façon générale, tout corps solide ou non susceptible de nuire soit au bon état, soit au bon fonctionnement du réseau d'assainissement et le cas échéant, des ouvrages d'épuration, soit au personnel d'exploitation des ouvrages d'évacuation et de traitement. La Communauté d'Agglomération du Val d'Orge se réserve le droit de faire procéder sur les réseaux où elle exerce sa compétence, chez tout usager, et à tout moment, tout prélèvement de contrôle qu'elle estimerait utile.

CHAPITRE 2 - EAUX USEES DOMESTIQUES

Article 5 – Définition des Eaux Usées Domestiques

Les eaux usées domestiques comprennent les eaux ménagères (rejets des cuisines, salles de bains, lessives) et les eaux vannes (urines, matières fécales).

Article 6 – Obligation de raccordement

L'article L.1331-1 du Code de la Santé Publique rend obligatoire le raccordement des immeubles bâtis situés en bordure d'une voie publique pourvue d'un réseau d'évacuation des eaux usées, ou qui y ont accès, soit par une voie privée soit par une servitude de passage. Ce raccordement (y compris les branchements intérieurs) doit être réalisé dans un délai de deux ans à compter de la date de mise en service du réseau. L'obligation de raccordement s'applique également aux immeubles situés en contrebas de la chaussée. Dans ce cas, le dispositif de relèvement des eaux usées est à la charge du propriétaire.
S'il s'agit d'un réseau existant, le raccordement effectif ou la mise en conformité de l'installation générale doit intervenir dans un délai de deux ans à compter de la date à partir de laquelle la non-conformité a été reconnue par la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge, laquelle dispose du même délai pour réaliser le cas échéant la partie de branchement sous voie publique.

Le délai de deux ans est ramené à néant :

- lorsqu'il y a trouble de voisinage ou préjudice à la santé publique ;
- pour toute construction nouvelle ;
- dans le cadre d'une mutation de propriété ;
- pour tout aménagement confortatif y compris la création de locaux annexes (garages, remises, abris de jardin, …).

Il est précisé que les modifications sont exclusivement à la charge des usagers, y compris lorsque l'installation doit être transformée pour son adaptation au système séparatif.
Au terme du délai de deux ans, conformément aux prescriptions de l'article L.1331-8 du Code de la Santé Publique, tant que le propriétaire ne s'est pas conformé à cette obligation, il est astreint au paiement d'une somme au moins équivalente à la redevance d'assainissement qu'il aurait payé si son immeuble avait été raccordé au réseau, et qui pourra être majorée dans une proportion fixée par la collectivité.
Si l'obligation de raccordement n'est pas respectée dans le délai imparti, la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge peut procéder, après mise en demeure, aux travaux nécessaires, y compris en domaine privé, aux frais du propriétaire(Art. L.35.3 du Code de la Santé Publique).
Un immeuble existant, riverain d'un réseau d'assainissement, peut être exonéré de se raccorder s'il entre dans le champ des exonérations prévues par l'arrêté interministériel du 19 Juillet 1960 complété par l'arrêté du 28 février 1986 (immeuble non habité, insalubre, devant être démoli ou difficilement raccordable) et dans la condition qu'il dispose d'une installation d'assainissement autonome en bon état de fonctionnement.

Article 7 – Participation Financière

Conformément à l'article L.1331-7 du Code de la Santé Publique, les propriétaires des immeubles édifiés postérieurement à la mise en service des collecteurs d'eaux usées auxquels ces immeubles doivent être raccordés sont astreints à verser une participation financière pour tenir compte de l'économie réalisée par eux, en évitant une installation d'évacuation ou d'épuration individuelle.
Les conditions de perception et les taux de cette participation sont fixés par l'assemblée délibérante de chaque collectivité compétente.
Les travaux de raccordement, y compris ceux concernant le branchement sous domaine public, sont à la charge des propriétaires.

CHAPITRE 3 - EAUX USEES AUTRES QUE DOMESTIQUES

Article 8 – Définition des Eaux Usées autres que domestiques

Les Eaux Usées autres que domestiques correspondent à utilisation de l'eau autre que domestique au sens de la définition des eaux domestiques donnée à l'article 5.
Leurs natures quantitatives et qualitatives sont précisées dans les autorisations de déversement délivrées par la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge aux organismes publics ou privés avant le raccordement au réseau d'évacuation public.
Pour leur admission éventuelle dans un réseau public, les eaux telluriques (eaux provenant de forages, eaux de drainage de la nappe phréatique, eaux de refroidissement, …), les eaux de vidange des piscines ainsi que les eaux prélevées dans les rivières seront assimilées à des eaux usées autres que domestiques. Elles doivent de ce fait faire l'objet d'une autorisation de rejet par la Communauté

d'Agglomération du Val d'Orge et seront rejetés soit dans le réseau d'eaux usées, soit dans le réseau d'eaux pluviales en fonction de leur qualité et de leur température.

Article 9 – Conditions de raccordement pour le rejet des eaux usées autres que domestiques

Le branchement des établissements commerciaux, industriels ou artisanaux, publics ou privés, au réseau public est soumis à autorisation, conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.
L'autorisation de déversement sera attribuée dans la mesure où ces déversements sont compatibles avec les conditions générales d'admissibilité des eaux usées autres que domestiques et la capacité des installations publiques à les recevoir.
Les arrêtés d'autorisation pourront faire référence à une convention détaillant les modalités de déversement, de prétraitement et d'autocontrôle.

Article 10 – Demande d'autorisation de déversement des eaux usées autres que domestiques

La demande de branchement pour rejet d'eaux usées autres que domestiques sera formulée auprès de la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge et donnera lieu à l'établissement d'une autorisation prévue à l'article 8 selon le modèle annexé au présent règlement.
Toute modification de la nature ou de l'importance des eaux usées autres que domestiques rejetées fera l'objet d'une nouvelle autorisation.

Article 11 – Caractéristiques techniques des branchements pour rejet d'eaux usées autres que domestiques

Les usagers rejetant des eaux usées autres que domestiques devront être pourvus d'un branchement distinct pour ces eaux :

- un branchement Eaux Domestiques ;
- un branchement Eaux Usées autres que Domestiques.

Les conditions techniques particulières d'établissement de ces branchements seront définies dans l'autorisation de déversement. Dans le cas des aires de lavages, un dispositif de débourbage déshuilage situé en domaine privé devra être installé en amont de la boîte de branchement eaux usées.

Article 12 – Prélèvements et contrôles des eaux usées autres que domestiques

Les établissements qui rejettent des Eaux Usées non domestiques sont soumis à un autocontrôle défini dans la convention de déversement.
Outre les analyses prévues dans l'autorisation, des prélèvements et contrôles pourront être effectués à tout moment par la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge, sur instructions de celui-ci, dans les regards de visite, afin de vérifier si les eaux usées autres que domestiques déversées dans le réseau public sont en permanence conformes aux prescriptions et correspondent à l'autorisation de déversement établie.
Les analyses seront faites par tout laboratoire agréé par la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge.
Les frais de contrôle seront supportés par le propriétaire de l'établissement concerné si un résultat au moins démontre que les effluents ne sont pas conformes aux prescriptions, sans préjudice des sanctions prévues à l'article 49 du présent règlement.

Article 13 – Obligations d'entretenir les installations de prétraitement

Les dispositifs de prétraitement prévus par les autorisations devront être en permanence maintenus en bon état de fonctionnement. Les usagers doivent pouvoir justifier à la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge du bon état d'entretien de ces installations. Un cahier d'entretien des installations devra être tenu à jour par chaque propriétaire et transmis à la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge annuellement.
En particulier, les séparateurs à hydrocarbures, huiles et graisses, les bacs à fécules, les débourbeurs devront être vidangés régulièrement.
L'usager, en tout état de cause, demeure seul responsable de ses installations.

Article 14 – Participations Financières Spéciales

Les participations financières aux frais de premier équipement, d'équipement complémentaire et d'exploitation, à la charge de l'auteur du déversement en application de l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique, sont définies, le cas échéant, par la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge. L'autorisation de déversement précise le calcul de la nouvelle redevance d'assainissement.

CHAPITRE 4 - EAUX PLUVIALES

Article 15 – Définition des Eaux Pluviales

Sont considérées comme eaux pluviales celles qui proviennent des précipitations atmosphériques, des eaux d'arrosage des voies publiques et privées, des jardins, des cours d'immeubles sans ajout de produit lessiviel. Cependant, les eaux ayant transité sur une zone de voirie sont susceptibles d'être chargées en hydrocarbures et en métaux lourds, elles devront dans ce cas être traitées.
Les eaux de sources ou de résurgences ne sont pas considérées comme des eaux pluviales. Leur régime est défini dans le Code Civil (art. 640 et 641), ces eaux s'écoulant naturellement vers le fond inférieur. Les écoulements ne doivent être ni aggravés, ni limités.

Article 16 – Conditions de raccordement pour le rejet des eaux pluviales

Article 16.1 – Principes Généraux
Les principes de gestion des eaux pluviales sont édictés par le Code Civil, notamment par l'article 640 qui stipule : "Les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés, à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué. Le propriétaire inférieur ne peut élever de digue qui empêche cet écoulement. Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fonds inférieur."
Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement dans le réseau d'assainissement. Elles seront infiltrées, régulées ou traitées suivant les cas. Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (Notion de "zéro rejet").
Les eaux pluviales pourront être évacuées exceptionnellement au caniveau de la voie publique ou directement au réseau pluvial si celui-ci existe et si le réseau situé à l'aval ou le cours d'eau possède la capacité suffisante pour l'évacuation. Ce rejet est soumis à l'accord préalable de la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge.
Tous les dispositifs décrits dans l'article 16.2 sont à la charge du propriétaire.

Tous les dispositifs d'écoulement, de traitement et d'infiltration doivent être entretenus régulièrement à une fréquence qui garantit leur efficacité. Cet entretien est à la charge du propriétaire du dispositif.

Article 16.2 – Des Modalités d'application différenciées

- *Les eaux des toitures*

Les eaux pluviales des toitures sont infiltrées directement dans les terrains, par tous dispositifs appropriés : puits d'infiltration, drains, fossés ou noues. La Communauté d'Agglomération du Val d'Orge pourra être contactée pour fournir un conseil technique.

- *Les eaux de drainage*

Les eaux de drainage peuvent être des eaux de drainage agricole ou de drainage de terrains construits. Ces eaux sont dans la mesure du possible infiltrées directement par touts dispositifs appropriés : puits d'infiltration, drains, fossés ou noues. La Communauté d'Agglomération du Val d'Orge pourra être contactée pour fournir un conseil technique.
Exceptionnellement, ces eaux pourront être évacuées vers le réseau pluvial si celui-ci existe et si les réseaux et cours d'eau situés à l'aval possèdent la capacité suffisante pour l'évacuation. Ce rejet est soumis à l'accord préalable de la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge.

- *Les eaux* des *parkings*

Les eaux issues des parkings et voiries privées sont traitées (débourbées et déshuilées) avant infiltration à la parcelle dans le milieu naturel. L'obligation concerne les parkings d'une taille supérieure à 20 places pour véhicules légers ou 10 places de véhicules de type poids lourds. Les séparateurs à hydrocarbures sont à obturation automatique avec rétention des hydrocarbures et doivent garantir une vitesse de chute des particules d'au plus 3 mètres par heure et un rejet dont la concentration en hydrocarbures est inférieure à 5 mg/l. Les dispositifs de traitement sont suffisamment dimensionnés pour traiter l'intégralité des flux courants ainsi que les premiers volumes d'eau en cas de précipitation exceptionnelle. Les dispositifs de traitement et d'évacuation des eaux font l'objet d'une inspection et d'une maintenance régulière par leurs propriétaires. Les débourbeurs-séparateurs à hydrocarbures font l'objet des curages nécessaires pour garantir leur efficacité, avec au minimum un curage par an. Les attestations d'entretien devront être fournies annuellement à la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge.

- *Si l'infiltration n'est pas possible*

Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement, nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles sont stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'assainissement Eaux Pluviales. Le stockage et les ouvrages de régulation sont dimensionnés de façon à limiter à 1 l/s par hectare de terrain aménagé le débit de pointe ruisselé, soit 550 mètres cubes à stocker pour 1 hectare. La capacité de stockage est établie pour limiter ce débit de restitution pour une pluie d'occurrence vingtennale et d'une durée de quatre heures, soit 40,6 mm en 240 minutes. Si le stockage est effectué dans le sol au moyen de matériau de porosité contrôlée, la vidange de restitution du stockage au réseau est munie d'un clapet de protection contre les reflux des eaux du réseau.

- *Les nouvelles constructions*

La mise en oeuvre de ces dispositions nécessite une étude hydraulique à fournir par les maîtres d'oeuvre avec les projets d'aménagement et de construction : cette étude est exigée avant tout projet de ZAC, de demande de permis de lotir et de permis de construire. Les modalités pratiques sont étudiées au cas par cas en coordination avec la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge. Pour les habitations individuelles, la description des ouvrages prévus et leurs emplacements sont seuls demandés.

- *Les extensions*

Pour les projets d'aménagement ou de construction de parcelles déjà construites, les mesures prises pour limiter les eaux pluviales rejetées au réseau public doivent permettre au minimum de stabiliser les rejets à ce qu'ils sont préalablement aux travaux projetés, le cas échéant à les diminuer.

- *Les contrôles*

L'ensemble des mesures citées fait l'objet d'un contrôle de la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge ou par des entreprises agrées dans le cadre de la délivrance des certificats de conformité des installations.

En cas de non-conformité aux dispositions prévues, le propriétaire est mis en demeure de procéder aux mesures nécessaires à la maîtrise des eaux pluviales et sera sanctionné conformément aux textes en vigueur. Ces dispositions ne sont pas exclusives des dispositions prévues au titre de la loi sur l'eau du 3 Janvier 1992, notamment les procédures de déclaration ou d'autorisation instituées par les décrets 93-742 et 93-743 du 29 mars 1993 : rubriques 5.3.0 et 6.4.0.

CHAPITRE 5 - BRANCHEMENTS

Article 17 – Définition du branchement

Le branchement est le dispositif raccordant le réseau intérieur de collecte au réseau de collecte situé sous le domaine public. Le branchement comprend, depuis la canalisation publique :

- un dispositif permettant le raccordement au réseau public ;
- une canalisation de branchement située sous le domaine public ;
- un ouvrage visitable dit "regard de façade" ou "regard de branchement", placé sur le domaine public ou accessible sous le domaine privé, le plus près possible de la limite de propriété, permettant le contrôle et l'entretien du branchement. Au-delà s'étend la partie privée assurant le raccordement de l'immeuble.

Les branchements seront exécutés par la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge dans les conditions fixées par les fascicules n°70 et ultérieurs – CCTG, canalisations d'assainissement et ouvrages annexes – complétés éventuellement par des prescriptions techniques particulières définies soit par le permis de construire, soit au cours de l'instruction de la demande de branchement.

Article 18 – Modalités d'établissement du branchement

Un branchement ne doit recueillir les eaux que d'un seul immeuble. Il est donc interdit de raccorder plusieurs propriétés sur un branchement unique, même riveraines.
Toutefois, la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge peut faire raccorder plusieurs immeubles dans un regard de façade, dénommé alors boîte de jonction, relié au réseau par un conduit unique, de sorte que la totalité de la partie commune soit située en domaine public.
Il ne sera construit qu'un branchement par propriété, sauf dans le cas où la longueur de façade et les difficultés inhérentes aux aménagements intérieurs justifieraient un ou plusieurs branchements supplémentaires. Ces derniers seront facturés au coût réel au propriétaire.
Si, après établissement d'un branchement, des modifications devaient être apportées à l'ouvrage, elles seraient supportées par le propriétaire dans le cas ou elles seraient faites à sa requête. Par contre, si ces modifications sont inévitables du fait de l'exécution de travaux d'intérêt général dans le sous-sol du domaine public, les frais associés seront pris en charge par la collectivité.

Le Service Assainissement fera exécuter par des entreprises agréées par lui et sous sa direction les branchements de tous les immeubles riverains, partie comprise sous le domaine public jusqu'au regard de façade. Ces travaux seront facturés selon un barème validé par délibération du Conseil Communautaire.

Article 19 – Demande de Branchement

Tout branchement doit faire l'objet d'une demande adressée à la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge.
Cette demande formulée selon le modèle ci-annexé, doit être signée par le propriétaire ou son mandataire. Elle entraîne l'acceptation des dispositions du présent règlement.
Elle est établie en trois exemplaires dont l'un est conservé par la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge, un second remis à la Commune et le troisième à l'usager.
L'acceptation par la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge crée la convention de déversement entre les parties. Compte tenu des renseignements fournis par le demandeur, le dossier est instruit sur le plan technique et administratif. Au vu de la demande, la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge fixe :

- le réseau sur lequel se raccorder ;
- les caractéristiques techniques du ou des branchements ;
- leur nombre.

Article 20 – Modalités particulières de réalisation des branchements

Conformément aux articles L.1331-2 et L.1331-6 du Code de la Santé Publique, la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge fera exécuter d'office les branchements de tous les immeubles riverains, partie comprise sous le domaine public jusque et y compris le regard le plus proche des limites du domaine public, lors de la construction d'un nouveau réseau d'eaux usées. La Communauté d'Agglomération peut se faire rembourser auprès des propriétaires de tout ou partie des dépenses entraînées par les travaux d'établissement de la partie publique du branchement, dans des conditions définies par l'assemblée délibérante.
Pour les immeubles édifiés postérieurement à la mise en service de l'égout, la partie du branchement située sous le domaine public, jusque et y compris le regard le plus proche des limites du domaine public, est réalisée à la demande du propriétaire, par la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge ou sous sa direction, par une entreprise agréée par elle.

Article 21 – Régime des extensions réalisées sur l'initiative des particuliers

Lorsque la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge réalise des travaux d'extension sur l'initiative de particuliers, ces derniers s'engagent à lui rembourser le montant des travaux correspondants.
Dans le cas où les engagements de remboursement des dépenses sont faits conjointement pas plusieurs usagers le Service Assainissement détermine la répartition des dépenses entre ces usagers en se conformant à l'accord spécial intervenu entre eux.
A défaut d'accord spécial, la participation totale des usagers dans la dépense de premier établissement est partagée entre eux proportionnellement aux distances qui séparent l'origine de leurs branchements de l'origine de l'extension.

Article 22 – Facturation des Travaux de branchement

Les travaux de branchement demandés par le propriétaire de l'immeuble ou exécutés d'office sont à sa charge et facturés par la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge.

Article 23 – Surveillance, entretien, réparations, renouvellement des branchements situés sous le domaine public

Les branchements particuliers sont incorporés au réseau public dès leur réalisation. Une visite de contrôle de la conformité est alors réalisée et un certificat de conformité est remis au propriétaire.
La surveillance, l'entretien, les réparations et le renouvellement de tout ou partie des branchements situés sous le domaine public sont à la charge de la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge.
Dans le cas où il est constaté par la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge que les dommages sont dus à la négligence, à l'imprudence ou à la malveillance d'un usager, les interventions pour entretien ou les réparations sont à la charge du responsable des dégâts.
La Communauté d'Agglomération du Val d'Orge est en droit d'exécuter d'office et aux frais de l'usager s'il y a lieu, tous les travaux dont il serait amené à constater la nécessité, notamment en cas d'inobservation du présent règlement, d'atteinte à la sécurité, sans préjudice des sanctions prévues à l'article 50.

Article 24 – Conditions de suppression et de modification des branchements

Lorsque la transformation d'un immeuble entraînera la modification du branchement, les frais correspondants seront totalement à la charge de la personne ou des personnes ayant déposé le permis de démolir ou de construire.
La suppression totale du branchement sera exécutée à ses frais sous le contrôle de la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge ou d'une entreprise agréée par celle-ci.
L'inobservation de ces mesures conduit, après mise en demeure sans effet, aux sanctions définies par les textes en vigueur.

Article 25 – Cessation, mutation et transfert de l'autorisation de déversement des eaux usées non domestiques

Le certificat de conformité est à délivrer obligatoirement pour toute vente d'immeuble.
L'autorisation de déversement n'est pas transférable d'un usager à un autre. Chaque nouvel usager doit faire l'objet d'une autorisation propre.
L'autorisation n'est pas transférable d'un immeuble à un autre. Il en est de même en cas de division de l'immeuble, chacune des fractions devant alors faire l'objet d'une autorisation distincte.

Article 26 – Contraintes particulières aux branchements d'eaux pluviales

Nonobstant les dispositions prévues à l'article 16, il appartiendra au demandeur de se prémunir, par des dispositifs qu'il jugera appropriés, des conséquences de l'apparition d'un phénomène pluvieux qui entraînerait un débit supérieur à celui fixé par la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge comme admissible dans le réseau public (cf. instruction technique relative aux réseaux d'assainissement en vigueur).
La Communauté d'Agglomération du Val d'Orge peut, en particulier, limiter le diamètre du branchement en vue de ne permettre que l'évacuation du débit théorique correspondant au seuil de 1 litre par seconde et par hectare (soit une rétention de 550 mètres cube par hectares) si les conditions requises pour infiltrer les eaux sur la parcelle ne sont pas réunies.

CHAPITRE 6 - INSTALLATIONS SANITAIRES INTERIEURES

Article 27 – Dispositions générales sur les installations sanitaires intérieures

L'aménagement des installations sanitaires intérieures des immeubles est réalisé sous la responsabilité exclusive du propriétaire et relève du règlement sanitaire départemental.

Article 28 – Protection de la qualité

La Communauté d'Agglomération du Val d'Orge peut imposer à l'usager qui rejette des eaux usées non domestiques la construction de dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs, déshuileurs ou dégrilleurs à l'exutoire du réseau privé.
L'entretien, les réparations et le renouvellement de ces dispositifs sont alors à la charge de l'usager, sous le contrôle de la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge.
En particulier, les usagers principaux pour lesquels un tel dispositif est obligatoire sont les suivants :

Etablissements	**Type de prétraitement**
Cuisines de collectivités, restaurants, hôtels	Séparateurs à graisses, et éventuellement protection par séparateur à fécules, débourbeur
Stations-service automobiles et postes de lavage automobile	Décanteur-séparateur à hydrocarbures
Garages automobiles et ateliers mécaniques	Séparateur à hydrocarbures et éventuellement protection par préfiltre coalescence post-filtration
Laboratoires de boucherie, charcuterie, triperie	Dégrillage, séparateur à graisses
Parkings imperméabilisés de plus de 20 places véhicules légers ou de plus de 10 places poids lourds	Décanteur-séparateur hydrocarbures

Article 29 – Raccordements entre canalisations du domaine public et des propriétés privées

Les raccordements effectués entre les canalisations posées sous le domaine public et celles posées à l'intérieur des propriétés, y compris les jonctions de tuyaux de descente des eaux pluviales, sont à la charge exclusive des propriétaires.

Article 30 – Indépendance des réseaux intérieurs d'eau potable et d'eaux usées

Tout raccordement direct entre les conduites d'eau potable et les canalisations d'eaux usées est interdit ; sont de même interdits tous les dispositifs susceptibles de laisser les eaux usées pénétrer dans la conduite d'eau potable, soit par aspiration due à une dépression accidentelle, soit par refoulement du à une surpression créée dans la canalisation d'évacuation.

Article 31 – Etanchéité des installations et protection contre le reflux des eaux

Le reflux des eaux usées et pluviales des collecteurs publics dans les caves, sous-sols et cours, lors de leur élévation jusqu'au niveau de la chaussée, les canalisations intérieures et, notamment, leurs joints sont établis de manière à résister à la pression correspondante au niveau fixé ci-dessus. Les seuils des portes ou portails devront être à un niveau supérieur au point le plus haut de la voie publique (bordure de trottoir ou axe médian de la chaussée).

De même, tous orifices sur ces canalisations ou sur les appareils reliés à ces canalisations, situés à un niveau inférieur à celui de la voie vers laquelle se fait l'évacuation doivent être normalement obturés par un tampon étanche résistant à ladite pression.
Enfin, tout appareil d'évacuation se trouvant à un niveau inférieur à celui de la chaussée dans laquelle se trouve le collecteur public devra être muni d'un dispositif anti-refoulement contre le reflux des eaux usées et pluviales. Si la continuité d'écoulement doit être assurée, elle le sera par un dispositif élévatoire.
Les frais d'installation, l'entretien et les réparations sont à la charge totale du propriétaire.
Toute inondation intérieure, due soit à l'absence de dispositif de protection ou à son mauvais fonctionnement, soit à l'accumulation des propres eaux de l'immeuble pour une cause quelconque, ne saurait être imputée à la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge.

Article 32 – Séparation des Eaux - Ventilation

Il est interdit d'évacuer des eaux usées dans les ouvrages d'évacuation des eaux pluviales et réciproquement.
En particulier, les siphons de sols sont obligatoires pour toute bouche d'évacuation située au sol (cuisine, sous-sol,..) et leur raccordement doit obligatoirement se faire sur le réseau d'eaux usées.
La circulation de l'air devra rester libre entre le collecteur public et les évents établis sur les chutes ou descentes d'eaux usées. Il sera prévu obligatoirement au moins un évent en toiture par habitation raccordée dont la section sera au moins équivalente à un tuyau circulaire de huit centimètres de diamètre.

Article 33 – Broyeurs d'éviers

L'évacuation par les collecteurs d'eaux usées ou d'eaux pluviales des ordures ménagères même après broyage préalable est interdite.

Article 34 – Descentes de gouttières

Les descentes de gouttières qui sont, en règle générale, fixées à l'extérieur des bâtiments, doivent être complètement indépendantes et ne doivent servir en aucun cas à l'évacuation des eaux usées.
Au cas où elles se trouvent à l'intérieur de l'immeuble, les descentes de gouttières doivent être accessibles à tout moment.

Article 35 – Pose de Siphons

Tous les appareils raccordés doivent être munis de siphons empêchant la sortie des émanations provenant de l'égout et l'obstruction des conduites par l'introduction de corps solides. Tous les siphons sont conformes à l a normalisation en vigueur.
Le raccordement de plusieurs appareils à un même siphon est interdit.
Aucun appareil sanitaire ne peut être raccordé sur la conduite reliant une cuvette de toilettes à la colonne de chute.

Article 36 – Toilettes

Les toilettes seront munies d'une cuvette siphonnée qui doit pouvoir être rincée moyennant une chasse d'eau ayant un débit suffisant pour entraîner les matières fécales.

Article 37 – Colonnes de chutes d'eaux usées

Toutes les colonnes de chutes d'eaux usées, à l'intérieur des bâtiments doivent être posées verticalement et munies de tuyaux d'évents prolongés au-dessus des parties les plus élevées de la construction. Les colonnes de chutes doivent être totalement indépendantes des canalisations d'eaux pluviales.

Article 38 – Entretien, réparation et renouvellement des installations intérieures

L'entretien, les réparations et le renouvellement des installations intérieures sont à la charge totale du propriétaire de la construction à desservir par le réseau public d'évacuation. Ces opérations concernent également tous les ouvrages de régulation des eaux pluviales (noues, puisards, stockages, …).

Article 39 – Mise en conformité des installations intérieures

La Communauté d'Agglomération du Val d'Orge pourra vérifier que les installations intérieures remplissent bien les conditions requises. Dans le cas où des défauts sont constatés par la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge, le propriétaire doit y remédier à ses frais.
A chaque mutation immobilière, le vendeur devra produire un certificat attestant de la conformité des branchements.

Article 40 – Suppression des anciennes installations – anciennes fosses

Conformément à l'article L.1331-5 du Code de la Santé Publique, lors de la mise en service du branchement, les fosses et autres installations de même nature seront mises hors d'état de servir ou de créer des nuisances à venir. Elles seront vidangées, nettoyées et désaffectées par les soins et aux frais du propriétaire.
En cas de défaillance, la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge pourra se substituer aux propriétaires, agissant alors aux frais et aux risques de l'usager, conformément à l'article 1331-6 du Code de la Santé Publique.

CHAPITRE 7 - RESEAUX PRIVES

Les articles 41 et 42 concernent les réseaux privés des lotissements ou des ZAC dont les voiries et les réseaux seraient éventuellement rétrocédés au domaine public.

Article 41 – Dispositions Générales pour les Réseaux Privés

Article 41.1 – Règles techniques d'établissement des projets d'assainissement
Ces règles sont celles de :

- l'instruction technique relative aux réseaux d'assainissement des agglomérations (circulaire n°77.284 Int. du 22 juin 1977) ;
- du C.C.T.G., notamment du fascicule 70.

Article 41.2 – Formalités à accomplir avant le dépôt des demandes d'autorisation d'urbanisme
Le promoteur adresse à la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge deux exemplaires du projet sur lesquels figurent les réseaux d'assainissement projetés ainsi que la note de calcul des débits les concernant.

Le projet doit indiquer, notamment, le nombre de logements à construire, la surface totale du terrain, celle des parties bâties et des bassins d'apports ainsi que les surfaces imperméabilisées.
La Communauté d'Agglomération du Val d'Orge retourne au promoteur l'un des exemplaires du projet dûment complété, le cas échéant, de ses observations.
Suite à l'obtention du permis de construire ou de lotir, toutes les modifications ayant pu intervenir sur le projet initialement approuvé devront faire l'objet d'un nouvel accord de la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge qui devra être informée, en temps utile, du commencement des travaux, qui aura fait l'objet d'une déclaration en trois exemplaires à la mairie (R.421-40 du Code de l'Urbanisme).
Pendant la durée des travaux, un représentant de la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge sera convié aux réunions de chantier. La Communauté d'Agglomération du Val d'Orge sera destinataire des comptes rendus de chantier.

Article 41.3 – Contrôle des Travaux
La Communauté d'Agglomération du Val d'Orge visite et vérifie l'exécution et la conformité des travaux. En conséquence, ses représentants auront libre accès sur les chantiers et seront habilités à émettre auprès du promoteur ou de son représentant des avis ou observations sur la façon dont les travaux sont exécutés, de manière à ce qu'ils soient conformes aux prescriptions du présent document.
Un certificat est délivré par la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge attestant de la conformité des réseaux Eaux Usées et Eaux Pluviales, précisant la date et le contrôleur.

Article 41.4 – Perturbations sur le réseau public
Pendant toute la durée du chantier, si la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge l'estime nécessaire, un décanteur avec regard de visite et grille (ou batardeau) sera installé avant le point de jonction sur le réseau public.
Dès la fin des travaux, le décanteur sera désaffecté et l'écoulement direct à cunette filante sera rétabli.
Toute perturbation grave se produisant sur le réseau public du fait des travaux impliquant la responsabilité du promoteur ou de ses entrepreneurs, entraînera une remise en état immédiate à la charge de ces derniers.

Article 41.5 – Implantations des canalisations et ouvrages
Conformément à l'article 16 du présent règlement, il ne sera pas envisagé de canalisation pour la collecte des eaux pluviales. Pour les canalisations d'eaux usées, et dans les cas exceptionnels d'installation de canalisations destinées aux eaux pluviales, les canalisations seront implantées dans l'emprise des voies. Les éléments de réseaux situés en dehors de l'emprise des voies ou des chemins d'exploitation de moins de 4 m de largeur ne pourront être pris en charge par la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge.
Ces voies ou ces chemins devront permettre la libre circulation de véhicules d'entretien et être traités en chaussées lourdes revêtues ou non.
En aucun cas, les canalisations d'assainissement ne devront être implantées sous des immeubles ou sous des plantations. Tout ouvrage ou réseau situé en dehors de l'emprise publique devra faire l'objet d'une servitude. Il en sera de même pour les ouvrages situés sous les voies lorsque celles-ci demeureront privées.
Les regards de visite ou d'exploitation seront espacés au maximum de 80 m dans les parties rectilignes du tracé, positionnés également à chaque raccordement de réseau, changement de pente, de section, de direction et en tête de réseau. Les regards borgnes sont interdits.

Article 41.6 – Raccordement au réseau public
La partie du raccordement au réseau public d'eaux usées, située en domaine public, sera réalisée exclusivement par la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge, y compris le regard en limite de propriété, aux frais du lotisseur ou du promoteur. Il en sera de même pour l'éventuel raccordement au réseau eaux pluviales.
Le raccordement sera réalisé après la réception des ouvrages telle que définie à l'article 36-8.

Article 41.7 – Remise des plans après exécution des travaux
Après exécution des travaux et avant leur réception, le promoteur adressera à la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge, en deux exemplaires, au 1/200e et sur fichier au format informatique, les plans de récolement des réseaux d'assainissement ainsi que les profils en long.
Les canalisations et ouvrages d'assainissement, y compris les branchements, seront côtés et situés par triangulation par rapport à des repères très visibles et fixes (angle de bâtiments). Le sens d'écoulement, les diamètres des collecteurs et des branchements, le positionnement exact des collecteurs et des branchements, la limite des voies et les immeubles devront également figurer sur les plans.
Les longueurs réelles seront chaînées après exécution et les profondeurs des ouvrages et des canalisations mesurées et nivelées en NGF.
Pour les particuliers, un schéma de principe pourra être accepté.

Article 41.8 – Réception des ouvrages
Les inspections visuelles ou télévisuelles, les contrôles d'étanchéité, les tests de compactage, seront effectués par une société indépendante aux frais du propriétaire.

a) Inspection visuelle ou télévisuelle
L'ensemble du linéaire objet des travaux y compris les branchements fera l'objet d'une inspection visuelle ou télévisuelle suivant la nature de l'ouvrage (visitable ou non visitable). Chaque regard et boîte de branchement fera l'objet d'une inspection visuelle.
Les objectifs de l'inspection sont les suivants :

- déceler les défauts structurels et/ou fonctionnels du réseau ;
- localiser les infiltrations éventuelles si le collecteur est dans la nappe ou dans un environnement humide ;
- localiser les branchements ;
- vérifier la profondeur et les dimensions des ouvrages.

La vérification porte sur :

- la pose des canalisations ;
- la réalisation des regards de visite :
    - finition de la surface des parois ;
    - présence ou non des échelons et crosses ;
    - finition des cunettes et des plages.
- l'alignement des tuyaux en plan et en profil ;
- la qualité des emboîtements :
    - emboîtements des tuyaux, (régularité, anomalie) ;
    - raccordement aux regards ;
    - positionnement apparent des joints.
- l'identification du type de raccordement et la qualité du raccordement des branchements sur la canalisation (branchement pénétrants, etc.) ;

- la régularité de la pente :
    - en positionnant les points hauts et les points bas ;
    - en indiquant la longueur des flaches éventuels.

Le mode d'exécution de l'inspection devra respecter les prescriptions suivantes :

- la position de la caméra sera toujours notée par rapport à l'axe du regard de visite origine de l'inspection (cote zéro) ;
- l'inspection se fera d'axe en axe de regard en plaçant rigoureusement la tête de la caméra à la cote O ;
- la distance cumulée est notée depuis l'axe du regard de visite origine de l'inspection ;
- le sens d'inspection doit être noté. Dans la mesure du possible il se fera de l'aval vers l'amont ;
- chaque emboîtement fera l'objet d'un examen circulaire ;
- devront être photographiés les défauts, l'ensemble des branchements et un emboîtement sur quatre.

Chaque constatation devra être :

- positionnée par rapport à la cote O ;
- définie et caractérisée selon la terminologie du glossaire établi par l'AGHTM ;
- illustrée par une photographie couleur numérotée axiale et/ou latérale.

Les raccordements seront caractérisés (évaluation du diamètre, position horaire dans la section verticale, distance, nature). Une photographie systématique de chaque branchement sera présentée, même s'il est jugé correct. La dernière photographie devra se situer dans le regard d'arrivée.
La caméra couleur devra être adaptée au diamètre de la canalisation et centrée par rapport à l'axe de la canalisation. Elle devra être munie :

- d'une tête tournante et pivotante. L'utilisation d'une caméra à tête fixe est autorisée uniquement pour les branchements de petit diamètre (< à 200 mm) ;
- d'un cercle virtuel porté à l'écran permettant de vérifier l'ovalisation du collecteur ;
- d'un inclinomètre ;
- d'un axe télescopique permettant l'inspection des branchements.

b) Contrôles de compactage
L'exécution des essais sera conforme à la norme XP 94 063. La fréquence minima des contrôles en fonction du linéaire de collecteur posé est définie comme suit :

- un essai pour chaque tronçon de canalisation principale entre deux regards de visite ou au minimum tous les 50m ;
- un essai sur tranchée de branchement pour 4 essais réalisés sur tranchée principale.

Les contrôles seront effectués à l'aide d'un pénétromètre dynamique du type PDG 1000 ou LRS. L'entreprise qui réalise les travaux devra fournir la coupe type des tranchées qui ont été réalisées au bureau de contrôle. Elles comprendront notamment les informations suivantes :

- épaisseur de la structure de chaussée ;
- épaisseur des parties inférieures (PIR) et supérieures de remblai (PSR) ;
- épaisseur de la zone d'enrobage et du lit de pose ;
- diamètre des canalisations ;

- identification GTR du ou des matériaux de remblai.

L'épaisseur des PIR et des PSR aura été déterminée à partir des classes de trafic des chaussées considérées, conformément au guide SETRA de remblayage des tranchées. Les objectifs de compactage seront de q3 pour la PSR et q4 pour la PIR.

c) Essais d'étanchéité
Les contrôles d'étanchéité porteront sur :

- les canalisations principales ;
- les canalisations de branchements ;
- les regards de visite ;
- les boites de branchements.

En ce qui concerne les canalisations, Ils suivront le protocole à l'air ou à l'eau "W et L"de 1990 prévu au chapitre 13 de la norme européenne NF EN 1610. Les essais à l'eau s'effectueront après un temps d'imprégnation de 1 heure.
Pour les essais des regards et des boites de branchements, seul le protocole à l'eau "W" de la norme NF EN 1610 est admis. Le temps d'imprégnation sera d'une demi-heure.
Le procès verbal de réception sera signé conjointement entre Maître d'oeuvre, Maître d'Ouvrage et entrepreneur en fin de travaux, après les contrôles décrits ci-dessus.

Article 41.9 – Contrôles de déversement sur les installations privatives
Des contrôles de déversement seront réalisés par la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge sur les installations privatives.
Leur coût est pris en charge par la Communauté d'Agglomération.

Article 42 – Conditions d'intégration d'ouvrages privés dans le domaine public

Dans le cas où la demande de prise en charge est faite par les copropriétaires après mise en service et utilisation des réseaux, la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge se réserve le droit de faire effectuer, à la charge de la copropriété, tous les contrôles qu'il jugera utiles.
L'intégration au réseau public ne pourra avoir lieu que :

- si tous les ouvrages privés d'assainissement sont en bon état d'entretien, de conservation, et conformes aux prescriptions administratives et techniques ;
- ou après remise en état éventuelle aux frais des copropriétaires.

La décision d'incorporation au réseau public des ouvrages résultera d'une délibération du Conseil Communautaire.

CHAPITRE 8 - PAIEMENT DES PRESTATIONS, REDEVANCES

Article 43 – Redevances d'assainissement

Conformément aux dispositions des articles R.2333-121 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales, une redevance d'assainissement est applicable à tous les usagers du Service Assainissement et aux personnes assimilées. Sont usagers toutes les personnes raccordées au réseau d'assainissement pour le déversement de leurs eaux usées.

Sont assimilées aux usagers toutes les personnes raccordables au réseau d'assainissement dans les conditions définies par l'article 7.

Article 44 – Assiette et taux de la redevance d'assainissement

La redevance due pour l'évacuation des eaux usées, domestiques ou usées autres que domestiques, est assise sur la quantité d'eau facturée aux abonnés par le distributeur d'eau potable ou prélevée sur toute autre source d'eau lorsque les usagers s'alimentent en eau, partiellement ou totalement, à une autre source que celle du distributeur d'eau potable.
Pour l'évacuation des eaux usées autres que domestiques, la redevance due est établie suivant l'arrêté d'autorisation de déversement du Service Assainissement, et le cas échéant suivant la convention d'autorisation de déversement établie entre l'établissement et le(s) gestionnaire(s) du réseau. Le taux de la redevance (en euros par mètre cube d'eau) est déterminé par le Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge.

Article 45 – Cas des usagers s'alimentant en tout ou partie à une autre source de distribution que le réseau public

En application des dispositions de l'article R.2333-125 du Code Général des Collectivités Territoriales, toute personne raccordée ou tenue de se raccorder au réseau d'assainissement et s'alimentant en eau totalement ou partiellement à une source autre qu'un service public doit en faire la déclaration à la Mairie ainsi qu'à la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge.
Le nombre de mètres cubes d'eau prélevés à la source privée est déterminé par un dispositif de comptage posé et entretenu aux frais de l'usager.

Article 46 – Cas des exploitations agricoles

Pour les usagers ayant la qualité d'exploitant agricole, la redevance est assise sur le nombre de mètres cubes d'eau prélevés (Service des Eaux plus, éventuellement, autre source) servant à leur consommation professionnelle rejetée dans le réseau d'assainissement.

Article 47 – Participation financière des propriétaires d'immeubles neufs

La participation pour le raccordement aux réseaux d'eaux usées des immeubles neufs et agrandissements d'immeubles y compris les constructions publiques est obligatoire au vu de l'article L.1331-7 du Code de la Santé Publique (voir Article 8). Conformément à l'article L.1331-7 du Code de la Santé Publique, les propriétaires des immeubles édifiés postérieurement à la mise en service des égouts auxquels ces immeubles doivent être raccordés sont astreints à verser une participation financière appelée "Participation pour Raccordement à l'Egout" pour tenir compte de l'économie réalisée par eux, en évitant une installation d'évacuation ou d'épuration individuelle.
Le montant ainsi que la date d'exigibilité du droit de raccordement sont déterminés par le Conseil Communautaire.

Article 48 – Paiement des redevances

La facturation et l'encaissement des redevances sont à la charge de la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge ou de son délégataire.
Le paiement des factures relatives aux redevances d'assainissement est exigible dans les mêmes délais et conditions que celles fixées au Règlement du Service Eau de la collectivité ou de son délégataire. Les autorisations de déversement fixent les modalités particulières de paiement.

Un dégrèvement de la redevance d'assainissement pourra être accordé si une fuite non détectable survient après un compteur, à condition que l'eau perdue n'emprunte pas le réseau d'eaux usées.

Le dossier de demande de dégrèvement devra contenir les pièces suivantes :

- demande circonstanciée de l'usager ;
- schéma de localisation explicite de la fuite ;
- factures des travaux ou des fournitures attestant de la réparation ;
- attestation sur l'honneur de la personne qui a procédé à la réparation dans le cas où la fuite est réparée sans qu'il y ait achat de fournitures ;
- récapitulatif des dernières consommations, si le volume de la fuite est supérieur à 300 m^3.

Article 49 – Date d'exigibilité de la redevance

Les redevances seront dues par les usagers ou assimilés (raccordés ou raccordables) dès que le branchement est réalisé et utilisé.

CHAPITRE 9 - MANQUEMENTS AU PRESENT REGLEMENT

Article 50 – Infractions et poursuites

Sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure préalable, les infractions au présent règlement sont constatées, soit par les agents de la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge, soit par le représentant légal ou le mandataire de la Collectivité et peuvent donner lieu à des poursuites devant les tribunaux compétents.
Dans le cas de déversements délictueux de conséquences limitées, la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge pourra proposer aux contrevenants le règlement d'une indemnité forfaitaire amiable destinée à couvrir les frais des mesures conservatoires et suspensives de procédure ultérieure.
Si le déversement délictueux est issu d'un collecteur d'Eaux Pluviales, la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge pourra procéder à son obturation temporaire.

Article 51 – Voies de recours des usagers

En cas de faute de la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge, l'usager qui s'estime lésé peut saisir les tribunaux judiciaires, compétents pour connaître des différends entre les usagers d'un service public industriel et commercial et ce service, ou les tribunaux administratifs si le litige porte sur l'assujettissement à la redevance d'assainissement ou le montant de celle-ci.
Préalablement à la saisine des tribunaux, l'usager peut adresser un recours gracieux au Président de la Communauté d'Agglomération. L'absence de réponse à ce recours dans un délai de deux mois vaut décision de rejet.

Article 52 – Mesures de Sauvegarde

Si des déversements autres que ceux définis dans les autorisations de déversement passées entre la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge et les usagers troublent gravement, soit l'évacuation des eaux usées ou portent atteinte à la sécurité du personnel d'exploitation, la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge pourra mettre en demeure l'usager concerné par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, de cesser tout déversement irrégulier dans un délai inférieur à 48 heures.

Si un établissement industriel raccordé, non titulaire d'une autorisation de déversement, provoque par des rejets intempestifs des préjudices sur le réseau, les postes de relèvement, le remboursement des frais relatifs à ces travaux sera demandé par la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge à cet établissement. En cas de désaccord, le litige sera soumis au juge, les montants réclamés étant consignés sur un compte bloqué. Si aucun paiement ni aucune consignation n'est effectué, le branchement de l'établissement pourra être occlus à titre provisoire ou définitif. Le rétablissement du branchement sera subordonné à l'établissement d'une autorisation de déversement.
En cas d'urgence, ou lorsque les rejets sont de nature à constituer un danger immédiat, le branchement peut être obturé sur-le-champ sur constat d'un agent de la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge ou de la force publique.

CHAPITRE 10 - DISPOSITIONS D'APPLICATION

Article 53 – Juridiction compétente

La Communauté d'Agglomération du Val d'Orge est habilitée à prendre toutes les mesures de sauvegarde nécessitées par l'urgence en cas de non observation des clauses du présent règlement et à poursuivre devant les tribunaux compétents toute personne en infraction.

Article 54 – Date d'application

Le présent règlement entre en vigueur dès sa mise à disposition. Tout règlement antérieur est abrogé de ce fait.

Article 55 – Modifications du règlement

Des modifications au présent règlement peuvent être décidées par la collectivité et adoptées selon la même procédure que celle suivie pour le règlement initial. Toutefois, ces modifications doivent être portées à la connaissance des usagers du service trois mois avant leur mise en application.

Article 56 – Exécution du Règlement

Le Président de la Communauté d'Agglomération, les Maires de Communes membres, les éventuels délégataires distributeur d'eau potable sont chargés, chacun pour ce qui les concerne, de l'exécution du présent règlement.

ANNEXE 3 : REGLEMENT DU PERI DE L'ORGE

Titre 1 – Portée du P.E.R. - Dispositions Générales ***173***

Article 1 – Champ d'application territoriale du plan 173

Article 2 – Effet du P.E.R 173

Titre 2 – Dispositions du P.E.R ***174***

Chapitre 1 : Dispositions applicables en zone rouge *174*

Article 1.1 : Sont interdits 174

Article 1.2 : Sont admis 174

Chapitre 2 : Dispositions applicables en zone bleue *175*

Section 1 – Concernant les biens et les activités existants 175

Article 1.1 :Sont interdits 175

Article 1.2 : Sont prescrites les mesures de Réglementation 176

Section 2 – Concernant les biens et les activités futurs 176

Article 2.1 : Sont interdits 176

Article 2.2 : Sont prescrites les mesures de Réglementation 177

TITRE 1 – PORTEE DU P.E.R : DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 – Champ d'application

Le présent règlement s'applique à la partie du territoire de la commune de Villemoisson-sur-Orge, délimité par le plan de zonage du P.E.R.

Il détermine les mesures de prévention à mettre en œuvre contre le risque d'inondation, seul risque prévisible pris en compte pour cette commune.

Conformément à l'article 5 du décret n°84.328 du 03 mai 1984, le territoire de la commune a été divisé en trois zones :

- une zone rouge, estimée très exposée ;
- une zone bleue exposée à des risques moindres ;
- une zone blanche sans risque prévisible, ou pour laquelle est jugé acceptable, sa probabilité d'occurrence et les dommages éventuels étant négligeables.

En application de la loi du 13 juillet 1992, relative à l'indemnisation des victimes des catastrophes naturelles, le présent règlement fixe les dispositions applicables aux biens et aux activités existants ainsi qu'à l'implantation de toutes construction et installations, à l'exécution de tous travaux et à l'exercice de toutes activités ; sans préjudice de l'application des autres législations et règlementations en vigueur.

Article 2 – Effet du P.E.R

La nature et les conditions d'exécution des mesures de prévention, prises pour l'application du présent règlement, sont définies et mises en œuvre sous la responsabilité du maître d'ouvrage et du maître d'œuvre concernés par les constructions, travaux et installations visés. Le maître d'ouvrage a également obligation d'entretien des mesures exécutées.

Le P.E.R vaut servitude d'utilité publique. A ce titre, il doit être annexé au Plan Local d'Urbanisme, conformément à l'article R.126.1 du Code de l'Urbanisme.

En zone rouge, les biens et activités existants antérieurement à la publication du P.E.R. sans modifications autres que celles admises par le présent règlement, continuent de bénéficier du régime général de garantie prévu par la loi.

En zone bleue, le respect des dispositions du P.E.R conditionne la possibilité pour l'assuré de bénéficier de la réparation des dommages matériels directement occasionnés par l'intensité anormale d'un agent naturel, lorsque l'état de catastrophe naturelle sera constaté par arrêté interministériel. Pour les biens et activités implantés antérieurement à la publication (1) de ce plan, le propriétaire ou l'exploitant dispose d'un délai de cinq ans pour se conformer au présent règlement.

En zone blanche, il n'est pas prescrit de mesures de prévention.

Conformément à l'article 6 du décret n°84.328 du 03 mai 1984, l'exécution des mesures de prévention, prévues par le plan d'exposition aux risques naturels prévisibles concernant les biens existants antérieurement à la publication (1) de ce plan, n'est obligatoire que si leur coût ne dépasse pas 10% de la valeur vénale des biens concernés ; cette appréciation étant de la responsabilité des bénéficiaires directs, sous réserve de l'appréciation des juridictions concernées.

(1) : la publication du plan est réputée faite le 30ème jour d'affichage en mairie de l'acte d'approbation (article 9 du décret n°84.328 du 3 mai 1984).

TITRE 2 – DISPOSITIONS DU P.E.R

Les mesures de prévention définies ci-après sont destinées à limiter les dommages causés par l'inondation sur les biens et activités existants et à éviter l'aggravation et l'accroissement des dommages dans le futur.

Les mesures consistent soit en des interdictions visant l'occupation et l'utilisation des sols, soit en des règlementations.

La cote de référence (cote NGF de hauteur d'eau) d'un point situé dans une des zones reportées sur le plan de zonage sera déterminée, au cas par cas, en majorant de 20 cm la cote topographique de la limite de la crue de mars 1978 (de période de retour 15 ans) la plus proche de ce point.

Chapitre 1 : Dispositions applicables en zone rouge

La zone rouge est une zone particulièrement exposée, où les inondations exceptionnelles sont redoutables, notamment en raison des hauteurs d'eau et / ou des vitesses de courant atteintes. Il n'existe pas de mesure de protection économiquement opportune pour y autoriser la création et l'implantation de nouveaux biens ou de nouvelles activités.

La zone rouge est inconstructible.

Article 1.1 – Sont interdits

Tous travaux, constructions, clôtures pleines, installations, dépôts et activités de quelque nature qu'ils soient à l'exclusion de ceux visés à l'article 1.2 ; sont interdits notamment les installations fixes et les stockages de matériaux.

Article 1.2 – Sont admis

- les travaux usuels d'entretien et de gestion normaux des biens et activités implantés antérieurement à la publication du présent plan, à condition de ne pas augmenter l'emprise au sol des bâtiments et de ne pas aggraver les risques et leurs effets ;

- les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation, à condition de ne pas aggraver les risques par ailleurs. Ils ne pourront donc être envisagés

qu'après études préalables et accord des services compétents de la Direction Départementale de l'Equipement ;

- les travaux d'infrastructure publique, à condition de ne pas rehausser les lignes d'eau et de ne pas entraver l'écoulement des crues ou modifier les périmètres exposés ;

- les ouvrages et aménagements hydrauliques, à condition de ne pas aggraver les risques d'inondation ;

- les travaux visant à rendre démontables les superstructures d'accompagnement des espaces verts, des aires de jeux et de sports et d'accueil de tourisme et de loisirs ;

- les espaces verts, les aires de jeux et de sports à condition que le matériel d'accompagnement soit démontable et que les bâtiments (vestiaires) soient construits sur pilotis (niveau plancher au dessus de la cote de référence) ;

- les extractions de matériaux, à condition qu'elles ne modifient pas l'écoulement des eaux. Les installations de criblage et de concassage doivent être soit déplaçables, soit ancrées afin de résister à la pression de l'eau à la cote de référence. Dans ce dernier cas, le matériel électrique doit être démontable et les installations doivent être placées dans le sens du courant ;

- les cultures annuelles et pacages ;

- les réseaux d'irrigation et de drainage et leurs équipements, à condition de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux.

Chapitre 2 : Dispositions applicables en zone bleue

La zone bleue est une zone moins exposée au risque d'inondation.

Il y est prévu un ensemble d'interdictions, règlementaires à caractères administratif et technique, dont la mise en œuvre est de nature à prévenir le risque, réduire ses conséquences ou le rendre plus supportable.

Section 1 – Concernant les biens et activités existants

Article 1.1 – Sont interdits

- la réalisation de remblais ;

- l'aménagement ou l'habitat des sous-sols ;

- tout stockage de produits dangereux (la liste de ces produits est fixée par la nomenclature des installations classées) ;

- l'utilisation de matériaux sensibles à l'eau, putrescibles ou sensibles à la corrosion à l'occasion de tout aménagement au dessous de la cote de référence.

Article 1.2 – Sont prescrites les mesures de règlementation suivantes

- à l'occasion de toute réfection importante, reconstruction totale ou partielle de toute partie de la construction située au-dessous de la cote de référence :
    - l'isolation thermique et phonique utilisera des matériaux hydrophobes ;
    - les matériaux putrescibles ou sensibles à la corrosion seront traités avec des produits hydrofuges ou anti-corrosifs ;
    - les revêtements de sols et de murs et leurs liants seront constitués de matériaux non sensibles à l'action de l'eau ;
    - les réseaux techniques (eau, gaz, électricité) seront équipés d'un dispositif de mise hors service automatique ou seront installés hors crue de référence ;
    - les matériels électriques, micromécaniques et appareils de chauffage seront placés au-dessus d'un niveau correspondant à la cote de référence ;
- le mobilier d'extérieur, à l'exclusion du mobilier aisément déplaçable, sera ancré ou rendu captif ;
- à l'occasion de travaux, les réseaux d'eaux pluviales et d'assainissement seront équipés de clapets anti-retour ;
- le stockage de quantités ou concentrations de produits polluants inférieures aux normes minimales fixées pour leur autorisation ou déclaration, devra être réalisé dans un récipient étanche, résistant à la crue de référence et lesté afin qu'il ne soit pas emporté par la crue. A défaut, le stockage sera effectué au dessus de la crue de référence ;
- les travaux et installation, destinés à réduire les conséquences du risque existant, ne pourront être envisagés qu'après études préalables et accord des services compétents de la Direction Départementale de l'Equipement.

Section 2 – Concernant les biens et activités futurs

Article 2.1 – Sont interdits

- les installations relevant de l'application de l'article 5 de la Directive Européenne n°82501 C.E.E du 24 juin 1982, dite Directive SEVESO concernant les risques d'accident majeur de certaines activités industrielles ;
- la réalisation de remblais ;
- tout surcreusement et excavation par rapport au terrain naturel ;
- tout stockage de produits dangereux (la liste de produits est fixée par la nomenclature des installations classées) ;
- les décharges d'ordures ménagères, de déchets industriels et de produits toxiques ;

- le terrain de camping et caravanage ;

- les clôtures pleines, les haies et les plantations d'arbres faisant obstacle à l'écoulement des eaux ;

- l'utilisation dans la structure bâtie et au-dessous de la cote de référence, de composants sensibles à l'attaque de l'eau ;

- l'assainissement autonome (excepté dans le cas ou l'assainissement collectif n'existe pas).

Article 2.2 – Sont prescrites les mesures de règlementation suivantes

- la cote du plancher du premier niveau aménagé ou habitable sera fixée à un niveau supérieur ou égale à la cote de référence. Toute ou partie d'immeuble située au-dessous de cette cote de référence est réputée non aménageable et inhabitable ;

- les fondations, murs et parties de la structure situés au-dessous de la cote de référence doivent comporter une arase étanche ;

- les réseaux techniques (eau, gaz, électricité) seront équipés d'un dispositif de mise hors service automatique ou seront installés hors crue de référence ;

- les matériels électriques, micromécaniques et appareils de chauffage seront placés au-dessus d'un niveau correspondant à la cote de référence ;

- pour toute partie de construction située au-dessous de la cote de référence, l'isolation thermique et phonique utilisera des matériaux hydrophobes ;

- pour toute partie de construction située au-dessous le la cote de référence, les matériaux putrescibles ou sensibles à la corrosion seront traités avec des produits hydrofuges ou anti-corrosifs ;

- les citernes enterrées seront lestées ou fixées, les citernes extérieures seront fixées au sol support, lestées et équipées de murets de protection calés à la cote de référence ;

- les meubles d'extérieur, à l'exclusion du mobilier aisément déplaçable par deux personnes maximum, seront ancrés ou rendus captifs ;

- les voies d'accès, les parkings, les aires de stationnement de toutes natures doivent être arasés au niveau du terrain naturel et comporter une structure de chaussée insensible à l'eau ;

- les véhicules et engins mobiles, ainsi que l'ensemble des biens déplaçables, bénéficieront d'un accès aisé en permanence ;

- les réseaux d'assainissement et d'alimentation en eaux potables doivent être étanches ;

- les réseaux d'eaux pluviales et d'assainissement seront équipés de clapets anti-retour ;

- le stockage des produits sensibles à l'eau devra être réalisé dans un récipient étanche, résistant à la crue de référence et lesté ou arrimé afin qu'il ne soit pas emporté par la crue. A défaut, le stockage sera effectué au-dessus de la cote de référence.

- le stockage de quantités ou concentrations de produits polluants inférieures aux normes minimales fixées pour leur autorisation ou déclaration, devra être réalisé dans un récipient étanche, résistant à la crue de référence et lesté afin qu'il ne soit pas emporté par la crue. A défaut, le stockage sera effectué au-dessus de la crue de référence ;

- tous les réseaux d'irrigation et leurs équipements doivent être régulièrement surveillés, curés et entretenus de façon à faciliter l'écoulement des eaux, notamment les systèmes de vannes.

ANNEXE 4 : REGLEMENT MUNICIPAL DE PUBLICITE

PREAMBULE

Définitions légales

Constitue une publicité, à l'exclusion des enseignes et préenseignes, toute inscription, forme ou image destinée à informer le public ou à attirer son attention ; les dispositifs dont le principal objet est de recevoir les dites inscriptions, formes ou images étant assimilées à des publicités.

La publicité lumineuse est une publicité à la réalisation de laquelle participe une source lumineuse spécialement prévue à cet effet.

Constitue une préenseigne toute inscription, forme ou image indiquant la proximité d'un immeuble où s'exerce une activité déterminée.

Sont considérées comme enseignes ou préenseignes temporaires les dispositifs qui signalent des manifestations exceptionnelles de moins de trois mois et ceux installés pour plus de trois mois lorsqu'ils signalent des travaux publics ou des opérations immobilières de lotissements, construction, réhabilitation, location ou la vente d'un fonds de commerce.

La définition de l'agglomération est celle des règlements relatifs à la circulation routière.

Dispositions générales

Les aspects de la règlementation nationale non expressément traités dans le présent règlement sont applicables en totalité.

1 – Le mobilier urbain et l'affichage informatif

Les panneaux d'affichage municipal associatif et libre sont autorisés suivant un plan d'implantation, des dimensions et un modèle établis par la Ville à condition de ne supporter aucune publicité commerciale.
Le mobilier urbain (abribus, plan de ville, kiosques à journaux, …) est autorisé à condition de faire l'objet d'une convention avec la Ville.
La surface maximale d'affichage ne pourra excéder 4 m².

2 – La publicité et les préenseignes

La publicité lumineuse est interdite à Villemoisson-sur-Orge.
La publicité est interdite hors agglomération conformément au règlement nationale de publicité.
La publicité (panneaux, affiches ou peintures) est interdite sur les immeubles en construction.
Toute publicité et ses dispositifs supports doivent toujours rester propres et esthétiques et en parfait état d'entretien.
La structure des panneaux publicitaires et des préenseignes (cadres et poteaux) devra être composée avec des matières non réfléchissantes de couleur vert sombre ou bronze.
Le décret n°82.764 du 6 septembre 1982 règlementant l'usage des véhicules à des fins essentiellement publicitaires, pris en application de la loi n°79.1150 du 29 décembre 1979 relative à la publicité, aux enseignes et préenseignes, s'appliquera sans aucune restriction.

Les préenseignes sont soumises aux mêmes dispositions qui régissent la publicité.

3 – Les enseignes

L'installation d'enseignes est soumise à l'autorisation du Maire. En outre, elles doivent être conformes à la réglementation en vigueur concernant la voirie lorsque celle-ci est plus contraignante. Les enseignes devront être maintenues en bon état de propreté, d'entretien et s'il y a lieu de fonctionnement par la personne exerçant l'activité qu'elle signale. Elles seront supprimées par la personne qui exerçait l'activité signalée et les lieux seront remis en état dans le mois suivant la cessation de cette activité, sauf si elle présente un intérêt historique, artistique ou pittoresque. Il ne sera admis qu'une seule enseigne par activité signalée pour 10 mètres de façade commerciale sur une même voie, deux enseignes au maximum au-delà.

Les dossiers de demande d'autorisation d'installer une enseigne doivent comporter les pièces suivantes :

- une demande d'enseigne ;
- l'autorisation du propriétaire des murs s'il n'est pas le demandeur ;
- la façade de l'immeuble (plan ou photographie) avec le positionnement des enseignes ;
- les dessins précis, plan et coupe, des enseignes avec mention des dimensions, des couleurs et des matériaux du dispositif ;
- un schéma précisant la largeur de l'enseigne, sa saillie par rapport au mur, la distance par rapport au trottoir, la hauteur de l'enseigne et sa distance par rapport au sol.

Sont interdites les enseignes disposées :

- sur un auvent ou une marquise ;
- sur un balcon ou sur le garde-corps d'un balcon, sur un balconnet ou sur une baie située en étage ;
- sur des toitures ou des terrasses en tenant lieu.

Dispositions transitoires

Conformément à l'article 40 de la loi n°79.1150 du 29 décembre 1979, les dispositifs mis en place avant l'entrée en vigueur du présent règlement et conformes aux dispositions antérieures pourront être maintenues pendant un délai de deux ans. Les dispositifs implantés après l'entrée en vigueur du présent règlement devront en respecter les dispositions.

Sanctions

Toute infraction constatée au présent règlement fera l'objet des sanctions prévues aux articles 24 à 31 de la loi du 29 décembre 1979 régissant la publicité, les enseignes et les préenseignes et notamment l'application d'une astreinte et la facturation de la remise en état des lieux pour la dépose d'office du dispositif dans le cas de la non mise en conformité.
Aucun dispositif ne sera toléré sur le domaine public ou privé de la ville sauf ceux faisant l'objet d'une convention approuvée par délibération du Conseil Municipal. Toute infraction à cette disposition fera l'objet des mêmes sanctions qu'à l'alinéa précédent.

CHAPITRE 1 : ZONE DE PUBLICITE RESTREINTE N°1, sites protégés

Définitions de la zone : périmètre de 200 mètres compris autour du Castel d'Orgeval et de l'église Saint-Laurent et dans le champ de visibilité.

Article 1 – 1 : la publicité

Toute publicité est interdite dans la zone de publicité restreinte n°1.

Article 1 – 2 : les préenseignes

Les préenseignes sont interdites à l'intérieur de la zone de publicité restreinte n°1.

Article 1 – 3 : les enseignes

A l'intérieur du périmètre de la zone de publicité restreinte n°1, sont autorisées par le Maire, les enseignes ayant les caractéristiques suivantes :

- les enseignes bandeau installées à plat sur le mur de la façade principale de l'immeuble où s'exerce l'activité ne devront pas dépasser les limites du bandeau situé au-dessus de la devanture ou de la porte principale.
  Les enseignes installées en saillie par rapport à la façade principale de l'immeuble où s'exerce l'activité ne devront pas avoir une saillie supérieure à 0,15 mètre par rapport au nu de la devanture ;
- les enseignes drapeau ou perpendiculaire à un mur de devront pas dépasser la limite supérieure du mur, ni constituer par rapport au mur une saillie supérieure à 0,80 mètre.
  Leur dimension maximum hors dispositif de support ne pourra dépasser les dimensions suivantes :
  - largeur : 0,70 mètre ;
  - longueur : 1,00 mètre (coté placé verticalement) ;
  - épaisseur : 0,15 mètre ;

  L'éclairage de couleur ou intermittent et l'éclairage par guirlandes d'ampoules sont interdits sur les façades ;
- les enseignes scellées au sol sont interdites sauf autorisation spéciale pour des raisons architecturales ;
- les enseignes temporaires sont interdites à l'intérieur du périmètre de la zone de publicité restreinte n°1, à l'exception des annonces temporaires de manifestations commerciales ou municipales.

Article 1 – 4 : le mobilier urbain et l'affichage informatif

Les panneaux d'affichage municipal associatif et libre sont autorisés suivant un plan d'implantation, des dimensions et un modèle établis par la Ville à condition de ne supporter aucune publicité commerciale.
Le mobilier urbain (abribus, plan de ville, kiosques à journaux,…) est autorisé à condition de faire l'objet d'une convention avec la Ville.
La surface maximale d'affichage ne pourra excéder 4 m²

CHAPITRE 2 : ZONE DE PUBLICITE RESTREINTE N°2, le village

Définitions de la zone : l'ensemble de l'agglomération de la commune hormis la ZPR1 et la ZPR3.

Article 2 – 1 : la publicité

La publicité est interdite dans la zone de publicité restreinte n°2.

Article 2 – 2 : les préenseignes

Les préenseignes sont interdites à l'intérieur de la zone de publicité restreinte n°2. Toutefois, une préenseigne peut être installée si elle signale une activité liée à un service d'urgence ou si l'activité s'exerce en retrait de la voie publique.

Article 2 – 3 : les enseignes

A l'intérieur du périmètre de la zone de publicité restreinte n°2, sont autorisées par le Maire, les enseignes ayant les caractéristiques suivantes :

- les enseignes bandeau installées à plat sur le mur de la façade principale de l'immeuble où s'exerce l'activité ne devront pas dépasser les limites du bandeau situé au-dessus de la devanture ou de la porte principale.
  Les enseignes installées en saillie par rapport à la façade principale de l'immeuble où s'exerce l'activité ne devront pas avoir une saillie supérieure à 0,15 mètre par rapport au nu de la devanture ;
- les enseignes drapeau ou perpendiculaire à un mur de devront pas dépasser la limite supérieure du mur, ni constituer par rapport au mur une saillie supérieure à 0,80 mètre.
  Leur dimension maximum hors dispositif de support ne pourra dépasser les dimensions suivantes :
  - largeur : 0,70 mètre ;
  - longueur : 1,00 mètre (coté placé verticalement) ;
  - épaisseur : 0,15 mètre ;

  L'éclairage de couleur ou intermittent et l'éclairage par guirlandes d'ampoules sont interdits sur les façades ;
- les enseignes scellées au sol sont interdites sauf autorisation spéciale pour des raisons architecturales ;
- les enseignes temporaires sont interdites à l'intérieur du périmètre de la zone de publicité restreinte n°2, à l'exception des annonces temporaires de manifestations commerciales ou municipales.

Article 2 – 4 : le mobilier urbain et l'affichage informatif

Les panneaux d'affichage municipal associatif et libre sont autorisés suivant un plan d'implantation, des dimensions et un modèle établis par la Ville à condition de ne supporter aucune publicité commerciale.
Le mobilier urbain (abribus, plan de ville, kiosques à journaux,…) est autorisé à condition de faire l'objet d'une convention avec la Ville.
La surface maximale d'affichage ne pourra excéder 4 m²

CHAPITRE 3 : ZONE DE PUBLICITE RESTREINTE N°3, les propriétés riveraines des routes départementales

Définitions de la zone : les propriétés riveraines des voies suivantes et l'emprise des voies (hors ZPR1 et ZPR2) :

- route de Corbeil, de la limite de Sainte-Geneviève-des-Bois à la rue Hérault de Séchelles ;
- rue Hérault de Séchelles ;
- rue de Longpont ;
- rue du Maréchal Gallieni ;
- rue de la Garenne.

La zone située le long de la RD 25, entre la rue Emile Bouton et la limite de Sainte-Geneviève-des-Bois, ainsi que sur la partie de la rue de la Garenne entre le sentier rural et la RD 25, sont exclues.

Article 3 – 1 : la publicité

La publicité non lumineuse est autorisée le long de tous les axes constituant la zone.
La surface maximum des panneaux sera de 12 mètres carrés et leur hauteur maximale de 6 mètres.
Les panneaux pourront être appliqués sur des pignons aveugles.
Les panneaux à plat sur un mur devront s'inscrire dans le tiers supérieur de la façade.
Un dispositif publicitaire non lumineux, scellé au sol, ou installé directement sur le sol, ne peut être placé à moins de 10 mètres d'une baie d'un immeuble d'habitation situé sur un fonds voisin lorsqu'il se trouve en avant du plan du mur constituant cette baie.
Les panneaux scellés au sol ou implantés directement sur le sol ne peuvent être implantés à une distance inférieure à la moitié de leur hauteur par rapport aux limites séparatives de propriété.
Il ne pourra être installé qu'un dispositif double face par unité foncière dont la façade sur rue est supérieure à 20 mètres de linéaire, plus un dispositif pour la tranche supplémentaire de 50 mètres de linéaire, plus un dispositif par tranche entière de 100 mètres au-delà.
Dans le cas d'un dispositif simple face, le propriétaire du panneau devra obligatoirement traiter la face ne supportant pas la publicité de façon à ce qu'elle présente un aspect esthétique.
Les dispositifs publicitaires en cote à cote, en V, en trièdre, sont interdits.
Les supports présentant un système d'affichage multiple par mécanisme sont autorisés.
La publicité est interdite sur les pans coupés des carrefours.
Les autres dispositions du règlement national de publicité demeurent applicables.

Article 3 – 2 : les préenseignes

Les dispositions de l'article 3 – 1 sont applicables.

Article 3 – 3 : les enseignes

A l'intérieur du périmètre de la zone de publicité restreinte n°3, sont autorisées par le Maire, les enseignes ayant les caractéristiques suivantes :

- les enseignes bandeau installées à plat sur le mur de la façade principale de l'immeuble où s'exerce l'activité ne devront pas dépasser les limites du bandeau situé au-dessus de la devanture ou de la porte principale ;
  Les enseignes installées en saillie par rapport à la façade principale de l'immeuble où s'exerce l'activité ne devront pas avoir une saillie supérieure à 0,15 mètre par rapport au nu de la devanture.
- les enseignes drapeau ou perpendiculaire à un mur de devront pas dépasser la limite supérieure du mur, ni constituer par rapport au mur une saillie supérieure à 0,80 mètre.

Le nombre d'enseigne perpendiculaire au mur est limité par raison sociale à une par tranche de 10 mètres linéaires de façade.
Leur dimension maximum hors dispositif de support ne pourra dépasser les dimensions suivantes :

- largeur : 0,70 mètre ;
- longueur : 1,00 mètre (coté placé verticalement)
- épaisseur : 0,15 mètre.

L'éclairage de couleur ou intermittent et l'éclairage par guirlandes d'ampoules, les faisceaux laser et les faisceaux lumineux tournants sont interdits sur les façades.

- les enseignes scellées au sol sont autorisées que si elles laissent au moins 1 mètre de largeur de trottoir pour la circulation des piétons et sont limitées à une par raison sociale.
- les enseignes temporaires sont autorisées. Leur nombre sera limité à un dispositif par opération, leur surface sera limitée à 2 m². Les autres dispositions du règlement national de publicité s'appliquent sans restriction. Le pétitionnaire devra impérativement indiquer la durée d'installation de l'enseigne dans sa demande d'autorisation. Il renouvellera à l'issue du temps autorisé pour prolonger la durée d'installation de son dispositif ;
- les enseignes lumineuses clignotantes et les enseignes lumineuses défilantes sont interdites à l'exception des services d'urgence.

Article 3 – 4 : le mobilier urbain et l'affichage informatif

Les panneaux d'affichage municipal associatif et libre sont autorisés suivant un plan d'implantation, des dimensions et un modèle établis par la Ville à condition de ne supporter aucune publicité commerciale.
Le mobilier urbain (abribus, plan de ville, kiosques à journaux,…) est autorisé à condition de faire l'objet d'une convention avec la Ville.
La surface maximale d'affichage ne pourra excéder 4 m².

ANNEXE 5 : PRESCRIPTIONS POUR L'INSTALLATION DES CONTENEURS DES ORDURES MENAGERES POUR LES LOGEMENTS COLLECTIFS

Pour tout nouveau collectif, dans le cadre de l'optimisation et de la modernisation des moyens de pré-collecte, la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge souhaite généraliser sur son territoire, l'implantation de conteneurs enterrés amovibles pour les flux d'ordures ménagères, emballages et journaux-magazines et le cas échéant pour le verre.
La mise en place de ces équipements fera l'objet d'une convention entre l'aménageur et/ou le maître d'ouvrage et la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge.

A ce titre, l'implantation et le dimensionnement des conteneurs enterrés devront répondre à certaines prescriptions suivantes :

Les bornes enterrées nécessitent une étude d'implantation prenant en compte le volume de déchets produits, la proximité des halls d'immeuble, la présence des réseaux et l'accès pour les véhicules de collecte.

Où implanter les conteneurs :

Pour les immeubles collectifs, l'emplacement des conteneurs enterrés devra répondre aux critères d'implantation suivants :

- Se situer au plus près des allées d'immeubles le long des cheminements piétons les plus fréquentés et à 50 m maximum des entrées de halls d'immeubles ;
- Etre accessible aux piétons et aux personnes à mobilité réduite pour lesquelles les normes en vigueur seront respectées ;
- Etre accessible aux camions de type semi-remorque et à la grue pour la mise en place du cuvelage béton lors de la phase des travaux ;
- Etre accessible au camion de collecte des déchets en évitant de perturber la circulation à l'occasion des opérations de levage et de vidage ; le véhicule de collecte doit respecter le sens de la circulation, en cas de résidences fermées le collecteur aura la possibilité d'accéder sans entrave au domaine privé de la résidence.
- Ne pas se situer sur des réseaux souterrains sauf dispositions particulières ;
- La distance entre le système de préhension du conteneur enterré et le véhicule de collecte doit être au maximum de 5 mètres. Prévoir d'implanter les colonnes pour le verre et les ordures ménagères résiduelles dont la densité est plus importante au plus près de l'aire de stationnement du camion de collecte pour des raisons de stabilité du camion de collecte ;
- Etre libre de tout objet ou obstacle pouvant gêner les usagers ou l'approche du camion de collecte ;
- Présenter un espace aérien libre : pas de présence d'arbres, de câbles électriques à moins de 7 m de hauteur ;
- Respecter la hauteur nécessaire au vidage avec la grue soit 7 m depuis le niveau du sol ;
- L'aplomb de parois extérieures du conteneur enterré doit se situer à 5 mètres minimum des lignes électriques aériennes et à 1 m de tout obstacle notamment des branches d'arbre une fois adultes ;
- Les bornes et barrières de protection seront installées à une distance supérieure à 0,80 m de l'aplomb des parois extérieures du conteneur enterré.

Conditions d'accès aux conteneurs enterrés :

Concernant les voiries d'accès aux colonnes enterrées, la largeur minimale de chaussée hors obstacle en alignement droit doit être de 3,5 m minimum.
La chaussée doit pouvoir supporter une charge maximale de 13 tonnes par essieu. La hauteur minimale libre de passage doit être de 4,20 m.
Lors de la collecte des cuves enterrées il est indispensable qu'il n'y ait pas d'obstacles (voitures, barrières, portail fermé à clef, murs, ...), lors de la collecte entre le camion du collecteur et les bornes. Le collecteur a pour consigne de ne pas collecter si une voiture mal stationnée entrave la collecte (risque d'ouverture du conteneur au-dessus de la voiture par exemple). Il est donc fortement recommandé de réserver la zone de collecte par des plots pour limiter le stationnement sauvage, un trottoir surélevé, des barrières antistationnement, des bordures en béton, des bacs à fleurs, ..., pour permettre au camion de s'approcher au plus près de la zone de collecte (5 mètres maximum). Dans certain cas, si le système de préhension est visible depuis le lieu de stationnement du camion de collecte, il est possible de collecter la borne derrière une clôture de faible hauteur, un muret, ou un grillage. Dans tous les cas, tous les cas particuliers seront à faire valider par la Collectivité.

Lors de la collecte, il est primordial que le véhicule ait suffisamment de place pour manœuvrer, cette collecte n'est donc pas envisageable dans les voies étroites.
Les véhicules affectés à la collecte des conteneurs enterrés sont caractérisés par un rayon de braquage hors tout de 10,240 m (empâtement véhicule = 4,750 m soit un angle de braquage de 17,035 m).
Il est également important de tenir compte de la pente du terrain de la zone d'installation des conteneurs. En effet, il pourra être refusé de collecter les points présentant un risque d'instabilité du camion lors de l'opération de vidage en raison d'une pente trop importante.

Les eaux de ruissellement peuvent également s'infiltrer dans les cuves et par conséquent les inondées si les précipitations sont trop importantes dans les rues en pentes.

Evaluation de la production des déchets :

Le volume total des cuves à installer est calculé pour une fréquence de vidage hebdomadaire.

- Ordures ménagères :

Le stockage est calculé sur la base d'une production hebdomadaire de 50 litres par habitant desservi, soit un conteneur enterré de 5000 litres pour 100 habitants.

- Emballages-journaux-magazines :

Le stockage est calculé sur la base d'une production hebdomadaire de 28 litres par habitant desservi, soit un conteneur enterré de 5000 litres pour 180 habitants.

- Verre :

Prévoir pour une densité de 300 habitants au minimum une cuve de 3 m^3 à 4 m^3 maximum destinée à la collecte du verre ménager.

Pour ce type d'équipement de pré-collecte dans les collectifs, le soumissionnaire est invité à se rapprocher le plus en amont possible des services techniques de la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge.