



Plan Local d'Urbanisme de Saint-Pierre-du-Perray

Règlement

Approuvé par délibération du 14 décembre 2006,
Rectifié le 22 mars 2007
Modifié les 14 septembre 2011, 12 septembre 2012, 5 février 2015, 17
septembre 2015, 17 février 2016, 25 mai 2016, 4 octobre 2017
Révisé le 18 janvier 2012
Mis à jour le 7 avril 2016
Modifié le 04 octobre 2017

**Consultation de la modification n°10 par délibération du
10/10/2024**

REGLEMENT

Plan Local d'Urbanisme de Saint-Pierre-du-Perray

TITRE I

SOMMAIRE

TITRE I-

DISPOSITIONS GENERALES	5
ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN	5
ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL	5
ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	8
ARTICLE 4 - ESPACES BOISES CLASSES	10
ARTICLE 5 - EMBLEMES RESERVES	10
ARTICLE 6 - ADAPTATIONS MINEURES	10
ARTICLE 7 - PLAN DE PREVENTION DES RISQUES D'INONDATION (P.P.R.I.).	10
ARTICLE 8 - RAPPELS	10
ARTICLE 9 - MESURES TRANSITOIRES	11
ARTICLE 10 - DISPOSITIONS APPLICABLES AU TITRE DE L'ARTICLE R. 151-21	11
ARTICLE 11 - DEFINITIONS	12
ARTICLE 13 - LEXIQUE	24

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	25
CHAPITRE I – ZONE UAa	25
CHAPITRE II – ZONE UAb	39
CHAPITRE III - ZONE UBa	49
CHAPITRE IV - ZONE UBb	59
CHAPITRE V– ZONE UC	71
CHAPITRE VI – ZONE UCa	79
CHAPITRE VII - ZONE UXa	89
CHAPITRE VIII – ZONE UXb	99
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	109
CHAPITRE IX – ZONE AUa	109
CHAPITRE X - ZONE AUb	119
CHAPITRE XI - ZONE AUXaa	131
CHAPITRE XII - ZONE AUXab	141
CHAPITRE XIII - ZONE AUXb	151
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER ULTERIEUREMENT	161
CHAPITRE XIV - ZONE 2AU	161
CHAPITRE XV - ZONE 2AUg	169
CHAPITRE XVI - ZONE 2AU_p	177
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	185
CHAPITRE XVII – ZONE N	185

REGLEMENT

Plan Local d'Urbanisme de Saint-Pierre-du-Perray

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi en vertu des articles L 123-I et suivants et R 123-I et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de SAINT-PIERRE DU PERRAY

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

Les règles de ce Plan Local d'urbanisme (PLU) s'ajoutent à celles du Code de l'Urbanisme.

Sont notamment applicables en plus du PLU les articles R 111.2, R 111.3.2, R 111.4, R 111.14.2, R 111.15 et R 111.21 du Code de l'Urbanisme. Ils sont rappelés ci-après :

ARTICLE R111-2

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 R111-3

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est susceptible, en raison de sa localisation, d'être exposé à des nuisances graves, dues notamment au bruit.

ARTICLE R111-4

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.

« Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination

de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, 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 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 nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
- b) A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. »

ARTICLE R111-5

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 R111.15

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.

La version antérieure de l'Article R*111-15, reste applicables à l'intérieur des territoires couverts par les schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1er octobre 1983 ou approuvés entre le 1er octobre 1983 et le 1er avril 2001 dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'art. R*122-22 dans sa rédaction antérieure au décret n°2001-260 du 27 mars 2001, et jusqu'à l'abrogation, en application de l'art. L5341-1 du CGCT, du périmètre d'urbanisation de l'agglomération nouvelle (Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007, art23)

Ancien article R*111-15

« Modifié par Décret n°98-913 du 12 octobre 1998 - art. 5 JORF 13 octobre 1998

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé [*conditions*] que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation, et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1er octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R. 122-22. »

ARTICLE R111.21

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs

dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

De plus, il est rappelé ci-après un extrait de l'article L 111.10 du Code de l'Urbanisme :

« Lorsque les travaux des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L 111.8 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...Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation. ... ».

- De même, les règles du PLU s'ajoutent à celles du code civil, et notamment aux articles suivants

ARTICLE 640

« 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 point élever de digue qui empêche cet écoulement.

Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fonds inférieur ».

ARTICLE 641

« Tout propriétaire a le droit d'user et de disposer des eaux pluviales qui tombent sur son fonds.

Si l'usage de ces eaux ou la direction qui leur est donnée aggrave la servitude naturelle d'écoulement établie par l'article 640, une indemnité est due au propriétaire du fonds inférieur. La même disposition est applicable aux eaux de sources nées sur un fonds.

Lorsque, par des sondages ou des travaux souterrains, un propriétaire fait surgir des eaux dans son fonds, les propriétaires des fonds inférieurs doivent les recevoir ; mais ils ont droit à une indemnité en cas de dommages résultant de leur écoulement.

Les maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux habitations ne peuvent être assujettis à aucune aggravation de la servitude d'écoulement dans les cas prévus par les paragraphes précédents.

Les contestations auxquelles peuvent donner lieu l'établissement et l'exercice des servitudes prévues par ces paragraphes et le règlement, s'il y a lieu, des indemnités dues aux propriétaires des fonds inférieurs sont portées, en premier ressort, devant le juge du tribunal d'instance du canton qui, en prononçant, doit concilier les intérêts de l'agriculture et de l'industrie avec le respect dû à la propriété.

S'il y a lieu à expertise, il peut n'être nommé qu'un seul expert ».

ARTICLE 682

« Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue, ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner ».

- Toutes les constructions et autres occupations du sol restent soumises par ailleurs à l'ensemble des législations générales en vigueur en matière d'hygiène, de sécurité et de permission de voirie.

- S'ajoutent, aux règles propres du P.L.U., les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières.

Conformément au 3^e alinéa de l'article L 126.1 du Code de l'Urbanisme « après l'expiration d'un délai d'un an, à compter, soit de l'approbation du plan (...), soit s'il s'agit d'une servitude nouvelle, de son institution, seules les servitudes annexées au plan (...) peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol. Dans le cas où le plan (...) a été approuvé ou la servitude instituée avant la publication du décret établissant ou complétant la liste des visées à l'alinéa premier, le délai d'un an court à compter de cette publication ».

En conséquence et conformément à l'article R 126.I du Code de l'Urbanisme "les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et appartenant aux catégories figurant sur la liste visée ci-dessus, font l'objet d'une annexe au présent dossier".

- Demeurent applicables toutes les prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental en vigueur.
- Les règles spécifiques des lotissements approuvées depuis moins de dix ans à compter du 8 juillet 1988, en application de l'article 8 de la loi n° 86.13 du 6 janvier 1986, modifié par la loi n° 88.13 du 5 janvier 1988, restent applicables. Lorsque les dispositions du P.O.S. sont différentes de celles d'un tel lotissement, les règles les plus contraignantes s'appliquent. Toutefois les co-lotis peuvent demander le maintien des règles des lotissements qui ont plus de 10 ans, lorsque le terme des 10 ans sera atteint.
- Les règles du PLU s'appliquent sans préjudice des autres législations concernant :
 - les espaces naturels sensibles des Départements,
 - le droit de préemption urbain,
 - les secteurs faisant l'objet d'un Programme d'Aménagement d'Ensemble,
 - le périmètre d'agglomération nouvelle de Sénart
 - les périmètres de déclaration d'utilité publique,
 - les projets d'intérêt général,
- Enfin sont et demeurent applicables au territoire couvert par le PLU, le schéma directeur de la Région Ile de France, qui a valeur de prescription en application de l'article L 111-I-1 du code de l'urbanisme, et le schéma directeur de Sénart.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le présent P.L.U. est divisé en 17 zones comprenant 8 zones urbaines (U), 8 zones à urbaniser (AU) et 1 zone naturelle et forestière (N) subdivisée en trois sous-zones, dont les délimitations sont reportées au document graphique principal.

Ce document graphique fait en outre apparaître :

- les espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, classés en application de l'article L 113-I du code de l'urbanisme.
- Les « espaces boisés non classés et les espaces verts existants » introduits par l'article R 151-37 du Code de l'Urbanisme sont eux aussi repérés sur le document graphique.
- les emplacements réservés destinés à la réalisation des voies, d'ouvrages publics et d'installations d'intérêt général ou d'espaces verts, en application de l'article L.123-2 du code de l'urbanisme.
- les zones de bruit situées le long des axes bruyants

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement sont les suivantes :

Zone UAa : Il s'agit d'un secteur à vocation d'habitat pavillonnaire, dit « Vieux Bourg »

Zone UAb : Il s'agit d'un secteur à vocation d'habitat et d'activités de type tertiaire. Village « Coteaux de Seine, l'Imprimerie »

Zone UBa : Il s'agit d'une zone d'habitat de densité moyenne, correspondant aux secteurs urbanisés d'une partie de la ZAC du Trou Grillon et du POS partiel de Hauterive et du Val de Rochefort

Zone UBB : Il s'agit d'une zone d'habitat de densité moyenne, située à l'intérieur de l'opération du golf de Greenparc, dans la Z.A.C. de Villepécle.

Zone UC : Il s'agit d'une zone correspondant à la Ferme du Fresnes. Cet ensemble architectural est issu de l'histoire de l'activité agricole de la ville. Cette zone à vocation à protéger ce patrimoine architectural ancien et fait l'objet de prescriptions au titre de l'article L 123.1-7° du code l'urbanisme.

Zone UCa : Il s'agit d'un secteur concernant la ferme et le hameau de Villededon

Zone UXa : Il s'agit d'une zone à vocation d'activités diversifiées correspondant aux secteurs d'activités de la ZAC du Trou Grillon et de la Z.A.C. du Fresne.

Zone UXb : Il s'agit d'une zone à vocation d'activités principalement commerciales correspondant à la partie de la ZAC du Trou Grillon située en bordure de RD 947, avenue du Général de Gaulle

Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement sont les suivantes :

Zone AUa : Il s'agit d'un secteur à vocation d'habitat mixte, de commerces, de services, de bureaux et de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, correspondant à la Z.A.C. du Trou Grillon.

Zone AUb : Il s'agit d'une zone d'urbanisation future, non équipée, destinée à l'implantation d'habitat mixte et de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif correspondant au futur secteur d'aménagement dit la ZAC la Clef de Saint-Pierre.

Zone AUXaa : Il s'agit d'une zone à vocation d'activités diversifiées, tertiaires, de services et de loisirs, correspondant au secteur d'activités de la ZAC de Villepècle.

Zone AUXab : Il s'agit d'une zone d'urbanisation future, non équipée, destinée à l'implantation d'activités économiques diversifiées, tertiaires, de services et de loisirs correspondant au futur secteur d'activités dit de la Clef de Saint-Pierre.

Zone AUXb : Cette zone, située à l'intérieur de l'opération du Carré Sénart, a pour vocation principale d'accueillir des activités diversifiées nécessaires au développement économique de la commune de Saint-Pierre-du-Perray et de la ville nouvelle de Sénart ainsi que de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Zone 2AU : Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée, destinée à être urbanisée dans le cadre de la réalisation de la Ville Nouvelle de Sénart, sous forme d'opérations d'ensemble et modification ou révision du P.L.U. Cette zone doit accueillir des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
La zone 2AU située au nord de la commune doit accueillir l'aire d'accueil des gens du voyage.

Zone 2AUg : Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée, destinée à être urbanisée dans le cadre de la réalisation de la Ville Nouvelle de Sénart. Cette zone doit accueillir des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif et notamment l'extension du golf de Villeray.

Zone 2AUp : Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée, destinée à être urbanisée dans le cadre de la réalisation de la Ville Nouvelle de Sénart. Cette zone doit accueillir des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif et notamment un Parc Intercommunal des Sports.

Les zones naturelles et forestières auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement sont les suivantes :

Zone N : Il s'agit des zones naturelles et boisées où la protection est totale notamment la forêt régionale de Rougeau et d'autres zones correspondant au parc public François Mitterrand et au Bois de Prés Hauts. Cette zone comprend des sous-secteurs N1 N2 et N3.

Zone N1 : La zone N1 correspond aux sites suivants :

- Golfs de Green Parc et de Villeray
- Plaine du parc F. Mitterrand
- Allée Royale et ses abords
- Abords de Babyland

- Trame verte à proximité de la Forêt de Rougeau et en limite communale avec la Ville de Savigny le Temple
- Coteaux de Seine

Zone N2 : La zone N2 correspond au Parc de loisirs de Babyland.

Zone N3 : La zone N3 correspond aux habitations existantes anciennes situées Chemin du Port aux Sablons en frange de la forêt de Rougeau.

ARTICLE 4 - ESPACES BOISES CLASSES

Les terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions de l'article L 130.I du Code de l'Urbanisme, sont identifiés par un quadrillage de lignes horizontales et verticales semé de ronds.

ARTICLE 5 - EMPLACEMENTS RESERVES

Les emplacements réservés sont repérés aux documents graphiques par une trame quadrillée et répertoriés dans une liste figurant dans les annexes au présent dossier.

En toutes zones sont autorisées les occupations et utilisations du sol prévues en emplacements réservés au plan de zonage et dont la liste est rappelée en annexe.

ARTICLE 6 - ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

ARTICLE 7 – PLAN DE PREVENTION DES RISQUES D'INONDATION (P.P.R.I.).

Le P.P.R.I. de la vallée de la Seine dans le département de l'Essonne a été approuvé par arrêté préfectoral N°2003-PREF-DCL/0375 en date du 20 octobre 2003. Il concerne la prévention des risques d'inondation liés aux crues de la Seine. Il s'applique aux 18 communes riveraines du fleuve.

ZONES DU PPRI SUR LE TERRITOIRE DE SAINT-PIERRE DU PERRY

Zonage	Description
Zone rouge	Zones d'écoulement et d'expansion des crues d'aléas très forts
Zone bleue	Zone urbanisée autre que centre urbain d'aléas forts
Zone ciel	Zone urbanisée autre que centre urbain

ARTICLE 8 - RAPPELS

- Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions 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.

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément à l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme.

- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 421-19 et R 421-23 du Code de l'Urbanisme.

- Dans les secteurs soumis au bruit, tels qu'ils sont figurés sur le document graphique, les constructions à usage d'habitation devront respecter les règles d'isolation phonique visées dans l'arrêté ministériel du 30 mai 1996, articles 5 à 9. Les bâtiments à construire devront présenter un isolement acoustique conforme aux décrets n° 95-20 et 95-21 du 9 janvier 1995. Pour les bâtiments d'enseignement, l'isolement minimum acoustique est déterminé selon les articles 5 et 8 de l'arrêté interministériel du 9 janvier 1995.

- Les démolitions : le permis de démolir est institué en application de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme ; les démolitions sont soumises à autorisation préalable. Ce permis pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des quartiers, des monuments et des sites. La décision sera prise en tenant compte de leur intérêt historique ou architectural et de leur impact dans le paysage et en tenant compte du contexte dans lequel les constructions sont situées.

- Le stationnement des véhicules : en application des articles L 123-1-2 et L.332-7-1 du Code de l'Urbanisme, « lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du troisième alinéa du présent article, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. »

En application de l'article L.123-1-13 du code de l'urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, ainsi que lors de la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles et des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.

Lors de la construction des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat et des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires mentionnés au premier alinéa du présent article, si ces derniers sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, le nombre d'aires de stationnement exigible par logement ne peut dépasser 0,5, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme.

Pour les autres catégories de logements situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat. (...) »

ARTICLE 9 - MESURES TRANSITOIRES

Les dispositions des certificats d'urbanisme délivrés antérieurement à la date d'application du présent règlement seront applicables jusqu'à expiration de leur période de validité.

ARTICLE 10 – DISPOSITIONS APPLICABLES AU TITRE DE L'ARTICLE R. 151-21

En application de l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots.

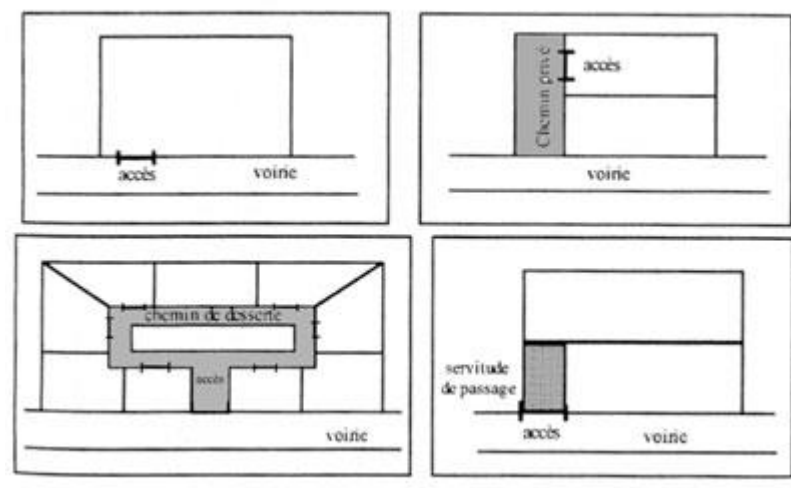
ARTICLE 11 - DEFINITIONS

Précisions concernant la signification de certains mots ou expressions utilisés dans le présent règlement.

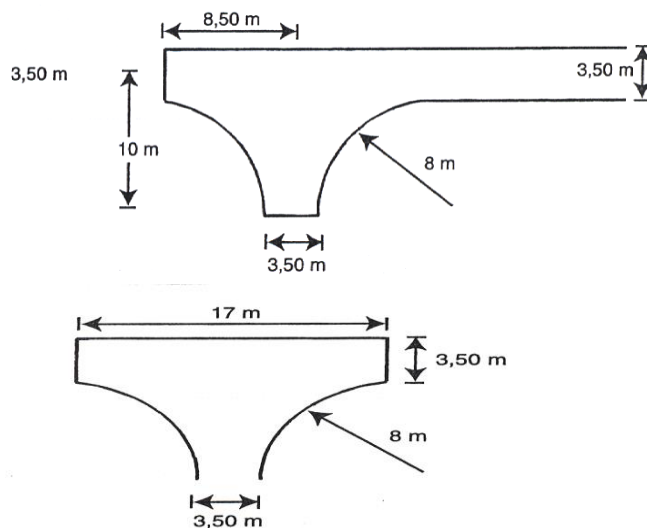
Accès et voie nouvelle :

L'accès est constitué par la limite entre le terrain et la voie qui le dessert.

La voie nouvelle est une emprise publique ou privée qui permet de desservir au moins trois logements ou équivalent (trafic équivalent à la desserte de 3 logements pour une activité, un service...) : elle doit respecter la réglementation relative à l'accessibilité des voies publiques aux personnes handicapées.



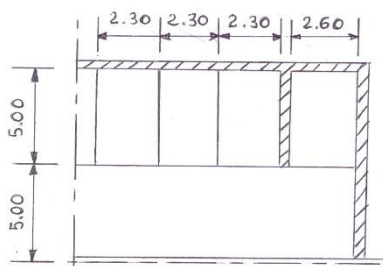
Aire de retournement (voies en impasse et parkings)



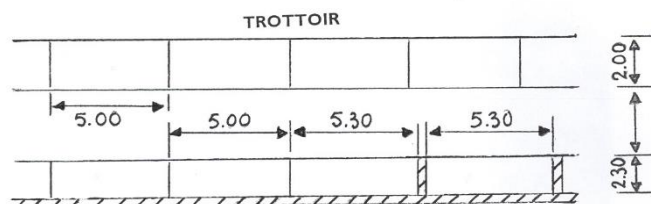
Aires de stationnement

Quand le nombre de places est calculé au pourcentage de la surface de plancher, la surface de référence est de 25 m² par place.

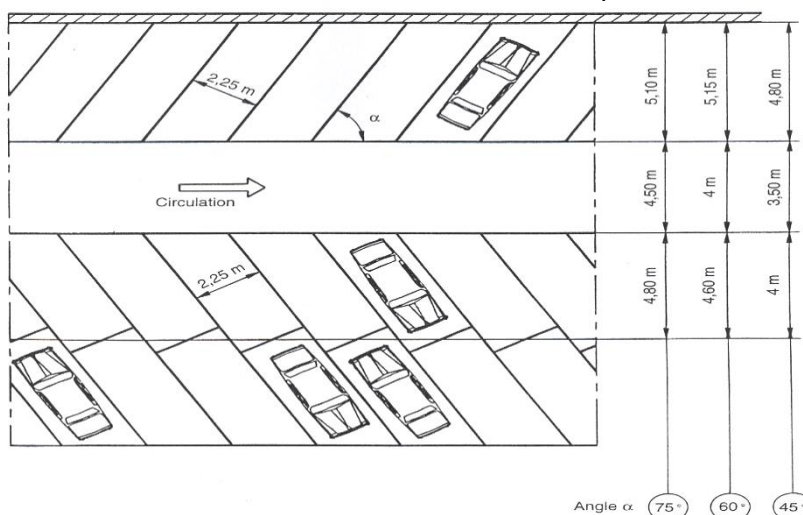
Dimensions minimales dans le cas du stationnement à 90°



Dimensions minimales dans le cas du stationnement longitudinal



Dimensions minimales dans le cas du stationnement en épi à 45°, 60° et 75°



Aléas :

Probabilité d'occurrence d'un phénomène naturel d'intensité donnée.

Alignement :

L'alignement est la délimitation de la voirie du domaine public au droit des terrains, y compris les voies privées ouvertes à la circulation publique.

Aménagement dans le volume existant:

Il s'agit des aménagements réalisés à l'intérieur du volume clos d'une construction, cela inclut notamment la création de surface habitable (surface de plancher) par aménagement de combles ou création de planchers supplémentaires.

Arbres de haute tige :

Un arbre de haute tige à un minimum de 2 mètres de hauteur à la plantation et une circonférence minimale de 16 X 18

Arbres de moyenne tige :

Un arbre de moyenne tige à un minimum de 1,3 mètres de hauteur à la plantation.

Baies

Les baies sont les ouvertures fermées ou non d'une façade (arcade, fenêtre, porte).

Bâtiment annexe :

Est considéré comme bâtiment annexe, une construction non affectée à l'habitation qui n'est pas contiguë à la construction principale à usage d'habitation : garage, abri de jardin, remise à bois...

Bâtiments contigus :

Sont considérés comme bâtiments contigus tous bâtiments accolés ou reliés par un élément en volume

Bâtiment protégé, élément particulier protégé (article 11) :

Le PLU protège, en application de l'article L.123-I § 7° du Code de l'urbanisme, des immeubles (parcelles, bâtiments ou parties de bâtiments, éléments particuliers) qui possèdent une qualité architecturale remarquable, ou constituent un témoignage de la formation et de l'histoire de la ville ou d'un quartier, ou assurent par leur volumétrie un repère particulier dans le paysage urbain, ou appartiennent à une séquence architecturale remarquable par son homogénéité

Brisis :

Partie inférieure, en pente raide, d'un versant de toit brisé ou toit à la Mansart (cf. définition « toiture mansardée »). L'arête formée par la rencontre des deux versants est appelée la ligne de bris ou ligne de brisis

Cheminement piétons et cycles

A la différence du trottoir, le cheminement piétons/cycles n'est pas jumelé à une voie automobile

Clôture :

Dispositif situé entre la limite de l'unité foncière et la limite avec le domaine public d'une part et, d'autre part, la limite avec les parcelles qui lui sont contiguës ayant pour fonction d'empêcher ou de limiter le libre passage.

Composition paysagère :

Principes d'agencement des végétaux afin d'obtenir une composition de qualité.

Constructions à usage d'activités industrielles :

Cette destination comprend les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits commercialisables à partir de matières brutes.

Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 50% de la surface totale

Constructions à usage d'activités tertiaires ou de service

Cette destination comprend les locaux principalement affectés à des activités non directement productrices de biens de consommation comme les services, l'administration et les professions libérales.

Constructions à usage agricole :

Cette destination comprend les bâtiments nécessaires au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

Constructions à usage d'artisanat :

Cette destination comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées des activités de fabrication artisanale de produits, en dehors de l'agriculture, vendus ou non sur place par des travailleurs manuels, seuls ou avec l'aide de leur famille ou d'un nombre maximum de 10 salariés. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface totale.

Constructions à usage de bureaux :

Constructions destinées à abriter des activités économiques de direction, de services (voir définition page précédente), de conseil, d'étude, d'ingénierie, de traitement mécanographique ou d'informatique de gestion et leurs annexes tels que couloirs, dégagements, salle de réunion, d'attente et de réception. Cela comprend notamment les locaux de la direction générale d'une entreprise : services généraux, financiers, juridiques et commerciaux.

Constructions à usage de commerce :

Cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services et accessibles à la clientèle, et leurs annexes (à l'exception des locaux relevant de la destination artisanat définie ci-avant).

Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface totale

Constructions à usage d'Habitation :

Cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction et les chambres de service.

Les ateliers utilisés par des artistes résidant sur place sont considérés comme des annexes à l'habitation à condition que la surface de plancher d'habitation proprement dite soit au moins égale à 50 % de la surface de plancher occupée par les artistes.

Constructions à usage d'hébergement hôtelier :

Cette destination comprend les établissements commerciaux d'hébergement classés de type hôtels et résidences de tourisme définies par l'arrêté du 14 février 1986 ou tout texte qui s'y substituera

Constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics :

Elles recouvrent les destinations correspondant aux catégories définies au code de l'urbanisme en vigueur à l'article R151-28 du code de l'urbanisme.

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, aux équipements recevant du public.

Coyau :

Chacune des pièces de charpente ajoutées aux chevrons, dans leur partie basse, pour adoucir la pente d'un versant de toit. Le coyau n'est pas obligatoirement présent dans une toiture à la Mansart ou toiture mansardée (cf. définition « toiture mansardée »)

Crue de référence :

La crue de référence ayant servi à l'élaboration de la cartographie des sous-secteurs soumis aux risques d'inondation est la crue de la Seine de janvier 1910, crue d'occurrence centennale.

DPU :

C'est le Droit de Prémption Urbain qui peut être institué par le Conseil Municipal sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future pour les communes qui disposent d'un PLU. Il permet d'être informé sur toutes les ventes dans le périmètre du DPU et permet la préemption des biens nécessaires à la réalisation des objectifs municipaux.

Emplacement réservé (articles L 123-2, L 123-17 et L 230-1 du code de l'urbanisme):

Ce sont les emprises de terrains privés qui sont réservées dans le PLU en vue de réaliser un équipement ou une infrastructure publique.

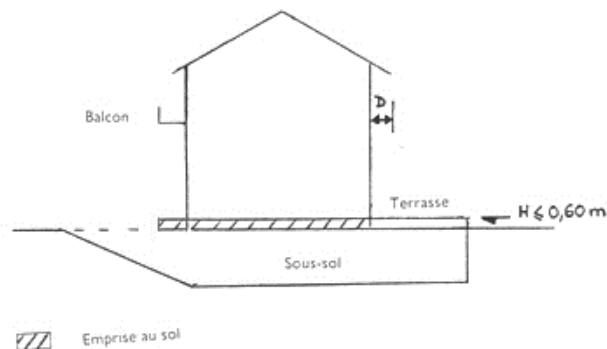
Les propriétaires des terrains concernés peuvent exercer le droit de délaissement relevant des articles L.123-17 et L.230-1 du Code de l'urbanisme auprès de la direction de la Ville chargée de l'urbanisme. Le droit de délaissement est le droit donné à un propriétaire foncier, dans certains périmètres et sous certaines conditions, de mettre en demeure une collectivité publique d'acquérir ce terrain

Emprise au sol :

Aux termes de l'article R.420-1 du Code de l'urbanisme :

« L'emprise au sol 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 ». Elle est constituée de l'addition de tous les éléments bâtis figurant sur le terrain (constructions principales, constructions annexes) ainsi que de tous les ouvrages ou installations soumis à autorisation préalable : terrasses de plus de 0,60 mètres par rapport au sol, piscines, ...



Au sens du Plan de Prévention des Risques d'Inondation l'emprise au sol est définie comme étant la projection verticale des bâtiments au sol, hormis les débords. Toutefois ne sera pas considéré comme emprise au sol, tout bâtiment ou partie construit au-dessus de la PHEC sur une structure de type pilotis ou autre, ne portant pas atteinte aux capacités d'écoulement et de stockage des eaux.

Enjeux :

Personnes, biens et activités situés dans une zone susceptible d'être affectée par un phénomène naturel.

Equipements collectifs :

Le terme recouvre l'ensemble des constructions publiques ou privées, affectées à une activité de service au public : cela concerne des équipements administratifs mais aussi les établissements scolaires, ainsi que les équipements publics ou privés qui assurent une fonction dans les domaines suivants : santé, culture, action sociale, sport, loisirs, tourisme, etc.

Equipements d'infrastructure :

Le terme recouvre l'ensemble des installations techniques, aménagements au sol ou en sous-sol, nécessaires au fonctionnement des constructions ou des services publics: voirie, réseaux, ponts, passerelles, antennes...

Espace boisé classé :

C'est une protection particulière instituée par l'article L 130.I du code de l'urbanisme. Elle s'applique aux espaces boisés ou à boiser et soumet les coupes et abattages d'arbres à autorisation. La construction est interdite dans ces espaces et le caractère boisé des lieux doit être maintenu, le défrichement y est interdit.

Espaces libres :

Sauf spécification contraire, cette expression désigne les espaces libres de constructions en élévation en excluant les surfaces surplombées par des éléments de construction, les aires affectées au stationnement et aux circulations automobiles.

Espaces perméables :

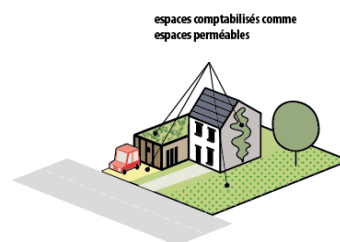
Un espace perméable est un espace végétal et/ou minéral se laissant traverser ou pénétrer par l'eau.

Les espaces perméables alternatifs aux seuls vrais « espaces verts de pleine terre » sont également susceptibles de participer à la rétention des eaux pluviales et de lutter contre le phénomène d'îlot de chaleur urbain.



Sont considérés comme espaces perméables :

- Les espaces verts de pleine terre.
- Les allées piétonnes réalisées par des pavés à joints enherbés, dalles en pas japonais, dalles alvéolaires type evergreen
- Les revêtements de voie et stationnement réalisés avec des matériaux perméables (gravillon/sable stabilisé)



- Les toitures terrasses végétalisées sur dalle et les espaces verts sur dalle d'une profondeur minimum de 0,30 m
- Les murs et façades végétalisés. Des plantes grimpantes sur un mur ou une façade ne peuvent pas être comptabilisées comme mur ou façade végétalisés.



Les espaces verts de pleine terre sont des espaces avec une épaisseur de terre végétale de 4 mètres minimum, qui ne contiennent pas d'ouvrages dans les tréfonds hormis les canalisations et réseaux.

Extension :

Augmentation du volume d'une construction existante soit par surélévation totale ou partielle, soit par augmentation de l'emprise au sol, soit par affouillement de sol.

Façade :

Côté de la construction donnant sur une limite parcellaire (limite sur l'espace public ou avec une autre parcelle) ou située à distance mais en vis-à-vis de cette limite. Un pignon constitue une façade.

Habitat collectif :

Il se distingue par la présence de structures communes intégrées à la construction telles qu'un parc de stationnement couvert avec un accès collectif ou des paliers communs d'entrée aux appartements.

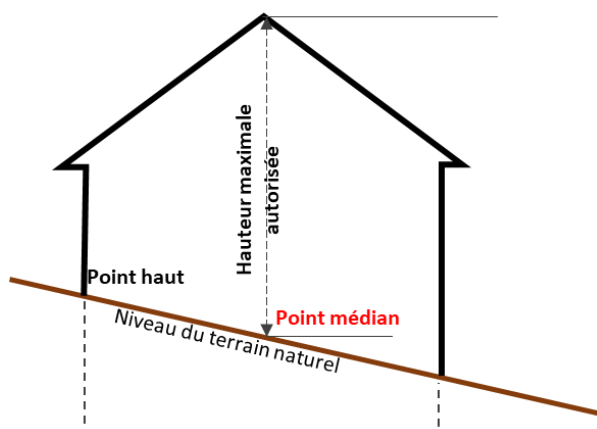
Habitat individuel :

Il se caractérise par la présence simultanée de trois critères : son architecture, sa faible superficie et l'indépendance des logements s'il en existe plusieurs dans le même bâtiment. La notion d'habitat individuel a été précisée par le Conseil d'Etat, dans un arrêt du 22 juillet 1992 (contre la sauvegarde de Maurepas Village).

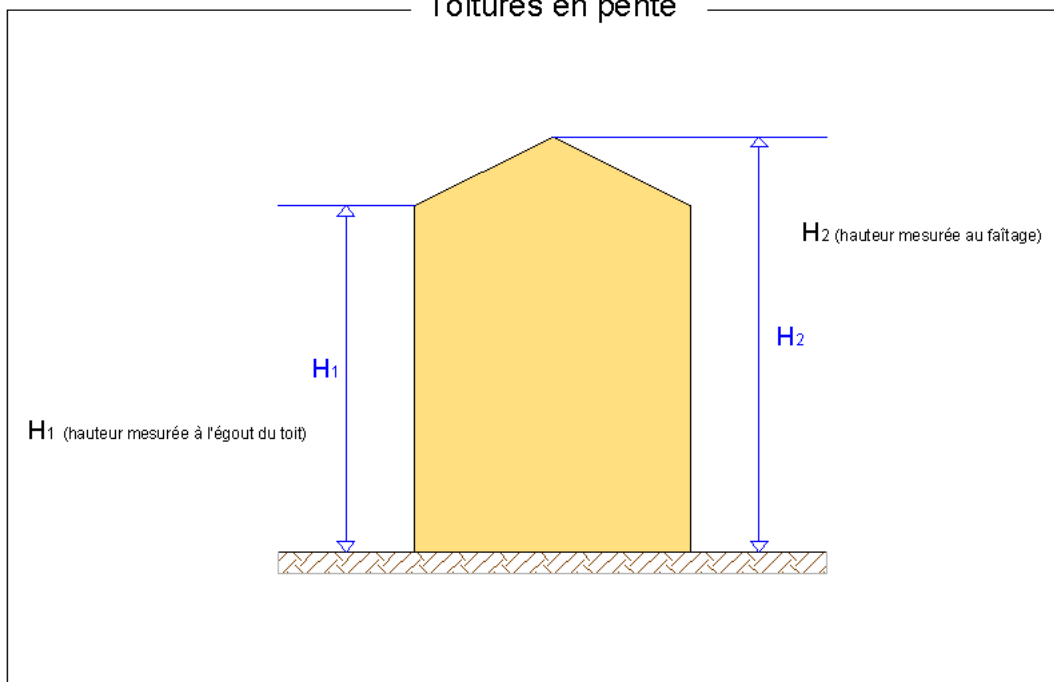
Hauteur maximale des constructions :

En application de l'article L-123.I § 4° du Code de l'urbanisme, les documents graphiques du règlement indiquent, sur des terrains ou parties de terrain, la hauteur maximale que ne peuvent dépasser les constructions, lorsqu'elle est différente de celle qui résulte des règles générales applicables dans la zone.

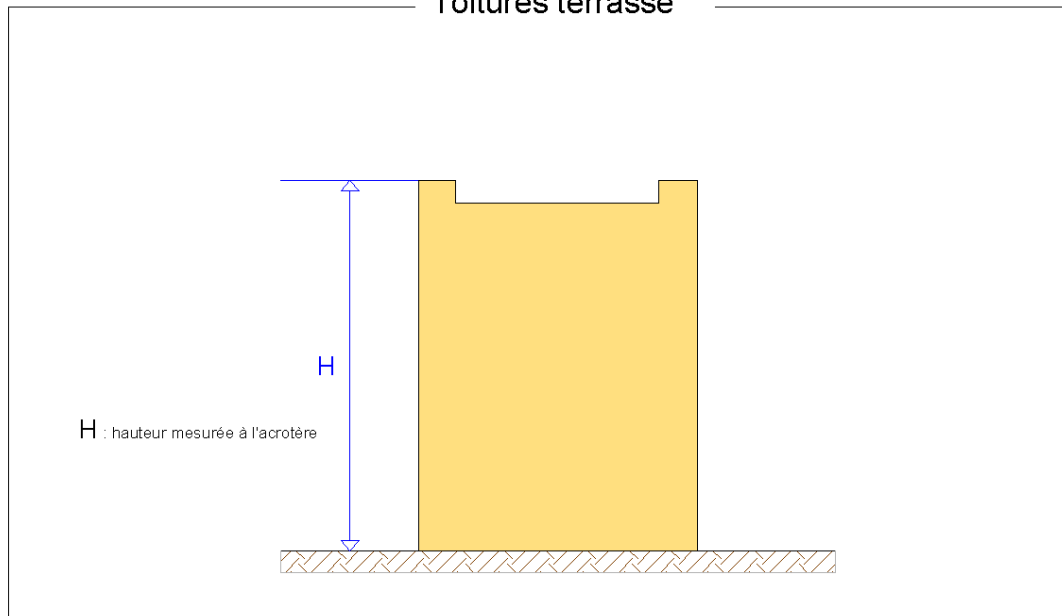
La hauteur d'une façade est calculée du terrain naturel à l'aplomb du point médian de la façade jusqu'à la hauteur à l'égout du toit (ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse).ou au faîtage (hauteur mesurée au point le plus haut de la toiture: cheminées, antennes et ouvrages techniques inclus).



Toitures en pente



Toitures terrasse



Installations classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) :

Toute exploitation industrielle ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains est une installation classée.

Les activités relevant de la législation des installations classées sont énumérées dans une nomenclature qui les soumet à un régime d'autorisation, d'enregistrement ou de déclaration en fonction de l'importance des risques ou des inconvénients qui peuvent être engendrés :

- Déclaration : pour les activités les moins polluantes et les moins dangereuses. Une simple déclaration en préfecture est nécessaire.
- Autorisation : pour les installations présentant les risques ou pollutions les plus importants. L'exploitant doit faire une demande d'autorisation avant toute mise en service, démontrant l'acceptabilité du risque. Le préfet peut autoriser ou refuser le fonctionnement.
- Enregistrement : pour les secteurs dont les mesures techniques pour prévenir les inconvénients sont bien connues (stations-service, entrepôts...), un régime d'autorisation simplifiée, ou régime dit d'enregistrement, a été créé en 2009.

Lotissement :

Aux termes de l'article L.442-I 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.

D'après l'article R.442-I du Code de l'urbanisme :

Ne constituent pas des lotissements au sens du présent titre et ne sont soumis ni à déclaration préalable ni à permis d'aménager :

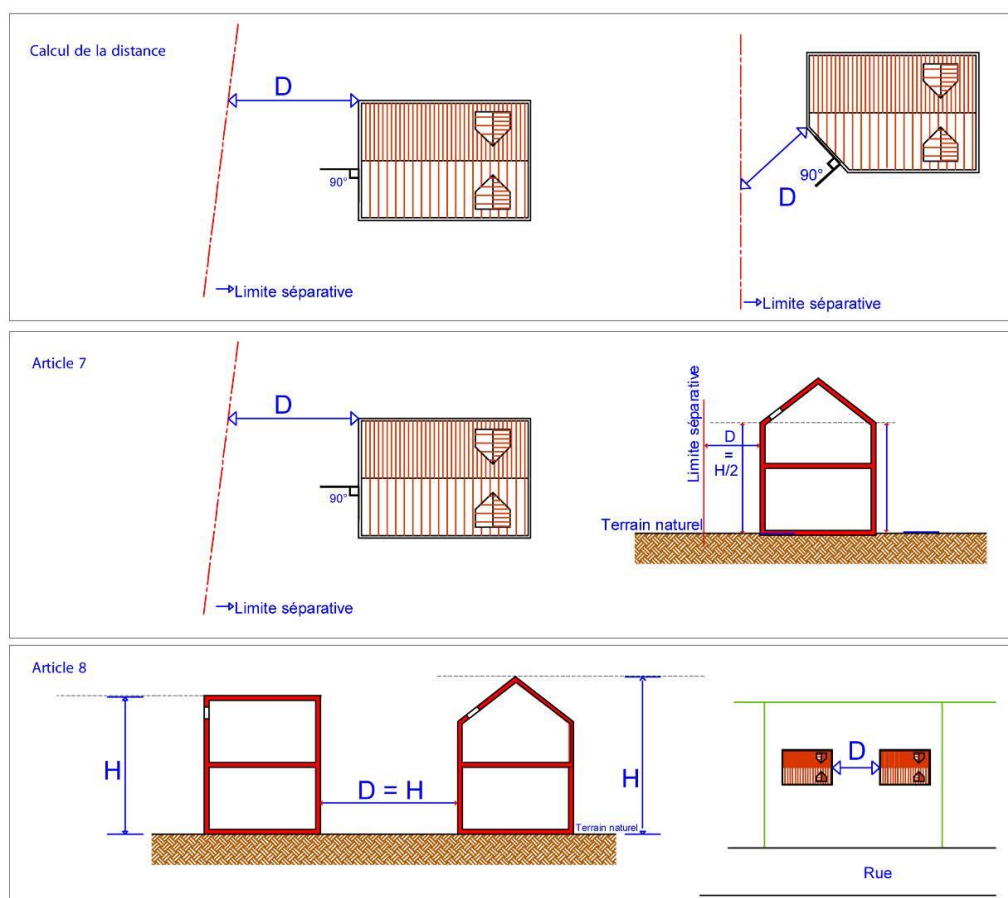
- a) Les divisions en propriété ou en jouissance effectuées par un propriétaire au profit de personnes qui ont obtenu un permis de construire ou d'aménager portant sur la création d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L.231-I du code de la construction et de l'habitation ;
- b) Les divisions effectuées dans le cadre d'une opération de remembrement réalisée par une association foncière urbaine autorisée ou constituée d'office régie par le chapitre II du titre II du livre III ;
- c) Les divisions effectuées par l'aménageur à l'intérieur d'une zone d'aménagement concerté ;
- d) Les divisions de terrains effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R.431-24 ;
- e) Les détachements de terrains supportant des bâtiments qui ne sont pas destinés à être démolis ;
- f) Les détachements de terrain d'une propriété en vue d'un rattachement à une propriété contiguë ;

- g) Les détachements de terrain par l'effet d'une expropriation, d'une cession amiable consentie après déclaration d'utilité publique et, lorsqu'il en est donné acte par ordonnance du juge de l'expropriation, d'une cession amiable antérieure à une déclaration d'utilité publique ;
- h) Les détachements de terrains réservés acquis par les collectivités publiques dans les conditions prévues aux articles L.230-1 à L.230-6 ;
- i) Les détachements de terrains résultant de l'application de l'article L.332-10 dans sa rédaction en vigueur avant la loi n°2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010, ou de l'application de l'article L.332-11-3.

Marge de reculement ou d'isolement:

Il s'agit de la distance de retrait imposée par les servitudes, les annexes et les articles 6 , 7 et 8 du présent règlement entre les façades d'une construction et, la limite de la parcelle supportant cette construction avec le domaine public (article 6) et, la limite de parcelle (article 7) et une autre construction (article 8).

ARTICLE 7 et 8 - Modalités de calcul



Dans certains articles 8 du présent règlement, la hauteur est calculée à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Murs de soutènement :

Si un mur de soutènement est nécessaire pour retenir le terrain en limite d'une voie ou emprise publique, il n'excédera pas 1,5 mètre, sauf impossibilité majeure liée à la configuration du terrain ou à la présence de plantations ou de constructions à sauvegarder.

Passage sur le fonds d'autrui:

Il s'agit d'un droit de passage dont peut disposer une personne sur un terrain qui ne lui appartient pas. Il s'agit généralement d'une servitude de droit privé établie par voie conventionnelle ou à la suite d'une décision judiciaire.

PHEC ou Plus Hautes Eaux Connues :

Les plus hautes eaux connues correspondent à l'altitude des niveaux d'eau atteints par la crue de référence exprimée en m en référence au Nivellement Général de la France (NGF).

Plancher fonctionnel :

S'applique pour les activités commerciales, artisanales ou industrielles. C'est un niveau au dessus duquel sont installés les équipements et les biens vulnérables à une inondation. A contrario, les équipements et les biens insensibles aux effets d'une inondation peuvent être installés à partir du niveau du terrain naturel.

Premier plancher habitable :

C'est le plancher habitable dont la cote est la plus basse de la construction.

Prospect :

Règle de retrait entre les façades d'une construction et, d'une part la limite avec le domaine public et, d'autre part, la limite avec les parcelles qui lui sont contiguës.

Reconstruction après sinistre dans le volume existant:

Il s'agit de la reconstruction, après un événement fortuit et accidentel (incendie, destruction à la suite d'une explosion), d'une construction selon un volume clos et fermé tel qu'il existait au moment du sinistre.

Rez-de-chaussée :

Premier niveau habitable, éventuellement situé au-dessus du sous-sol s'il existe.

Risque :

Evaluation des pertes en vies humaines, en biens et en activités consécutives à la survenance d'un aléa naturel. C'est le croisement enjeux/aléas.

Saillie :

On appelle saillie toute partie ou élément de construction qui dépasse le plan de façade d'une construction ou le gabarit-enveloppé.

Servitude d'alignement :

La servitude d'alignement est un des deux dispositifs utilisés pour prescrire l'élargissement des voies (Voir Emplacement réservé pour élargissement ou création de voie publique communale). Le régime des servitudes d'alignement est défini par le Code de la voirie routière (articles L.112-1 et suivants) et le Code de l'urbanisme (L.126-1). Les servitudes d'alignement résultent d'un plan d'alignement fixé par délibération du conseil municipal lorsqu'il s'agit d'une voie communale.

Sous-sol:

Partie enterrée ou semi enterrée de la construction à condition que le niveau supérieur du sous-sol n'excède pas 1 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel.

Au sens du Plan de Prévention des Risques d'Inondation le sous-sol est constitué par tout plancher réalisé en dessous du niveau naturel du sol.

Surface de plancher (article L.112-1 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.

Taille minimum des terrains :

Il s'agit de la surface minimum qui peut être exigée à l'article 5 du règlement pour qu'un terrain soit constructible.

Terrain bâti existant:

Il s'agit d'une unité foncière qui, à la date d'application du présent règlement, supporte une construction, c'est à dire un ouvrage qui, s'il était réalisé aujourd'hui, entrerait dans le champ d'application du permis de construire ou de la déclaration de travaux.

Terrain naturel :

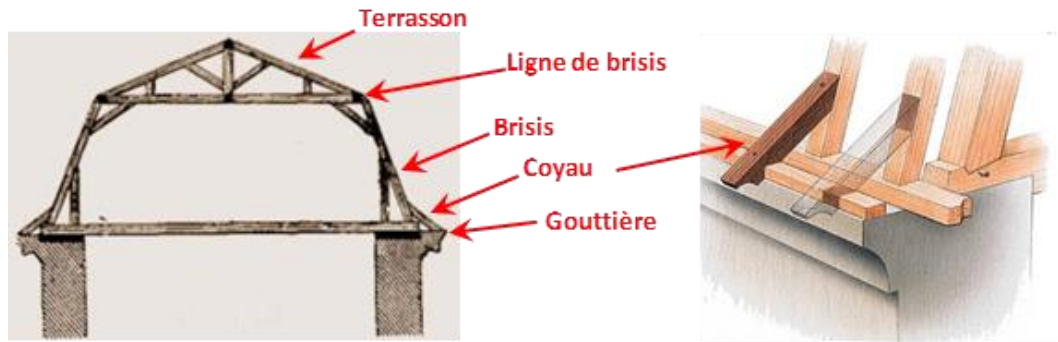
Il s'agit du terrain en l'état avant réalisation de tout projet y compris les travaux de terrassement.

Terrasson :

Partie supérieure, à pente faible, d'un versant de toit brisé ou toit à la Mansart (cf. définition « toiture mansardée »)

Toiture à la Mansart ou mansardée :

Toiture dont chaque côté est composé de deux (ou trois) pans d'inclinaison différente et possédant un terrasson et un brisis



Unité foncière :

Une unité foncière est une propriété foncière d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire.

Unités foncières existantes à la date d'approbation du PLU :

Les unités foncières existantes prises en considération par le présent règlement sont celles figurant au Cadastre (ou les fractions d'unités foncières résultant d'une division constatée par un document d'arpentage produit à l'appui d'un acte publié à la Conservation des Hypothèques) à la date d'approbation du PLU.

Vues directes :

Sont considérés comme des éléments constituant des vues directes au sens du présent règlement :



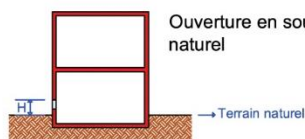
- . les fenêtres,
- . les portes-fenêtres,
- . les balcons,
- . les loggias,
- . les terrasses situées à plus de 0.60 m du terrain naturel,
- . les lucarnes,
- . les fenêtres et châssis de toit.

Ne sont pas considérés comme des éléments constituant des vues directes au sens du présent règlement :

- . les ouvertures en sous-sol à condition que la hauteur de l'ouverture au point le plus haut soit inférieure à 0.80 m par rapport au terrain naturel,
- . les ouvertures placées à plus de 1.90 m du plancher (y compris pour les ouvertures de toit),
- . les portes pleines,
- . les ouvertures autres que celles mentionnées ci-dessus dont les dimensions sont inférieures ou égales à 0.50 m x 0.50m à condition que ces ouvertures soient isolées les unes des autres et que la surface totale des ouvertures de ce type n'excède pas 5% de la surface de la façade considérée.
- . les châssis fixes et verre translucide,
- . les marches et palier des escaliers extérieurs,
- . les pavés de verre,
- . les terrasses inaccessibles (absence d'ouverture de toute nature donnant sur la terrasse),
- . les terrasses situées à 0.60 m maximum du terrain naturel,
- . la modification des ouvertures existantes créant des vues ou leur remplacement, à condition qu'il n'y ait pas d'agrandissement.

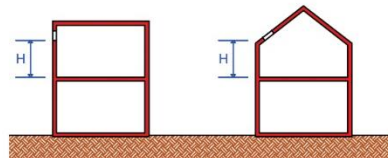
Dans ce cas les règles des façades sans vues s'appliquent

Rappel : les pavés de verre sont des éléments de construction, à ce titre ils ne sont pas considérés comme des vues



Ouverture en sous-sol à condition que H soit inférieure à 0.80 m du terrain naturel

Ouverture placée à plus de 1.90 m du plancher, H supérieure ou égale 1.90 m



DES EXCEPTIONS

Zonage du PLU :

Le zonage consiste à diviser le territoire couvert par le P.L.U. en différentes zones ou espaces à l'intérieur desquels s'appliquent les règles définies par le P.L.U. Un P.L.U. délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger.

Zones d'aléas :

Ces zones ont été déterminées à partir de l'élaboration de documents cartographiques sur lesquels ont été reportés les aléas.

Ils permettent de localiser et de hiérarchiser les zones soumises au phénomène d'inondation. Ces zones sont définies à partir d'une analyse qualitative au cours de laquelle les hauteurs d'eau sont croisées avec les vitesses d'écoulement.

Les vitesses sont définies sur deux catégories de zones :

- Les zones connexes au fleuve où les vitesses sont importantes,
- Les zones non connexes au fleuve où les vitesses sont faibles ou négligeables,

En les croisant avec les hauteurs d'eau on obtient les trois classes d'aléas suivants :

- Aléas très forts : zones connexes au fleuve où les hauteurs d'eau sont supérieures à 2 m,
- Aléas forts : zones connexes ou non au fleuve où les hauteurs d'eau sont comprises entre 1 et 2 m,
- Aléas moyens : zones où les hauteurs d'eau sont inférieures à 1 m.

ARTICLE 13 - LEXIQUE

DATAR : Délégation à l'Aménagement du Territoire et à l'Action Régionale

DDT : Direction Départementale des Territoires

DREAL : Direction Régionale de l'Environnement, de l'aménagement et du logement

DRIEA-IF : Direction Régionale et Interdépartementale de l'Équipement et de l'Aménagement d'Ile-de-France

DRIHL-IF : Direction Régionale et Interdépartementale de l'Hébergement et du Logement d'Ile-de-France

DRIEE-IF : Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie

EBC : Espace Boisé Classé à Conserver ou à Créer

HQE : Haute Qualité Environnementale

IGN : Institut Géographique National

INSEE : Institut National Statistiques Etudes Economiques

ONF : Office National des Forêts

PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durable

PAE : Programme d'Aménagement d'Ensemble

PAZ : Plan d'Aménagement de Zone

PDU : Plan des Déplacements Urbains

PLH : Programme Local Habitat

PLU : Plan Local d'Urbanisme

POS : Plan d'Occupation des Sols

PPRI : Plan de Prévention des Risques naturels Inondation

SAGE : Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux

SCOT : Schéma de Cohérence Territoriale

SDIS : Service Départemental d'Incendie et de Secours

SIVOM : Syndicat Intercommunal à Vocation Multiple

SIVU : Syndicat Intercommunal à Vocation Unique

SNS : Service de la Navigation de la Seine.

STAP : Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine

TCSP : Transport en Commun en Site Propre

ZAC : Zone d'Aménagement Concerté

ZNIEFF : Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique

ZPPAUP : Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager.

REGLEMENT

Plan Local d'Urbanisme de Saint-Pierre-du-Perray

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I – ZONE UAa

Caractère et vocation de la zone

Il s'agit d'un secteur majoritairement à vocation d'habitat pavillonnaire.

Elle comprend trois sous-secteurs :

- UAa1 : secteur pavillonnaire
- UAa2 : secteur pavillonnaire situé en zone de risque, aléas et pente
- UAa3 : le « Vieux bourg »

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont admises dans cette zone ainsi que les constructions à usages de commerces, de services dans la mesure où ces implantations demeurent limitées et n'engendrent pas de nuisances pour les habitants.

Cette zone comprend les servitudes suivantes :

- servitude relative au PPRi
- servitude relative à l'établissement de canalisations de transport et de distribution de gaz
- servitudes relatives de protection des Monuments Historiques
- servitude de protection des sites pittoresques inscrits (Rives de Seine)
- servitude de halage et de marche pied

Elle est concernée par le risque « retrait-gonflement d'argile » et comprend une zone de bruit Catégorie 4.

A l'intérieur des secteurs concernés par le PPRi, les constructions et installations de toute nature doivent, en complément du présent règlement, respecter les dispositions des Règlement du PPRi annexé au P.L.U. Ces dispositions sont de nature à limiter les possibilités d'utilisation du sol au regard de la prise en compte des risques d'inondations.

Cette zone comprend des secteurs soumis à des nuisances sonores du fait de la présence d'une voie bruyante. A l'intérieur de ces secteurs, délimités sur le document graphique, les constructions à usage d'habitation seront soumises à des conditions d'isolation contre le bruit.

TITRE II

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UAa

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UAa 1 – Occupations et utilisations du sol interdites.

Dans l'ensemble de la zone UAa :

Sont interdites, au titre des articles L 123-5, R 123-9 et R 111-30 et suivants, R.421-19 et R.421-23 du code de l'urbanisme, toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Hébergement hôtelier ;
- Industrie ;
- Les activités commerciales et artisanales sauf celles autorisées sous conditions
- Exploitation agricole ou forestière ;
- Fonction d'entrepôt ;
- Parcs d'attractions; Dépôts de véhicules ;
- Garages collectifs de caravanes, stationnement de caravanes et installations de camping
- Affouillements et exhaussements de terrains sauf ceux autorisés sous conditions;
- Aires de jeux et de sports ;
- L'implantation d'installations classées nouvelles, sauf celles autorisées sous conditions

Article UAa 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions Particulières.

Dans l'ensemble de la zone UAa :

Certains secteurs sont concernés par le PPRi (Plan de Prévention des Risques liés aux inondations). A l'intérieur de ces secteurs, les constructions et installations de toute nature doivent, en complément du présent règlement, respecter les dispositions du PPRi. Ces dispositions sont de nature à limiter les possibilités d'utilisation du sol au regard de la prise en compte des risques d'inondation.

Par ailleurs, en raison de l'instabilité du coteau (voir plan de zonage), des dispositions constructives et notamment la réalisation de fondations spéciales pour répondre aux recommandations exprimées dans les conclusions du rapport d'étude diligenté par la commune de Saint Pierre du Perray de janvier 2002 (voir annexe n°7 du rapport de présentation), doivent être prises pour tout projet nécessitant des fondations.

Sont admis, sous réserve des conditions fixées ci-après, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les exhaussements et affouillements des sols s'ils sont indispensables à la réalisation des types d'occupation et d'utilisation du sol autorisés ou à l'aménagement paysager d'espaces libres ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement existantes à la date d'approbation du présent règlement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité ;
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire. Peut être également autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421.5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.
- Les commerces et l'artisanat sous réserve de n'entraîner aucune incommodité pour le voisinage.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UAa 3 – Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.

Dans l'ensemble de la zone UAa :

1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées.

Les caractéristiques des voies doivent :

- Etre adaptées à l'importance ou la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- Permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- Permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée

Toute voie nouvelle doit avoir une emprise minimale de 7 m de largeur pour une desserte de plus de 3 logements (trottoirs compris) ou de 3,50 m de largeur dans les autres cas. La voie doit être conçue, dans la mesure du possible, en tenant compte de la morphologie du terrain d'implantation de l'opération, en compatibilité avec la trame viaire existante environnante.

Les voies en impasse doivent permettre le demi-tour des véhicules, l'aménagement de l'aire de demi-tour devant être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

2. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public.

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage suffisante, aménagée sur les fonds voisins et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'Article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie.

S'agissant de terrains dont l'accès est constitué par une bande de passage, cette dernière doit avoir une dimension adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de sécurité, ou présenter un linéaire entre la voie et la construction inférieur à 50 m de longueur et une largeur au moins égale à 3,50 m.

Les accès doivent être perpendiculaires à la voie publique, dans la mesure du possible. Ils doivent être adaptés aux normes techniques de raccordement à la voirie et respecter les critères de sécurité d'insertion sur la voie publique.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voirie.

3 – Cheminements pour piétons et cycles

Les cheminements pour piétons et cycles devront être convenablement aménagés, éclairés et plantés. La largeur de passage ne sera pas inférieure à 2 mètres. Ils devront assurer la circulation des personnes à mobilité réduite.

4 – Voirie

Toute voie publique devra comporter un dispositif d'éclairage public.

Article UAa 4 – Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.

Dans l'ensemble de la zone UAa :

Les raccordements eau-assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du règlement sanitaire départemental de l'Essonne et du règlement d'assainissement du gestionnaire annexé au présent PLU.

Les réseaux, quand ils seront sous voirie commune, devront être conçus en respect des prescriptions des collectivités publiques gestionnaires des réseaux publics correspondants. A défaut, ces réseaux ne pourront être repris en gestion par la collectivité publique concernée qu'après mise aux normes en vigueur au moment de la demande.

1 – Alimentation en eau potable.

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution.

2 – Assainissement.

a)Eaux usées.

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toute évacuation dans les rivières, fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau et seulement dans ce cas, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux normes en vigueur, après s'être assuré au préalable que la superficie et les caractéristiques chimiques, physiques, biologiques et hydrologiques du sol de la parcelle permettent d'assurer l'épuration et l'évacuation de ces eaux sur le terrain. Ces dispositifs seront court-circuités et condamnés dès la réalisation du réseau collectif. Un nouveau raccordement devra alors être réalisé sur le réseau collectif.

Le permis de construire pourra être refusé si les caractéristiques du terrain ne satisfont pas aux conditions requises pour un assainissement non collectif efficace.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau d'assainissement non collectif n'est possible que dans le respect de la réglementation en vigueur. Ces eaux usées pourront, suivant leur nature, faire l'objet d'un prétraitement avant leur rejet dans le réseau.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées jusqu'au milieu naturel (article 1331-10 du code de la Santé Publique).

b)Eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil).

Les eaux usées ne doivent pas être versées dans les eaux pluviales et inversement.

Les eaux pluviales polluées (issues des voiries, parkings, ...) devront faire l'objet d'un traitement spécial avant leur rejet dans le réseau collectif.

En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

Toute installation artisanale ou commerciale doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Toutefois, la mise en place de techniques alternatives, privilégiant le stockage (aux fins de réutilisation à usage domestique) et l'infiltration d'eaux pluviales non souillées, sera préférée à une solution de collecte qui amplifie les phénomènes de débordement.

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante qui ne respecte pas les dispositions ci-dessus, le projet ne devra pas aggraver la situation au regard de l'imperméabilisation des sols. Des dispositifs appropriés peuvent être au contraire, recherchés afin d'assurer la maîtrise des débits de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement. Ces aménagements (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3 – Réseaux divers.

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique devront être souterraines. Leurs extensions dans le domaine privé devront s'effectuer en souterrain. Les ouvrages de télécommunication en terrain privé doivent être réalisés jusqu'en point de raccordement avec le réseau public situé au droit du terrain.

4 – Déchets.

Les locaux nécessaires au stockage des conteneurs pour la mise en œuvre de la collecte sélective des déchets et encombrants ménagers devront être réalisés sur l'unité foncière, et ce non visible des voies de desserte, et de préférence dans les constructions. Dans tous les cas, les conteneurs ne seront pas visibles depuis les espaces publics : chemins piétons et voies de desserte.

Les locaux devront être dimensionnés en fonction de la typologie des logements et de la fréquence des collectes.

Les constructions existantes pour lesquelles il y aurait des impossibilités techniques majeures à aménager ces locaux peuvent être exemptés de cette disposition.

Article UAa 5 – Superficie minimale des terrains constructibles.

Néant.

Article UAa 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Au sein des secteurs UAa1 et UAa2 :

Les constructions nouvelles doivent être implantées en observant une marge de recul au moins égale à 7 mètres. Les annexes sont interdites dans cette bande de recul. Par ailleurs, sont autorisés, escaliers, perrons et marquises à l'intérieur de la marge de recul.

Au sein du secteur UAa3 :

Les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques.

Dans l'ensemble de la zone UAa :

Lorsqu'une construction existante ne respecte pas les règles imposées plus haut l'extension ou la surélévation du bâtiment est autorisée dans le prolongement de la façade existante. Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

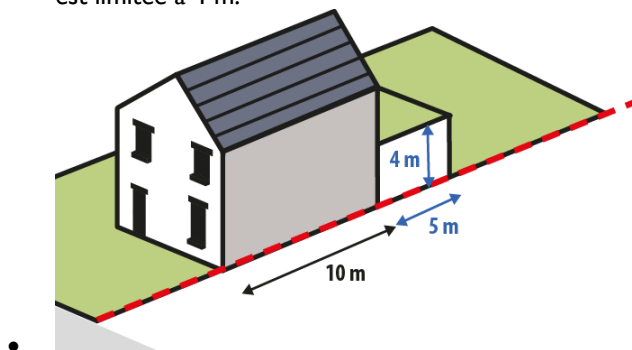
Article UAa 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Au sein du secteur UAa1 :

- Pour les unités foncières créées postérieurement à la date d'approbation du présent règlement, les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. Le recul minimum est fixé à 2,50 m et la distance est portée à 8 m au droit des vues directes.
- Pour les unités foncières existantes à la date d'approbation du présent règlement :
Si la largeur du terrain est inférieure à 12,50 m, l'implantation des constructions est autorisée sur les limites séparatives.
Si la largeur du terrain est supérieure ou égale à 12,50 m, les constructions sont autorisées sur une limite maximum.

En cas d'implantation en limite séparative, celle-ci est limitée à un linéaire de façade maximum de 15 m dans le respect des dispositions suivantes :

- Sur un linéaire de façade de 10 mètres maximum : la construction peut s'élever au maximum de la hauteur autorisée (art 10).
- Sur un linéaire de façade de 5 mètres minimum, la hauteur de la construction est limitée à 4 m.



En cas de retrait, le recul minimum est fixé à 2,50 m et la distance est portée à 8 m au droit des vues directes.

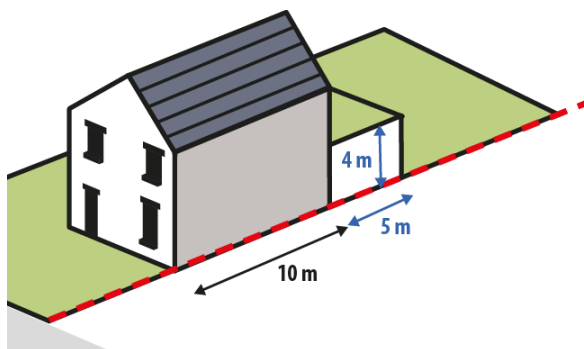
- Dans tous les cas, il est imposé un retrait de 8 m par rapport aux limites de fond de parcelle.

Au sein du secteur UAa2 :

- Pour les unités foncières créées postérieurement à la date d'approbation du présent règlement, les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. Le recul minimum est fixé à 2,50 m et la distance est portée à 8 m au droit des vues directes.
- Pour les unités foncières existantes à la date d'approbation du présent règlement :
Si la largeur du terrain est inférieure à 12,50 m, l'implantation des constructions est autorisée sur les limites séparatives.
Si la largeur du terrain est supérieure ou égale à 12,50 m, les constructions sont autorisées sur une limite maximum.

En cas d'implantation en limite séparative, celle-ci est limitée à un linéaire de façade maximum de 15 m dans le respect des dispositions suivantes :

- Sur un linéaire de façade de 10 mètres maximum : la construction peut s'élever au maximum de la hauteur autorisée (art 10).
- Sur un linéaire de façade de 5 mètres minimum, la hauteur de la construction est limitée à 4 m.



En cas de retrait, le recul minimum est fixé à 2,50 m et la distance est portée à 8 m au droit des vues directes.

- Dans tous les cas, il est imposé un retrait de 16 m par rapport aux limites de fond de parcelle.

Au sein du secteur UAa3 :

- Dans une bande de 25 mètres à compter de l'alignement de la voie, les constructions sont implantées sur les limites séparatives ou en retrait.
- Au-delà d'une bande de 25 mètres à compter de l'alignement de la voie, les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.
- Aucune vue directe ne pourra être créée à moins de 8 m des limites séparatives. En cas de retrait, le recul minimum est fixé à 2,50 m et la distance est portée à 8 m au droit des vues directes.
- Exception : dans le cas d'une extension à rez de chaussée comportant des vues directes, le retrait par rapport à la limite séparative peut être porté à 4 m.

Dans l'ensemble de la zone UAa :

- Lorsqu'une construction ne respecte pas les règles imposées ci-dessus, l'extension ou la surélévation du bâtiment est autorisée dans le prolongement de la façade existante. Cependant aucune vue directe ne peut être créée à moins de 8 m des limites séparatives.
- Les constructions annexes peuvent s'implanter sur les limites séparatives (garages, abris de jardin, ...)

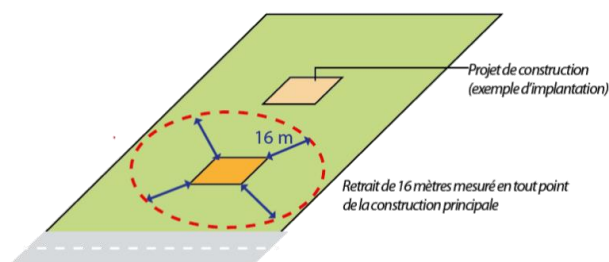
Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UAa 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Pour l'application de cet article, deux bâtiments sont considérés comme contigus s'ils sont reliés par un élément construit en volume.

Au sein des secteurs UAa1 et UAa2 :

Lorsque plusieurs constructions nouvelles à usage d'habitation sont implantées sur le même terrain, elles doivent respecter entre-elles une marge de recul de 16 mètres minimum en tout point de la construction.



Dans le cas d'habitations individuelles, il n'est pas fixé de distances minimales entre les bâtiments d'habitations et les bâtiments annexes.

Au sein du secteur UAa3 :

1. Lorsque plusieurs constructions nouvelles à usage d'habitation sont implantées sur le même terrain, elles doivent respecter entre elles les marges de recul suivantes :
 - Si l'une des deux façades en vis-à-vis comporte des ouvertures créant des vues directes, la distance minimum sera au moins égale à 8 mètres.
 - Si aucune des façades en vis-à-vis ne comporte des ouvertures créant des vues directes, la distance minimum sera au moins égale à 5 mètres.
2. Pour les autres cas et les autres catégories de constructions la distance minimale est fixée à 5 mètres.
3. Dans le cas d'habitations individuelles, il n'est pas fixé de distances minimales entre les bâtiments d'habitations et les bâtiments annexes.

Dans l'ensemble de la zone UAa :

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UAa 9 – Emprise au sol des constructions.

Au sein du secteur UAa1 :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 25% de la surface de l'unité foncière.
L'emprise au sol maximale par bâtiment isolé d'un seul tenant est limitée à 120 m².
Les annexes n'excédant pas 8 m² ne sont pas assujetties à la règle.

Au sein du secteur UAa2 :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder :

- Pour les constructions nouvelles : 130 m² d'emprise au sol totale.
- Soit celle des constructions existantes à la date d'approbation du PLU avec une extension autorisée de la construction principale de 30 m² maximum dans la limite de 130 m² d'emprise au sol totale
- Soit la démolition puis reconstruction de la construction principale dans la limite de 130 m² d'emprise au sol.

Les annexes n'excédant pas 8 m² ne sont pas assujetties à la règle.

Au sein du secteur UAa3 :

Dans une bande de 25 mètres à compter de l'alignement de la voie, l'emprise au sol n'est pas règlementée.

Au-delà d'une bande de 25 mètres à compter de l'alignement de la voie, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 15 % de la superficie de l'unité foncière.

Les annexes n'excédant pas 8 m² ne sont pas assujetties à la règle.

Dans l'ensemble de la zone UAa :

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UAa 10 – La hauteur maximale des constructions.

I.

Au sein des secteurs UAa1 et UAa2 :

La hauteur totale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 9 mètres comptés à partir du terrain naturel, sans que la hauteur à l'égout du toit ne puisse excéder 6 mètres.

Au sein du secteur UAa3 :

La hauteur totale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 10 mètres comptés à partir du terrain naturel, sans que la hauteur à l'égout du toit ne puisse excéder 7 mètres.

Dans l'ensemble de la zone UAa :

2. Le niveau bas des rez-de-chaussée des constructions d'habitation ne peut pas être surélevé de plus de 0,60 mètre par rapport au sol naturel, sauf dans le secteur soumis au PPRI ou des règles particulières s'appliquent.
3. Dans le cas où des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement auraient une hauteur supérieure à la règle précédemment définie, l'extension de ces constructions est autorisée dans le respect des autres articles du règlement à condition de ne pas dépasser la hauteur maximale (rez-de-chaussée/égout/acrotère et faîtage) actuelle des bâtiments existants
4. Les constructions annexes auront une hauteur maximale de 3,50 mètre au faîtage.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UAa 11 – L'aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.

Dans l'ensemble de la zone UAa :

I – Principes

Dans le périmètre de protection des monuments historiques, tous les travaux sont soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Toute construction s'inspirant d'architecture étrangère à la région est interdite.

Les constructions par leur situation ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Elles devront posséder un caractère propre qui assurera une diversité architecturale. Ce caractère trouvera notamment sa traduction dans les volumétries des toitures utilisées, le volume des constructions, l'aspect, le rythme ou la coloration des façades.

Elles doivent toutefois être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le type d'architecture (traditionnelle ou contemporaine) utilisée.

Les constructions existantes présentant un intérêt architectural et/ou historique doivent être conservées. Les éventuels travaux d'extension devront veiller à préserver l'architecture d'origine.

2 – Toitures

– Pentes.

Sont autorisés :

- Les toits à pan(s) ou versant(s) multiple(s) :

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume.

La pente moyenne des toitures doit être comprise entre 35° et 45°.

Dans le cas d'une toiture de type Mansart, à condition qu'elle s'insère dans le tissu environnant, la pente du brisis doit être comprise entre 70° et 80°, avec une pente maximum du terrasson à 15°. La hauteur maximale d'un éventuel coyau sera de 70cm maximum.

Il n'est pas fixé de degré de pente minimale pour les constructions annexes de type garage, abri de jardin, bûcher ainsi que pour les parties de constructions de type véranda.

- Les toits plats et toits terrasses :

Dans le cadre de la protection de l'environnement et afin d'encourager les constructions innovantes et les initiatives en matières d'économie d'énergie, notamment l'utilisation des énergies renouvelables, l'amélioration de l'isolation des constructions, les toitures terrasses sont autorisées sous réserve que la hauteur de la construction à l'égout du toit ou à l'acrotère ne puisse excéder 7 mètres.

– Ouvertures.

Il est autorisé des fenêtres de toit ou des lucarnes.

Les parties de constructions édifiées en superstructure sur les toitures, telles que cheminées, machineries d'ascenseurs, de réfrigération, sorties de secours ..., doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

3 – Parements extérieurs.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, ...) est interdit.

Les « ventouses » de ventilation ou d'évacuation des gaz brûlés sont interdites sur les façades visibles depuis l'espace public.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

Les abris de jardins sont à implanter en fond de parcelle ou s'intégrer à la construction principale. Ils ne doivent pas être visibles depuis le domaine public.

4 Clôtures.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les clôtures existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat. L'utilisation de type plaques et poteaux en béton est interdite pour l'ensemble des clôtures. Sur rue, les murs pleins sont interdits. La hauteur totale maximale est fixée à 2 mètres. La partie pleine est limitée à 1 mètre sur rue à l'exception des sous-secteurs soumis aux risques d'inondation à l'intérieur desquels les murs pleins sont interdits.

5 – Mouvements de terre.

Il ne sera pas créé de mouvement de terre important (affouillement et exhaussements de sols), sauf s'ils sont nécessaires à l'adaptation de la construction à la pente de terrain.

6 – Dispositions diverses.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique. Elles seront masquées par des plantations. Les constructions annexes devront présenter un aspect extérieur en harmonie avec les constructions principales.

Les panneaux solaires devront s'intégrer à l'architecture des constructions principales ainsi qu'à leurs bâtiments annexes.

En cas de toiture terrasse, ils doivent notamment être implantés avec un recul de 1,50 mètre du bord de la toiture.

Dans le cas d'installation de panneaux côté rue, la disposition en partie basse du rampant de la toiture sera privilégiée pour une bonne intégration dans le paysage urbain. Le choix de coloris doit être en accord avec la toiture.

Les pompes à chaleur, climatiseurs et autres appareils d'air ainsi que les antennes paraboliques ne devront pas être visibles du domaine public ou d'espace privé ouvert au public. Leur localisation et leur couleur devront être déterminées de sorte à ce qu'ils restent peu perceptibles visuellement et s'intègrent au mieux avec la partie de constructions sur laquelle ils seront fixés.

Article UAa 12 – Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation des aires de stationnement.

Dans l'ensemble de la zone UAa :

1 – Principes.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique, des marges de reculement et des espaces verts. A cet effet, les aires de stationnement nécessaires doivent être réalisées sur le terrain propre à l'opération. Leur nombre minimal est établi suivant les normes définies ci-après.

En cas d'impossibilité technique ou architecturale de réaliser sur le terrain propre de l'opération le nombre d'emplacements requis, se référer à l'article L.123-I-12 du code de l'urbanisme.

Les garages et les aires de stationnement en sous-sol sont interdits sauf en cas d'adaptation à une forte déclivité naturelle du terrain sur lequel le bâtiment est implanté.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 5 premiers mètres suivant l'alignement ne doit pas excéder 5%.

2 – Accessibilité des personnes handicapées aux places de stationnement.

Des emplacements de stationnement réservés aux véhicules transportant des personnes à mobilité réduite doivent être réalisés à raison de 5% des places réalisées et convenablement réparties. Ces emplacements doivent répondre de la réglementation en vigueur, notamment en ce qui concerne leur largeur totale qui ne peut être inférieure à 3,30 mètres.

3 – Nombre d'emplacements.

Le calcul des places de stationnement nécessaires à l'opération sera arrondi à l'unité inférieure en dessous de 0,5 et à l'unité supérieure pour 0,5 et au-dessus.

Le nombre de places à réserver pour le stationnement des véhicules doit respecter les normes minimales suivantes :

3.1 – Construction à usage d'habitation.

Il doit être créé 1,5 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher affectée au logement, plafonné à 3 places par logement. Au minimum une place par logement sera réalisée dans le volume bâti ou sera couverte.

20% du nombre total des places de stationnement doivent être réservés à des places banalisées en surface.

L'emplacement de stationnement par véhicule automobile motorisé est fixé à minima de 2,50 m de large par 5 m de long et un espace de dégagement et de main d'œuvre de 6 m de large par 5 m de long.

L'accès au garage sera minéralisé sur une aire minimale de 3,50 m de large par 5 m de long. En outre devront être construits des locaux sécurisés pour le garage des vélos et des landaus, en rez-de-chaussée des constructions d'habitat collectif, permettant le stationnement d'au moins deux vélos par logement.

Il ne peut, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, ainsi que lors de la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-I du code de l'action sociale et des familles et des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.

Lors de la construction des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat et des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires mentionnés au premier alinéa du présent article, si ces derniers sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, le nombre d'aires de stationnement exigible par logement ne peut dépasser 1.

Pour les autres catégories de logements situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il doit être créé 1,5 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher affectée au logement, plafonné à 3 places par logement. Au minimum une place par logement sera réalisée dans le volume bâti ou sera couverte.

3.2 – Constructions à usage de services ou activités artisanales ou commerciales.

Le nombre de places de stationnement doit être adapté aux besoins de l'activité

3.3 –Autres.

Ils doivent répondre aux besoins générés par les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

3.4 – Ces normes ne prennent pas en compte les besoins des véhicules utilitaires qui doivent être appréciés en fonction de la nature de l'activité ou équipement considéré.

Article UAa 13 – Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations.

Dans l'ensemble de la zone UAa :

Les espaces restés libres après implantation des constructions et non affectés aux voies de circulation doivent faire l'objet d'une composition paysagère et devront être traités par des plantations et des pelouses. Ils devront constituer le prolongement naturel des espaces publics et devront être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² d'espace libre. L'utilisation d'essences forestières et champêtres est vivement recommandée au moins pour moitié. L'emploi des conifères de type cyprès devra être limité. On privilégiera pour les tiges, des essences dont la taille adulte est adaptée à la volumétrie des constructions.

Selon les nécessités de l'environnement, l'équivalence suivante pourra être utilisée :

1 arbre = 10 m² de massifs arbustifs = 10 mètres de linéaires de haies.

Les plantations doivent être choisies dans le cadre d'une composition paysagère de la parcelle et en toute sécurité pour la construction.

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre de haute ou de moyenne tige pour 4 places de stationnement.

Les arbres seront plantés librement sur la parcelle, sans gêner le stationnement.

Espaces verts à créer :

Les espaces supportant une trame « espaces verts à créer » au plan de zonage du PLU, peuvent uniquement recevoir des aménagements paysagers (plantations et/ou engazonnement), des voiries, circulations piétonnes.

Espaces paysager à protéger :

Les espaces supportant une trame « espaces verts à protéger » au plan de zonage du PLU, peuvent uniquement recevoir des aménagements paysagers (plantations et/ou engazonnement), des voiries, circulations piétonnes, piscines et abris de jardin.

Au sein du secteur UAa1 :

- Au minimum 60 % de la superficie de l'unité foncière doit être aménagée en espaces verts de pleine terre.
- De plus, au minimum 60 % de la superficie des espaces libres restants doivent être aménagés en espaces perméables.

Au sein du secteur UAa2 :

- Au minimum 70 % de la superficie de l'unité foncière doit être aménagée en espaces verts de pleine terre.
- De plus, au minimum 70 % de la superficie des espaces libres restants doivent être aménagés en espaces perméables.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.

Article UAa 14 – Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R 123-I0.

Néant.

REGLEMENT

Plan Local d'Urbanisme de Saint-Pierre-du-Perray

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE II – ZONE UAb

Caractère et vocation de la zone

Il s'agit d'un secteur à vocation d'habitat et d'activités de type tertiaire. Village « Coteaux de Seine, l'Imprimerie »

Dans la zone UAb sont applicables les dispositions générales présentées au titre I.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont admises dans cette zone ainsi que les constructions à usages de commerces, de services dans la mesure où ces implantations demeurent limitées et n'engendrent pas de nuisances pour les habitants.

Cette zone comprend les servitudes suivantes :

- servitudes de protection des Monuments Historiques
- servitude de protection des sites pittoresques inscrits (Rives de Seine)

Elle est concernée par le risque « retrait-gonflement d'argile » et comprend une zone de bruit Catégorie 4.

Cette zone comprend des secteurs soumis à des nuisances sonores du fait de la présence d'une voie bruyante. A l'intérieur de ces secteurs, délimités sur le document graphique, les constructions à usage d'habitation seront soumises à des conditions d'isolation contre le bruit.

TITRE II

CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UAb.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.

Article UAb 1 – Occupations et utilisations du sol interdites.

Sont interdites, au titre des articles L 123-5, R 123-9 et R 111-30 et suivants. R.421-19 et R.421-23 du code de l'urbanisme, toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Hébergement hôtelier ;
- Industrie ;
- Exploitation agricole ou forestière ;
- Fonction d'entrepôt ;
- Parcs d'attractions;
- Dépôts de véhicules ;
- Garages collectifs de caravanes, stationnement de caravanes et installations de camping
- Affouillements et exhaussements de terrains sauf ceux autorisés sous conditions;
- Aires de jeux et de sports ;
- L'implantation d'installations classées nouvelles

Article UAb 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

En raison de l'instabilité du coteau (voir plan de zonage), des dispositions constructives et notamment la réalisation de fondations spéciales pour répondre aux recommandations exprimées dans les conclusions du rapport d'étude diligenté par la commune de Saint Pierre du Perray de janvier 2002 (voir annexe n°7 du rapport de présentation), doivent être prises pour tout projet nécessitant des fondations.

Sont admis, sous réserve des conditions fixées ci-après, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les exhaussements et affouillements des sols s'ils sont indispensables à la réalisation des types d'occupation et d'utilisation du sol autorisés ou à l'aménagement paysager d'espaces libres ;
- L'aménagement et l'extension des constructions existantes dans la limite de 15% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement existantes à la date d'approbation du présent règlement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité ;
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire. Peut être également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421.5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UAb 3 – Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.

I. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées.

Les caractéristiques des voies doivent :

- Etre adaptées à l'importance ou la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- Permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- Permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée

Toute voie nouvelle doit avoir une emprise minimale de 7 m de largeur pour une desserte de plus de 3 logements (trottoirs compris) ou de 3,50 m de largeur dans les autres cas. La voie doit être conçue, dans la mesure du possible, en tenant compte de la morphologie du terrain d'implantation de l'opération, en comptabilité avec la trame viaire existante environnante.

Les voies en impasse doivent permettre le demi-tour des véhicules, l'aménagement de l'aire de demi-tour devant être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

2. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public.

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage suffisante, aménagée sur les fonds voisins et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'Article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie.

S'agissant de terrains dont l'accès est constitué par une bande de passage, cette dernière doit avoir une dimension adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de sécurité, ou présenter un linéaire entre la voie et la construction inférieur à 50 m de longueur et une largeur au moins égale à 3,50 m.

Les accès doivent être perpendiculaires à la voie publique, dans la mesure du possible. Ils doivent être adaptés aux normes techniques de raccordement à la voirie et respecter les critères de sécurité d'insertion sur la voie publique.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voirie.

3 – Cheminements pour piétons et cycles.

Les cheminements pour piétons et cycles devront être convenablement aménagés, éclairés et plantés. La largeur de passage ne sera pas inférieure à 2 mètres. Ils devront assurer la circulation des personnes à mobilité réduite.

4 – Voirie.

Toute voie publique devra comporter un dispositif d'éclairage public.

Article UAb 4 – Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.

Les raccordements eau-assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du règlement sanitaire départemental de l'Essonne et du règlement d'assainissement du gestionnaire annexé au présent PLU.

Les réseaux, quand ils seront sous voirie commune, devront être conçus en respect des prescriptions des collectivités publiques gestionnaires des réseaux publics correspondants. A défaut, ces réseaux ne pourront être repris en gestion par la collectivité publique concernée qu'après mise aux normes en vigueur au moment de la demande.

1 – Alimentation en eau potable.

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution.

2 – Assainissement.

a) Eaux usées.

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau et seulement dans ce cas, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux normes en vigueur, après s'être assuré au préalable que la superficie et les caractéristiques chimiques, physiques, biologiques et hydrologiques du sol de la parcelle permettent d'assurer l'épuration et l'évacuation de ces eaux sur le terrain. Ces dispositifs seront court-circuités et condamnés dès la réalisation du réseau collectif. Un nouveau raccordement devra alors être réalisé sur le réseau collectif. Le permis de construire pourra être refusé si les caractéristiques du terrain ne satisfont pas aux conditions requises pour un assainissement non collectif efficace.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau d'assainissement non collectif n'est possible que dans le respect de la réglementation en vigueur. Ces eaux usées pourront, suivant leur nature, faire l'objet d'un prétraitement avant leur rejet dans le réseau. Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées jusqu'au milieu naturel (article 1331-10 du code de la Santé Publique).

b) Eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil). Les eaux usées ne doivent pas être versées dans les eaux pluviales et inversement. Les eaux pluviales polluées (issues des voiries, parkings, ...) devront faire l'objet d'un traitement spécial avant leur rejet dans le réseau collectif.

En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. Toute installation artisanale ou commerciale doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel. Toutefois, la mise en place de techniques alternatives, privilégiant le stockage (aux fins de réutilisation à usage domestique) et l'infiltration des eaux pluviales non souillées, sera préférée à une solution de collecte qui amplifie les phénomènes de débordement.

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante qui ne respecte pas les dispositions ci-dessus, le projet ne devra pas aggraver la situation au regard de l'imperméabilisation des sols. Des dispositifs appropriés peuvent être au contraire, recherchés afin d'assurer la maîtrise des débits de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement. Ces aménagements (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3 – Réseaux divers.

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique devront être souterraines. Leurs extensions dans le domaine privé devront s'effectuer en souterrain. Les ouvrages de télécommunication en terrain privé doivent être réalisés jusqu'en point de raccordement avec le réseau public situé au droit du terrain.

4 – Déchets.

Les locaux nécessaires au stockage des conteneurs pour la mise en œuvre de la collecte sélective des déchets et encombrants ménagers devront être réalisés sur l'unité foncière, et ce non visible des voies de desserte, et de préférence dans les constructions. Dans tous les cas, les conteneurs ne seront pas visibles depuis les espaces publics : chemins piétons et voies de desserte.

Les locaux devront être dimensionnés en fonction de la typologie des logements et de la fréquence des collectes.

Les constructions existantes pour lesquelles il y aurait des impossibilités techniques majeures à aménager ces locaux peuvent être exemptés de cette disposition.

Article UAb 5 – Superficie minimale des terrains constructibles.

Néant.

Article UAb 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Les constructions nouvelles doivent être implantées en observant une marge de recul au moins égale à 7 mètres. Les annexes sont interdites dans cette bande de recul.

Par ailleurs, sont autorisés, escaliers, perrons et marquises à l'intérieur de la marge de recul.

Lorsqu'une construction existante ne respecte pas les règles imposées plus haut l'extension ou la surélévation du bâtiment est autorisée dans le prolongement de la façade existante.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UAb 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

- Si la largeur du terrain est inférieure à 12,50 m, l'implantation des constructions est autorisée sur les limites séparatives.
- Si la largeur du terrain est supérieure ou égale à 12,50 m, les constructions sont autorisées sur une limite maximum.
- Aucune vue directe ne pourra être créée à moins de 8 m des limites séparatives
- En cas de retrait, le recul minimum est fixé à 2,50 m et la distance est portée à 8 m au droit des vues directes.
- Lorsqu'une construction ne respecte pas les règles imposées ci-dessus, l'extension ou la surélévation du bâtiment est autorisée dans le prolongement de la façade existante. Cependant aucune vue directe ne peut être créée à moins de 8 m des limites séparatives.
- Les constructions annexes peuvent s'implanter sur les limites séparatives (garages, abris de jardin, ...)

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UAb 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Pour l'application de cet article, deux bâtiments sont considérés comme contigus s'ils sont reliés par un élément construit en volume.

1. Lorsque plusieurs constructions nouvelles à usage d'habitation sont implantées sur le même terrain, elles doivent respecter entre elles les marges de recul suivantes :
 - Si l'une des deux façades en vis-à-vis comporte des ouvertures créant des vues directes, la distance minimum sera au moins égale à 8 mètres.
 - Si aucune des façades en vis-à-vis ne comporte des ouvertures créant des vues directes, la distance minimum sera au moins égale à 5 mètres.
2. Pour les autres cas et les autres catégories de constructions la distance minimale est fixée à 5 mètres.
3. Il n'est pas fixé de distances minimales entre les bâtiments d'habitations et les bâtiments annexes.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UAb 9 – Emprise au sol des constructions.

L'emprise au sol des constructions principales ne peut excéder 30%.

Les extensions sont autorisées à hauteur de 8% de l'unité foncière et limitée à 60 m² d'emprise.

Les annexes sont limitées à 5% de l'unité foncière avec un maximum de 35 m² d'emprise.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UAb 10 – La hauteur maximale des constructions.

1. La hauteur totale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 12 mètres comptés à partir du terrain naturel, sans que la hauteur à l'égout du toit ne puisse excéder 7 mètres.
2. Le niveau bas des rez-de-chaussée des constructions d'habitation ne peut pas être surélevé de plus de 0,60 mètre par rapport au sol naturel.
3. Dans le cas où des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement auraient une hauteur supérieure à la règle précédemment définie, l'extension de ces constructions est autorisée dans le respect des autres articles du règlement à condition de ne pas dépasser la hauteur maximale (rez-de-chaussée/égout/acrotère et faîtage) actuelle des bâtiments existants
4. Les constructions annexes auront une hauteur maximale de 3,50 mètre au faîtage.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UAb 11 – L'aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.

I – Principes

Dans le périmètre de protection des monuments historiques, tous les travaux sont soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Toute construction s'inspirant d'architecture étrangère à la région est interdite.

Les constructions par leur situation ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Elles devront posséder un caractère propre qui assurera une diversité architecturale. Ce caractère trouvera notamment sa traduction dans les volumétries des toitures utilisées, le volume des constructions, l'aspect, le rythme ou la coloration des façades.

Elles doivent toutefois être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le type d'architecture (traditionnelle ou contemporaine) utilisée.

Les constructions existantes présentant un intérêt architectural et/ou historique doivent être conservées. Les éventuels travaux d'extension devront veiller à préserver l'architecture d'origine.

2 – Toitures.

– Pentes.

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume.

La pente des toitures doit être comprise entre 35° et 45°.

Les toitures terrasses seront autorisées que pour des éléments mineurs.

Il n'est pas fixé de degré de pente minimale pour les constructions annexes de type abri de jardin, bûcher ainsi que pour les parties de constructions de type véranda.

– Ouvertures.

Il est autorisé des fenêtres de toit ou des lucarnes.

Les parties de constructions édifiées en superstructure sur les toitures, telles que cheminées, machineries d'ascenseurs, de réfrigération, sorties de secours ..., doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

3 – Parements extérieurs.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, ...) est interdit.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

Les « ventouses » de ventilation ou d'évacuation des gaz brûlés sont interdites sur les façades visibles depuis l'espace public.

4 – Clôtures.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les clôtures existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat. L'utilisation de type plaques et poteaux en béton est interdite pour l'ensemble des clôtures. Sur rue, les murs pleins sont interdits. La hauteur totale maximale est fixée à 2 mètres. La partie pleine est fixée à 1 mètre sur rue.

5 – Mouvements de terre.

Il ne sera pas créé de mouvement de terre important (affouillement et exhaussements de sols), sauf s'ils sont nécessaires à l'adaptation de la construction à la pente de terrain.

6 – Dispositions diverses.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique. Elles seront masquées par des plantations. Les constructions annexes devront présenter un aspect extérieur en harmonie avec les constructions principales.

Les panneaux solaires devront s'intégrer à l'architecture des constructions principales ainsi qu'à leurs bâtiments annexes.

En cas de toiture terrasse, ils doivent notamment être implantés avec un recul de 1,50 mètre du bord de la toiture.

Dans le cas d'installation de panneaux côté rue, la disposition en partie basse du rampant de la toiture sera privilégiée pour une bonne intégration dans le paysage urbain. Le choix de coloris doit être en accord avec la toiture.

Les pompes à chaleur, climatiseurs et autres appareils d'air ainsi que les antennes paraboliques ne devront pas être visibles du domaine public ou d'espace privé ouvert au public. Leur

localisation et leur couleur devront être déterminées de sorte à ce qu'ils restent peu perceptibles visuellement et s'intègrent au mieux avec la partie de constructions sur laquelle ils seront fixés.

Article UAb 12 – Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation des aires de stationnement.

1 – Principes.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique, des marges de reculement et des espaces verts. A cet effet, les aires de stationnement nécessaires doivent être réalisées sur le terrain propre à l'opération. Leur nombre minimal est établi suivant les normes définies ci-après.

En cas d'impossibilité technique ou architecturale de réaliser sur le terrain propre de l'opération le nombre d'emplacements requis, se référer à l'article L.123-I-12 du code de l'urbanisme.

Les garages et les aires de stationnement en sous-sol sont interdits sauf en cas d'adaptation à une forte déclivité naturelle du terrain sur lequel le bâtiment est implanté.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 5 premiers mètres suivant l'alignement ne doit pas excéder 5%.

2 – Accessibilité des personnes handicapées aux places de stationnement.

Des emplacements de stationnement réservés aux véhicules transportant des personnes à mobilité réduite doivent être réalisés à raison de 5% des places réalisées et convenablement réparties.

Ces emplacements doivent répondre de la réglementation en vigueur, notamment en ce qui concerne leur largeur totale qui ne peut être inférieure à 3,30 mètres.

3 – Nombre d'emplacements.

Le calcul des places de stationnement nécessaires à l'opération sera arrondi à l'unité inférieure en dessous de 0,5 et à l'unité supérieure pour 0,5 et au-dessus.

Le nombre de places à réserver pour le stationnement des véhicules doit respecter les normes minimales suivantes :

3.1 – Construction à usage d'habitation.

Il doit être créé 1,5 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher affectée au logement, plafonné à 3 places par logement. Au minimum une place par logement sera réalisée dans le volume bâti ou sera couverte.

20% du nombre total des places de stationnement doivent être réservés à des places banalisées en surface.

L'accès au garage sera minéralisé sur une aire minimale de 3,50 m de large par 5m de long.

En outre devront être construits des locaux sécurisés pour le garage des vélos et des landaus, en rez-de-chaussée des constructions d'habitat collectif, permettant le stationnement d'au moins deux vélos par logement.

Il ne peut, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, ainsi que lors de la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-I du code de l'action sociale et des familles et des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.

Lors de la construction des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat et des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires mentionnés au premier alinéa du présent article, si ces derniers sont situés à moins de cinq

cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, le nombre d'aires de stationnement exigible par logement ne peut dépasser 1.

Pour les autres catégories de logements situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il doit être créé 1,5 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher affectée au logement, plafonné à 3 places par logement. Au minimum une place par logement sera réalisée dans le volume bâti ou sera couverte.

3.2 – Constructions à usage de commerces, services ou activité artisanales.

Le nombre de places doit être adapté aux besoins de l'activité.

En outre, des locaux sécurisés pour le garage des vélos permettant le stationnement d'au moins un vélo pour 100 m² de surface de plancher doivent être réservés en rez-de-chaussée.

3.3 – Autres.

Ils doivent répondre aux besoins générés par les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

3.4 – Ces normes ne prennent pas en compte les besoins des véhicules utilitaires qui doivent être appréciés en fonction de la nature de l'activité ou équipement considéré.

Article UAb 13 – Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations.

Les espaces restés libres après implantation des constructions et non affectés aux voies de circulation doivent faire l'objet d'une composition paysagère et devront être traités par des plantations et des pelouses. Ils devront constituer le prolongement naturel des espaces publics et devront être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² d'espace libre.

L'utilisation d'essences forestières et champêtres est vivement recommandée au moins pour moitié. L'emploi des conifères de type cyprès devra être limité. On privilégiera pour les tiges, des essences dont la taille adulte est adaptée à la volumétrie des constructions.

Selon les nécessités de l'environnement, l'équivalence suivante pourra être utilisée :

1 arbre = 10 m² de massifs arbustifs = 10 mètres de linéaires de haies.

Les plantations doivent être choisies dans le cadre d'une composition paysagère de la parcelle et en toute sécurité pour la construction.

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre de haute ou de moyenne tige pour 4 places de stationnement.

Les arbres seront plantés librement sur la parcelle, sans gêner le stationnement

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UAb 14 – Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R 123-10.

Néant.

Plan Local d'Urbanisme de Saint-Pierre-du-Perray

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE III - ZONE UBa

Caractère et vocation de la zone.

Il s'agit d'une zone d'habitat de densité moyenne, correspondant aux secteurs urbanisés d'une partie de la ZAC du Trou Grillon, du POS partiel de Hauterive et du Val de Rochefort

Cette zone est concernée par la servitude de canalisations publiques d'eau potable et d'assainissement et par une zone de bruit Catégorie 4.

Dans la zone UBa sont applicables les dispositions générales présentées au titre I.

TITRE II

CHAPITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UBa.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.

Article UBa 1 – Occupations et utilisations du sol interdites.

Sont interdites, au titre des articles L 123-5, R 123-9 et R 111-30 et suivants. R.421-19 et R.421-23 du code de l'urbanisme, toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

- toutes les occupations du sol non autorisées à l'article UBa 2
- les installations classées, sauf celles admises sous conditions
- les industries ;
- l'hébergement hôtelier ;
- les exploitations agricoles ou forestières ;
- les constructions à usage d'entrepôt, sauf celles admises sous conditions ;
- les parcs d'attraction ;
- le dépôt de véhicules et les garages collectifs de caravanes ;
- les affouillements et exhaussements du sol sauf ceux autorisés sous conditions

Article UBa 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

Sont admises sous réserve des conditions fixées ci-après, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les commerces, les bureaux et l'artisanat sous réserve qu'ils n'entraînent aucune incommodité pour le voisinage ;
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration au titre de la loi n° 76-663 du 9 juillet 1976, liées à l'activité de l'agglomération ;
- Les affouillements et exhaussements du sol qui ont un rapport direct avec les travaux de construction, d'aménagement d'espaces libres ou de réalisation d'ouvrages publics.
- Les changements de destinations des constructions à usage d'habitation dans la limite de 50% de l'existant.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisé nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire. Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires, des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421.5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UBa 3 – Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.

I – Conditions de desserte par les voies publiques ou privées.

Les caractéristiques des voies doivent :

- Etre adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- Permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- Permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

Toute voie nouvelle doit avoir une emprise minimale de 3,50 mètres de largeur et 8 mètres (trottoirs compris) pour une desserte de plus de trois logements. La voie doit être conçue dans la mesure du possible, en tenant compte de la morphologie du terrain d'implantation de l'opération, en compatibilité avec la trame viaire existante environnante.

Les voies en impasse doivent permettre le demi-tour des véhicules, l'aménagement de l'aire de demi-tour devant être conçu pour consommer la moindre superficie du terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

2 – Conditions d'accès aux voies ouvertes au public.

Sur les voies publiques et privées, les accès directs privatifs seront autorisés, sous réserve que l'accès (cf. article UBa 12) ne fasse pas obstacle au stationnement public ou à la circulation générale et que des conditions de visibilité correctes soient remplies.

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage suffisante, aménagée sur les fonds voisins et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie.

S'agissant des terrains dont l'accès est constitué par une bande de passage, cette dernière doit avoir une dimension adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de sécurité ou présenter un linéaire entre la voie et la construction inférieur à 50 mètres de longueur et une largeur minimale de 3,50 mètres.

Les accès doivent, dans la mesure du possible, être perpendiculaires à la voie publique. Ils doivent être adaptés aux normes techniques de raccordement à la voirie et respecter les critères de sécurité d'insertion sur la voie publique.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de support de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voirie.

3 – Cheminements pour piétons et cycles.

Les cheminements pour piétons et cycles devront être convenablement aménagés, éclairés et plantés. La largeur de passage ne sera pas inférieure à 2 mètres. Ils devront assurer la circulation des personnes à mobilité réduite.

4 – Voirie.

Toute voie publique devra comporter un dispositif d'éclairage public.

Article UBa 4 – Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.

Les raccordements eau-assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du règlement sanitaire départemental de l'Essonne et du règlement d'assainissement du gestionnaire annexé au présent PLU.

Les réseaux, quand ils seront sous voirie commune, devront être conçus en respect des prescriptions des collectivités publiques gestionnaires des réseaux publics correspondants. A défaut, ces réseaux ne pourront être repris en gestion par la collectivité publique concernée qu'après mise aux normes en vigueur au moment de la demande.

1 – Alimentation en eau potable.

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution.

2 – Assainissement.

a) Eaux usées.

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau et seulement dans ce cas, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux normes en vigueur, après s'être assuré au préalable que la superficie et les caractéristiques chimiques, physiques, biologiques et hydrologiques du sol de la parcelle permettent d'assurer l'épuration et l'évacuation de ces eaux sur le terrain. Ces dispositifs seront court-circuités et condamnés dès la réalisation du réseau collectif. Un nouveau raccordement devra alors être réalisé sur le réseau collectif.

Le permis de construire pourra être refusé si les caractéristiques du terrain ne satisfont pas aux conditions requises pour un assainissement non collectif efficace.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau d'assainissement non collectif n'est possible que dans le respect de la réglementation en vigueur. Ces eaux usées pourront, suivant leur nature, faire l'objet d'un prétraitement avant leur rejet dans le réseau.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées jusqu'au milieu naturel (article 1331-10 du code de la Santé Publique).

b)Eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil).

Les eaux usées ne doivent pas être versées dans les eaux pluviales et inversement.

Les eaux pluviales polluées (issues des voiries, parkings, ...) devront faire l'objet d'un traitement spécial avant leur rejet dans le réseau collectif.

En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

Toute installation artisanale doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Toutefois, la mise en place de techniques alternatives, privilégiant le stockage et l'infiltration des eaux pluviales non souillées, sera préférée à une solution de collecte qui amplifie les phénomènes de débordement.

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante qui ne respecte pas les dispositions ci-dessus, le projet ne devra pas aggraver la situation au regard de l'imperméabilisation des sols. Des dispositifs appropriés peuvent être au contraire, recherchés afin d'assurer la maîtrise des débits de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement. Ces aménagements (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3 - Réseaux divers.

Les lignes de distribution de l'énergie électrique et de télécommunication devront être souterraines.

Leurs extensions dans le domaine privé devront s'effectuer en souterrain.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé au plus près du terrain.

4 - Déchets.

Les locaux nécessaires au stockage des conteneurs pour la mise en œuvre de la collecte sélective des déchets et encombrants ménagers devront être réalisés sur l'unité foncière, et ce non visible des voies de desserte, et de préférence dans les constructions. Dans tous les cas, les conteneurs ne seront pas visibles depuis les espaces publics : chemins piétons et voies de desserte.

Les locaux devront être dimensionnés en fonction de la typologie des logements et de la fréquence des collectes.

Les constructions existantes pour lesquelles il y aurait des impossibilités techniques majeures à aménager ces locaux peuvent être exemptés de cette disposition.

Article UBa 5 – Superficie minimale des terrains constructible.

Néant.

Article UBa 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le recul par rapport à l'emprise publique des voies sera de 2 mètres au minimum. Les annexes et les extensions ultérieures éventuelles des habitations ne sont pas autorisées dans la bande de recul. Par contre, sont autorisés, escaliers, perrons, et marquises à l'intérieur de la marge de recul.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UBa 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Constructions nouvelles

- Si la largeur du terrain est inférieure ou égale à 12,50 m, l'implantation des constructions est autorisée sur les limites séparatives.
- Si la largeur du terrain est supérieure à 12,50 m, les constructions sont autorisées sur une limite maximum.
- En cas de retrait, le recul minimum est fixé à 2,50 m et la distance est portée à 8 m au droit des vues directes.
- Lorsqu'une construction ne respecte pas les règles imposées ci-dessus, l'extension ou la surélévation du bâtiment est autorisée dans le prolongement de la façade existante. Cependant aucune vue directe ne peut être créée à moins de 8 m des limites séparatives.
- Les constructions annexes peuvent s'implanter sur les limites séparatives (garages, abris de jardin, ...)

En cas d'extension et de surélévation :

L'extension ou la surélévation est autorisée dans le prolongement de la façade existante, les vues directes de pièces principales (salle à manger, bureau et chambre) ne pouvant être créées à moins de 4 m des limites séparatives et le recul minimum étant fixée à 2,50m pour les pignons aveugles et en cas de vues de pièces secondaires.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UBa 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Sont applicables, entre constructions non contiguës, les mêmes règles qu'à l'article UBa7 précédent, entre constructions et limites.

Article UBa 9 – Emprise au sol des constructions.

L'emprise au sol, y compris les annexes ne peut excéder 60% de la superficie de la parcelle privative.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UBa 10 – La hauteur maximale des constructions.

La hauteur maximale ne doit pas excéder 10 m et doit s'harmoniser avec les hauteurs existantes dans l'environnement immédiat.

Article UBa 11 – L'aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.

I – Principes.

L'aspect général des constructions et de leurs annexes sera étudié de façon à assurer leur parfaite intégration dans le paysage.

Les bâtiments doivent présenter, sur rue et sur jardin, deux façades de qualité ayant chacune une animation volumétrique par un décrochement traité avec soin.

A l'inverse, les volumétries complexes ne seront admises qu'à condition d'être composées de juxtapositions ou d'emboîtements de volumes simples.

Les sous-sols visibles ou accessibles directement depuis l'extérieur sont interdits.

En cas d'extension, le projet devra s'harmoniser avec les constructions existantes. L'emploi sans revêtement de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les éléments du patrimoine architectural ancien sont identifiés et localisés en annexe du PLU et font l'objet des protections et des prescriptions suivantes dans le cadre de l'article L123-I-7 du code de l'urbanisme :

La réutilisation des bâtiments remarquables, leurs annexes et clôtures devra respecter le caractère du bâti existant, les volumes, les matériaux, les proportions, les formes, les rythmes des percements et, d'une façon générale, les dessins et les détails architecturaux (corniches, linteaux, etc.) qu'il s'agisse d'agrandissement ou de surélévation de façades ou de modifications de combles.

De légères adaptations pourront le cas échéant être apportées sous réserve qu'elles respectent l'esprit d'origine du bâti et assurent une parfaite intégration dans le site.

2 – Toitures.

2.1 – Pentes.

Les pentes des toitures dominantes seront comprises entre 35° et 45°. Des pentes plus faibles, mais au moins égales à 20°, seront admises pour des éléments mineurs de toiture (de surface globalement inférieure au quart de la surface totale). La dominante de toiture présentera deux pentes sensiblement égales sauf cas particulier justifié par une composition d'ensemble portant sur plusieurs habitations.

Les débords de toiture ne seront pas admis en pignon. La tuile de rive sera néanmoins tolérée. Il n'est pas fixé de degré de pente minimale pour les constructions annexes de type abri de jardin, bûcher ainsi que pour les parties de constructions de type véranda.

2.2 – Terrasses.

Des toitures terrasses ne seront autorisées que pour des éléments mineurs et pour le cas de prolongement de l'existant. Elles devront être traitées en parfaite articulation avec le volume principal du bâtiment. Inaccessibles, elles sont limitées aux articulations minimales entre volumes dominants à toitures en tuiles.

2.3 – Souches de cheminées.

Prises dans la toiture, elles déboucheront à moins d'un mètre du faîtage (distance horizontale de la partie la plus éloignée de la souche) ou se fondront dans la teinte des tuiles. Préférentiellement, elles seront groupées, déboucheront près du faîtage et réalisées en briques pleines apparentes.

2.4 – Ouvertures.

Il est autorisé des fenêtres de toit ou des lucarnes.

2.5 – Coloris.

Les coloris respecteront la composition générale locale à dominante soit rouge vieillie, soit anthracite (gris ardoise).

3 – Divers.

Les parties de constructions édifiées en superstructure sur les toitures, telles que cheminées, machineries d'ascenseurs, de réfrigération, sorties de secours ..., doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Les « ventouses » de ventilation ou d'évacuation des gaz brûlés sont interdites sur les façades visibles depuis l'espace public.

3.1 - Verrières, vérandas.

Les éventuelles verrières ou vérandas doivent être intimement liées à la volumétrie du bâtiment dans ses formes et proportions, dans leur accroche sur celui-ci et dans la similitude des matériaux, pour le compléter sans le dénaturer.

3.2 – Abris de jardins.

Les abris de jardins sont à implanter en fond de parcelle ou s'intégrer à la construction principale. Ils ne doivent pas être visibles depuis le domaine public.

Dans la mesure où ils seraient néanmoins projetés, ils n'échapperont pas aux prescriptions générales dès lors qu'ils dépassent 2,5 mètres de hauteur au faîtage. Si leur hauteur est inférieure, il pourra être dérogé aux prescriptions contenues dans le présent article II s'ils sont parfaitement masqués en vision horizontale depuis l'extérieur de la parcelle. Leur couleur devra néanmoins être ni claire, ni vive.

4 – Clôtures.

Aucun grillage fixe ne devra être visible depuis la rue sans être doublé de plantation.

4.1 – Clôture sur rue

Les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec les constructions et clôtures existantes dans le voisinage immédiat notamment en termes de recul, matériaux et coloris.

4.2 – Clôture latérale.

En cas d'implantation d'un grillage, celui-ci ne devra pas dépasser 1,50 mètres de haut, sera vert et sera doublé d'une haie végétale.

5 – Dispositions particulières.

Les panneaux solaires devront s'intégrer à l'architecture des constructions principales ainsi qu'à leurs bâtiments annexes.

En cas de toiture terrasse, ils doivent notamment être implantés avec un recul de 1,50 mètre du bord de la toiture.

Dans le cas d'installation de panneaux côté rue, la disposition en partie basse du rampant de la toiture sera privilégiée pour une bonne intégration dans le paysage urbain. Le choix de coloris doit être en accord avec la toiture.

Les pompes à chaleur, climatiseurs et autres appareils d'air ainsi que les antennes paraboliques ne devront pas être visibles du domaine public ou d'espace privé ouvert au public. Leur localisation et leur couleur devront être déterminées de sorte à ce qu'ils restent peu

perceptibles visuellement et s'intègrent au mieux avec la partie de constructions sur laquelle ils seront fixés.

6 – Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UBa 12 – Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation des aires de stationnement.

1 – Principes.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique, des marges de reculement et des espaces verts. A cet effet, les aires de stationnement nécessaires doivent être réalisées sur le terrain propre à l'opération. Leur nombre minimal est établi suivant les normes définies ci-après.

En cas d'impossibilité technique ou architecturale de réaliser sur le terrain propre de l'opération le nombre d'emplacements requis, se référer à l'article L.123-I-12 du code de l'urbanisme.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 5 premiers mètres suivant l'alignement ne doit pas excéder 5%.

2 – Accessibilité des personnes handicapées aux places de stationnement.

Des emplacements de stationnement réservés aux véhicules transportant des personnes à mobilité réduite doivent être réalisés à raison de 5% des places réalisées et convenablement réparties.

Ces emplacements doivent répondre de la réglementation en vigueur, notamment en ce qui concerne leur largeur totale qui ne peut être inférieure à 3,30 mètres.

3 – Nombre d'emplacements.

Le calcul des places de stationnement nécessaires à l'opération sera arrondi à l'unité inférieure en dessous de 0,5 et à l'unité supérieure pour 0,5 et au-dessus.

Le nombre de places à réserver pour le stationnement des véhicules doit respecter les normes minimales suivantes :

3.1 – Construction à usage d'habitation.

Il doit être créé 1,5 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher affectée au logement, plafonné à 3 places par logement. Au minimum une place par logement sera réalisée dans le volume bâti ou sera couverte.

20% du nombre total des places de stationnement doivent être réservés à des places banalisées en surface.

L'accès au garage sera minéralisé sur une aire minimale de 3,50 m de large par 5m de long. En outre devront être construits des locaux sécurisés pour le garage des vélos et des landaus, en rez-de-chaussée des constructions d'habitat collectif, permettant le stationnement d'au moins deux vélos par logement.

Il ne peut, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, ainsi que lors de la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-I du code de l'action sociale et des familles et des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.

Lors de la construction des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat et des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires

mentionnés au premier alinéa du présent article, si ces derniers sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, le nombre d'aires de stationnement exigible par logement ne peut dépasser 1.

Pour les autres catégories de logements situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il doit être créé 1,5 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher affectée au logement, plafonné à 3 places par logement. Au minimum une place par logement sera réalisée dans le volume bâti ou sera couverte.

3.2 – Construction à usage de bureaux, services, artisanat

Il doit être créé :

- Une place de stationnement par tranche de 25 m² surface de plancher affecté aux bureaux et de services
- Une place de stationnement par tranche de 50 m² surface de plancher affecté à l'artisanat.

Article UBa 13 – Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et loisirs et de plantations.

Les espaces restés libres après implantation des constructions et non affectés aux voies de circulation doivent faire l'objet d'une composition paysagère et devront être traités par des plantations et des pelouses. Ils devront constituer le prolongement naturel des espaces publics et devront être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² d'espace libre.

L'utilisation d'essences forestières et champêtres est vivement recommandée au moins pour moitié. L'emploi des conifères de type cyprès devra être limité. On privilégiera pour les tiges, des essences dont la taille adulte est adaptée à la volumétrie des constructions.

Selon les nécessités de l'environnement, l'équivalence suivante pourra être utilisée :

1 arbre = 10 m² de massifs arbustifs = 10 mètres de linéaires de haies.

Les plantations doivent être choisies dans le cadre d'une composition paysagère de la parcelle et en toute sécurité pour la construction.

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre de haute ou de moyenne tige pour 4 places de stationnement.

Les arbres seront plantés librement sur la parcelle, sans gêner le stationnement

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.

Article UBa 14 – Le coefficient d'occupation du sol.

Néant.

Plan Local d'Urbanisme de Saint-Pierre-du-Perray

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINE

CHAPITRE IV - ZONE UBb

Caractère et vocation de la zone

Il s'agit d'une zone d'habitat de densité moyenne, située à l'intérieur de l'opération du golf de Greenparc, dans la Z.A.C. de Villepècle.

Elle comprend une zone de bruit catégorie I.

Dans la zone UBb sont applicables les dispositions générales présentées au titre I.

TITRE II

CHAPITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UBb.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.

Article UBb 1 – Occupations et utilisations du sol interdites.

Sont interdites, au titre des articles L 123-5, R 123-9 et R 111-30 et suivants. R.421-19 et R.421-23 du code de l'urbanisme, toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toutes les occupations du sol non autorisées à l'article UBb2
- Aires de jeux et de sports ;
- Garages collectifs de caravanes ;
- Fonction d'entrepôt ;
- Parcs d'attractions;
- Parcs de stationnements ;
- Hébergement hôtelier ;
- Industrie ;
- Les activités commerciales et artisanales ;
- les exploitations agricoles ou forestières ;

Article UBb 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

Sont admises sous réserve des conditions fixées ci-après, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions d'habitations y compris les annexes et locaux techniques liés aux constructions sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement urbain ;
- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils ont un rapport direct avec les travaux de construction, d'aménagement d'espaces libres ou de réalisation d'ouvrages publics.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.

Article UBb 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.

a) – Accès.

Sur les voies tertiaires publiques et privées, les accès directs privatifs seront autorisés, sous réserve que l'accès ne fasse pas obstacle à la circulation générale et que des conditions de visibilité correcte soient remplies.

b) – Voirie.

Les voies auront une largeur d'emprise de 11 mètres avec une chaussée de 5 mètres et un stationnement longitudinal d'un côté offrant un nombre de places de stationnement banalisées uniformément réparties de l'ordre de 0,5 place par logement..

Les voies de toutes natures sont soumises à des conditions particulières de tracé, de largeur et de construction, en vue de leur intégration dans le domaine public de la collectivité et pour permettre la circulation des véhicules de secours et des services publics.

Les voies en impasse devront être aménagées à leur extrémité pour permettre aux véhicules de secours et des services publics d'effectuer leur retournement.

Toutes les voies devront comporter un dispositif d'éclairage public.

c) - Cheminements pour piétons et cycles.

Les cheminements pour piétons et cycles devront être convenablement aménagés, éclairés et plantés. La largeur de passage ne sera pas inférieure à 2 mètres. Ils devront assurer la circulation des personnes à mobilité réduite.

Article UBb 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eaux publics, d'électricité et d'assainissement.

Les raccordements eau-assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du règlement sanitaire départemental de l'Essonne et du règlement d'assainissement du gestionnaire annexé au présent PLU.

Les réseaux, quand ils seront sous voirie commune, devront être conçus en respect des prescriptions des collectivités publiques gestionnaires des réseaux publics correspondants. A défaut, ces réseaux ne pourront être repris en gestion par la collectivité publique concernée qu'après mise aux normes en vigueur au moment de la demande.

1 – Alimentation en eau potable.

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution.

2 – Assainissement.

a) Eaux usées.

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau et seulement dans ce cas, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux normes en vigueur, après s'être assuré au préalable que la superficie et les caractéristiques chimiques, physiques, biologiques et hydrologiques du sol de la parcelle permettent d'assurer l'épuration et l'évacuation de ces eaux sur le terrain. Ces dispositifs seront court-circuités et condamnés dès la réalisation du réseau collectif. Un nouveau raccordement devra alors être réalisé sur le réseau collectif.

Le permis de construire pourra être refusé si les caractéristiques du terrain ne satisfont pas aux conditions requises pour un assainissement non collectif efficace.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau d'assainissement non collectif n'est possible que dans le respect de la réglementation en vigueur. Ces eaux usées pourront, suivant leur nature, faire l'objet d'un prétraitement avant leur rejet dans le réseau.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées jusqu'au milieu naturel (article 1331-10 du code de la Santé Publique).

b) Eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil).

Les eaux usées ne doivent pas être versées dans les eaux pluviales et inversement.

Les eaux pluviales polluées (issues des voiries, parkings, ...) devront faire l'objet d'un traitement spécial avant leur rejet dans le réseau collectif.

En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

Toute installation artisanale ou commerciale doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Toutefois, la mise en place de techniques alternatives, privilégiant le stockage (aux fins de réutilisation à usage domestique) et l'infiltration d'eaux pluviales non souillées, sera préférée à une solution de collecte qui amplifie les phénomènes de débordement.

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante qui ne respecte pas les dispositions ci-dessus, le projet ne devra pas aggraver la situation au regard de l'imperméabilisation des sols. Des dispositifs appropriés peuvent être au contraire, recherchés afin d'assurer la maîtrise des débits de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement. Ces aménagements (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3 – Réseaux divers.

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique devront être souterraines. Leurs extensions dans le domaine privé devront s'effectuer en souterrain.

Les ouvrages de télécommunication en terrain privé doivent être réalisés jusqu'en point de raccordement avec le réseau public situé au droit du terrain.

4 – Déchets.

Les locaux nécessaires au stockage des conteneurs pour la mise en œuvre de la collecte sélective des déchets et encombrants ménagers devront être réalisés sur l'unité foncière, et ce non visible des voies de desserte, et de préférence dans les constructions. Dans tous les cas, les conteneurs ne seront pas visibles depuis les espaces publics : chemins piétons et voies de desserte.

Les locaux devront être dimensionnés en fonction de la typologie des logements et de la fréquence des collectes.

Les constructions existantes pour lesquelles il y aurait des impossibilités techniques majeures à aménager ces locaux peuvent être exemptés de cette disposition.

Article UBb 5 – Superficie minimale des terrains constructibles.

Néant.

Article UBb 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques.

Le reculement par rapport à l'emprise publique des voies est de 5 mètres minimum.

Les extensions ultérieures éventuelles ne sont pas autorisées dans la bande comprise entre la façade et la limite d'emprise publique.

Le niveau fini du rez-de-chaussée se situera entre 10 cm et 50 cm au-dessus du niveau le plus de la voie de desserte collective, au droit de la construction.

Article UBb 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Les vues directes par rapport aux limites séparatives des parcelles privatives ne seront pas inférieures à 4 mètres.

Dans le cas de pignons aveugles la distance aux limites séparatives sera de 2,50 mètres minimum.

Les constructions à usage d'habitation ne peuvent s'implanter que sur une seule limite.

Les constructions à usage d'habitation seront implantées au moins à 10 mètres de la limite de propriété côté golf, excepté en limite latérale.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UBb 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sont applicables, entre constructions non contiguës, les mêmes règles qu'à l'article UBb7 précédent, entre constructions et limites.

Article UBb 9 – Emprise au sol des constructions.

L'emprise au sol, y compris des annexes, ne pourra excéder 40% de la superficie de la parcelle privative.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UBb 10 – La hauteur maximale des constructions.

La hauteur maximale autorisée au faîtage de toute construction est de 10 mètres.
En cas de toiture-terrasse, cette hauteur est de 7 mètres.

Article UBb 11 – L'aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.

a) Généralités.

L'aspect général des constructions et de leurs annexes sera étudié de façon à assurer leur parfaite intégration dans le paysage.

Le plagiat d'architectures locales, étrangères à l'Ile-de-France, est interdit.
Les sous-sols visibles ou accessibles directement depuis l'extérieur sont interdits.

Les bâtiments doivent présenter, sur rue et sur jardin ou golf, deux façades de qualité ayant chacune une animation volumétrique par un décrochement traité avec soin.
A l'inverse, les volumétries complexes ne seront admises qu'à condition d'être composées de juxtapositions ou d'emboîtements de volumes simples.

En cas d'extension, le projet devra s'harmoniser avec les constructions existantes.

L'emploi sans revêtement de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les parties de constructions édifiées en superstructure sur les toitures, telles que cheminées, machineries d'ascenseurs, de réfrigération, sorties de secours ..., doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.
Les « ventouses » de ventilation ou d'évacuation des gaz brûlés sont interdites sur les façades visibles depuis l'espace public.

b) Toitures.

Pentes :

Les pentes des toitures dominantes seront comprises entre 35 et 45°. Des pentes plus faibles, mais au moins égales à 20°, seront admises pour des éléments mineurs de toiture (de surface globalement inférieure au quart de la surface totale).

Des terrasses à pente inférieure à 1° ne seront acceptables qu'à condition de respecter les conditions spécifiques d'aspect fixées plus loin.

Les coyaux sont interdits.

La dominante de toiture présentera deux pentes sensiblement égales sauf cas particulier justifié par une composition d'ensemble portant sur plusieurs habitations.

Les débords de toiture ne seront pas admis en pignon. La tuile de rive sera néanmoins tolérée.

Il n'est pas fixé de degré de pente minimale pour les constructions annexes de type abri de jardin, bûcher ainsi que pour les parties de constructions de type véranda.

Lucarnes, fenêtres de toit :

Il est autorisé des fenêtres de toit ou des lucarnes.

Les chiens assis et lucarnes en trapèze sont interdits.

Couverture :

Les toitures seront obligatoirement couvertes en tuiles de teinte rouge vieilli, en terre cuite ou en béton.

Bien que non souhaités dans le paysage, des éléments verriers pourront être admis en toiture sous réserve du respect des prescriptions mentionnées plus loin.

Terrasses :

Des toitures terrasses ne seront autorisées que pour des éléments mineurs. Elles devront être traitées en parfaite articulation avec le volume principal du bâtiment.

Inaccessibles, elles seront limitées aux articulations minimales entre volumes dominants à toiture en tuiles.

Souches de cheminées :

Prises dans la toiture, elles déboucheront à moins d'un mètre du faîtage (distance horizontale de la partie la plus éloignée de la souche) ou se fondront dans la teinte des tuiles.

Préférentiellement, elles seront groupées, déboucheront près du faîtage et réalisées en briques pleines apparentes.

c) Maçonnerie apparentes.

Enduits :

Les murs seront enduits avec une finition obligatoirement grattée ou lissée. Deux tons en camaïeu sont possibles par parcelle.

Des surépaisseurs d'enduit sont autorisées pour marquer les angles, les entourages de portes et fenêtres.

Les couleurs seront sobres : beige rosé, ocre clair ou brun très clair, à assortir avec les tuiles, briques éventuelles, menuiseries...

Briques :

Les briques pleines (massives ou en plaquettes) peuvent être utilisées pour réaliser des éléments de murs, des souches de cheminées, des poteaux de porche, des éléments décoratifs, à condition de retenir une teinte saumonée (rouge rosé), en harmonie avec les autres matériaux de façade.

A l'exception des appuis de fenêtres, linteaux, ou autres têtes de murs éventuels, ces briques ne seront jamais arrêtées sur un angle saillant mais toujours retournées sur 20 cm minimum (angles verticaux de murs).

d) Percements et menuiseries.

Proportions :

Les baies auront une proportion verticale afin de créer un rythme traditionnel. Seules les petites baies de 60 cm de hauteur maximum ou les grandes baies de deux mètres de largeur minimum pourront être de format carré.

Matériaux :

Le bois, le fer devront être peints. Les vernis ou lasures éventuels devront être teintés.
Le P.V.C. ne devra pas conduire à des épaisseurs de profilés disproportionnées avec les parties vitrées proprement dites. Les imitations bois seront prosrites.
L'aluminium sera laqué ou anodisé ton bronze.

Menuiseries d'occultations :

Les occultations visibles en permanence (soit, en position ouverte comme fermée) seront obligatoirement du type volets battants, de préférence persiennes sauf pour les lucarnes.
Les volets roulants à coffre invisible de l'extérieur seront tolérés.
Elles seront de teinte uniforme, sobre, ferrures comprises.

Porte d'entrée :

La porte d'entrée sera de teinte uniforme, sobre, plutôt sombre.

Portes de garage :

Elles ne disposeront pas de "hublots" et seront peintes dans le ton de la façade.

e) Divers.

Verrières, vérandas :

Les éventuelles verrières ou vérandas doivent être intimement liées à la volumétrie du bâtiment dans ses formes et proportions, dans leur accroche sur celui-ci et dans la similitude des matériaux, pour le compléter sans le dénaturer.

Abris de jardins :

Les abris de jardins ne doivent pas être visibles depuis le domaine public.
Dans la mesure où ils seraient néanmoins projetés, ils n'échapperont pas aux prescriptions générales dès lors qu'ils dépassent deux mètres de hauteur. Si leur hauteur est inférieure, il pourra être dérogé aux prescriptions contenues dans le présent article II s'ils sont parfaitement masqués en vision horizontale depuis l'extérieur de la parcelle. Leur couleur devra néanmoins être ni claire, ni vive.

Antennes :

Dans l'hypothèse où, après avis du gestionnaire du réseau collectif, une antenne individuelle devrait être tolérée, toute mesure pour masquer au maximum cette antenne depuis l'extérieur de la parcelle à usage devra être prise.

f) Clôtures.

Aucun grillage fixe ne devra être visible depuis la rue sans être doublé de plantation.

Clôture sur rue :

Les éventuelles clôtures seront implantées en recul de 2 mètres par rapport aux façades sur lesquelles elles se raccordent pour clore le terrain tout en maintenant un passage qui pourra être fermé par un portillon en bois peint (lasure teintée tolérée) dans un ton ni clair, ni vif. Elles auront une hauteur maximale d'un mètre.

Un traitement minéral partiel est imposé pour incorporer les boîtes aux lettres, coffrets EDF-GDF et les éventuels portails d'accès.

Toute disposition sera prise afin de minimiser l'impact résultant sur le site.

Clôture latérale :

En cas d'implantation d'un grillage, celui-ci ne devra pas dépasser deux mètres de haut et sera vert. Il sera obligatoirement accompagné de plantations arbustives de taille, port et couleur variés, formant une haie bocagère.

Les clôtures sur le golf ou sur le bois devront être doublées d'une haie bocagère qui pourra maintenir des percées visuelles. Les végétaux de cette haie bocagère devront être de taille, port et couleurs variés.

g) Dispositions particulières.

Les panneaux solaires devront s'intégrer à l'architecture des constructions principales ainsi qu'à leurs bâtiments annexes.

En cas de toiture terrasse, ils doivent notamment être implantés avec un recul de 1,50 mètre du bord de la toiture.

Dans le cas d'installation de panneaux côté rue, la disposition en partie basse du rampant de la toiture sera privilégiée pour une bonne intégration dans le paysage urbain. Le choix de coloris doit être en accord avec la toiture.

Les pompes à chaleur, climatiseurs et autres appareils d'air ainsi que les antennes paraboliques ne devront pas être visibles du domaine public ou d'espace privé ouvert au public. Leur localisation et leur couleur devront être déterminées de sorte à ce qu'ils restent peu perceptibles visuellement et s'intègrent au mieux avec la partie de constructions sur laquelle ils seront fixés.

Article UBb 12 – les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation des aires de stationnement.

1 – Principes.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique, des marges de reculement et des espaces verts. A cet effet, les aires de stationnement nécessaires doivent être réalisées sur le terrain propre à l'opération. Leur nombre minimal est établi suivant les normes définies ci-après.

En cas d'impossibilité technique ou architecturale de réaliser sur le terrain propre de l'opération le nombre d'emplacements requis, se référer à l'article L.123-I-12 du code de l'urbanisme.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 5 premiers mètres suivant l'alignement ne doit pas excéder 5%.

2 – Accessibilité des personnes handicapées aux places de stationnement.

Des emplacements de stationnement réservés aux véhicules transportant des personnes à mobilité réduite doivent être réalisés à raison de 5% des places réalisées et convenablement réparties.

Ces emplacements doivent répondre de la réglementation en vigueur, notamment en ce qui concerne leur largeur totale qui ne peut être inférieure à 3,30 mètres.

3 – Nombre d'emplacements.

Le calcul des places de stationnement nécessaires à l'opération sera arrondi à l'unité inférieure en dessous de 0,5 et à l'unité supérieure pour 0,5 et au-dessus.

Le nombre de places à réserver pour le stationnement des véhicules doit respecter les normes minimales suivantes :

3.1 – Construction à usage d'habitation.

Il doit être créé 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher affectée au logement, plafonné à 3 places par logement. Au minimum une place par logement sera réalisée dans le volume bâti ou sera couverte.

20% du nombre total des places de stationnement doivent être réservés à des places banalisées en surface.

L'accès au garage sera minéralisé sur une aire minimale de 3,50 m de large par 5m de long. En outre devront être construits des locaux sécurisés pour le garage des vélos et des landaus, en rez-de-chaussée des constructions d'habitat collectif, permettant le stationnement d'au moins deux vélos par logement.

Il ne peut, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, ainsi que lors de la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-I du code de l'action sociale et des familles et des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.

Lors de la construction des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat et des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires mentionnés au premier alinéa du présent article, si ces derniers sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, le nombre d'aires de stationnement exigible par logement ne peut dépasser 1.

Pour les autres catégories de logements situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il doit être créé 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher affectée au logement, plafonné à 3 places par logement. Au minimum une place par logement sera réalisée dans le volume bâti ou sera couverte.

Autres : Ils doivent répondre aux besoins générés par les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

3.2 – Autres constructions

Les emplacements réservés aux vélos doivent répondre aux besoins générés par les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Des emplacements de stationnements réservés aux véhicules transportant des personnes à mobilité réduite doivent être réalisés à raison de 5% des places réalisées et convenablement réparties.

Ces emplacements doivent répondre de la réglementation en vigueur, notamment en ce qui concerne leur largeur totale qui ne peut être inférieure à 3,30 mètres.

Article UBb 13 – Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations.

a)Espaces verts, plantations.

Les espaces restés libres après implantation des constructions et non affectés aux voies de circulation doivent faire l'objet d'une composition paysagère et devront être traités par des plantations et des pelouses. Ils devront constituer le prolongement naturel des espaces publics et devront être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² d'espace libre.

L'utilisation d'essences forestières et champêtres est vivement recommandée au moins pour moitié. L'emploi des conifères de type cyprès devra être limité. On privilégiera pour les tiges, des essences dont la taille adulte est adaptée à la volumétrie des constructions.

Selon les nécessités de l'environnement, l'équivalence suivante pourra être utilisée :

1 arbre = 10 m² de massifs arbustifs = 10 mètres de linéaires de haies.

Les plantations doivent être choisies dans le cadre d'une composition paysagère de la parcelle et en toute sécurité pour la construction.

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre de haute ou de moyenne tige pour 4 places de stationnement.

Les arbres seront plantés librement sur la parcelle, sans gêner le stationnement

b) Jardin côté rue.

- Côté rue, seuls les accès ou le tour de l'habitation pourront être minéralisés.
- L'accès au garage devra bénéficier d'une largeur minimale de 4,50 mètres en matériau minéral stable.
- Les plantations devront être disposées en ordre discontinu pour ne pas créer de barrière visuelle entre la rue et la construction. Toute haie, même basse, est interdite.
- Le carrelage est interdit en extérieur, au-devant de la façade sur rue.

c) Espaces boisés non classés et espaces verts existants identifiés.

Les espaces boisés non classés et espaces verts identifiés au plan de zonage au titre de l'article du 7° de l'article L.123-I du Code de l'Urbanisme doivent être conservés sauf impossibilité technique avérée ou sauf si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

Dans le cas où un arbre serait abattu, il devra être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente.

En cas d'impossibilité avérée de le remplacer, le projet devra faire apparaître une compensation qualitativement équivalente.

Pour la sauvegarde d'un arbre intéressant en cas de construction nouvelle, il peut être appliqué une dispense d'une place de stationnement par niveau de parking (places superposées d'un niveau à l'autre).

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.

Article UBb 14 – Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R123-10.

Néant.

REGLEMENT

Plan Local d'Urbanisme de Saint-Pierre-du-Perray

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE V- ZONE UC

Caractère et vocation de la zone.

Il s'agit d'une zone correspondant à la Ferme du Fresne. Cet ensemble architectural est issu de l'histoire de l'activité agricole de la ville. Cette zone à vocation à protéger ce patrimoine architectural ancien et fait l'objet de prescriptions au titre de l'article L 123.I-7° du code l'urbanisme.

Elle comprend une zone de bruit catégorie 3.

Dans la zone UC sont applicables les dispositions générales présentées au titre I.

TITRE II

CHAPITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.

Article UC 1 – Occupations et utilisations du sol interdites.

Sont interdites, au titre des articles L 123-5, R 123-9 et R 111-30 et suivants, R.421-19 et R.421-23 du code de l'urbanisme, toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les commerces
- Hébergement hôtelier;
- Fonction d'entrepôt ;
- Parcs d'attractions;
- Aires de stationnements ;
- Aires de jeux et de sport ;
- Dépôts de véhicules ;
- Garages collectifs de caravanes ;
- Les extensions et les surélévations sauf celles admises sous conditions ;
- Les activités artisanales
- Les affouillements et exhaussement du sol, sauf ceux admis sous conditions;
- Les constructions d'habitations et de leurs annexes sauf celles admises sous conditions
- L'augmentation de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU, sauf celle admise sous conditions.
- Les activités industrielles
- Les installations classées nouvelles

Article UC 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous réserve de conserver le caractère architectural d'origine et sous conditions particulières :

- Les changements de destination aux usages suivants :
 - Les bureaux ;
- Les annexes, locaux techniques et logements nécessaires aux occupations du sol admises sous conditions
- La restauration du bâti (bâtiments, dépendances, clôtures, portails, éléments architecturaux) et des espaces extérieurs ;
- Les affouillements et exhaussement du sol en rapport direct avec les travaux de construction, d'aménagement d'espaces libres ou de réalisation d'ouvrages publics ;
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire. Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421.5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.

Article UC 3 – Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.

Les caractéristiques des voies et accès doivent :

- Etre adaptées à l'importance ou la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- Permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- Permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée

Article UC 4 – Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.

Les raccordements eau-assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du règlement sanitaire départemental de l'Essonne et du règlement d'assainissement du gestionnaire annexé au présent PLU.

Les réseaux, quand ils seront sous voirie commune, devront être conçus en respect des prescriptions des collectivités publiques gestionnaires des réseaux publics correspondants. A défaut, ces réseaux ne pourront être repris en gestion par la collectivité publique concernée qu'après mise aux normes en vigueur au moment de la demande.

1 – Alimentation en eau potable.

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution.

2 – Assainissement.

a) Eaux usées.

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau et seulement dans ce cas, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux normes en vigueur, après s'être assuré au préalable que la superficie et les caractéristiques chimiques, physiques, biologiques et hydrologiques du sol de la parcelle permettent d'assurer l'épuration et l'évacuation de ces eaux sur le terrain. Ces dispositifs seront court-circuités et condamnés dès la réalisation du réseau collectif. Un nouveau raccordement devra alors être réalisé sur le réseau collectif.

Le permis de construire pourra être refusé si les caractéristiques du terrain ne satisfont pas aux conditions requises pour un assainissement non collectif efficace.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau d'assainissement non collectif n'est possible que dans le respect de la réglementation en vigueur. Ces eaux usées pourront, suivant leur nature, faire l'objet d'un prétraitement avant leur rejet dans le réseau.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées jusqu'au milieu naturel (article 1331-10 du code de la Santé Publique).

b) Eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil).

Les eaux usées ne doivent pas être versées dans les eaux pluviales et inversement.

Les eaux pluviales polluées (issues des voiries, parkings, ...) devront faire l'objet d'un traitement spécial avant leur rejet dans le réseau collectif.

En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

Toute installation artisanale ou commerciale doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Toutefois, la mise en place de techniques alternatives, privilégiant le stockage et l'infiltration des eaux pluviales non souillées, sera préférée à une solution de collecte qui amplifie les phénomènes de débordement.

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante qui ne respecte pas les dispositions ci-dessus, le projet ne devra pas aggraver la situation au regard de l'imperméabilisation des sols. Des dispositifs appropriés peuvent être au contraire, recherchés afin d'assurer la maîtrise des débits de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement. Ces aménagements (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3 - Réseaux divers.

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique devront être souterraines.

Leurs extensions dans le domaine privé devront s'effectuer en souterrain.

Les ouvrages de télécommunication en terrain privé doivent être réalisés jusqu'en point de raccordement avec le réseau public situé au droit du terrain.

4 - Déchets.

Les locaux nécessaires au stockage des conteneurs pour la mise en œuvre de la collecte sélective des déchets et encombrants ménagers devront être réalisés sur l'unité foncière, et ce non visible des voies de desserte, et de préférence dans les constructions. Dans tous les cas, les conteneurs ne seront pas visibles depuis les espaces publics : chemins piétons et voies de desserte.

Les locaux devront être dimensionnés en fonction de la typologie des logements et de la fréquence des collectes.

Les constructions existantes pour lesquelles il y aurait des impossibilités techniques majeures à aménager ces locaux peuvent être exemptés de cette disposition.

Article UC 5 – Superficie minimale des terrains constructibles.

Néant.

Article UC 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Le reculement par rapport aux Avenues de la Tour Maury et du Général de Gaulle (RD 947) est au minimum de 10 m.

Article UC 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Les constructions doivent respecter une marge de recul de 6 mètres minimum.

Article UC 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Il n'est pas fixé de règle.

Article UC 9 – Emprise au sol des constructions.

Il n'est pas fixé de règle.

Article UC 10 – La hauteur maximale des constructions.

Il n'est pas fixé de règle.

Article UC 11 – L'aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.

Les éléments du patrimoine architectural ancien sont identifiés et localisés en annexe du PLU et font l'objet des prescriptions suivantes dans le cadre de l'article L123-I-7° du code de l'urbanisme.

La réutilisation des bâtiments remarquables, leurs annexes et clôtures devra respecter le caractère du bâti existant, les volumes, les matériaux, les proportions, les formes, les rythmes des percements et, d'une façon générale, les dessins et les détails architecturaux (corniches, linteaux, etc.) qu'il s'agisse d'agrandissement ou de surélévation de façades ou de modifications de combles.

De légères adaptations pourront le cas échéant être apportées sous réserve qu'elles respectent l'esprit d'origine du bâti et assurent une parfaite intégration dans le site.

Dispositions particulières.

Les parties de constructions édifiées en superstructure sur les toitures, telles que cheminées, machineries d'ascenseurs, de réfrigération, sorties de secours ..., doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Les « ventouses » de ventilation ou d'évacuation des gaz brûlés sont interdites sur les façades visibles depuis l'espace public.

Les panneaux solaires devront s'intégrer à l'architecture des constructions principales ainsi qu'à leurs bâtiments annexes.

En cas de toiture terrasse, ils doivent notamment être implantés avec un recul de 1,50 mètre du bord de la toiture.

Dans le cas d'installation de panneaux côté rue, la disposition en partie basse du rampant de la toiture sera privilégiée pour une bonne intégration dans le paysage urbain. Le choix de coloris doit être en accord avec la toiture.

Les pompes à chaleur, climatiseurs et autres appareils d'air ainsi que les antennes paraboliques ne devront pas être visibles du domaine public ou d'espace privé ouvert au public. Leur localisation et leur couleur devront être déterminées de sorte à ce qu'ils restent peu perceptibles visuellement et s'intègrent au mieux avec la partie de constructions sur laquelle ils seront fixés.

Article UC 12 – Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.

I – Principes.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique, des marges de reculement et des espaces verts. A cet effet, les aires de stationnement nécessaires doivent être réalisées sur le terrain propre à l'opération. Leur nombre minimal est établi suivant les normes définies ci-après.

En cas d'impossibilité technique ou architecturale de réaliser sur le terrain propre de l'opération le nombre d'emplacements requis, se référer à l'article L.123-I-12 du code de l'urbanisme.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 5 premiers mètres suivant l'alignement ne doit pas excéder 5%.

2 – Accessibilité des personnes handicapées aux places de stationnement.

Des emplacements de stationnement réservés aux véhicules transportant des personnes à mobilité réduite doivent être réalisés à raison de 5% des places réalisées et convenablement réparties.

Ces emplacements doivent répondre de la réglementation en vigueur, notamment en ce qui concerne leur largeur totale qui ne peut être inférieure à 3,30 mètres.

3 – Nombre d'emplacements.

Le calcul des places de stationnement nécessaires à l'opération sera arrondi à l'unité inférieure en dessous de 0,5 et à l'unité supérieure pour 0,5 et au-dessus.

Le nombre de places à réserver pour le stationnement des véhicules doit respecter les normes minimales suivantes :

3.1 – Construction à usage d'habitation.

Il doit être créé 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher affectée au logement, plafonné à 3 places par logement. Au minimum une place par logement sera réalisée dans le volume bâti ou sera couverte.

20% du nombre total des places de stationnement doivent être réservés à des places banalisées en surface.

L'accès au garage sera minéralisé sur une aire minimale de 3,50 m de large par 5m de long. En outre devront être construits des locaux sécurisés pour le garage des vélos et des landaus, en rez-de-chaussée des constructions d'habitat collectif, permettant le stationnement d'au moins deux vélos par logement.

Il ne peut, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, ainsi que lors de la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-I du code de l'action sociale et des familles et des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.

Lors de la construction des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat et des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires mentionnés au premier alinéa du présent article, si ces derniers sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, le nombre d'aires de stationnement exigible par logement ne peut dépasser 1.

Pour les autres catégories de logements situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il doit être créé 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher affectée au logement, plafonné à 3 places par logement. Au minimum une place par logement sera réalisée dans le volume bâti ou sera couverte.

3.2 – Construction à usage de bureaux, services, artisanat

Il doit être créé :

- Une place de stationnement par tranche de 25 m² surface de plancher affecté aux bureaux et de services
- Une place de stationnement par tranche de 50 m² surface de plancher affecté à l'artisanat.

Article UC 13 – Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations.

Les parties non construites en dehors des circulations et aires de stationnement devront être plantées et paysagées.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.

Article UC 14 – Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R 123.10.

Néant.

REGLEMENT

Plan Local d'Urbanisme de Saint-Pierre-du-Perray

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE VI – ZONE UC_a

Caractère et vocation de la zone.

Il s'agit d'un secteur rural ancien à vocation d'habitat, d'activités agricoles et de loisirs dit « le hameau de Villededon ».

Cette zone est concernée par la servitude de protection des sites pittoresques inscrits (Rives de Seine).

Dans la zone UC_a sont applicables les dispositions générales présentées au titre I.

TITRE II

CHAPITRE VI – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UCa

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.

Article UCa 1 – Occupations et utilisations du sol interdites.

Sont interdites, au titre des articles L 123-5, R 123-9 et R 111-30 et suivants, R.421-19 et R.421-23 du code de l'urbanisme, toutes les occupations et utilisations du sol suivantes:

- Commerces.
- Bureaux.
- Industrie.
- Fonctions d'entrepôts.
- Dépôts de véhicules.
- Garages collectifs de caravanes.
- Affouillements et exhaussements de sol sauf ceux autorisés sous conditions.
- Parcs de stationnement.
- Parcs d'attractions et aires de jeux ouvertes au public.
- Les installations classées.

Article UCa 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

Sont admises toutes les constructions et utilisations du sol non interdites à l'Article UCa.1 sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère rural de la zone soit :

- Les exhaussements et affouillements des sols s'ils sont indispensables à la réalisation des types d'occupation et d'utilisation du sol autorisés ou à l'aménagement paysager d'espaces libres ;
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire. Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421.5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.

Article UCa 3 – Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.

I. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées.

Les caractéristiques des voies doivent :

- Etre adaptées à l'importance ou la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- Permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- Permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée

Toute voie nouvelle doit avoir une emprise minimale de 7 m de largeur pour une desserte de plus de 3 logements (trottoirs compris) ou de 3,50 m de largeur dans les autres cas. La voie

doit être conçue, dans la mesure du possible, en tenant compte de la morphologie du terrain d'implantation de l'opération, en compatibilité avec la trame viaire existante environnante. Les voies en impasse doivent permettre le demi-tour des véhicules, l'aménagement de l'aire de demi-tour devant être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

Les voies en impasse n'ayant pas d'aire de retournement ou ayant des caractéristiques ne permettant pas le passage des véhicules de ramassage des ordures ménagères, doivent prévoir un aménagement adapté au stockage des ordures ménagères, facilement accessible de la voie publique.

2. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public.

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage suffisante, aménagée sur les fonds voisins et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'Article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie.

S'agissant de terrains dont l'accès est constitué par une bande de passage, cette dernière doit avoir une dimension adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de sécurité, ou présenter un linéaire entre la voie et la construction inférieur à 50 m de longueur et une largeur au moins égale à 3,50 m.

Les accès doivent être perpendiculaires à la voie publique, dans la mesure du possible. Ils doivent être adaptés aux normes techniques de raccordement à la voirie et respecter les critères de sécurité d'insertion sur la voie publique.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voirie.

3 – Cheminements pour piétons et cycles.

Les cheminements pour piétons et cycles devront être convenablement aménagés, éclairés et plantés. La largeur de passage ne sera pas inférieure à 2 mètres. Ils devront assurer la circulation des personnes à mobilité réduite.

4 – Voirie.

Toute voie publique devra comporter un dispositif d'éclairage public.

Article UCa 4 – Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.

Les raccordements eau-assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du règlement sanitaire départemental de l'Essonne et du règlement d'assainissement du gestionnaire annexé au présent PLU.

Les réseaux, quand ils seront sous voirie commune, devront être conçus en respect des prescriptions des collectivités publiques gestionnaires des réseaux publics correspondants. A défaut, ces réseaux ne pourront être repris en gestion par la collectivité publique concernée qu'après mise aux normes en vigueur au moment de la demande.

1 – Alimentation en eau potable.

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable.

2 – Assainissement.

a) Eaux usées.

Toute construction ou installation nouvelle qui rejette des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, soit directement, soit après traitement des effluents avant rejet. Le déversement des eaux usées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdit.

L'évacuation des eaux autres que domestiques dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la Commune ou le gestionnaire du réseau.

Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un prétraitement avant leur rejet dans le réseau.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau et seulement dans ce cas, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux normes en vigueur, après s'être assuré au préalable que la superficie et les caractéristiques chimiques, physiques, biologiques et hydrologiques du sol de la parcelle permettent d'assurer l'épuration et l'évacuation de ces eaux sur le terrain. Ces dispositifs seront court-circuités et condamnés dès la réalisation du réseau collectif. Un nouveau raccordement devra alors être réalisé sur le réseau collectif.

Le permis de construire pourra être refusé si les caractéristiques du terrain ne satisfont pas aux conditions requises pour un assainissement non collectif efficace.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau d'assainissement non collectif n'est possible que dans le respect de la réglementation en vigueur. Ces eaux usées pourront, suivant leur nature, faire l'objet d'un prétraitement avant leur rejet dans le réseau.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées jusqu'au milieu naturel (article 1331-10 du code de la Santé Publique).

b) Eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil).

Les eaux usées ne doivent pas être versées dans les eaux pluviales et inversement.

Les eaux pluviales polluées (issues des voiries, parkings, ...) devront faire l'objet d'un traitement spécial avant leur rejet dans le réseau collectif.

En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

Toute installation artisanale ou commerciale doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Toutefois, la mise en place de techniques alternatives, privilégiant le stockage (aux fins de réutilisation à usage domestique) et l'infiltration des eaux pluviales non souillées, sera préférée à une solution de collecte qui amplifie les phénomènes de débordement.

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante qui ne respecte pas les dispositions ci-dessus, le projet ne devra pas aggraver la situation au regard de l'imperméabilisation des sols. Des dispositifs appropriés peuvent être au contraire, recherchés afin d'assurer la maîtrise des débits de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement. Ces aménagements (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3 - Réseaux divers.

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique devront être souterraines.

Leurs extensions dans le domaine privé devront s'effectuer en souterrain.

Les ouvrages de télécommunication en terrain privé doivent être réalisés jusqu'en point de raccordement avec le réseau public situé au droit du terrain.

4 – Déchets.

Les locaux nécessaires au stockage des conteneurs pour la mise en œuvre de la collecte sélective des déchets et encombrants ménagers devront être réalisés sur l'unité foncière, et ce non visible des voies de desserte, et de préférence dans les constructions. Dans tous les cas, les conteneurs ne seront pas visibles depuis les espaces publics : chemins piétons et voies de desserte.

Les locaux devront être dimensionnés en fonction de la typologie des logements et de la fréquence des collectes.

Les constructions existantes pour lesquelles il y aurait des impossibilités techniques majeures à aménager ces locaux peuvent être exemptés de cette disposition.

Article UCa 5 – Superficie minimale des terrains constructibles.

Néant.

Article UCa 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Les constructions nouvelles peuvent être implantées soit à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte, soit en observant une marge de recul au moins égale à 5 mètres.

Pour les constructions existantes, il est autorisé que l'extension se fasse dans le prolongement de l'existant.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UCa 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

La distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la hauteur mesurée à l'égout du toit de la construction projetée

Article UCa 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Pour l'application de cet article, deux bâtiments sont considérés comme contigus s'ils sont reliés par un élément construit en volume.

1. Lorsque plusieurs constructions nouvelles à usage d'habitation sont implantées sur le même terrain, elles doivent respecter entre elles les marges de recul suivantes :
 - Si l'une des deux façades en vis-à-vis comporte des ouvertures créant des vues directes, la distance minimum sera au moins égale à 8 mètres.
 - Si aucune des façades en vis-à-vis ne comporte des ouvertures créant des vues directes, la distance minimum sera au moins égale à 5 mètres.
2. Pour les autres cas et les autres catégories de constructions la distance minimale est fixée à 5 mètres.

3. Dans le cas d'habitations individuelles, il n'est pas fixé de distances minimales entre les bâtiments d'habitations et les bâtiments annexes.
4. Règle applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif soumis aux distances minimales de recul fixées aux alinéas précédents.

Article UCa 9 – Emprise au sol des constructions.

- Bâtiments principaux : Emprise au sol non réglementée
- Annexes : l'emprise au sol est limitée à 5% de la surface de la parcelle

Article UCa 10 – La hauteur maximale des constructions.

1. La hauteur totale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 12 mètres au faîtage.
2. Le niveau bas des rez-de-chaussée des constructions d'habitation ne peut pas être surélevé de plus de 0,60 mètre par rapport au sol naturel.
3. Les constructions annexes auront une hauteur maximale de 3,50 mètre au faîtage.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UCa 11 – L'aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.

1 – Principes.

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes ainsi que les annexes doivent être étudiés de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel.

Les éléments du patrimoine architectural ancien sont identifiés et localisés en annexe du PLU et font l'objet des protections et des prescriptions suivantes dans le cadre de l'article L123-I-7 du code de l'urbanisme :

La réutilisation des bâtiments remarquables, leurs annexes et clôtures devra respecter le caractère du bâti existant, les volumes, les matériaux, les proportions, les formes, les rythmes des percements et, d'une façon générale, les dessins et les détails architecturaux (corniches, linteaux, etc.) qu'il s'agisse d'agrandissement ou de surélévation de façades ou de modifications de combles.

De légères adaptations pourront le cas échéant être apportées sous réserve qu'elles respectent l'esprit d'origine du bâti et assurent une parfaite intégration dans le site.

Les toitures terrasses sont interdites.

Les parties de constructions édifiées en superstructure sur les toitures, telles que cheminées, machineries d'ascenseurs, de réfrigération, sorties de secours ..., doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Les « ventouses » de ventilation ou d'évacuation des gaz brûlés sont interdites sur les façades visibles depuis l'espace public.

2 – Clôtures.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles, notamment en termes de matériaux et de hauteur.

Leur hauteur totale est limitée à 2,00 mètres ou plus si elle est située dans le prolongement d'une clôture existante plus haute.

Les clôtures à l'alignement de la voie doivent être composées de surfaces pleines d'aspect pierre, les ferronneries étant autorisées.

L'emploi de type plaque et poteaux en béton sont interdits en bordure du domaine public.

3 – Dispositions particulières.

Les panneaux solaires devront s'intégrer à l'architecture des constructions principales ainsi qu'à leurs bâtiments annexes.

En cas de toiture terrasse, ils doivent notamment être implantés avec un recul de 1,50 mètre du bord de la toiture.

Dans le cas d'installation de panneaux côté rue, la disposition en partie basse du rampant de la toiture sera privilégiée pour une bonne intégration dans le paysage urbain. Le choix de coloris doit être en accord avec la toiture.

Les pompes à chaleur, climatiseurs et autres appareils d'air ainsi que les antennes paraboliques ne devront pas être visibles du domaine public ou d'espace privé ouvert au public. Leur localisation et leur couleur devront être déterminées de sorte à ce qu'ils restent peu perceptibles visuellement et s'intègrent au mieux avec la partie de constructions sur laquelle ils seront fixés.

Article UCa 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.

1 – Principes.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique, des marges de reculement et des espaces verts. A cet effet, les aires de stationnement nécessaires doivent être réalisées sur le terrain propre à l'opération. Leur nombre minimal est établi suivant les normes définies ci-après.

En cas d'impossibilité technique ou architecturale de réaliser sur le terrain propre de l'opération le nombre d'emplacements requis, se référer à l'article L.123-I-12 du code de l'urbanisme.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 5 premiers mètres suivant l'alignement ne doit pas excéder 5%.

2 – Accessibilité des personnes handicapées aux places de stationnement.

Des emplacements de stationnement réservés aux véhicules transportant des personnes à mobilité réduite doivent être réalisés à raison de 5% des places réalisées et convenablement réparties.

Ces emplacements doivent répondre de la réglementation en vigueur, notamment en ce qui concerne leur largeur totale qui ne peut être inférieure à 3,30 mètres.

3 – Nombre de places de stationnement.

Le calcul des places de stationnement nécessaires à l'opération sera arrondi à l'unité inférieure en dessous de 0,5 et à l'unité supérieure pour 0,5 et au-dessus.

Le nombre de places à réserver pour le stationnement des véhicules doit respecter les normes minimales suivantes :

3.1 – Construction à usage d'habitation.

Il doit être créé 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher affectée au logement, plafonné à 3 places par logement. Au minimum une place par logement sera réalisée dans le volume bâti ou sera couverte.

20% du nombre total des places de stationnement doivent être réservés à des places banalisées en surface.

L'accès au garage sera minéralisé sur une aire minimale de 3,50 m de large par 5m de long.

En outre devront être construits des locaux sécurisés pour le garage des vélos et des landaus, en rez-de-chaussée des constructions d'habitat collectif, permettant le stationnement d'au moins deux vélos par logement.

Il ne peut, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, ainsi que lors de la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-I du code de l'action sociale et des familles et des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.

Lors de la construction des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat et des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires mentionnés au premier alinéa du présent article, si ces derniers sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, le nombre d'aires de stationnement exigible par logement ne peut dépasser 1.

Pour les autres catégories de logements situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il doit être créé 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher affectée au logement, plafonné à 3 places par logement. Au minimum une place par logement sera réalisée dans le volume bâti ou sera couverte.

3.2 – Autres types de constructions.

a) Dans le cas d'équipements hôteliers :

Une place de stationnement par chambre.

b) Dans le cas de restaurants.

Une place de stationnement par tranche de 10 m² de surface de plancher hors œuvre nette affectée aux restaurants.

c) Dans le cas d'activités artisanales :

- Une place de stationnement par tranche de 50 m² surface de plancher affecté à l'artisanat,

d) Dans les autres cas :

Ils doivent répondre aux besoins générés par les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UCa 13 – Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations.

Les espaces restés libres après implantation des constructions et non affectés aux voies de circulation doivent faire l'objet d'une composition paysagère et devront être traités par des plantations et des pelouses. Ils devront constituer le prolongement naturel des espaces publics et devront être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² d'espace libre.

L'utilisation d'essences forestières et champêtres est vivement recommandée au moins pour moitié. L'emploi des conifères de type cyprès devra être limité. On privilégiera pour les tiges, des essences dont la taille adulte est adaptée à la volumétrie des constructions.

Selon les nécessités de l'environnement, l'équivalence suivante pourra être utilisée :

1 arbre = 10 m² de massifs arbustifs = 10 mètres de linéaires de haies.

Les plantations doivent être choisies dans le cadre d'une composition paysagère de la parcelle et en toute sécurité pour la construction.

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre de haute ou de moyenne tige pour 4 places de stationnement.

Les arbres seront plantés librement sur la parcelle, sans gêner le stationnement

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.

Article UCa 14 – Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R 123-I0.

Néant.

REGLEMENT

Plan Local d'Urbanisme de Saint-Pierre-du-Perray

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE VII - ZONE UXa

Caractère et vocation de la zone.

Il s'agit d'une zone à vocation d'activités diversifiées correspondant aux secteurs d'activités de la ZAC du Trou Grillon et de la Z.A.C. du Fresno.

Elle comprend une zone de bruit catégorie 3.

Cette zone est concernée par la servitude eaux usées 22, ZAC du Fresno.

Dans la zone UXa sont applicables les dispositions générales présentées au titre I.

TITRE II

CHAPITRE VII – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UXa

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.

Article UXa 1 – Occupations et utilisations du sol interdites.

Sont interdites, au titre des articles L 123-5, R 123-9 et R 111-30 et suivants, R.421-19 et R.421-23 du code de l'urbanisme, toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les activités artisanales et industrielles, sauf celles autorisées sous conditions ;
- Les affouillements et exhaussement du sol, sauf ceux autorisés sous conditions;
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes sauf celles autorisées sous conditions ;
- Les exploitations agricoles ou forestières ;
- La fonction d'entrepôt ;
- Les parcs d'attractions;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les garages collectifs de caravanes, stationnement de caravanes et installations de camping ;
- L'implantation d'installations classées nouvelles ;
- Les aires de jeux et de sport ;
- L'hébergement hôtelier.

Article UXa 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

Sont admis sous conditions particulières :

- Les activités artisanales et industrielles compatibles avec la sécurité et la salubrité publiques de la zone d'activités, en référence aux dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme, et à condition qu'elles soient bien intégrées dans l'environnement urbain ;
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes nécessaires au fonctionnement des activités ;
- Les changements de destination uniquement à usage d'activités artisanales visées à l'article UXa2 ainsi qu'à usage de bureaux ;
- Les exhaussements et affouillements des sols s'ils sont indispensables à la réalisation des types d'occupation et d'utilisation du sol autorisés ou à l'aménagement paysager d'espaces libres ;
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire. Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421.5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UXa 3 – Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.

a) – Accès.

Les constructions et aires de stationnement seront reliées à la voirie générale publique soit directement, soit par un réseau de voies intérieures. Chaque bâtiment devra être accessible aux véhicules de sécurité.

b) – Voirie.

Toute voie publique devra comporter un dispositif d'éclairage public.

I – Conditions de desserte par les voies publiques ou privées.

Les caractéristiques des voies doivent :

- Etre adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- Permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- Permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

Toute voie nouvelle doit avoir une chaussée minimale de 5 mètres de largeur et 8 mètres (trottoirs compris). La voie doit être conçue dans la mesure du possible, en tenant compte de la morphologie du terrain d'implantation de l'opération, en compatibilité avec la trame viaire existante environnante.

Les voies en impasse doivent permettre le demi-tour des véhicules, l'aménagement de l'aire de demi-tour devant être conçu pour consommer la moindre superficie du terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

2 – Cheminements pour piétons et cycles.

Les cheminements pour piétons et cycles devront être convenablement aménagés, éclairés et plantés. La largeur de passage ne sera pas inférieure à 2 mètres. Ils devront assurer la circulation des personnes à mobilité réduite.

Article UXa 4 – Les conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eaux publics, d'électricité et d'assainissement.

Les raccordements eau-assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du règlement sanitaire départemental de l'Essonne et du règlement d'assainissement du gestionnaire annexé au présent PLU.

Les réseaux, quand ils seront sous voirie commune, devront être conçus en respect des prescriptions des collectivités publiques gestionnaires des réseaux publics correspondants. A défaut, ces réseaux ne pourront être repris en gestion par la collectivité publique concernée qu'après mise aux normes en vigueur au moment de la demande.

I – Alimentation en eau potable.

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution.

2 – Assainissement.

a) Eaux usées.

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau et seulement dans ce cas, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux normes en vigueur, après s'être assuré au préalable que la superficie et les caractéristiques chimiques, physiques, biologiques et hydrologiques du sol de la parcelle permettent d'assurer l'épuration et l'évacuation de ces eaux sur le terrain. Ces dispositifs seront court-circuités et condamnés dès la réalisation du réseau collectif. Un nouveau raccordement devra alors être réalisé sur le réseau collectif.

Le permis de construire pourra être refusé si les caractéristiques du terrain ne satisfont pas aux conditions requises pour un assainissement non collectif efficace.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau d'assainissement non collectif n'est possible que dans le respect de la réglementation en vigueur. Ces eaux usées pourront, suivant leur nature, faire l'objet d'un prétraitement avant leur rejet dans le réseau.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées jusqu'au milieu naturel (article 1331-10 du code de la Santé Publique).

b) Eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil).

Les eaux usées ne doivent pas être versées dans les eaux pluviales et inversement. Les eaux pluviales polluées (issues des voiries, parkings, ...) devront faire l'objet d'un traitement spécial avant leur rejet dans le réseau collectif.

En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

Toute installation artisanale ou commerciale doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Toutefois, la mise en place de techniques alternatives, privilégiant le stockage (aux fins de réutilisation à usage domestique) et l'infiltration d'eaux pluviales non souillées, sera préférée à une solution de collecte qui amplifie les phénomènes de débordement.

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante qui ne respecte pas les dispositions ci-dessus, le projet ne devra pas aggraver la situation au regard de l'imperméabilisation des sols. Des dispositifs appropriés peuvent être au contraire, recherchés afin d'assurer la maîtrise des débits de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement. Ces aménagements (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3 – Réseaux divers.

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique devront être souterraines. Leurs extensions dans le domaine privé devront s'effectuer en souterrain. Les ouvrages de télécommunication en terrain privé doivent être réalisés jusqu'en point de raccordement avec le réseau public situé au droit du terrain.

4 – Déchets.

Les locaux nécessaires au stockage des conteneurs pour la mise en œuvre de la collecte sélective des déchets et encombrants ménagers devront être réalisés sur l'unité foncière, et ce non visible des voies de desserte, et de préférence dans les constructions. Dans tous les cas, les conteneurs ne seront pas visibles depuis les espaces publics : chemins piétons et voies de desserte.

Les locaux devront être dimensionnés en fonction de la typologie des logements et de la fréquence des collectes.

Les constructions existantes pour lesquelles il y aurait des impossibilités techniques majeures à aménager ces locaux peuvent être exemptés de cette disposition.

Article UXa 5 – Superficie minimale des terrains constructible.

Néant.

Article UXa 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Le reculement par rapport aux voies et emprises publiques est le suivant :

- le long de l'avenue de la Tour Maury, recul de 10 mètres comptés à partir de la limite d'emprise publique ;
- le long de la rue Jacquard, recul de 6 mètres, comptés à partir de la limite d'emprise publique ;
- le long des chemins piétonniers et des autres espaces publics, l'implantation en limite d'emprise publique n'est admise que pour les constructions dont la hauteur n'excède pas 6,50 mètres. Pour les constructions d'une hauteur supérieure à 6,50 mètres, zone de recul au moins égale à la moitié de la hauteur avec un minimum de 4 mètres.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UXa 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

- Les constructions d'une hauteur inférieure à 6,50 mètres pourront être implantées soit en retrait, soit à l'aplomb des limites séparatives ;
- les constructions d'une hauteur égale ou supérieure à 6,50 mètres ne pourront être implantées qu'en retrait de la limite séparative.

Dans tous les cas de retrait, les constructions devront respecter une marge de reculement au moins égale à la moitié de la hauteur avec un minimum de 4 mètres.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UXa 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Lorsque plusieurs constructions seront implantées sur un même fond, elles seront soumises aux mêmes règles que celles définies à l'article UXa 7 ci-dessus.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UXa 9 – Emprise au sol des constructions.

Non réglementé.

Article UXa 10 – La hauteur maximale des constructions.

La hauteur des constructions est limitée à 13 mètres à l'égout du toit ou au niveau supérieur de l'acrotère.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UXa II – L'aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.

a) Généralités :

Les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité de structures et de matériaux, compatibles avec l'harmonisation de l'ensemble de la zone et une bonne intégration à l'environnement. L'unité d'architecture, de trame et de percements sera tout particulièrement étudiée lorsque sera projetée, sur une même parcelle, l'implantation de plusieurs bâtiments à vocations différentes.

Les façades postérieures et latérales des constructions devront être traitées avec le même soin que les façades principales et harmonisées avec elles. En cas d'aménagement par tranche, une réalisation partielle du projet ne devra, en aucun cas, nuire à l'aspect de la construction.

En vue d'assurer une unité d'aspect, on utilisera de préférence les matériaux suivants d'aspect vitre, bois, brique apparente, béton brut, éléments de béton préfabriqués.

Les éléments du patrimoine architectural ancien sont identifiés et localisés en annexe du PLU et font l'objet des protections et des prescriptions suivantes dans le cadre de l'article L123-I-7 du code de l'urbanisme.

La réutilisation des bâtiments remarquables, leurs annexes et clôtures devra respecter le caractère du bâti existant, les volumes, les matériaux, les proportions, les formes, les rythmes des percements et, d'une façon générale, les dessins et les détails architecturaux (corniches, linteaux, etc.) qu'il s'agisse d'agrandissement ou de surélévation de façades ou de modifications de combles.

De légères adaptations pourront le cas échéant être apportées sous réserve qu'elles respectent l'esprit d'origine du bâti et assurent une parfaite intégration dans le site.

b) Clôtures :

Les constructeurs devront réaliser des clôtures sur toutes les limites bordant les espaces publics.

c) Divers :

Les parties de constructions édifiées en superstructure sur les toitures, telles que cheminées, machineries d'ascenseurs, de réfrigération, sorties de secours ..., doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Les « ventouses » de ventilation ou d'évacuation des gaz brûlés sont interdites sur les façades visibles depuis l'espace public.

Les éclairages soulignant la raison sociale ou mettant en valeur les façades sont autorisées.

A l'exception de la raison sociale de l'établissement, toute autre publicité et affichage sur le terrain, la clôture ou le bâtiment est strictement interdite. Les totems, mâts, drapeaux utiles à la signalétique des entreprises sont autorisés dans la limite de 12 mètres.

Les enseignes implantées en surélévation des bâtiments sont interdites.

Les panneaux solaires devront s'intégrer à l'architecture des constructions principales ainsi qu'à leurs bâtiments annexes.

En cas de toiture terrasse, ils doivent notamment être implantés avec un recul de 1,50 mètre du bord de la toiture.

Dans le cas d'installation de panneaux côté rue, la disposition en partie basse du rampant de la toiture sera privilégiée pour une bonne intégration dans le paysage urbain. Le choix de coloris doit être en accord avec la toiture.

Les pompes à chaleur, climatiseurs et autres appareils d'air ainsi que les antennes paraboliques ne devront pas être visibles du domaine public ou d'espace privé ouvert au public. Leur localisation et leur couleur devront être déterminées de sorte à ce qu'ils restent peu perceptibles visuellement et s'intègrent au mieux avec la partie de constructions sur laquelle ils seront fixés.

Article UXa 12 – Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.

1 – Principes.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique, des marges de reculement et des espaces verts. A cet effet, les aires de stationnement nécessaires doivent être réalisées sur le terrain propre à l'opération. Leur nombre minimal est établi suivant les normes définies ci-après.

En cas d'impossibilité technique ou architecturale de réaliser sur le terrain propre de l'opération le nombre d'emplacements requis, se référer à l'article L.123-I-12 du code de l'urbanisme.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 5 premiers mètres suivant l'alignement ne doit pas excéder 5%.

2 – Accessibilité des personnes handicapées aux places de stationnement.

Des emplacements de stationnement réservés aux véhicules transportant des personnes à mobilité réduite doivent être réalisés à raison de 5% des places réalisées et convenablement réparties.

Ces emplacements doivent répondre de la réglementation en vigueur, notamment en ce qui concerne leur largeur totale qui ne peut être inférieure à 3,30 mètres.

3 – Nombre de places de stationnement.

Le calcul des places de stationnement nécessaires à l'opération sera arrondi à l'unité inférieure en dessous de 0,5 et à l'unité supérieure pour 0,5 et au-dessus.

Le nombre de places à réserver pour le stationnement des véhicules doit respecter les normes minimales suivantes :

3.1 – Construction à usage d'habitation.

Il doit être créé 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher affectée au logement, plafonné à 3 places par logement. Au minimum une place par logement sera réalisée dans le volume bâti ou sera couverte.

20% du nombre total des places de stationnement doivent être réservés à des places banalisées en surface.

L'accès au garage sera minéralisé sur une aire minimale de 3,50 m de large par 5m de long. En outre devront être construits des locaux sécurisés pour le garage des vélos et des landaus, en rez-de-chaussée des constructions d'habitat collectif, permettant le stationnement d'au moins deux vélos par logement.

Il ne peut, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, ainsi que lors de la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles et des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.

Lors de la construction des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat et des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires mentionnés au premier alinéa du présent article, si ces derniers sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, le nombre d'aires de stationnement exigible par logement ne peut dépasser 1.

Pour les autres catégories de logements situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il doit être créé 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher affectée au logement, plafonné à 3 places par logement. Au minimum une place par logement sera réalisée dans le volume bâti ou sera couverte.

3.2 – Construction à usage de bureaux, industrie, artisanat, commerce

- Il doit être créé 2 places de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher affecté au bureau
- Il doit être créé 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher affecté à l'industrie
- Il doit être créé 1,5 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher affecté à l'artisanat
- Il doit être créé 2 places de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher affecté au commerce.

Dans le cas d'opérations mixtes, les constructeurs appliqueront la même norme, au prorata des surfaces de plancher de chaque type d'activité. Dans le cas de constructions mixtes sur un même terrain, le nombre de places sera déterminé au prorata des surfaces de plancher de chaque activité. Dans le cas d'activités à fréquentation complémentaire sur un même terrain et sur justification écrite, un foisonnement pourra être autorisé dans le permis de construire et limité à 35 % du cumul des places.

En outre, dans tous les cas, il doit être créé un abri à vélos couvert dont la surface sera adaptée aux besoins.

3.3 – Autres constructions

- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : Elles doivent répondre aux besoins générés par les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UXa 13 – Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations.

10% minimum de l'unité foncière sera planté et engazonné avec un traitement paysager.

Les espaces restés libres après implantation des constructions et non affectés aux voies de circulation doivent faire l'objet d'une composition paysagère et devront être traités par des plantations et des pelouses. Ils devront constituer le prolongement naturel des espaces publics et devront être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² d'espace libre.

L'utilisation d'essences forestières et champêtres est vivement recommandée au moins pour moitié. L'emploi des conifères de type cyprès devra être limité. On privilégiera pour les tiges, des essences dont la taille adulte est adaptée à la volumétrie des constructions.

Selon les nécessités de l'environnement, l'équivalence suivante pourra être utilisée :

1 arbre = 10 m² de massifs arbustifs = 10 mètres de linéaires de haies.

Les plantations doivent être choisies dans le cadre d'une composition paysagère de la parcelle et en toute sécurité pour la construction.

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre de haute ou de moyenne tige pour 4 places de stationnement.

Les arbres seront plantés librement sur la parcelle, sans gêner le stationnement.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.

Article UXa 14 – Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R 123.10.

Néant.

Plan Local d'Urbanisme de Saint-Pierre-du-Perray

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE VIII – ZONE UXb

Caractère et vocation de la zone.

Il s'agit d'une zone à vocation d'activités principalement commerciales correspondant à la partie de la ZAC du Trou Grillon située en bordure de RD 947, avenue du Général de Gaulle

Cette zone est concernée par la servitude de canalisation publique d'eau potable et d'assainissement.

Cette zone comprend une zone de bruit Catégorie 4

Dans la zone UXb sont applicables les dispositions générales présentées au titre I.

TITRE II

CHAPITRE VIII – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UXb.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.

Article UXb 1 – Occupations et utilisations du sol interdites.

Sont interdites, au titre des articles L 123-5, R 123-9 et R 111-30 et suivants, R.421-19 et R.421-23 du code de l'urbanisme, toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les activités artisanales et industrielles, sauf celles autorisées sous conditions ;
- Les affouillements et exhaussement du sol, sauf ceux autorisés sous conditions ;
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes sauf celles autorisées sous conditions ;
- Les exploitations agricoles ou forestières ;
- La fonction d'entrepôt ;
- Les parcs d'attractions;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les garages collectifs de caravanes, stationnement de caravanes et installations de camping ;
- L'implantation d'installations classées nouvelles ;
- L'hébergement hôtelier.

Article UXb 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

Sont admis sous conditions particulières :

- Les activités artisanales et industrielles compatibles avec la sécurité et la salubrité publiques de la zone d'activités, en référence aux dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme ;
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes nécessaires au fonctionnement des activités ;
- Les changements de destination uniquement à usage de commerces, bureaux, services et activités artisanales visées à l'article UXb2 ;
- Les exhaussements et affouillements des sols s'ils sont indispensables à la réalisation des types d'occupation et d'utilisation du sol autorisés ou à l'aménagement paysager d'espaces libres ;
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire. Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421.5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.

Article UXb 3 – Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.

a) Conditions d'accès aux voies ouvertes au public.

Sur les voies publiques à créer, les accès directs seront autorisés, sous réserve que des conditions de visibilité correcte soient remplies.

Chaque bâtiment devra être accessible aux véhicules de sécurité.

b) Conditions de desserte par les voies publiques ou privées.

Les caractéristiques des voies doivent :

- être adaptées à l'importance ou la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée

Les voies auront une largeur d'emprise adaptée à l'importance du trafic et des circulations piétons-cycles avec une chaussée d'une largeur minimale de 12 mètres à double sens trottoirs compris.

Toutes les voies comporteront un dispositif d'éclairage public.

c) Cheminements pour piétons et cycles.

Les cheminements pour piétons et cycles seront librement ouverts à la circulation publique et convenablement aménagés et plantés. La largeur de passage ne sera pas inférieure à 2,00 m. Ils devront assurer la circulation des personnes à mobilité réduite.

d) Voirie.

Toute voie publique devra comporter un dispositif d'éclairage public.

Article UXb 4 – Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.

Les raccordements eau-assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du règlement sanitaire départemental de l'Essonne et du règlement d'assainissement du gestionnaire annexé au présent PLU.

Les réseaux, quand ils seront sous voirie commune, devront être conçus en respect des prescriptions des collectivités publiques gestionnaires des réseaux publics correspondants. A défaut, ces réseaux ne pourront être repris en gestion par la collectivité publique concernée qu'après mise aux normes en vigueur au moment de la demande.

1 – Alimentation en eau potable.

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution.

2 – Assainissement.

a) Eaux usées.

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau et seulement dans ce cas, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux normes en vigueur, après s'être assuré au préalable que la superficie et les caractéristiques chimiques, physiques, biologiques et hydrologiques du sol de la parcelle permettent d'assurer l'épuration et l'évacuation de ces eaux sur le terrain. Ces dispositifs seront court-circuités et condamnés dès la réalisation du réseau collectif. Un nouveau raccordement devra alors être réalisé sur le réseau collectif.

Le permis de construire pourra être refusé si les caractéristiques du terrain ne satisfont pas aux conditions requises pour un assainissement non collectif efficace.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau d'assainissement non collectif n'est possible que dans le respect de la réglementation en vigueur. Ces eaux usées pourront, suivant leur nature, faire l'objet d'un prétraitement avant leur rejet dans le réseau.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées jusqu'au milieu naturel (article 1331-10 du code de la Santé Publique).

b) Eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil).

Les eaux usées ne doivent pas être versées dans les eaux pluviales et inversement.

Les eaux pluviales polluées (issues des voiries, parkings, ...) devront faire l'objet d'un traitement spécial avant leur rejet dans le réseau collectif.

En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

Toute installation artisanale ou commerciale doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Toutefois, la mise en place de techniques alternatives, privilégiant le stockage (aux fins de réutilisation à usage domestique) et l'infiltration des eaux pluviales non souillées, sera préférée à une solution de collecte qui amplifie les phénomènes de débordement.

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante qui ne respecte pas les dispositions ci-dessus, le projet ne devra pas aggraver la situation au regard de l'imperméabilisation des sols. Des dispositifs appropriés peuvent être au contraire, recherchés afin d'assurer la maîtrise des débits de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement. Ces aménagements (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3 – Réseaux divers.

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique devront être souterraines.

Leurs extensions dans le domaine privé devront s'effectuer en souterrain.

Les ouvrages de télécommunication en terrain privé doivent être réalisés jusqu'en point de raccordement avec le réseau public situé au droit du terrain.

4 – Déchets.

Les locaux nécessaires au stockage des conteneurs pour la mise en œuvre de la collecte sélective des déchets et encombrants ménagers devront être réalisés sur l'unité foncière, et ce non visible des voies de desserte, et de préférence dans les constructions. Dans tous les cas, les conteneurs ne seront pas visibles depuis les espaces publics : chemins piétons et voies de desserte.

Les locaux devront être dimensionnés en fonction de la typologie des logements et de la fréquence des collectes.

Les constructions existantes pour lesquelles il y aurait des impossibilités techniques majeures à aménager ces locaux peuvent être exemptés de cette disposition.

Article UXb 5 – Superficie minimale des terrains constructibles.

Néant.

Article UXb 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Le reculement par rapport aux infrastructures principales est le suivant :

- le long de la rue du Trou Grillon, les constructions nouvelles doivent être implantées en observant une marge de recul au moins égale à 7 mètres.
- le long de la RD 947, les constructions nouvelles doivent être implantées en observant une marge de recul au moins égale à 10 mètres.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UXb 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Les constructions sont implantées en retrait au moins de 3,50 mètres des limites séparatives.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UXb 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Les constructions sont implantées en retrait, avec un minimum de 3,50 m, les unes par rapport aux autres.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UXb 9 – Emprise au sol des constructions.

Non réglementé.

Article UXb 10 – La hauteur maximale des constructions.

La hauteur des constructions est limitée à 9 mètres au faitage ou au niveau supérieur de l'acrotère.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UXb 11 – L'aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.

a) Généralités :

L'aspect général des constructions et de leurs annexes sera étudié de façon à assurer leur parfaite intégration dans le paysage.

De même, les façades postérieures et latérales des constructions devront être traitées avec le même soin que les façades principales en harmonie avec elles.

En cas d'extension, le projet devra s'harmoniser avec les constructions existantes.

Le plus grand soin sera apporté au traitement architectural et paysager des espaces extérieurs, parkings compris, en relation avec les constructions.

Les parties de constructions édifiées en superstructure sur les toitures, telles que cheminées, machineries d'ascenseurs, de réfrigération, sorties de secours ..., doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Les « ventouses » de ventilation ou d'évacuation des gaz brûlés sont interdites sur les façades visibles depuis l'espace public.

b) Maçonnerie apparente :

Les parements extérieurs des bâtiments, qu'ils soient 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 doivent présenter un aspect définitif et donner des garanties de bonne conservation. L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus est interdit.

Les matériaux de type tôle ondulée et fibrociment brut sont proscrits.

A l'exception de la raison sociale de l'établissement, toute autre publicité et affichage sur le terrain, la clôture ou le bâtiment est strictement interdite. Les totems, mâts, drapeaux utiles à la signalétique des entreprises sont autorisés dans la limite de 12 mètres.

c) Clôtures :

Les clôtures auront une hauteur uniforme de 2 mètres en grillage à maille rectangulaire.

Pour les clôtures bordant les espaces publics, un traitement minéral partiel est imposé afin d'incorporer les boîtes aux lettres, coffret E.D.F. – G.D.F. et les portails d'accès qui seront d'aspect métalliques et de forme simple.

d) Dispositions particulières

Les panneaux solaires devront s'intégrer à l'architecture des constructions principales ainsi qu'à leurs bâtiments annexes.

En cas de toiture terrasse, ils doivent notamment être implantés avec un recul de 1,50 mètre du bord de la toiture.

Dans le cas d'installation de panneaux côté rue, la disposition en partie basse du rampant de la toiture sera privilégiée pour une bonne intégration dans le paysage urbain. Le choix de coloris doit être en accord avec la toiture.

Les pompes à chaleur, climatiseurs et autres appareils d'air ainsi que les antennes paraboliques ne devront pas être visibles du domaine public ou d'espace privé ouvert au public. Leur localisation et leur couleur devront être déterminées de sorte à ce qu'ils restent peu perceptibles visuellement et s'intègrent au mieux avec la partie de constructions sur laquelle ils seront fixés.

Article UXb 12 – Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation des aires de stationnement.

I – Principes.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique, des marges de reculement et des espaces verts. A cet effet, les aires de stationnement nécessaires doivent être réalisées sur le terrain propre à l'opération. Leur nombre minimal est établi suivant les normes définies ci-après.

En cas d'impossibilité technique ou architecturale de réaliser sur le terrain propre de l'opération le nombre d'emplacements requis, se référer à l'article L.123-I-12 du code de l'urbanisme.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 5 premiers mètres suivant l'alignement ne doit pas excéder 5%.

2 – Accessibilité des personnes handicapées aux places de stationnement.

Des emplacements de stationnement réservés aux véhicules transportant des personnes à mobilité réduite doivent être réalisés à raison de 5% des places réalisées et convenablement réparties.

Ces emplacements doivent répondre de la réglementation en vigueur, notamment en ce qui concerne leur largeur totale qui ne peut être inférieure à 3,30 mètres.

3 – Nombre de places de stationnement.

Le calcul des places de stationnement nécessaires à l'opération sera arrondi à l'unité inférieure en dessous de 0,5 et à l'unité supérieure pour 0,5 et au-dessus.

Le nombre de places à réserver pour le stationnement des véhicules doit respecter les normes minimales suivantes :

3.1 – Construction à usage d'habitation.

Il doit être créé 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher affectée au logement, plafonné à 3 places par logement. Au minimum une place par logement sera réalisée dans le volume bâti ou sera couverte.

20% du nombre total des places de stationnement doivent être réservés à des places banalisées en surface.

L'accès au garage sera minéralisé sur une aire minimale de 3,50 m de large par 5m de long. En outre devront être construits des locaux sécurisés pour le garage des vélos et des landaus, en rez-de-chaussée des constructions d'habitat collectif, permettant le stationnement d'au moins deux vélos par logement.

Il ne peut, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, ainsi que lors de la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-I du code de l'action sociale et des familles et des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.

Lors de la construction des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat et des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires mentionnés au premier alinéa du présent article, si ces derniers sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, le nombre d'aires de stationnement exigible par logement ne peut dépasser 1.

Pour les autres catégories de logements situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il doit être créé 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher affectée au logement, plafonné à 3 places par logement. Au minimum une place par logement sera réalisée dans le volume bâti ou sera couverte.

3.2 – Constructions à usage de bureaux, services, d'industrie, d'activités commerciales ou artisanales et de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

a) Dans le cas d'équipements hôteliers.

Une place de stationnement par chambre.

b) Dans le cas de restaurants.

Une place de stationnement par tranche de 10 m² de surface de plancher affectée aux restaurants.

c) Constructions à usage d'activités artisanales.

1,5 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher affectée à cet usage.

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

Elles doivent répondre aux besoins générés par les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

e) Bureaux et commerces :

2,5 places de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher affectée à cet usage.

Dans le cas de constructions mixtes sur un même terrain, le nombre de places sera déterminé au prorata des surfaces de plancher de chaque activité. Dans le cas d'activités à fréquentation complémentaire sur un même terrain et sur justification écrite, un foisonnement pourra être autorisé dans le permis de construire et limité à 35 % du cumul des places.

En outre, dans tous les cas, il doit être créé un abri à vélos couvert dont la surface sera adaptée aux besoins.

Article UXb 13 – Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations.

Les espaces restés libres après implantation des constructions et non affectés aux voies de circulation doivent faire l'objet d'une composition paysagère et devront être traités par des plantations et des pelouses. Ils devront constituer le prolongement naturel des espaces publics et devront être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² d'espace libre.

L'utilisation d'essences forestières et champêtres est vivement recommandée au moins pour moitié. L'emploi des conifères de type cyprès devra être limité. On privilégiera pour les tiges, des essences dont la taille adulte est adaptée à la volumétrie des constructions.

Selon les nécessités de l'environnement, l'équivalence suivante pourra être utilisée :

1 arbre = 10 m² de massifs arbustifs = 10 mètres de linéaires de haies.

Les plantations doivent être choisies dans le cadre d'une composition paysagère de la parcelle et en toute sécurité pour la construction.

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre de haute ou de moyenne tige pour 4 places de stationnement.

Les arbres seront plantés librement sur la parcelle, sans gêner le stationnement

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UXb 14 – Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R 123-10.

Néant.

Plan Local d'Urbanisme de Saint-Pierre-du-Perray

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE IX – ZONE AUa

Caractère et vocation de la zone.

Il s'agit d'un secteur à vocation d'habitat mixte, de commerces, de services, de bureaux et de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, correspondant à la Z.A.C. du Trou Grillon.

Ce secteur comprend une zone de bruit Catégorie 4.

Dans la zone AUa sont applicables les dispositions générales présentées au titre I.

TITRE III

CHAPITRE IX – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUa

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.

Article AUa 1 – Occupations et utilisations du sol interdites.

Sont interdites, au titre des articles L 123-5, R 123-9 et R 111-30 et suivants, R.421-19 et R.421-23 du code de l'urbanisme, toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article AUa2 et notamment :

- L'implantation d'installations classées nouvelles sauf celles autorisées sous conditions ;
- Les garages collectifs de caravanes, le stationnement de caravanes et les installations de camping ;
- L'industrie ;
- L'exploitation agricole ou forestière ;
- La fonction d'entrepôt ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les parcs d'attractions.

Article AUa 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

Sont admises, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement urbain, les constructions à usage d'habitation, de commerces, de bureaux et de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Sont également admises :

- les installations classées soumises à autorisation ou déclaration à condition qu'elles soient nécessaires aux constructions autorisées et compatibles avec l'habitat au sens de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire. Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421.5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.

Article AUa 3 – Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.

I – Conditions de desserte par les voies publiques ou privées.

Les caractéristiques des voies doivent :

- Etre adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- Permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

Toute voie nouvelle doit avoir une chaussée minimale de 5 mètres de largeur (ou 3,50 m si la voirie est en sens unique) et 9 mètres trottoirs compris (ou de 7 m si la voirie est en sens

unique). La voie doit être conçue dans la mesure du possible, en tenant compte de la morphologie du terrain d'implantation de l'opération, en compatibilité avec la trame viaire existante environnante.

Les voies en impasse doivent permettre le demi-tour des véhicules, l'aménagement de l'aire de demi-tour devant être conçu pour consommer la moindre superficie du terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

2 – Conditions d'accès aux voies ouvertes au public.

Sur les voies publiques et privées, les accès directs privatifs seront autorisés, sous réserve que l'accès ne fasse pas obstacle au stationnement public ou à la circulation générale et que des conditions de visibilité correctes soient remplies.

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage suffisante, aménagée sur les fonds voisins et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie.

S'agissant des terrains dont l'accès est constitué par une bande de passage, cette dernière doit avoir une dimension adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de sécurité ou présenter un linéaire entre la voie et la construction inférieur à 50 mètres de longueur et une largeur minimale de 3,50 mètres.

Les accès doivent, dans la mesure du possible, être perpendiculaires à la voie publique. Ils doivent être adaptés aux normes techniques de raccordement à la voirie et respecter les critères de sécurité d'insertion sur la voie publique.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de support de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voirie.

3 – Cheminements pour piétons et cycles

Les cheminements pour piétons et cycles devront être convenablement aménagés, éclairés et plantés. La largeur de passage ne sera pas inférieure à 2 mètres. Ils devront assurer la circulation des personnes à mobilité réduite.

4 – Voirie

Toute voie publique devra comporter un dispositif d'éclairage public.

5 – Les règles du présent article ne s'appliquent aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article AUa 4 – Les conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eaux publics, d'électricité et d'assainissement.

Les raccordements eau-assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du règlement sanitaire départemental de l'Essonne et du règlement d'assainissement du gestionnaire annexé au présent PLU.

Les réseaux, quand ils seront sous voirie commune, devront être conçus en respect des prescriptions des collectivités publiques gestionnaires des réseaux publics correspondants. A

défaut, ces réseaux ne pourront être repris en gestion par la collectivité publique concernée qu'après mise aux normes en vigueur au moment de la demande.

1 – Alimentation en eau potable.

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution.

2 – Assainissement.

a) Eaux usées.

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau et seulement dans ce cas, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux normes en vigueur, après s'être assuré au préalable que la superficie et les caractéristiques chimiques, physiques, biologiques et hydrologiques du sol de la parcelle permettent d'assurer l'épuration et l'évacuation de ces eaux sur le terrain. Ces dispositifs seront court-circuités et condamnés dès la réalisation du réseau collectif. Un nouveau raccordement devra alors être réalisé sur le réseau collectif.

Le permis de construire pourra être refusé si les caractéristiques du terrain ne satisfont pas aux conditions requises pour un assainissement non collectif efficace.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau d'assainissement non collectif n'est possible que dans le respect de la réglementation en vigueur. Ces eaux usées pourront, suivant leur nature, faire l'objet d'un prétraitement avant leur rejet dans le réseau.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées jusqu'au milieu naturel (article 1331-10 du code de la Santé Publique).

b) Eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil).

Les eaux usées ne doivent pas être versées dans les eaux pluviales et inversement.

Les eaux pluviales polluées (issues des voiries, parkings, ...) devront faire l'objet d'un traitement spécial avant leur rejet dans le réseau collectif.

En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

Toute installation artisanale ou commerciale doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Toutefois, la mise en place de techniques alternatives, privilégiant le stockage (aux fins de réutilisation à usage domestique) et l'infiltration d'eaux pluviales non souillées, sera préférée à une solution de collecte qui amplifie les phénomènes de débordement.

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante qui ne respecte pas les dispositions ci-dessus, le projet ne devra pas aggraver la situation au regard de l'imperméabilisation des sols. Des dispositifs appropriés peuvent être au contraire, recherchés afin d'assurer la maîtrise des débits de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement. Ces aménagements (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3 – Réseaux divers.

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique devront être souterraines. Leurs extensions dans le domaine privé devront s'effectuer en souterrain.

Les ouvrages de télécommunication en terrain privé doivent être réalisés jusqu'en point de raccordement avec le réseau public situé au droit du terrain.

4 – Déchets.

Les locaux nécessaires au stockage des conteneurs pour la mise en œuvre de la collecte sélective des déchets et encombrants ménagers devront être réalisés sur l'unité foncière, et ce non visible des voies de desserte, et de préférence dans les constructions. Dans tous les cas, les conteneurs ne seront pas visibles depuis les espaces publics : chemins piétons et voies de desserte.

Les locaux devront être dimensionnés en fonction de la typologie des logements et de la fréquence des collectes.

Les constructions existantes pour lesquelles il y aurait des impossibilités techniques majeures à aménager ces locaux peuvent être exemptés de cette disposition.

Article AUa 5 – Superficie minimale des terrains constructibles.

Néant.

Article AUa 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Les constructions s'implanteront en limite ou en retrait de l'alignement actuel ou futur des voies existantes ou à créer.

En cas de retrait, celui sera d'un minimum de :

- 5 mètres pour les constructions à usage de garages de véhicules.
- 4 mètres pour les autres constructions.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article AUa 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Pour les constructions comportant jusqu'à deux logements, la continuité d'un logement à l'autre sera assurée par les constructions elles-mêmes ou par des éléments de liaison en maçonnerie.

Constructions nouvelles :

Si la largeur du terrain est inférieure ou égale à 12,50 m, l'implantation des constructions est autorisée sur les limites séparatives latérales de propriété ou sur les limites jouxtant la limite publique

Si la largeur du terrain est supérieure à 12,50 m, les constructions sont autorisées sur une limite maximum.

En cas de retrait, le recul minimum est fixé à 2,50 m et la distance est portée à 8 m au droit des vues directes.

Lorsqu'une construction ne respecte pas les règles imposées ci-dessus, l'extension ou la surélévation du bâtiment est autorisée dans le prolongement de la façade existante. Cependant aucune vue directe ne peut être créée à moins de 8 m des limites séparatives.

Les constructions annexes peuvent s'implanter sur les limites séparatives (garages, abris de jardin, ...)

En cas d'extension et de surélévation :

L'extension ou la surélévation est autorisée dans le prolongement de la façade existante, les vues directes (Conformément au code civil) ne pouvant être créées à moins de 4 m des limites séparatives et le recul minimum étant fixé à 2,50m pour les pignons aveugles et en cas de vues non constitutive de vues directes.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article AUa 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Lorsque les constructions principales réalisées sur un même terrain ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère ($L = H/2$) avec un minimum de 4 m. Cette distance est portée à 8 mètres en vis-à-vis de vues constitutives de vues directes. Lorsqu'une construction principale et une construction annexe ou lorsque les constructions annexes réalisées sur un même terrain ne sont pas contiguës; la distance séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à 2,50 m.

Article AUa 9 – Emprise au sol des constructions.

Il n'est pas fixé de règle.

Article AUa 10 – La hauteur maximale des constructions.

Constructions à usage d'habitation :

La hauteur maximale autorisée pour les constructions comprenant deux logements maximum est de 10 mètres au faîtage.

Elle est de 12 mètres à l'égout du toit ou au niveau fini de l'acrotère et à 15 mètres au faîtage pour les constructions comprenant plus de deux logements.

Pour les autres catégories de construction hormis les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

La hauteur maximale autorisée est fixée à 15 mètres au faîtage.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article AUa 11 – L'aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.

a) Généralités :

Les constructions devront posséder un caractère propre qui assurera une diversité architecturale. Ce caractère trouvera notamment sa traduction dans les volumétries des toitures utilisées, le volume des constructions, l'aspect, le rythme ou la coloration des façades. Elles doivent toutefois être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement et être en harmonie avec le contexte architectural existant, notamment en ce qui concerne les hauteurs. L'aspect esthétique des adjonctions ou modifications de constructions existantes et des abris de jardin doivent être étudiés de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.

Les parties de constructions édifiées en superstructure sur les toitures, telles que cheminées, machineries d'ascenseurs, de réfrigération, sorties de secours ..., doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Les « ventouses » de ventilation ou d'évacuation des gaz brûlés sont interdites sur les façades visibles depuis l'espace public.

Les abris de jardins sont à implanter en fond de parcelle ou à intégrer à la construction principale. Ils ne doivent pas être visibles depuis le domaine public.

b) Clôtures :

Principe :

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et le voisinage immédiat.

Les clôtures bordant les espaces publics peuvent être implantées soit en limite, soit en recul de 2 mètres par rapport aux façades sur lesquelles elles se raccordent pour clore le terrain.

Un traitement minéral partiel est imposé afin d'incorporer les coffrets, les boîtes aux lettres et les portails d'accès.

Clôture sur voie :

En cas d'implantation d'un mur, il sera privilégié le rapport un 1/3 mur maçonné, surmonté par 2/3 d'éléments à claire voie (grilles ou grillages).

La hauteur du soubassement ne pourra excéder la moitié de la hauteur totale de la clôture.

La hauteur totale de la clôture est limitée à 2 mètres.

Clôtures en limites séparatives :

Pour tous les types de logements, les parties latérales et arrière seront prévues :

- Soit en partie maçonnées (hauteur maximale : 1 mètre), surmontées ou non par des éléments à claire voie, (hauteur maximale muret + claire voie = 2 mètres)
- Soit composées de haie ou d'un grillage doublé d'une haie vive.

Dans tous les cas, les clôtures seront doublées de plantations (haies vives).

La hauteur totale de la clôture est limitée à 2 mètres.

c) Toitures :

Les toitures mansardées sont autorisées à condition qu'elles s'insèrent dans le tissu environnant. Dans le cas d'une toiture de type Mansart, la pente du brisis doit être comprise entre 70° et 80°, avec une pente maximum du terrasson à 15°. La hauteur maximale d'un éventuel corymb sera de 70cm maximum.

d) Dispositions particulières :

Les panneaux solaires devront s'intégrer à l'architecture des constructions principales ainsi qu'à leurs bâtiments annexes.

En cas de toiture terrasse, ils doivent notamment être implantés avec un recul de 1,50 mètre du bord de la toiture.

Dans le cas d'installation de panneaux côté rue, la disposition en partie basse du rampant de la toiture sera privilégiée pour une bonne intégration dans le paysage urbain. Le choix de coloris doit être en accord avec la toiture.

Les pompes à chaleur, climatiseurs et autres appareils d'air ainsi que les antennes paraboliques ne devront pas être visibles du domaine public ou d'espace privé ouvert au public. Leur localisation et leur couleur devront être déterminées de sorte à ce qu'ils restent peu perceptibles visuellement et s'intègrent au mieux avec la partie de constructions sur laquelle ils seront fixés.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article AUa 12 – Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.

1 – Principes.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique, des marges de reculement et des espaces verts. A cet effet, les aires de stationnement nécessaires doivent être réalisées sur le terrain propre à l'opération. Leur nombre minimal est établi suivant les normes définies ci-après.

En cas d'impossibilité technique ou architecturale de réaliser sur le terrain propre de l'opération le nombre d'emplacements requis, se référer à l'article L.123-I-12 du code de l'urbanisme.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 5 premiers mètres suivant l'alignement ne doit pas excéder 5%.

2 – Accessibilité des personnes handicapées aux places de stationnement.

Des emplacements de stationnement réservés aux véhicules transportant des personnes à mobilité réduite doivent être réalisés à raison de 5% des places réalisées et convenablement réparties.

Ces emplacements doivent répondre de la réglementation en vigueur, notamment en ce qui concerne leur largeur totale qui ne peut être inférieure à 3,30 mètres.

3 – Nombre de places de stationnement.

Le calcul des places de stationnement nécessaires à l'opération sera arrondi à l'unité inférieure en dessous de 0,5 et à l'unité supérieure pour 0,5 et au-dessus.

Le nombre de places à réserver pour le stationnement des véhicules doit respecter les normes minimales suivantes :

3.1 – Construction à usage d'habitation.

Il doit être créé 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher affectée au logement, plafonné à 3 places par logement. Au minimum une place par logement sera réalisée dans le volume bâti ou sera couverte.

20% du nombre total des places de stationnement doivent être réservés à des places banalisées en surface.

L'accès au garage sera minéralisé sur une aire minimale de 3,50 m de large par 5m de long. En outre devront être construits des locaux sécurisés pour le garage des vélos et des landaus, en rez-de-chaussée des constructions d'habitat collectif, permettant le stationnement d'au moins deux vélos par logement.

Il ne peut, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, ainsi que lors de la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-I du code de l'action sociale et des familles et des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-I2 du code de la construction et de l'habitation.

Lors de la construction des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat et des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires mentionnés au premier alinéa du présent article, si ces derniers sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, le nombre d'aires de stationnement exigible par logement ne peut dépasser 1.

Pour les autres catégories de logements situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il doit être créé 1 place de stationnement par tranche de

30 m² de surface de plancher affectée au logement, plafonné à 3 places par logement. Au minimum une place par logement sera réalisée dans le volume bâti ou sera couverte.

3.2 – Bureaux, services, activités.

- S'agissant des implantations de commerces, services et bureaux, les constructeurs devront réaliser au minimum deux places de stationnement pour 50 m² de surface de plancher. Les normes de stationnement ne sont pas applicables aux aménagements ou aux extensions des constructions existantes s'il n'y a pas création de plus de 50 m² de surface habitable nouvelle et s'il n'y a pas réduction du nombre de places de stationnement existantes.

3.3 – Autres catégories

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Elles doivent répondre aux besoins générés par constructions ou installations

Article AUa 13 – Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations.

a) Espaces verts, plantations.

Pour les unités foncières à usage exclusif d'habitation, il sera aménagé un minimum de 30% d'espace vert.

Les espaces restés libres après implantation des constructions et non affectés aux voies de circulation doivent faire l'objet d'une composition paysagère et devront être traités par des plantations et des pelouses. Ils devront constituer le prolongement naturel des espaces publics et devront être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² d'espace libre. L'utilisation d'essences forestières et champêtres est vivement recommandée au moins pour moitié. L'emploi des conifères de type cyprès devra être limité. On privilégiera pour les tiges, des essences dont la taille adulte est adaptée à la volumétrie des constructions.

Selon les nécessités de l'environnement, l'équivalence suivante pourra être utilisée :

1 arbre = 10 m² de massifs arbustifs = 10 mètres de linéaires de haies.

Les plantations doivent être choisies dans le cadre d'une composition paysagère de la parcelle et en toute sécurité pour la construction.

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre de haute ou de moyenne tige pour 4 places de stationnement.

Les arbres seront plantés librement sur la parcelle, sans gêner le stationnement.

b) Bosquets protégés au titre de l'article L 123-I 7° du code de l'urbanisme.

Ces éléments du patrimoine naturels, identifiés sur le plan de zonage du PLU, devront être préservés.

Pour nécessités d'aménagement, ils seront remplacés par des espaces verts de superficie équivalente, garantissant l'intérêt écologique du site.

c) Espaces verts à créer.

Les espaces supportant une trame « espaces verts à créer » au plan de zonage du PLU, peuvent uniquement recevoir des aménagements paysagers (plantations et/ou engazonnement) et des voiries, circulations piétonnes.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.

Article AUa 14 – Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R 123.10.

Néant.

Plan Local d'Urbanisme de Saint-Pierre-du-Perray

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE X - ZONE AUb

Caractère et vocation de la zone.

Il s'agit d'une zone d'aménagement futur, non équipée, destinée à l'implantation d'habitat mixte et de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif correspondant au futur secteur d'aménagement dit de la Clef de Saint-Pierre.

Elle comprend une zone de bruit catégorie 3.

Cette zone est concernée par la servitude de canalisations publiques d'eau potable et d'assainissement.

Cette zone est urbanisable, sous la forme d'une ZAC ou de permis d'aménager et sous réserve de la réalisation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif manquantes.

Dans la zone AUb sont applicables les dispositions générales présentées au titre I.

TITRE III

CHAPITRE X – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUb

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article AUb 1 – Occupations et utilisations du sol interdites.

Sont interdites, au titre des articles L 123-5, R 123-9 et R 111-30 et suivants, R.421-19 et R.421-23 du code de l'urbanisme,

- toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article AUb 2 ;
- les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration au titre de la loi 76.663 du 19 juillet 1976, sauf celles autorisées sous conditions ;
- Les garages collectifs de caravanes, le stationnement de caravanes et les installations de camping ;
- L'hébergement hôtelier ;
- L'industrie ;
- L'exploitation agricole ou forestière ;
- La fonction d'entrepôt ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les parcs d'attractions ;

Article AUb 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

Sont admises, sous réserve de l'intégration dans une composition d'ensemble, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes,
- Les commerces, les bureaux et l'artisanat sous réserve qu'ils n'entraînent aucune inconvénience pour le voisinage ;
- les exhaussements et affouillements des sols s'ils sont indispensables à la réalisation des types d'occupation et d'utilisation du sol autorisés ou à l'aménagement paysager d'espaces libres
- les installations classées soumises à autorisation ou déclaration à condition qu'elles soient nécessaires aux constructions autorisées et compatibles avec l'habitat au sens de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.

Article AUb 3 – Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un appendice ou d'un passage aménagé sur les fonds voisins éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

Les constructions et aires de stationnement seront reliées à la voirie générale publique soit directement, soit par un réseau de voies intérieures. Les voiries devront être aménagées et dimensionnées pour permettre aux véhicules de secours ou services publics (lutte contre l'incendie, bennes à ordures) d'y avoir libre accès et répondre à la bonne desserte des constructions autorisées.

I – Conditions de desserte par les voies publiques ou privées.

Les caractéristiques des voies doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;

- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
 - permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.
- Toute voie nouvelle doit avoir une chaussée minimale de 5 mètres de largeur et 9 mètres (trottoirs compris). La voie doit être conçue dans la mesure du possible, en tenant compte de la morphologie du terrain d'implantation de l'opération, en compatibilité avec la trame viaire existante environnante.

Les voies en impasse doivent permettre le demi-tour des véhicules, l'aménagement de l'aire de demi-tour devant être conçu pour consommer la moindre superficie du terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

2 – Conditions d'accès aux voies ouvertes au public.

Sur les voies publiques et privées, les accès directs privatifs seront autorisés, sous réserve que le stationnement ne fasse pas obstacle au stationnement public ou à la circulation générale et que des conditions de visibilité correctes soient remplies.

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage suffisante, aménagée sur les fonds voisins et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie.

S'agissant des terrains dont l'accès est constitué par une bande de passage, cette dernière doit avoir une dimension adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de sécurité ou présenter un linéaire entre la voie et la construction inférieur à 50 mètres de longueur et une largeur minimale de 3,50 mètres.

Les accès doivent, dans la mesure du possible, être perpendiculaires à la voie publique. Ils doivent être adaptés aux normes techniques de raccordement à la voirie et respecter les critères de sécurité d'insertion sur la voie publique.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de support de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voirie.

3 – Cheminements pour piétons et cycles.

Les cheminements pour piétons et cycles devront être convenablement aménagés, éclairés et plantés. La largeur de passage ne sera pas inférieure à 2 mètres. Ils devront assurer la circulation des personnes à mobilité réduite.

4 – Voirie.

Toute voie publique devra comporter un dispositif d'éclairage public.

5 – Accessibilité aux personnes handicapées de la voirie publique ou privée ouverte à la circulation publique :

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions en vigueur.

Article AUB 4 – Les conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eaux publics, d'électricité et d'assainissement.

Les raccordements eau-assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du règlement sanitaire départemental de l'Essonne et du règlement d'assainissement du gestionnaire annexé au présent PLU.

Les réseaux, quand ils seront sous voirie commune, devront être conçus en respect des prescriptions des collectivités publiques gestionnaires des réseaux publics correspondants. A défaut, ces réseaux ne pourront être repris en gestion par la collectivité publique concernée qu'après mise aux normes en vigueur au moment de la demande.

1 – Alimentation en eau potable.

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable.

2 – Assainissement.

a) Eaux usées.

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles peut être soumis à certaines conditions, notamment leur traitement préalable.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau et seulement dans ce cas, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux normes en vigueur, après s'être assuré au préalable que la superficie et les caractéristiques chimiques, physiques, biologiques et hydrologiques du sol de la parcelle permettent d'assurer l'épuration et l'évacuation de ces eaux sur le terrain. Ces dispositifs seront court-circuités et condamnés dès la réalisation du réseau collectif. Un nouveau raccordement devra alors être réalisé sur le réseau collectif.

Le permis de construire pourra être refusé si les caractéristiques du terrain ne satisfont pas aux conditions requises pour un assainissement non collectif efficace.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau d'assainissement non collectif n'est possible que dans le respect de la réglementation en vigueur. Ces eaux usées pourront, suivant leur nature, faire l'objet d'un prétraitement avant leur rejet dans le réseau.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées jusqu'au milieu naturel (article 1331-10 du code de la Santé Publique).

b) Eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 Code Civil).

Les eaux usées ne doivent pas être versées dans les eaux pluviales et inversement.

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ledit réseau.

Les eaux pluviales polluées (issues des voiries, parkings, ...) devront faire l'objet d'un traitement spécial avant leur rejet dans le réseau collectif.

Toute installation artisanale ou commerciale doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Toutefois, la mise en place de techniques alternatives, privilégiant le stockage (aux fins de réutilisation à usage domestique) et l'infiltration d'eaux pluviales non souillées, sera préférée à une solution de collecte qui amplifie les phénomènes de débordement.

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante qui ne respecte pas les dispositions ci-dessus, le projet ne devra pas aggraver la situation au regard de l'imperméabilisation des sols. Des dispositifs appropriés peuvent être au contraire, recherchés afin d'assurer la maîtrise des débits de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement. Ces

aménagements (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3 – Dessertes téléphonique et électrique.

Dans les lotissements, permis groupés, les dessertes téléphonique et électrique doivent être enterrées.

Dans le cas d'habitat dispersé, le raccordement des habitations aux réseaux doit être réalisé en souterrain jusqu'en limite du domaine public.

4 – Déchets.

Les locaux nécessaires au stockage des conteneurs pour la mise en œuvre de la collecte sélective des déchets et encombrants ménagers devront être réalisés sur l'unité foncière, et ce non visible des voies de desserte, et de préférence dans les constructions. Dans tous les cas, les conteneurs ne seront pas visibles depuis les espaces publics : chemins piétons et voies de desserte.

Les locaux devront être dimensionnés en fonction de la typologie des logements et de la fréquence des collectes.

Les constructions existantes pour lesquelles il y aurait des impossibilités techniques majeures à aménager ces locaux peuvent être exemptés de cette disposition.

Article AUb 5 – Superficie minimale des terrains constructibles.

Néant.

Article AUb 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Les constructions s'implanteront en limite ou en retrait de l'alignement actuel ou futur des voies existantes ou à créer.

En cas de retrait, celui-ci sera d'un minimum de :

- 6 mètres pour les constructions à usage de garages de véhicules
- 4 mètres pour les autres constructions.

Par rapport à la RD 947, le retrait sera au minimum de 10 mètres pour toutes les constructions.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article AUb 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Les constructions nouvelles peuvent être implantées soit en limite de propriété, soit en observant une marge de recul.

Quand les constructions individuelles sont groupées, la continuité d'un logement à l'autre sera assurée par les constructions elles-mêmes ou par des éléments de liaison en maçonnerie.

Toutefois, les vues directes par rapport aux limites séparatives des parcelles privatives ne seront jamais inférieures à 8 mètres.

Dans le cas de pignons aveugles, la distance par rapport aux limites sera au moins égal à la demi hauteur de l'immeuble le plus élevé ($H/2 = L$), H étant mesuré à l'égout du toit ou à l'acrotère, avec un minimum de 4 mètres.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article AUb 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition que la distance comptée horizontalement séparant deux bâtiments soit au moins égale à :

- 8 mètres en ce qui concerne les habitations,
- 4 mètres entre une habitation et une annexe, ou entre deux annexes
- Dans le cas de pignons aveugles, la distance sera au moins égale à la demi hauteur de la construction la plus élevée ($H/2 = L$), H étant mesuré à l'égout du toit ou à l'acrotère, avec un minimum de 4 mètres.

Pour l'application de l'article AUb 8 deux bâtiments sont considérés comme contigus s'ils sont reliés par un élément construit en volume.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article AUb 9 – Emprise au sol des constructions.

Il n'est pas fixé de règle.

Article AUb 10 – la hauteur maximale des constructions.

- La hauteur totale des constructions nouvelles ne doit pas excéder **15 mètres mètres** comptés à partir du terrain naturel,
- La hauteur maximale à l'égout du toit ou à l'acrotère est fixée à **10 mètres**.
- Dans le cas d'implantation de commerces ou de services en pied d'immeubles et en rez-de-chaussée, un dépassement de la hauteur réglementaire à l'égout ou à l'acrotère est autorisé dans la limite de **1 mètre**.

Le niveau bas des rez-de-chaussée des constructions d'habitation ne peut pas être surélevé de plus de 0,60 mètre par rapport au sol naturel.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article AUb 11 – L'aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.

I – Principes

Les constructions devront posséder un caractère propre qui assurera une diversité architecturale. Ce caractère trouvera notamment sa traduction dans les volumétries des toitures utilisées, le volume des constructions, l'aspect, le rythme ou la coloration des façades. Elles doivent toutefois être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement.

L'aspect esthétique des adjonctions ou modifications de constructions existantes et des abris de jardin doivent être étudiés de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.

Les règles du présent article 11-I ne s'appliquent pas aux constructions et installations nouvelles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2 – Toitures

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les toitures terrasses sont interdites. Seule la toiture terrasse végétalisée et pour des éléments mineurs (interdit pour la totalité de la toiture) est autorisée.

En cas de toitures à pente, celles-ci doivent être comprises entre 35° et 45°. Pour les terrains jouxtant les deux giratoires traversés par le TZEN et situés dans ce secteur AUB, les toitures à la Mansart ou mansardée sont autorisées.

Il n'est pas fixé de degré de pente minimale pour les constructions annexes de type abri de jardin, bûcher ainsi que pour les parties de constructions de type véranda.

Les parties de constructions édifiées en superstructure sur les toitures, telles que cheminées, machineries d'ascenseurs, de réfrigération, sorties de secours ..., doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

L'éclairage éventuel des combles doit être assuré par des ouvertures en lucarnes ou par des fenêtres de toit.

Les constructions annexes peuvent être couvertes soit par une toiture en terrasse, soit par une toiture à un seul versant de faible pente comprise entre 20° et 30°.

Les toitures à pentes doivent être recouvertes par de la tuile vieillie ou de l'ardoise, excepté les annexes qui pourront être couvertes par des matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile ou de l'ardoise, quelle que soit la pente.

Les règles du présent article 11-2 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nouvelles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

3 – Parements extérieurs.

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

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts de type carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings est interdit.

Les « ventouses » de ventilation ou d'évacuation des gaz brûlés sont interdites sur les façades visibles depuis l'espace public.

Les imitations de matériaux tels que faux bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

Les règles du présent article 11-3 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nouvelles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

4 – Clôtures.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles.

Leur hauteur totale est limitée à 2,00 mètres.

Les clôtures à l'alignement de la voie doivent être composées :

- Soit de haies ou d'un grillage au plus égale à 1 mètre doublé d'une haie vive.
- Soit de murets, d'une hauteur au plus égale à 1 mètre, surmontés d'un barreaudage en bois ou en métal, en PVC ou d'un grillage doublé d'une haie vive.

L'emploi de plaques de béton préfabriquées est interdit en bordure du domaine public.

Les règles du présent article 11-4 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nouvelles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

5 – Dispositions particulières.

Les panneaux solaires devront s'intégrer à l'architecture des constructions principales ainsi qu'à leurs bâtiments annexes.

En cas de toiture terrasse, ils doivent notamment être implantés avec un recul de 1,50 mètre du bord de la toiture.

Dans le cas d'installation de panneaux côté rue, la disposition en partie basse du rampant de la toiture sera privilégiée pour une bonne intégration dans le paysage urbain. Le choix de coloris doit être en accord avec la toiture.

Les pompes à chaleur, climatiseurs et autres appareils d'air ainsi que les antennes paraboliques ne devront pas être visibles du domaine public ou d'espace privé ouvert au public. Leur localisation et leur couleur devront être déterminées de sorte à ce qu'ils restent peu perceptibles visuellement et s'intègrent au mieux avec la partie de constructions sur laquelle ils seront fixés.

Les règles du présent article 11-5 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nouvelles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article AUb 12 – Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement.

1 – Principes.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique, des marges de reculement et des espaces verts. A cet effet, les aires de stationnement nécessaires doivent être réalisées sur le terrain propre à l'opération. Leur nombre minimal est établi suivant les normes définies ci-après.

En cas d'impossibilité technique ou architecturale de réaliser sur le terrain propre de l'opération le nombre d'emplacements requis, se référer à l'article L.123-I-12 du code de l'urbanisme.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 5 premiers mètres suivant l'alignement ne doit pas excéder 5%.

2 – Accessibilité des personnes handicapées aux places de stationnement.

Des emplacements de stationnement réservés aux véhicules transportant des personnes à mobilité réduite doivent être réalisés à raison de 5% des places réalisées et convenablement réparties.

Ces emplacements doivent répondre de la réglementation en vigueur, notamment en ce qui concerne leur largeur totale qui ne peut être inférieure à 3,30 mètres.

3 – Nombre de places de stationnement.

Le calcul des places de stationnement nécessaires à l'opération sera arrondi à l'unité inférieure en dessous de 0,5 et à l'unité supérieure pour 0,5 et au-dessus.

Le nombre de places à réserver pour le stationnement des véhicules doit respecter les normes minimales suivantes :

3.1 – Construction à usage d'habitation.

Il doit être créé 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher affectée au logement, plafonné à 3 places par logement. Au minimum une place par logement sera réalisée dans le volume bâti ou sera couverte.

20% du nombre total des places de stationnement doivent être réservés à des places banalisées en surface.

L'accès au garage sera minéralisé sur une aire minimale de 3,50 m de large par 5 m de long. En outre devront être construits des locaux sécurisés pour le garage des vélos et des landaus, en rez-de-chaussée des constructions d'habitat collectif, permettant le stationnement d'au moins deux vélos par logement.

Il ne peut, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, ainsi que lors de la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-I du code de l'action sociale et des familles et des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.

Lors de la construction des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat et des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires mentionnés au premier alinéa du présent article, si ces derniers sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, le nombre d'aires de stationnement exigible par logement ne peut dépasser 1.

Pour les autres catégories de logements situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il doit être créé 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher affectée au logement, plafonné à 3 places par logement. Au minimum une place par logement sera réalisée dans le volume bâti ou sera couverte.

3.2 – Autres catégories.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Elles doivent répondre aux besoins générés par les constructions ou installations.

Article AUb 13 – Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations.

Les espaces restés libres après implantation des constructions et non affectés aux voies de circulation doivent faire l'objet d'une composition paysagère et devront être traités par des plantations et des pelouses. Ils devront constituer le prolongement naturel des espaces publics et devront être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² d'espace libre.

L'utilisation d'essences forestières et champêtres est vivement recommandée au moins pour moitié. L'emploi des conifères de type cyprès devra être limité. On privilégiera pour les tiges, des essences dont la taille adulte est adaptée à la volumétrie des constructions.

Selon les nécessités de l'environnement, l'équivalence suivante pourra être utilisée :

1 arbre = 10 m² de massifs arbustifs = 10 mètres de linéaires de haies.

Les plantations doivent être choisies dans le cadre d'une composition paysagère de la parcelle et en toute sécurité pour la construction.

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre de haute ou de moyenne tige pour 4 places de stationnement.

Les arbres seront plantés librement sur la parcelle, sans gêner le stationnement.

Les marges de recul par rapport à l'alignement et aux limites séparatives de propriété doivent être traitées en jardin d'agrément et plantées.

Dans les lotissements et ensembles de constructions groupées comportant plus de 10 lots ou 10 logements, 10% au moins de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts communs et plantés.

Espaces verts à créer :

Les espaces supportant une trame « espaces verts à créer » au plan de zonage du PLU, peuvent uniquement recevoir des aménagements paysagers (plantations et/ou engazonnement) et des voiries, circulations piétonnes.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.

Article AUb 14 – Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R 123.10.

Néant.

Plan Local d'Urbanisme de Saint-Pierre-du-Perray

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE XI - ZONE AUXaa

Caractère et vocation de la zone.

Il s'agit d'une zone à vocation d'activités diversifiées, tertiaires, de services et de loisirs, correspondant au secteur d'activités de la ZAC de Villepècle.

Ce secteur comprend une zone de bruit catégorie I.

Dans la zone AUXaa sont applicables les dispositions générales présentées au titre I.

TITRE III

CHAPITRE XI – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUXaa.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.

Article AUXaa 1 – Occupations et utilisations du sol interdites.

Sont interdites, au titre des articles L 123-5, R 123-9 et R 111-30 et suivants, R.421-19 et R.421-23 du code de l'urbanisme, toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

- La fonction d'entrepôt sauf celle autorisée sous conditions ;
- Les commerces sauf ceux autorisés sous conditions ;
- Les constructions destinées à l'habitation à l'exception de ceux cités en AUXaa 2 ;
- Aires de jeux et de sports ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les garages collectifs de caravanes, stationnement de caravanes et installations de camping.

Article AUXaa 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement urbain :

- Les bureaux ;
- Les activités industrielles ;
- Les installations classées à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone et la proximité de l'habitat et avec la sécurité et la salubrité publique, en référence aux dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme ;
- La fonction d'entrepôt si elle constitue un complément aux activités autorisées ;
- Les commerces dont la surface de vente ouverte au public n'excède pas 300 m2 et seulement s'ils sont adjoints à une autre activité principale ;
- Les constructions à usage d'habitation, uniquement si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, le gardiennage ou la surveillance des bâtiments ;
- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations autorisées dans le secteur.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.

Article AUXaa 3 – Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.

a) – Accès.

Sur les voies publiques et privées à créer, les accès directs seront autorisés, sous réserve que des conditions de visibilité correcte soient remplies.

Chaque bâtiment devra être accessible aux véhicules de sécurité, l'entrée aura une largeur de 6,00 m minimum et les entrées et sorties ne devront créer aucun danger sur la voie publique. A cet effet, les accès seront limités sur les voiries principales.

A l'exception des trois accès existants, aucun nouvel accès direct et privatif à une parcelle ne sera autorisé sur les voiries MI route de Villepècle et avenue de la Tour Maury Cette disposition ne s'applique pas aux autres voiries desservant plusieurs lots.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

b) – Voirie.

L'avenue de la Tour Maury aura une largeur d'emprise adaptée à l'importance du trafic avec une chaussée d'une largeur minimale de 7 m à double sens et une piste piétons-cycles de 2,60 m minimum. Les trottoirs de 1,5m minimum seront prévus en sus.

Les voies nouvelles, ouvertes à la circulation publique, auront une emprise totale de 18 m comprenant une chaussée de 7 m, une voie piéton-cycle de 1,5 m, un espace de stationnement de 2,50 m, un trottoir de 2 m, et de part et d'autre de la chaussée, un espace vert de 1,5 m. Les stationnements unilatéraux seront morcelés par unité de 22 mètres afin de ne rendre possible, au maximum, que le stationnement d'un seul camion. Des éléments robustes (massifs buissonnants...) et en élévation sépareront ces emplacements.

Les voies de toute nature sont soumises à des conditions particulières de tracé, de largeur et de construction, en vue de leur intégration dans le domaine public de la collectivité et de leur utilisation par les services publics tels que service incendie, transport en commun, bennes à ordures.

Les voies en impasse devront être aménagées à leur extrémité pour permettre aux véhicules de secours et des services publics d'effectuer leur retournement.

Toute voie publique devra comporter un dispositif d'éclairage public.

Article AUXaa 4 –Les conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eaux publics, d'électricité et d'assainissement.

Les raccordements eau-assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du règlement sanitaire départemental de l'Essonne et du règlement d'assainissement du gestionnaire annexé au présent PLU.

Les réseaux, quand ils seront sous voirie commune, devront être conçus en respect des prescriptions des collectivités publiques gestionnaires des réseaux publics correspondants. A défaut, ces réseaux ne pourront être repris en gestion par la collectivité publique concernée qu'après mise aux normes en vigueur au moment de la demande.

1 – Alimentation en eau potable.

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution.

2 – Assainissement.

a) Eaux usées.

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Les eaux usées pourront, suivant leur nature, faire l'objet d'un prétraitement avant leur rejet dans le réseau collectif.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées jusqu'au milieu naturel (article 1331-10 du code de la Santé Publique).

b) Eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil).

Les eaux usées ne doivent pas être versées dans les eaux pluviales et inversement.

Les eaux pluviales polluées (issues des voiries, parkings, ...) devront faire l'objet d'un traitement spécial avant leur rejet dans le réseau collectif.

En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

Toutefois, la mise en place de techniques alternatives, privilégiant le stockage (aux fins de réutilisation) et l'infiltration d'eaux pluviales non souillées, sera préférée à une solution de collecte qui amplifie les phénomènes de débordement.

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante qui ne respecte pas les dispositions ci-dessus, le projet ne devra pas aggraver la situation au regard de l'imperméabilisation des sols. Des dispositifs appropriés peuvent être au contraire, recherchés afin d'assurer la maîtrise des débits de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement. Ces aménagements (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3 – Réseaux divers.

Les lignes de communication électronique et de distribution d'énergie électrique devront être souterraines. Leurs extensions dans le domaine privé devront s'effectuer en souterrain.

Les ouvrages de communication électronique en terrain privé doivent être réalisés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé au droit du terrain.

4 – Déchets.

Les locaux nécessaires au stockage des conteneurs pour la mise en œuvre de la collecte sélective des déchets et encombrants ménagers devront être réalisés sur l'unité foncière, et ce non visible des voies de desserte, et de préférence dans les constructions. Dans tous les cas, les conteneurs ne seront pas visibles depuis les espaces publics : chemins piétons et voies de desserte.

Les locaux devront être dimensionnés en fonction des besoins et de la fréquence des collectes.

Les constructions existantes pour lesquelles il y aurait des impossibilités techniques majeures à aménager ces locaux peuvent être exemptés de cette disposition.

Article AUXaa 5 – Superficie minimale des terrains constructibles.

Néant.

Article AUXaa 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Les constructions devront être obligatoirement implantées conformément aux marges de reculement minimales suivantes :

- Francilienne (RN 104) : 100 mètres par rapport à l'axe de la Francilienne ;
- M1, route de Villepècle : 6 mètres par rapport à la limite d'emprise publique
- L'avenue de la Tour Maury : 6 mètres par rapport à la limite d'emprise publique à l'exception du côté Est de l'avenue de la Tour Maury où le recul sera de 5 mètres ;
- Autres voiries : 6 mètres par rapport à la limite d'emprise publique.

Les marges de reculement sur MI route de Villepècle et avenue de la Tour Maury seront exclusivement réservées aux espaces verts paysagers. Elles ne pourront pas être utilisées comme aire de stationnement ni comme accès privatif aux parcelles.

Sur les autres voiries, elles ne pourront recevoir aucun édifice hormis des locaux de gardiennage et de contrôle d'accès, des murets techniques ou des clôtures supportant le sigle et la raison sociale des sociétés.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article AUXaa 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

L'implantation des bâtiments devra être faite avec le souci de dégager les vues vers les voies principales et le golf.

Sur chaque lot, l'organisation des constructions devra permettre d'éviter les éventuelles nuisances des locaux techniques.

Toutes les constructions (hors clôture) situées sur des emprises en bordure du golf seront obligatoirement édifiées avec un recul minimum de 6 mètres.

Pour les autres limites séparatives, la distance par rapport aux limites séparatives sera égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 4 mètres sauf pour les constructions d'une hauteur inférieure à 6,5 mètres qui pourront être implantées à l'aplomb des limites séparatives.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article AUXaa 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Lorsque plusieurs constructions sont implantées sur un même fond, elles seront soumises aux mêmes règles que celles définies à l'article ci-dessus, soit à défaut de la contiguïté, une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 4 mètres entre deux bâtiments.

Sur chaque lot, l'organisation des constructions devra assurer la continuité du bâti, notamment pour les annexes et locaux techniques. Cette continuité sera assurée par les constructions elles-mêmes ou par des éléments de liaison en maçonnerie.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article AUXaa 9 – Emprise au sol des constructions.

Non réglementé.

Article AUXaa 10 – La hauteur maximale des constructions.

La hauteur maximale des constructions est limitée à 13 mètres.

Article AUXaa 11 – L'aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.

a) Généralités :

L'aspect général des constructions et de leurs annexes sera étudié de façon à assurer leur parfaite intégration dans le paysage, tout particulièrement le long des voies principales. Les parties nobles des bâtiments devront apparaître en façade sur la voie principale jouxtant le terrain. Les parties de bâtiment en façade du golf, route de Villepècle et avenue de la Tour Maury devront présenter une apparence de qualité équivalente aux façades nobles.

De même, les façades postérieures et latérales des constructions devront être traitées en harmonie avec les façades principales.

Les édicules techniques sur les terrasses devront être intégrés à l'architecture du bâtiment.

En cas d'extension, le projet devra s'harmoniser avec les constructions existantes. Les extensions éventuelles utiliseront des matériaux d'aspect identique à ceux des constructions initiales.

Le plus grand soin sera apporté au traitement architectural et paysager des espaces extérieurs, parkings compris, en relation avec les constructions.

Les bâtiments annexes, transformateurs, poste de coupure, détendeur gaz, chaufferie ...seront intégrés aux bâtiments.

Les parties de constructions édifiées en superstructure sur les toitures, telles que cheminées, machineries d'ascenseurs, de réfrigération, sorties de secours ..., doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Les « ventouses » de ventilation ou d'évacuation des gaz brûlés sont interdites sur les façades visibles depuis l'espace public.

b) Maçonnerie apparente :

Les parements extérieurs des bâtiments, qu'ils soient 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 doivent présenter un aspect définitif et donner des garanties de bonne conservation. L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus est interdit.

Les matériaux de type tôle ondulée et fibrociment brut seront proscrits.

A l'exception de la raison sociale de l'établissement, toute autre publicité et affichage sur le terrain, la clôture ou le bâtiment est strictement interdite. Aucune enseigne en accroche sur la construction ne devra être implantée au-dessus de l'égout du toit ou de l'acrotère. Les totems, mâts, drapeaux utiles à la signalétique des entreprises sont autorisés dans la limite de 12 mètres.

c) Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Dans le cas où leur réalisation est souhaitée, ces clôtures auront une hauteur uniforme de 2,00 mètres en grillage à maille rigide de couleur verte, l'ensemble doublé d'une haie vive. Pour les clôtures bordant les espaces publics, un traitement minéral partiel est imposé afin d'incorporer les boîtes aux lettres, coffret E.D.F. – G.D.F. et les portails d'accès.

Sur la RN 104, la route de Villepècle et l'avenue de la Tour Maury, elles respecteront les servitudes de recul applicables aux constructions visées à l'article 6. Ailleurs, elles pourront être en limite de propriété.

Dans le cas d'exigences réglementaires particulières, d'autres types de clôtures pourront être envisagés. Toute disposition sera néanmoins prise afin de minimiser l'impact résultant sur le site.

Le traitement de l'accès et de la clôture éventuelle de la façade principale de la parcelle devront figurer au permis de construire.

d) Dispositions particulières :

Les panneaux solaires devront s'intégrer à l'architecture des constructions principales ainsi qu'à leurs bâtiments annexes.

En cas de toiture terrasse, ils doivent notamment être implantés avec un recul de 1,50 mètre du bord de la toiture.

Dans le cas d'installation de panneaux côté rue, la disposition en partie basse du rampant de la toiture sera privilégiée pour une bonne intégration dans le paysage urbain. Le choix de coloris doit être en accord avec la toiture.

Les pompes à chaleur, climatiseurs et autres appareils d'air ainsi que les antennes paraboliques ne devront pas être visibles du domaine public ou d'espace privé ouvert au public. Leur localisation et leur couleur devront être déterminées de sorte à ce qu'ils restent peu perceptibles visuellement et s'intègrent au mieux avec la partie de constructions sur laquelle ils seront fixés.

Article AUXaa 12 – Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation des aires de stationnement.

1 – Principes.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique, des marges de reculement et des espaces verts. A cet effet, les aires de stationnement nécessaires doivent être réalisées sur le terrain propre à l'opération. Leur nombre minimal est établi suivant les normes définies ci-après.

En cas d'impossibilité technique ou architecturale de réaliser sur le terrain propre de l'opération le nombre d'emplacements requis, se référer à l'article L.123-I-12 du code de l'urbanisme.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 5 premiers mètres suivant l'alignement ne doit pas excéder 5%.

2 – Accessibilité des personnes handicapées aux places de stationnement.

Des emplacements de stationnement réservés aux véhicules transportant des personnes à mobilité réduite doivent être réalisés à raison de 5% des places réalisées et convenablement réparties.

Ces emplacements doivent répondre de la réglementation en vigueur, notamment en ce qui concerne leur largeur totale qui ne peut être inférieure à 3,30 mètres.

3 – Nombre de places de stationnement.

Le calcul des places de stationnement nécessaires à l'opération sera arrondi à l'unité inférieure en dessous de 0,5 et à l'unité supérieure pour 0,5 et au-dessus.

Le nombre de places à réserver pour le stationnement des véhicules doit respecter les normes minimales suivantes :

3.1 – Construction à usage d'habitation.

Il doit être créé 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher affectée au logement, plafonné à 3 places par logement. Au minimum une place par logement sera réalisée dans le volume bâti ou sera couverte.

L'accès au garage sera minéralisé sur une aire minimale de 3,50 m de large par 5 m de long.

Il ne peut, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, ainsi que lors de la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles et des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.

Lors de la construction des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat et des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires mentionnés au premier alinéa du présent article, si ces derniers sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, le nombre d'aires de stationnement exigible par logement ne peut dépasser 1.

Pour les autres catégories de logements situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il doit être créé 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher affectée au logement, plafonné à 3 places par logement. Au minimum une place par logement sera réalisée dans le volume bâti ou sera couverte.

3.2 – Constructions à usage de bureaux, d'industrie, d'activités commerciales ou artisanales, d'entrepôt, d'hébergements hôteliers et de constructions d'équipement d'intérêt collectif et services publics

Au minimum, le nombre d'emplacements à réserver respectera les normes suivantes :

- 1 place pour 25m² de surface de plancher de bureaux
- 1 place pour 50 m² d'activité artisanale,
- 1 place pour 100 m² d'entrepôt et d'activité industrielle.

Pour les activités, de commerce :

- 3 places pour 100 m² surface de plancher

Pour les hébergements hôteliers :

- 1 place par chambre jusqu'à 100 chambres,
- 0,5 places par chambre au-delà de 100 chambres, plus 1 place pour autocar par unité de 50 chambres ou fraction supérieure à 50,
- 1 place pour 10 m² de salle de restaurant.

Dans le cas de constructions mixtes sur un même terrain, le nombre de places sera déterminé au prorata des surfaces de plancher de chaque activité. Dans le cas d'activités à fréquentation complémentaire sur un même terrain et sur justification écrite, un foisonnement pourra être autorisé dans le permis de construire et limité à 35 % du cumul des places.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions d'équipement d'intérêt collectif et services publics. Pour celles-ci, le nombre d'emplacements doit répondre aux besoins générés.

a) Localisation :

La localisation des places de stationnement devra respecter les règles suivantes :

- aucune place de stationnement dans les marges de reculement par rapport à la RN 104, la route de Villepècle et l'avenue de la Tour Maury.
- si les places de stationnement s'inscrivent dans la marge de reculement par rapport au golf, elles devront être masquées à la vue depuis le golf par des haies arbustives de type bocager d'au moins 2 mètres de hauteur.

b) Extension :

L'extension des parkings et des aires de manœuvre devra être prévue selon les besoins en cas de réalisation par tranches et figurer à la demande de permis de construire.

c) Deux roues :

Il doit être créé un abri à vélos couvert dont la surface sera adaptée aux besoins.

Article AUXaa 13 – Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et plantations

a) Espaces libres.

L'espace au sol laissé libre par les constructions devra rester d'un seul tenant sur toute l'emprise. Cette règle ne s'applique pas aux patios paysagers et aux équipements publics.

b) Espaces verts à aménager.

Les espaces restés libres après implantation des constructions et non affectés aux voies de circulation doivent faire l'objet d'une composition paysagère et devront être traités par des plantations et des pelouses. Ils devront constituer le prolongement naturel des espaces publics et devront être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² d'espace libre.

L'utilisation d'essences forestières et champêtres est vivement recommandée au moins pour moitié. L'emploi des conifères de type cyprès devra être limité. On privilégiera pour les tiges, des essences dont la taille adulte est adaptée à la volumétrie des constructions.

Selon les nécessités de l'environnement, l'équivalence suivante pourra être utilisée :

1 arbre = 10 m² de massifs arbustifs = 10 mètres de linéaires de haies.

Les plantations doivent être choisies dans le cadre d'une composition paysagère de la parcelle et en toute sécurité pour la construction.

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre de haute ou de moyenne tige pour 4 places de stationnement.

Les arbres seront plantés librement sur la parcelle, sans gêner le stationnement.

Les parties non construites en dehors des circulations et aires de stationnement devront être paysagées et représenteront 15 % au moins de la surface du terrain. Les zones réservées à des extensions ultérieures devront être traitées en espaces verts et entretenues régulièrement.

Un plan de paysagement devra être fourni dans la demande de permis de construire.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.

Article AUXaa 14 – Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R 123-I0.

Néant.

REGLEMENT

Plan Local d'Urbanisme de Saint-Pierre-du-Perray

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE XII - ZONE AUXab

Caractère et vocation de la zone.

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future, non équipée, destinée à l'implantation d'activités économiques diversifiées, tertiaires, de services et de loisirs correspondant au secteur d'activités de la Clé de Saint-Pierre.

Cette zone est concernée par la servitude de canalisations publiques d'eau potable et d'assainissement et par une zone de bruit catégorie 3.

Dans la zone AUXab sont applicables les dispositions générales présentées au titre I.

TITRE III

CHAPITRE XII – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUXab.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.

Article AUXab 1 – Occupations et utilisations du sol interdites.

Sont interdites, au titre des articles L 123-5, R 123-9 et R 111-30 et suivants, R.421-19 et R.421-23 du code de l'urbanisme, toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article AUXab 2 et notamment :

- Les constructions à usage d'habitation, sauf celles autorisées sous conditions ;
- Les aires de jeux et de sports ;
- Les garages collectifs de caravanes, le stationnement de caravanes et les installations de camping ;
- Les exploitations agricoles ou forestières ;
- La fonction d'entrepôt, sauf celle autorisée sous conditions ;
- Les parcs d'attractions ;

Article AUXab 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

Sont admis, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement :

- Les entrepôts à condition qu'ils soient liés à l'activité
- Les installations classées à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone et la proximité de l'habitat et avec la sécurité et la salubrité publique, en référence aux dispositions de l'article R111-2 du code de l'urbanisme.
- Les constructions à usage d'habitation, si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement ou la surveillance des entreprises ;
- Les exhaussements et affouillements des sols indispensables à la réalisation des types d'occupation et d'utilisation du sol autorisés ou à l'aménagement paysager d'espaces libres ;

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.

Article AUXab 3 – Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.

1) Accès :

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée. Chaque bâtiment doit être accessible aux véhicules de sécurité.

L'accès aura une largeur de 6 mètres minimum. Les entrées et sorties ne doivent créer aucun danger sur la voie publique. A cet effet, les accès sont limités sur les voiries principales.

2) Voiries :

a – Conditions de desserte par les voies publiques ou privées.

Les caractéristiques des voies doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

Toute voie nouvelle, ouverte à la circulation publique doit avoir une chaussée minimale de **7 mètres** de largeur et présenter une emprise minimale de **11 mètres** (trottoirs compris). La voie doit être conçue dans la mesure du possible, en tenant compte de la morphologie du terrain d'implantation de l'opération, en compatibilité avec la trame viaire existante environnante.

Les voies en impasse doivent permettre le demi-tour des véhicules, l'aménagement de l'aire de demi-tour devant être conçu pour consommer la moindre superficie du terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

b – Cheminements pour piétons et cycles.

Les cheminements pour piétons et cycles devront être convenablement aménagés, éclairés et plantés. La largeur de passage ne sera pas inférieure à 2 mètres. Ils devront assurer la circulation des personnes à mobilité réduite.

c – Voirie.

Toute voie publique devra comporter un dispositif d'éclairage public.

Article AUXab 4 – Les conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eaux publics, d'électricité et d'assainissement.

Les raccordements eau-assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du règlement sanitaire départemental de l'Essonne et du règlement d'assainissement du gestionnaire annexé au présent PLU.

Les réseaux, quand ils seront sous voirie commune, devront être conçus en respect des prescriptions des collectivités publiques gestionnaires des réseaux publics correspondants. A défaut, ces réseaux ne pourront être repris en gestion par la collectivité publique concernée qu'après mise aux normes en vigueur au moment de la demande.

1 – Alimentation en eau potable.

Toute construction ou installation qui par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

2 – Assainissement.

a) Eaux usées.

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, bassins de retenue, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles peut être soumis à certaines conditions et notamment à leur traitement préalable.

Les eaux usées pourront, suivant leur nature, faire l'objet d'un prétraitement avant leur rejet dans le réseau collectif.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées jusqu'au milieu naturel (article 1331-10 du code de la Santé Publique).

b) Eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (art 640 et 641 du code civil).

Les eaux pluviales polluées (issues des voiries, parkings, ...) devront faire l'objet d'un traitement spécial avant leur rejet dans le réseau collectif.

La gestion des eaux pluviales doit faire l'objet d'un traitement à la parcelle ou d'un projet alternatif d'ensemble regroupant plusieurs parcelles. Toutefois, si les caractéristiques du projet ne permettent pas la mise en place d'un traitement à la parcelle ou d'un projet alternatif d'ensemble, les aménagements sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public recueillant les eaux pluviales.

Les eaux de ruissellement risquant de contenir une proportion d'hydrocarbures et de produits nocifs (détergents) doivent être traitées avant rejet.

3 - Dessertes électronique et électrique.

Le raccordement des constructions aux réseaux de communication électronique, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

4 - Traitement des effluents industriels des fumées.

Le traitement des fumées, odeurs ou autres évacuations gazeuses est obligatoire.

5 – Déchets.

Les locaux nécessaires au stockage des conteneurs pour la mise en œuvre de la collecte sélective des déchets et encombrants ménagers devront être réalisés sur l'unité foncière, et ce non visible des voies de desserte, et de préférence dans les constructions. Dans tous les cas, les conteneurs ne seront pas visibles depuis les espaces publics : chemins piétons et voies de desserte.

Les locaux devront être dimensionnés en fonction des besoins et de la fréquence des collectes.

Les constructions existantes pour lesquelles il y aurait des impossibilités techniques majeures à aménager ces locaux peuvent être exemptés de cette disposition.

Article AUXab 5 – Superficie minimale des terrains constructibles.

Néant.

Article AUXab 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Les constructions s'implanteront en limite ou en retrait de l'alignement actuel ou futur des voies et/ou emprises publiques existantes ou à créer.

En cas de retrait, celui-ci sera d'un minimum de 6 mètres pour toutes les constructions.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article AUXab 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Les constructions nouvelles peuvent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait.

En cas de retrait, celui-ci doit être au moins égale à H/2 et avec un minimum de 4 m.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article AUXab 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée si la distance séparant deux bâtiments en regard est au moins égale à la moitié de la hauteur totale du bâtiment le plus élevé, avec un minimum de 4.00 m.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article AUXab 9 – Emprise au sol des constructions.

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50% de la superficie de l'unité foncière.

Article AUXab 10 – La hauteur maximale des constructions.

La hauteur totale est limitée à 13 mètres.

Article AUXab 11 – L'aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords.

Généralités :

L'aspect général des constructions et leurs annexes sera étudié de façon à assurer leur parfaite intégration dans le paysage, tout particulièrement le long des voies principales. Les parties nobles des bâtiments devront apparaître en façade sur la voie principale jouxtant le terrain. Les parties de bâtiment en façade sur la RD 947 devront présenter une apparence de qualité équivalente aux façades nobles.

1) Aspect extérieur.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité de structures et de matériaux, compatibles avec l'harmonisation de l'ensemble de la zone, et une bonne intégration à l'environnement.

L'unité d'architecture, de trame et de percements doit être tout particulièrement étudiée lorsque l'implantation de plusieurs bâtiments à vocations différentes est projetée sur une même parcelle.

Les différentes façades d'un bâtiment et de ses extensions doivent assurer cette unité architecturale.

Les bâtiments annexes, transformateurs, poste de coupure, détendeur gaz, chaufferie ...seront intégrés aux bâtiments.

L'utilisation de la tôle ondulée et du fibrociment brut est interdite.

Les parties de constructions édifiées en superstructure sur les toitures, telles que cheminées, machineries d'ascenseurs, de réfrigération, sorties de secours ..., doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Les « ventouses » de ventilation ou d'évacuation des gaz brûlés sont interdites sur les façades visibles depuis l'espace public.

A l'exception de la raison sociale de l'établissement, toute autre publicité et affichage sur le terrain, la clôture ou le bâtiment est strictement interdite. Aucune enseigne en accroche sur la construction ne devra être implantée au-dessus de l'égout de toit ou de l'acrotère. Les totems, mâts, drapeaux utiles à la signalétique des entreprises sont autorisés dans la limite de 12 mètres.

2) Clôtures.

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Dans le cas où leur réalisation est souhaitée, ces clôtures auront une hauteur uniforme de 2 mètres, en grillage à maille rigide de couleur verte, l'ensemble doublé d'une haie vive.

Pour les clôtures bordant les espaces publics, un traitement minéral partiel est imposé afin d'incorporer les boîtes aux lettres, coffrets électricités et gaz, et les portails d'accès.

3) Toitures.

Les édicules et appareillages techniques en toitures terrasses devront être intégrés à l'architecture des bâtiments de manière à ce qu'ils ne soient, en aucun cas, apparents depuis les voiries et cheminements publics.

4) Dispositions particulières.

Les panneaux solaires devront s'intégrer à l'architecture des constructions principales ainsi qu'à leurs bâtiments annexes.

En cas de toiture terrasse, ils doivent notamment être implantés avec un recul de 1,50 mètre du bord de la toiture.

Dans le cas d'installation de panneaux côté rue, la disposition en partie basse du rampant de la toiture sera privilégiée pour une bonne intégration dans le paysage urbain. Le choix de coloris doit être en accord avec la toiture.

Les pompes à chaleur, climatiseurs et autres appareils d'air ainsi que les antennes paraboliques ne devront pas être visibles depuis les voiries et cheminements publics. Leur localisation et leur couleur devront être déterminées de sorte à ce qu'ils restent peu perceptibles visuellement et s'intègrent au mieux avec la partie de constructions sur laquelle ils seront fixés.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article AUXab 12 – Les obligations imposées aux constructeurs en matières de réalisation des aires de stationnement.

I – Principes.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique, des marges de reculement et des espaces verts. A cet effet, les aires de stationnement nécessaires doivent être réalisées sur le terrain propre à l'opération. Leur nombre minimal est établi suivant les normes définies ci-après.

En cas d'impossibilité technique ou architecturale de réaliser sur le terrain propre de l'opération le nombre d'emplacements requis, se référer à l'article L.123-I-12 du code de l'urbanisme.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 5 premiers mètres suivant l'alignement ne doit pas excéder 5%.

2 – Accessibilité des personnes handicapées aux places de stationnement.

Des emplacements de stationnement réservés aux véhicules transportant des personnes à mobilité réduite doivent être réalisés à raison de 5% des places réalisées et convenablement réparties.

Ces emplacements doivent répondre de la réglementation en vigueur, notamment en ce qui concerne leur largeur totale qui ne peut être inférieure à 3,30 mètres.

3 – Nombre de places de stationnement.

Le calcul des places de stationnement nécessaires à l'opération sera arrondi à l'unité inférieure en dessous de 0,5 et à l'unité supérieure pour 0,5 et au-dessus.

Le nombre de places à réserver pour le stationnement des véhicules doit respecter les normes minimales suivantes :

3.1 – Construction à usage d'habitation

Il doit être créé 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher affectée au logement, plafonné à 3 places par logement. Au minimum une place par logement sera réalisée dans le volume bâti ou sera couverte.

L'accès au garage sera minéralisé sur une aire minimale de 3,50 m de large par 5 m de long.

Il ne peut, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, ainsi que lors de la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-I du code de l'action sociale et des familles et des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.

Lors de la construction des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat et des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires mentionnés au premier alinéa du présent article, si ces derniers sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, le nombre d'aires de stationnement exigible par logement ne peut dépasser 1.

Pour les autres catégories de logements situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il doit être créé 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher affectée au logement, plafonné à 3 places par logement. Au minimum une place par logement sera réalisée dans le volume bâti ou sera couverte.

3.2 – Constructions à usage de bureaux, d'industrie, d'activités commerciales ou artisanales, d'entrepôt, d'hébergement hôtelier et de constructions d'équipement d'intérêt collectif et services publics

Au minimum, le nombre d'emplacements à réserver respectera les normes suivantes :

- 1 place pour 25m² de surface de plancher de bureaux
- 1 place pour 50 m² d'activité artisanale,
- 1 place pour 100 m² d'entrepôt et d'activité industrielle.

Pour les activités de commerce :

- 3 places pour 100 m² surface de plancher jusqu'à 500 m²,
- 5 places pour 100 m² surface de plancher au-delà de 500 m² surface de plancher.

Pour les hébergements hôteliers :

- 1 place par chambre jusqu'à 100 chambres,
- 0,5 places par chambre au-delà de 100 chambres, plus 1 place pour autocar par unité de 50 chambres ou fraction supérieure à 50,
- 1 place pour 10 m² de salle de restaurant.

Dans le cas de constructions mixtes sur un même terrain, le nombre de places sera déterminé au prorata des surfaces de plancher de chaque activité. Dans le cas d'activités à fréquentation complémentaire sur un même terrain et sur justification écrite, un foisonnement pourra être autorisé dans le permis de construire et limité à 35 % du cumul des places.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions d'équipement d'intérêt collectif et services publics. Pour celles-ci, le nombre d'emplacements doit répondre aux besoins générés.

Extension :

L'extension des parkings et des aires de manœuvre devra être prévue selon les besoins en cas de réalisation par tranches et figurer à la demande de permis de construire.

Deux roues :

Il doit être créé un abri à vélos couvert dont la surface sera adaptée aux besoins.

Article AUXab 13 – Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations.

Les espaces plantés et engazonnés doivent représenter 15% minimum de la superficie du terrain.

1 – Obligation de planter

Les espaces libres non bâtis et non occupés par les voies de circulation ou les aires de stationnement doivent être plantés et engazonnés.

Il doit être planté au minimum un arbre pour 100 m² d'espace non bâti.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de 1 arbre pour 50 m² ou d'un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement. Les arbres seront plantés librement sur la parcelle, sans gêner le stationnement. Dans le cas de réalisation par tranche, les zones destinées aux extensions projetées doivent être aménagées en espaces verts dès la première phase de réalisation.

Des surfaces arbustives ou haies peuvent être substituées, à raison de 5 m² de massif arbustif ou 8 mètres linéaires de haie pour un arbre, au sens du présent article.

2 - Espaces boisés non classés et espaces verts existants identifiés.

Les espaces boisés non classés et espaces verts identifiés au plan de zonage au titre du 7° de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme doivent être conservés sauf impossibilité technique avérée ou sauf si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

Dans le cas où un arbre serait abattu, il devra être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente.

En cas d'impossibilité avérée de le remplacer, le projet devra faire apparaître une compensation qualitativement équivalente.

Pour la sauvegarde d'un arbre intéressant en cas de construction nouvelle, il peut être appliqué une dispense d'une place de stationnement par niveau de parking (places superposées d'un niveau à l'autre).

Les arbres seront plantés librement sur la parcelle, sans gêner le stationnement.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.

Article AUXab 14 – Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R 123-10.

Néant.

Plan Local d'Urbanisme de Saint-Pierre-du-Perray

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE XIII - ZONE AUXb

Caractère et vocation de la zone.

Cette zone située à l'intérieur de l'opération du Carré Sénart a pour vocation principale d'accueillir des activités diversifiées nécessaires au développement économique de Saint-Pierre-du-Perray et de la ville nouvelle de Sénart ainsi que des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans la zone AUXb sont applicables les dispositions générales présentées au titre I.

TITRE III

CHAPITRE XIII – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUXb

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article AUXb1 – Occupations et utilisations du sol interdites.

Sont interdites, au titre des articles L 123-5, R 123-9 et R 442-2 du code de l'urbanisme, toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article AUXb2 et notamment :

- L'industrie ;
- Les exploitations agricoles ou forestières ;
- La fonction d'entrepôt ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les garages collectifs de caravanes, stationnement de caravanes et installations de camping.

Article AUXb2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement urbain et du respect des dispositions paysagères d'ensemble:

- les constructions à usage d'activités technologiques, de tourisme, de loisirs, de bureaux, et de commerces.
- les constructions d'habitations de type résidences spécifiques, de tourisme, de loisirs, étudiants ;
- les constructions à usage d'habitation si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, le gardiennage ou la surveillance des bâtiments ;
- les affouillements et exhaussements au sol, tels qu'ils sont définis à l'article R 442.2 du code de l'urbanisme, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans le secteur ;

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.

Article AUXb3 – Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.

I – Accès.

Les accès directs de tout lot cessible sur les voies publiques riveraines sont autorisés.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, ainsi qu'à la collecte des ordures ménagères.

2 – Conditions de desserte par les voies publiques ou privées.

Les caractéristiques des voies doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
 - permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
 - permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.
- Toute voie nouvelle doit avoir une chaussée minimale de 5 mètres de largeur et 9 mètres (trottoirs compris). La voie doit être conçue dans la mesure du possible, en tenant compte de

la morphologie du terrain d'implantation de l'opération, en compatibilité avec la trame viaire existante environnante.

Les voies en impasse doivent permettre le demi-tour des véhicules, l'aménagement de l'aire de demi-tour devant être conçu pour consommer la moindre superficie du terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

3 – Cheminements pour piétons et cycles.

Les cheminements pour piétons et cycles devront être convenablement aménagés, éclairés et plantés. La largeur de passage ne sera pas inférieure à 2 mètres. Ils devront assurer la circulation des personnes à mobilité réduite.

4 – Voirie.

Toute voie publique devra comporter un dispositif d'éclairage public.

Article AUXb 4 – Les conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eaux publics, d'électricité et d'assainissement.

Les raccordements eau-assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du règlement sanitaire départemental de l'Essonne et du règlement d'assainissement du gestionnaire annexé au présent PLU.

Les réseaux, quand ils seront sous voirie commune, devront être conçus en respect des prescriptions des collectivités publiques gestionnaires des réseaux publics correspondants. A défaut, ces réseaux ne pourront être repris en gestion par la collectivité publique concernée qu'après mise aux normes en vigueur au moment de la demande.

1 – Alimentation en eau potable.

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution.

2 – Assainissement.

a) Eaux usées.

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau et seulement dans ce cas, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux normes en vigueur, après s'être assuré au préalable que la superficie et les caractéristiques chimiques, physiques, biologiques et hydrologiques du sol de la parcelle permettent d'assurer l'épuration et l'évacuation de ces eaux sur le terrain. Ces dispositifs seront court-circuités et condamnés dès la réalisation du réseau collectif. Un nouveau raccordement devra alors être réalisé sur le réseau collectif.

Le permis de construire pourra être refusé si les caractéristiques du terrain ne satisfont pas aux conditions requises pour un assainissement non collectif efficace.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau d'assainissement non collectif n'est possible que dans le respect de la réglementation en vigueur. Ces eaux usées pourront, suivant leur nature, faire l'objet d'un prétraitement avant leur rejet dans le réseau.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées jusqu'au milieu naturel (article 1331-10 du code de la Santé Publique).

b) Eaux pluviales.

Le collecteur des eaux pluviales ne recevra aucun liquide autre que les eaux de ruissellement.

Tout déversement en puisard, fossé, drain, etc... pour les eaux pluviales, est strictement prohibé.

Les eaux pluviales résultant des aménagements réalisés sur un terrain devront obligatoirement être évacuées dans le réseau prévu à cet effet.

Les eaux pluviales polluées (issues des voiries, parkings, ...) devront faire l'objet d'un traitement spécial avant leur rejet dans le réseau collectif.

3 – Desserte téléphone et électricité.

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par branchement aux réseaux collectifs France Télécom et E.D.F.

Le raccordement des habitations aux réseaux doit être réalisé en souterrain jusqu'en limite du domaine public.

4 – Déchets.

Les locaux nécessaires au stockage des conteneurs pour la mise en œuvre de la collecte sélective des déchets et encombrants ménagers devront être réalisés sur l'unité foncière, et ce non visible des voies de desserte, et de préférence dans les constructions. Dans tous les cas, les conteneurs ne seront pas visibles depuis les espaces publics : chemins piétons et voies de desserte.

Les locaux devront être dimensionnés en fonction de la typologie des logements et de la fréquence des collectes.

Les constructions existantes pour lesquelles il y aurait des impossibilités techniques majeures à aménager ces locaux peuvent être exemptés de cette disposition.

Article AUXb5 – Superficie minimale des terrains constructibles.

Néant.

Article AUXb6 – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques.

Les constructions pourront s'implanter en limite ou en retrait. Pour les constructions implantées à l'alignement des voies publiques, sont autorisés les débordements tels que les auvents sous réserve des dispositions réglementaires en vigueur.

Article AUXb7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Les constructions seront implantées en observant une marge de recul de 4 mètres minimum.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article AUXb8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Il n'est pas fixé de règle.

Article AUXb9 – Emprise au sol des constructions.

Il n'est pas fixé de règle.

Article AUXb10 – La hauteur maximale des constructions.

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 15 mètres.

Le dépassement du plafond de hauteur, d'un maximum de 5 mètres, ne sera toléré que pour la réalisation ponctuelle d'un élément architectural symbolique, monumental ou point singulier lié à l'art urbain formant un repère dans la composition urbaine.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article AUXb11 – L'aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.

Les bâtiments devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les constructions et leurs annexes seront étudiées de manière à assurer leur parfaite intégration dans le quartier et respecter l'esprit architectural général défini pour le secteur. Les bâtiments implantés de part et d'autre d'une limite séparative devront présenter une homogénéité de hauteur et d'aspect de façade (matériaux et couleurs similaires).

Le plus grand soin sera apporté au traitement architectural et paysager des espaces extérieurs en liaison avec les constructions. Une attention particulière devra être portée sur l'insertion des bâtiments par rapport aux perspectives principales.

Les bâtiments devront faire l'objet d'une attention particulière dans le choix des matériaux, la coloration des bâtiments aura une valeur claire dominante (blanc, gris).

Les bâtiments annexes, transformateurs, poste de coupure, détendeur gaz, chaufferie, etc... seront intégrés aux bâtiments.

A l'exception de l'indication de la raison sociale et du sigle de l'entreprise, toute publicité ou affichage sur le terrain, sur les clôtures et sur les bâtiments est interdit.

1 – Toitures.

Les édifices et matériels techniques situés sur les toitures terrasses devront faire partie intégrante de l'architecture des bâtiments et ne pas être visibles depuis l'espace public.

2 – Parements extérieurs.

Toutes les façades des constructions visibles ou non de l'espace public seront traitées en un nombre limité de matériaux ainsi qu'en un nombre limité de couleurs en cohérence avec l'environnement général du secteur.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts de type carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc...est interdit.

Les « ventouses » de ventilation ou d'évacuation des gaz brûlés sont interdites sur les façades visibles depuis l'espace public.

Les parties de constructions édifiées en superstructure sur les toitures, telles que cheminées, machineries d'ascenseurs, de réfrigération, sorties de secours ..., doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

3 – Clôtures.

Tant en bordure de voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat. Elles seront de nature différente selon la localisation et seront, soit minérales (murs, grilles, etc...) soit végétales (haies) doublées ou non d'un grillage vertical à maille carrée.

Le traitement de l'accès et la clôture de la façade principale devront obligatoirement figurer au permis de construire.

4 – Dispositions diverses.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de l'espace public.

5 – Dispositions particulières.

Les panneaux solaires devront s'intégrer à l'architecture des constructions principales ainsi qu'à leurs bâtiments annexes.

En cas de toiture terrasse, ils doivent notamment être implantés avec un recul de 1,50 mètre du bord de la toiture.

Dans le cas d'installation de panneaux côté rue, la disposition en partie basse du rampant de la toiture sera privilégiée pour une bonne intégration dans le paysage urbain. Le choix de coloris doit être en accord avec la toiture.

Les pompes à chaleur, climatiseurs et autres appareils d'air ainsi que les antennes paraboliques ne devront pas être visibles du domaine public ou d'espace privé ouvert au public. Leur localisation et leur couleur devront être déterminées de sorte à ce qu'ils restent peu perceptibles visuellement et s'intègrent au mieux avec la partie de constructions sur laquelle ils seront fixés.

Article AUXb12 – Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.

I – Principes.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique, des marges de reculement et des espaces verts. A cet effet, les aires de stationnement nécessaires doivent être réalisées sur le terrain propre à l'opération. Leur nombre minimal est établi suivant les normes définies ci-après.

En cas d'impossibilité technique ou architecturale de réaliser sur le terrain propre de l'opération le nombre d'emplacements requis, se référer à l'article L.123-I-12 du code de l'urbanisme.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 5 premiers mètres suivant l'alignement ne doit pas excéder 5%.

2 – Accessibilité des personnes handicapées aux places de stationnement.

Des emplacements de stationnement réservés aux véhicules transportant des personnes à mobilité réduite doivent être réalisés à raison de 5% des places réalisées et convenablement réparties.

Ces emplacements doivent répondre de la réglementation en vigueur, notamment en ce qui concerne leur largeur totale qui ne peut être inférieure à 3,30 mètres.

3 – Nombre de places de stationnement.

Le calcul des places de stationnement nécessaires à l'opération sera arrondi à l'unité inférieure en dessous de 0,5 et à l'unité supérieure pour 0,5 et au-dessus.

Le nombre de places à réserver pour le stationnement des véhicules doit respecter les normes minimales suivantes :

3.1 – Construction à usage d'habitation.

Il doit être créé 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher affectée au logement, plafonné à 3 places par logement. Au minimum une place par logement sera réalisée dans le volume bâti ou sera couverte.

20% du nombre total des places de stationnement doivent être réservés à des places banalisées en surface.

L'accès au garage sera minéralisé sur une aire minimale de 3,50 m de large par 5 m de long. En outre devront être construits des locaux sécurisés pour le garage des vélos et des landaus, en rez-de-chaussée des constructions d'habitat collectif, permettant le stationnement d'au moins deux vélos par logement.

Il ne peut, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, ainsi que lors de la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-I du code de l'action sociale et des familles et des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.

Lors de la construction des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat et des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires mentionnés au premier alinéa du présent article, si ces derniers sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, le nombre d'aires de stationnement exigible par logement ne peut dépasser 1.

Pour les autres catégories de logements situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il doit être créé 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher affectée au logement, plafonné à 3 places par logement. Au minimum une place par logement sera réalisée dans le volume bâti ou sera couverte.

3.2 – Constructions à usage de bureaux, services, d'industrie, d'activités commerciales ou artisanales et de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- Etablissements d'activités – bureaux :

- . 5 places pour 100 m² surface de plancher d'activités technologiques
- . 5 places pour 100 m² surface de plancher de bureaux, de services et d'activités induites.

- Etablissements commerciaux :

- . 5 places pour 100 m² de surface de plancher.

- Hôtels – restaurants – salles de spectacles :

- . 1 place pour une chambre d'hôtel jusqu'à 100 chambres et 0,5 places/chambre supplémentaire au-delà de 100 chambres avec 1 place d'autocar par unité de 50 chambres ou fraction supérieure à 50.
- . 1 place pour 10 m² de salle de restaurant
- . 1 place pour 3 places de spectacles.

- Résidences spécifiques (loisirs, tourisme, étudiants) :

- . 2 places pour 3 chambres dont la moitié au moins couverte.

- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : elles doivent répondre aux besoins spécifiques générés par ces constructions et installations.

Dans le cas de constructions mixtes sur un même terrain, le nombre de places sera déterminé au prorata des surfaces de plancher de chaque activité. Dans le cas d'activités à fréquentation complémentaire sur un même terrain et sur justification écrite, un foisonnement pourra être autorisé dans le permis de construire et limité à 35 % du cumul des places.

En outre, dans tous les cas, il doit être créé un abri à vélos couvert dont la surface sera adaptée aux besoins.

Article AUXb 13 – Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

Les espaces non affectés aux constructions et aux voies de circulation devront être traités par des plantations et des pelouses. Ils devront constituer le prolongement naturel des espaces publics et devront être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² d'espaces libres et 1 arbre pour 5 places de stationnement ; les plantations pourront être regroupées en bosquets.

Selon les nécessités de l'environnement, l'équivalence suivante pourra être utilisée : 1 arbre = 5 m² de massifs arbustifs = 8 mètres de linéaires de haies.

La localisation et la nature des plantations devront apparaître sur le plan masse figurant au permis de construire.

Les arbres seront plantés librement sur la parcelle, sans gêner le stationnement.

Les aires de stockage seront masquées à la vue et traitées en continuité et en harmonie avec l'architecture du bâtiment et le paysagement extérieur.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.

Article AUXb14 – Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R 123.10.

Néant.

Plan Local d'Urbanisme de Saint-Pierre-du-Perray

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER ULTERIEUREMENT

CHAPITRE XIV - ZONE 2AU

Caractère et vocation de la zone.

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée.
Elle est classée en zone urbanisable au SDRIF et au schéma directeur de la ville nouvelle de Sénart et destinée à être urbanisée dans le cadre de la réalisation de la ville nouvelle de Sénart sous forme d'opérations d'ensemble et modification ou révision du PLU.

Toutefois, seules sont autorisées dans la zone :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- située au Nord Est de la commune, l'accueil des gens du voyage

Sous réserve de la mise en œuvre d'une procédure d'urbanisme, cette zone pourra ultérieurement accueillir des opérations d'intérêt général.

La zone recouvre notamment les terrains occupés par les bâtiments de la ferme de Villera, au Sud-Est de la commune, où les constructions à usage agricole sont admises sous conditions.

Cette zone est concernée dans sa partie sud par la servitude de protections des sites pittoresques inscrits (Rives de Seine)
Elle comprend une zone de bruit catégorie I.

Dans la zone 2AU sont applicables les dispositions générales présentées au titre I.

TITRE IV

CHAPITRE XIV – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 2AU 1 – Occupations et utilisations du sol interdites.

Sont interdites, au titre des articles L 123-5, R 123-9 et R 111-30 et suivants, R.421-19 et R.421-23 du code de l'urbanisme, toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, installations et occupations du sol qui ne figurent pas à l'article 2AU2.
- Toute construction nouvelle dans les marges inconstructibles de 50 m figurant sur le plan de zonage au titre de la protection des lisières des bois et forêts.
- Les constructions ou installations nouvelles interdites par l'article L 111-I-4 du code de l'urbanisme dans les marges de recul de 75 mètres de l'axe la RD 446 et de 100 mètres de l'axe la RN 104.

Article 2AU 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

Sont admises sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient strictement indispensables à la direction et au gardiennage des constructions ou installations visées aux alinéas précédents.
- A proximité et dans l'emprise du corps de ferme existant ;
 - l'aménagement des constructions existantes et leur extension dans la limite de 20% de leur surface de plancher existante à la date d'approbation du présent P.L.U. ;
 - la reconstruction d'un bâtiment détruit par un sinistre jusqu'à obtenir une surface nette de plancher équivalente à celle détruite.

Une deuxième phase d'urbanisation sera possible sous réserve de la mise en œuvre d'une procédure d'urbanisme.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.

Article 2AU 3 – Les Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

I – Conditions de desserte par les voies publiques ou privées.

Les caractéristiques des voies doivent :

- Etre adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
 - Permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
 - permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.
- Toute voie nouvelle doit avoir une chaussée minimale de 5 mètres de largeur et 9 mètres (trottoirs compris). La voie doit être conçue dans la mesure du possible, en tenant compte de

la morphologie du terrain d'implantation de l'opération, en compatibilité avec la trame viaire existante environnante.

Les voies en impasse doivent permettre le demi-tour des véhicules, l'aménagement de l'aire de demi-tour devant être conçu pour consommer la moindre superficie du terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

2 – Cheminements pour piétons et cycles.

Les cheminements pour piétons et cycles devront être convenablement aménagés, éclairés et plantés. La largeur de passage ne sera pas inférieure à 2 mètres. Ils devront assurer la circulation des personnes à mobilité réduite.

3 – Voirie.

Toute voie publique devra comporter un dispositif d'éclairage public.

Article 2AU 4 – Les Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eaux publics, d'électricité et d'assainissement.

Les raccordements eau-assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du règlement sanitaire départemental de l'Essonne et du règlement d'assainissement du gestionnaire annexé au présent PLU.

Les réseaux, quand ils seront sous voirie commune, devront être conçus en respect des prescriptions des collectivités publiques gestionnaires des réseaux publics correspondants. A défaut, ces réseaux ne pourront être repris en gestion par la collectivité publique concernée qu'après mise aux normes en vigueur au moment de la demande.

1/ Alimentation en eau potable.

Le branchement sur un réseau collectif de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau.

2/ Assainissement.

a) Eaux usées.

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau et seulement dans ce cas, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux normes en vigueur, après s'être assuré au préalable que la superficie et les caractéristiques chimiques, physiques, biologiques et hydrologiques du sol de la parcelle permettent d'assurer l'épuration et l'évacuation de ces eaux sur le terrain. Ces dispositifs seront court-circuités et condamnés dès la réalisation du réseau collectif. Un nouveau raccordement devra alors être réalisé sur le réseau collectif.

Le permis de construire pourra être refusé si les caractéristiques du terrain ne satisfont pas aux conditions requises pour un assainissement non collectif efficace.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau d'assainissement non collectif n'est possible que dans le respect de la réglementation en vigueur. Ces eaux usées pourront, suivant leur nature, faire l'objet d'un prétraitement avant leur rejet dans le réseau.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées jusqu'au milieu naturel (article 1331-10 du code de la Santé Publique).

b) Eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (art. 640 et 641 du Code civil).

Lorsqu'il existe un réseau public recueillant les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ledit réseau.

Les eaux pluviales polluées (issues des voiries, parkings, ...) devront faire l'objet d'un traitement spécial avant leur rejet dans le réseau collectif.

3/ Dessertes téléphonique et électrique.

Le raccordement des habitations aux réseaux doit être réalisé en souterrain jusqu'en limite du domaine public.

4/ Déchets.

Les locaux nécessaires au stockage des conteneurs pour la mise en œuvre de la collecte sélective des déchets et encombrants ménagers devront être réalisés sur l'unité foncière et ce non visible des voies de desserte, de préférence dans les constructions. Dans tous les cas, les conteneurs ne seront pas visibles depuis les espaces publics : chemins piétons et voies de desserte.

Les locaux devront être dimensionnés en fonction de la typologie des logements et de la fréquence des collectes.

Les constructions existantes pour lesquelles il y aurait des impossibilités techniques majeures à aménager ces locaux peuvent être exemptés de cette disposition.

Article 2AU 5 – Superficie minimale des terrains constructibles.

Néant.

Article 2AU 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions nouvelles doivent respecter une marge de reculement au moins égale à 4 m comptée à partir de la limite du domaine public.

Les constructions doivent respecter une marge de reculement au moins égale à 100 m comptée à partir de l'axe de la RN 104.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 2AU 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1/ Les constructions nouvelles peuvent être implantées soit en limite séparative de propriété, soit en observant une marge de reculement par rapport à ces limites.

2/ En cas de marge de reculement, celle-ci doit être déterminée de la façon suivante :

- Si la construction ne présente face, à la limite séparative de propriété, qu'une façade aveugle : la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit ($H / 2$) sans pouvoir être inférieure à 4 m.
- Si la construction présente une ou plusieurs baies faisant face à la limite séparative : la marge minimale à respecter est de 8 m.

3/ Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 2AU 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

1/ La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est admise à condition que la distance comptée horizontalement entre deux bâtiments soit au moins égale à 8 m.

2/ Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 2AU 9 – Emprise au sol des constructions.

Il n'est pas fixé de règle.

Article 2AU 10 – La hauteur maximale des constructions.

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 12 mètres.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 2AU 11 – L'aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.

1/ Principes.

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doivent être étudiés de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel.

Les éléments du patrimoine architectural ancien sont identifiés et localisés en annexe du PLU et font l'objet des protections et des prescriptions suivantes dans le cadre de l'article L123-1, 7° du code de l'urbanisme.

La réutilisation des bâtiments remarquables, leurs annexes et clôtures devra respecter le caractère du bâti existant, les volumes, les matériaux, les proportions, les formes, les rythmes des percements et, d'une façon générale, les dessins et les détails architecturaux (corniches, linteaux, etc.) qu'il s'agisse d'agrandissement ou de surélévation de façades ou de modifications de combles.

De légères adaptations pourront le cas échéant être apportées sous réserve qu'elles respectent l'esprit d'origine du bâti et assurent une parfaite intégration dans le site.

Les parties de constructions édifiées en superstructure sur les toitures, telles que cheminées, machineries d'ascenseurs, de réfrigération, sorties de secours ..., doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Les « ventouses » de ventilation ou d'évacuation des gaz brûlés sont interdites sur les façades visibles depuis l'espace public.

2/ Clôtures.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel.

Leur hauteur totale est limitée à 2 m.

Les clôtures à l'alignement de la voie doivent être composées :

- Soit de haies ou d'un grillage doublé d'une haie vive.
- Soit de murets, d'une hauteur au plus égale à 1 mètre, surmontés d'un barreaudage en bois ou en métal, en PVC ou d'un grillage doublé d'une haie vive.

L'emploi de plaques de type béton préfabriqué est interdit en bordure du domaine public.

3/ Dispositions particulières.

Les antennes paraboliques doivent être implantées de telle sorte qu'elles ne soient pas visibles depuis l'espace public.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Les panneaux solaires devront s'intégrer à l'architecture des constructions principales ainsi qu'à leurs bâtiments annexes.

En cas de toiture terrasse, ils doivent notamment être implantés avec un recul de 1,50 mètre du bord de la toiture.

Dans le cas d'installation de panneaux côté rue, la disposition en partie basse du rampant de la toiture sera privilégiée pour une bonne intégration dans le paysage urbain. Le choix de coloris doit être en accord avec la toiture.

Les pompes à chaleur, climatiseurs et autres appareils d'air ainsi que les antennes paraboliques ne devront pas être visibles du domaine public ou d'espace privé ouvert au public. Leur localisation et leur couleur devront être déterminées de sorte à ce qu'ils restent peu perceptibles visuellement et s'intègrent au mieux avec la partie de constructions sur laquelle ils seront fixés.

Article 2AU 12 – Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.

I – Principes.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique, des marges de reculement et des espaces verts. A cet effet, les aires de stationnement nécessaires doivent être réalisées sur le terrain propre à l'opération. Leur nombre minimal est établi suivant les normes définies ci-après.

En cas d'impossibilité technique ou architecturale de réaliser sur le terrain propre de l'opération le nombre d'emplacements requis, se référer à l'article L.123-I-12 du code de l'urbanisme.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 5 premiers mètres suivant l'alignement ne doit pas excéder 5%.

Il ne peut, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, ainsi que lors de la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-I du code de l'action sociale et des familles et des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-I2 du code de la construction et de l'habitation.

Lors de la construction des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat et des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires mentionnés au premier alinéa du présent article, si ces derniers sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, le nombre d'aires de stationnement exigible par logement ne peut dépasser 1.

Pour les autres catégories de logements situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que

la qualité de la desserte le permet, il doit être créé 1,5 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher affectée au logement, plafonné à 3 places par logement. Au minimum une place par logement sera réalisée dans le volume bâti ou sera couverte.

2 – Accessibilité des personnes handicapées aux places de stationnement.

Des emplacements de stationnement réservés aux véhicules transportant des personnes à mobilité réduite doivent être réalisés à raison de 5% des places réalisées et convenablement réparties. Ces emplacements doivent répondre de la réglementation en vigueur, notamment en ce qui concerne leur largeur totale qui ne peut être inférieure à 3,30 mètres.

Article 2AU 13 – Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations.

1/ Obligation de planter.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces indigènes.

2/ Espaces boisés classés.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-I du code de l'urbanisme.

3/ Espaces boisés non classés et espaces verts existants identifiés.

Les espaces boisés non classés et espaces verts identifiés au plan de zonage au titre du 7° de l'article L.123-I du Code de l'Urbanisme doivent être conservés sauf impossibilité technique avérée ou sauf si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

Dans le cas où un arbre serait abattu, il devra être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente.

En cas d'impossibilité avérée de le remplacer, le projet devra faire apparaître une compensation qualitativement équivalente.

Pour la sauvegarde d'un arbre intéressant en cas de construction nouvelle, il peut être appliqué une dispense d'une place de stationnement par niveau de parking (places superposées d'un niveau à l'autre).

Les arbres seront plantés librement sur la parcelle, sans gêner le stationnement.

4/ Espaces verts à créer.

Les espaces supportant une trame « espaces verts à créer » au plan de zonage du PLU, peuvent uniquement recevoir des aménagements paysagers (plantations et/ou engazonnement) et des voiries, circulations piétonnes.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.

Article 2AU 14 – Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R 123.10.

Néant.

Plan Local d'Urbanisme de Saint-Pierre-du-Perray

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER ULTERIEUREMENT

CHAPITRE XV - ZONE 2AUg

Caractère et vocation de la zone.

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée.

Elle est classée en zone urbanisable au SDRIF et au schéma directeur de la ville nouvelle de Sénart. Toutefois, seules sont autorisées dans la zone, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et notamment l'extension du golf de Villeray

Dans la zone 2AUg sont applicables les dispositions générales présentées au titre I.

TITRE IV

CHAPITRE XV – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUg

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 2AUg 1 – Occupations et utilisations du sol interdites.

Sont interdites, au titre des articles L 123-5, R 123-9 et R 111-30 et suivants, R.421-19 et R.421-23 du code de l'urbanisme, toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, installations et occupations du sol qui ne figurent pas à l'article 2AUg2.
- Toute construction nouvelle dans les marges inconstructibles de 50 m figurant sur le plan de zonage au titre de la protection des lisières des bois et forêts.

Article 2AUg 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

Sont admises sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient strictement indispensables à la direction et au gardiennage des constructions ou installations visées aux alinéas précédents.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.

Article 2AUg 3 – Les Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

1 – Conditions de desserte par les voies publiques ou privées.

Les caractéristiques des voies doivent :

- Etre adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
 - Permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
 - permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.
- Toute voie nouvelle doit avoir une chaussée minimale de 5 mètres de largeur et 9 mètres (trottoirs compris). La voie doit être conçue dans la mesure du possible, en tenant compte de la morphologie du terrain d'implantation de l'opération, en compatibilité avec la trame viaire existante environnante.

Les voies en impasse doivent permettre le demi-tour des véhicules, l'aménagement de l'aire de demi-tour devant être conçu pour consommer la moindre superficie du terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

2 – Cheminements pour piétons et cycles.

Les cheminements pour piétons et cycles devront être convenablement aménagés, éclairés et plantés. La largeur de passage ne sera pas inférieure à 2 mètres. Ils devront assurer la circulation des personnes à mobilité réduite.

3 – Voirie.

Toute voie publique devra comporter un dispositif d'éclairage public.

Article 2AUg 4 – Les Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eaux publics, d'électricité et d'assainissement.

Les raccordements eau-assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du règlement sanitaire départemental de l'Essonne et du règlement d'assainissement du gestionnaire annexé au présent PLU.

Les réseaux, quand ils seront sous voirie commune, devront être conçus en respect des prescriptions des collectivités publiques gestionnaires des réseaux publics correspondants. A défaut, ces réseaux ne pourront être repris en gestion par la collectivité publique concernée qu'après mise aux normes en vigueur au moment de la demande.

1/ Alimentation en eau potable.

Le branchement sur un réseau collectif de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau.

2/ Assainissement.

c) Eaux usées.

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau et seulement dans ce cas, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux normes en vigueur, après s'être assuré au préalable que la superficie et les caractéristiques chimiques, physiques, biologiques et hydrologiques du sol de la parcelle permettent d'assurer l'épuration et l'évacuation de ces eaux sur le terrain. Ces dispositifs seront court-circuités et condamnés dès la réalisation du réseau collectif. Un nouveau raccordement devra alors être réalisé sur le réseau collectif.

Le permis de construire pourra être refusé si les caractéristiques du terrain ne satisfont pas aux conditions requises pour un assainissement non collectif efficace.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau d'assainissement non collectif n'est possible que dans le respect de la réglementation en vigueur. Ces eaux usées pourront, suivant leur nature, faire l'objet d'un prétraitement avant leur rejet dans le réseau.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées jusqu'au milieu naturel (article 1331-10 du code de la Santé Publique).

d) Eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (art. 640 et 641 du Code civil).

Lorsqu'il existe un réseau public recueillant les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ledit réseau.

Les eaux pluviales polluées (issues des voiries, parkings, ...) devront faire l'objet d'un traitement spécial avant leur rejet dans le réseau collectif.

3/ Dessertes téléphonique et électrique.

Le raccordement des habitations aux réseaux doit être réalisé en souterrain jusqu'en limite du domaine public.

4/ Déchets.

Les locaux nécessaires au stockage des conteneurs pour la mise en œuvre de la collecte sélective des déchets et encombrants ménagers devront être réalisés sur l'unité foncière et ce non visible des voies de desserte, de préférence dans les constructions. Dans tous les cas, les conteneurs ne seront pas visibles depuis les espaces publics : chemins piétons et voies de desserte.

Les locaux devront être dimensionnés en fonction de la typologie des logements et de la fréquence des collectes.

Les constructions existantes pour lesquelles il y aurait des impossibilités techniques majeures à aménager ces locaux peuvent être exemptés de cette disposition.

Article 2AUg 5 – Superficie minimale des terrains constructibles.

Néant.

Article 2AUg 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions nouvelles doivent respecter une marge de reculement au moins égale à 4 m comptée à partir de la limite du domaine public.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 2AUg 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1/ Les constructions nouvelles peuvent être implantées soit en limite séparative de propriété, soit en observant une marge de reculement par rapport à ces limites.

2/ En cas de marge de reculement, celle-ci doit être déterminée de la façon suivante :

- Si la construction ne présente face à la limite séparative de propriété qu'une façade aveugle : la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit ($H / 2$) sans pouvoir être inférieure à 4 m.
- Si la construction présente une ou plusieurs baies faisant face à la limite séparative : la marge minimale à respecter est de 8 m.

3/ Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 2AUg 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

1/ La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est admise à condition que la distance comptée horizontalement entre deux bâtiments soit au moins égale à 8 m.

2/ Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 2AUg 9 – Emprise au sol des constructions.

L'emprise au sol est limitée à 0,05% de l'unité foncière.

Article 2AUg 10 – La hauteur maximale des constructions.

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 12 mètres.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 2AUg 11 – L'aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.

1/ Principes.

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doivent être étudiés de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel.

Les éléments du patrimoine architectural ancien sont identifiés et localisés en annexe du PLU et font l'objet de protections et des prescriptions suivantes dans le cadre de l'article L123-I, 7° du code de l'urbanisme.

La réutilisation des bâtiments remarquables, leurs annexes et clôtures devra respecter le caractère du bâti existant, les volumes, les matériaux, les proportions, les formes, les rythmes des percements et, d'une façon générale, les dessins et les détails architecturaux (corniches, linteaux, etc.) qu'il s'agisse d'agrandissement ou de surélévation de façades ou de modifications de combles.

De légères adaptations pourront le cas échéant être apportées sous réserve qu'elles respectent l'esprit d'origine du bâti et assurent une parfaite intégration dans le site.

Les parties de constructions édifiées en superstructure sur les toitures, telles que cheminées, machineries d'ascenseurs, de réfrigération, sorties de secours ..., doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Les « ventouses » de ventilation ou d'évacuation des gaz brûlés sont interdites sur les façades visibles depuis l'espace public.

2/ Clôtures.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel.

Leur hauteur totale est limitée à 2 m.

Les clôtures à l'alignement de la voie doivent être composées :

- Soit de haies ou d'un grillage doublé d'une haie vive.
- Soit de murets, d'une hauteur au plus égale à 1 mètre, surmontés d'un barreaudage en bois ou en métal, en PVC ou d'un grillage doublé d'une haie vive.

L'emploi de plaques de type béton préfabriqué est interdit en bordure du domaine public.

3/ Dispositions particulières.

Les antennes paraboliques doivent être implantées de telle sorte qu'elles ne soient pas visibles depuis l'espace public.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Les panneaux solaires devront s'intégrer à l'architecture des constructions principales ainsi qu'à leurs bâtiments annexes.

En cas de toiture terrasse, ils doivent notamment être implantés avec un recul de 1,50 mètre du bord de la toiture.

Dans le cas d'installation de panneaux côté rue, la disposition en partie basse du rampant de la toiture sera privilégiée pour une bonne intégration dans le paysage urbain. Le choix de coloris doit être en accord avec la toiture.

Les pompes à chaleur, climatiseurs et autres appareils d'air ainsi que les antennes paraboliques ne devront pas être visibles du domaine public ou d'espace privé ouvert au public. Leur localisation et leur couleur devront être déterminées de sorte à ce qu'ils restent peu perceptibles visuellement et s'intègrent au mieux avec la partie de constructions sur laquelle ils seront fixés.

Article 2AUG 12 – Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.

I – Principes.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique, des marges de reculement et des espaces verts. A cet effet, les aires de stationnement nécessaires doivent être réalisées sur le terrain propre à l'opération. Leur nombre minimal est établi suivant les normes définies ci-après.

En cas d'impossibilité technique ou architecturale de réaliser sur le terrain propre de l'opération le nombre d'emplacements requis, se référer à l'article L.123-I-12 du code de l'urbanisme.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 5 premiers mètres suivant l'alignement ne doit pas excéder 5%.

Il ne peut, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, ainsi que lors de la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-I du code de l'action sociale et des familles et des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.

Lors de la construction des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat et des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires mentionnés au premier alinéa du présent article, si ces derniers sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, le nombre d'aires de stationnement exigible par logement ne peut dépasser 1.

Pour les autres catégories de logements situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il doit être créé 1,5 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher affectée au logement, plafonné à 3 places par logement. Au minimum une place par logement sera réalisée dans le volume bâti ou sera couverte.

2 – Accessibilité des personnes handicapées aux places de stationnement.

Des emplacements de stationnement réservés aux véhicules transportant des personnes à mobilité réduite doivent être réalisés à raison de 5% des places réalisées et convenablement réparties. Ces emplacements doivent répondre de la réglementation en vigueur, notamment en ce qui concerne leur largeur totale qui ne peut être inférieure à 3,30 mètres.

Article 2AUg 13 – Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations.

1/ Obligation de planter.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces indigènes.

2/ Espaces verts à créer.

Les espaces supportant une trame « espaces verts à créer » au plan de zonage du PLU, peuvent uniquement recevoir des aménagements paysagers (plantations et/ou engazonnement) et des voiries, circulations piétonnes.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.

Article 2AUg 14 – Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R 123.10.

Néant.

Plan Local d'Urbanisme de Saint-Pierre-du-Perray

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER ULTERIEUREMENT

CHAPITRE XVI - ZONE 2AUp

Caractère et vocation de la zone.

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée.
Elle est classée en zone urbanisable au SDRIF et au schéma directeur de la ville nouvelle de Sénart. Toutefois, seules sont autorisées dans la zone, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et notamment un Parc Intercommunal des Sports.

Dans la zone 2AUp sont applicables les dispositions générales présentées au titre I.

TITRE IV

CHAPITRE XVI – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUp

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 2AUp 1 – Occupations et utilisations du sol interdites.

Sont interdites, au titre des articles L 123-5, R 123-9 et R 111-30 et suivants, R.421-19 et R.421-23 du code de l'urbanisme, toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, installations et occupations du sol qui ne figurent pas à l'article 2AUp2.

Article 2AUp 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

Sont admises sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient strictement indispensables à la direction et au gardiennage des constructions ou installations visées aux alinéas précédents.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.

Article 2AUp 3 – Les Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

1 – Conditions de desserte par les voies publiques ou privées.

Les caractéristiques des voies doivent :

- Etre adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
 - Permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
 - permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.
- Toute voie nouvelle doit avoir une chaussée minimale de 5 mètres de largeur et 9 mètres (trottoirs compris). La voie doit être conçue dans la mesure du possible, en tenant compte de la morphologie du terrain d'implantation de l'opération, en compatibilité avec la trame viaire existante environnante.

Les voies en impasse doivent permettre le demi-tour des véhicules, l'aménagement de l'aire de demi-tour devant être conçu pour consommer la moindre superficie du terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

2 – Cheminements pour piétons et cycles.

Les cheminements pour piétons et cycles devront être convenablement aménagés, éclairés et plantés. La largeur de passage ne sera pas inférieure à 2 mètres. Ils devront assurer la circulation des personnes à mobilité réduite.

3 – Voirie.

Toute voie publique devra comporter un dispositif d'éclairage public.

Article 2AUp 4 – Les Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eaux publics, d'électricité et d'assainissement.

Les raccordements eau-assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du règlement sanitaire départemental de l'Essonne et du règlement d'assainissement du gestionnaire annexé au présent PLU.

Les réseaux, quand ils seront sous voirie commune, devront être conçus en respect des prescriptions des collectivités publiques gestionnaires des réseaux publics correspondants. A défaut, ces réseaux ne pourront être repris en gestion par la collectivité publique concernée qu'après mise aux normes en vigueur au moment de la demande.

1/ Alimentation en eau potable.

Le branchement sur un réseau collectif de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau.

2/ Assainissement.

e) Eaux usées.

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau et seulement dans ce cas, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux normes en vigueur, après s'être assuré au préalable que la superficie et les caractéristiques chimiques, physiques, biologiques et hydrologiques du sol de la parcelle permettent d'assurer l'épuration et l'évacuation de ces eaux sur le terrain. Ces dispositifs seront court-circuités et condamnés dès la réalisation du réseau collectif. Un nouveau raccordement devra alors être réalisé sur le réseau collectif.

Le permis de construire pourra être refusé si les caractéristiques du terrain ne satisfont pas aux conditions requises pour un assainissement non collectif efficace.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau d'assainissement non collectif n'est possible que dans le respect de la réglementation en vigueur. Ces eaux usées pourront, suivant leur nature, faire l'objet d'un prétraitement avant leur rejet dans le réseau.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées jusqu'au milieu naturel (article 1331-10 du code de la Santé Publique).

f) Eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (art. 640 et 641 du Code civil).

Lorsqu'il existe un réseau public recueillant les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ledit réseau.

Les eaux pluviales polluées (issues des voiries, parkings, ...) devront faire l'objet d'un traitement spécial avant leur rejet dans le réseau collectif.

3/ Dessertes téléphonique et électrique.

Le raccordement des habitations aux réseaux doit être réalisé en souterrain jusqu'en limite du domaine public.

4/ Déchets.

Les locaux nécessaires au stockage des conteneurs pour la mise en œuvre de la collecte sélective des déchets et encombrants ménagers devront être réalisés sur l'unité foncière et ce non visible des voies de desserte, de préférence dans les constructions. Dans tous les cas, les

conteneurs ne seront pas visibles depuis les espaces publics : chemins piétons et voies de desserte.

Les locaux devront être dimensionnés en fonction de la typologie des logements et de la fréquence des collectes.

Les constructions existantes pour lesquelles il y aurait des impossibilités techniques majeures à aménager ces locaux peuvent être exemptés de cette disposition.

Article 2AUp 5 – Superficie minimale des terrains constructibles.

Néant.

Article 2AUp 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions nouvelles doivent respecter une marge de reculement au moins égale à 4 m comptée à partir de la limite du domaine public.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 2AUp 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1/ Les constructions nouvelles peuvent être implantées soit en limite séparative de propriété, soit en observant une marge de reculement par rapport à ces limites.

2/ En cas de marge de reculement, celle-ci doit être déterminée de la façon suivante :

- Si la construction ne présente face à la limite séparative de propriété qu'une façade aveugle : la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit ($H / 2$) sans pouvoir être inférieure à 4 m.
- Si la construction présente une ou plusieurs baies faisant face à la limite séparative : la marge minimale à respecter est de 8 m.

3/ Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 2AUp 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

1/ La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est admise à condition que la distance comptée horizontalement entre deux bâtiments soit au moins égale à 8 m.

2/ Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 2AUp 9 – Emprise au sol des constructions.

Il n'est pas fixé de règles

Article 2AUp 10 – La hauteur maximale des constructions.

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 12 mètres.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 2AUp 11 – L'aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.

1/ Principes.

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doivent être étudiés de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel.

Les éléments du patrimoine architectural ancien sont identifiés et localisés en annexe du PLU et font l'objet des protections et des prescriptions suivantes dans le cadre de l'article L123-1, 7° du code de l'urbanisme.

La réutilisation des bâtiments remarquables, leurs annexes et clôtures devra respecter le caractère du bâti existant, les volumes, les matériaux, les proportions, les formes, les rythmes des percements et, d'une façon générale, les dessins et les détails architecturaux (corniches, linteaux, etc.) qu'il s'agisse d'agrandissement ou de surélévation de façades ou de modifications de combles.

De légères adaptations pourront le cas échéant être apportées sous réserve qu'elles respectent l'esprit d'origine du bâti et assurent une parfaite intégration dans le site.

Les parties de constructions édifiées en superstructure sur les toitures, telles que cheminées, machineries d'ascenseurs, de réfrigération, sorties de secours ..., doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Les « ventouses » de ventilation ou d'évacuation des gaz brûlés sont interdites sur les façades visibles depuis l'espace public.

2/ Clôtures.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel.

Leur hauteur totale est limitée à 2 m.

Les clôtures à l'alignement de la voie doivent être composées :

- Soit de haies ou d'un grillage doublé d'une haie vive.
- Soit de murets, d'une hauteur au plus égale à 1 mètre, surmontés d'un barreaudage en bois ou en métal, en PVC ou d'un grillage doublé d'une haie vive.

L'emploi de plaques de type béton préfabriqué est interdit en bordure du domaine public.

3/ Dispositions particulières.

Les antennes paraboliques doivent être implantées de telle sorte qu'elles ne soient pas visibles depuis l'espace public.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Les panneaux solaires devront s'intégrer à l'architecture des constructions principales ainsi qu'à leurs bâtiments annexes.

En cas de toiture terrasse, ils doivent notamment être implantés avec un recul de 1,50 mètre du bord de la toiture.

Dans le cas d'installation de panneaux côté rue, la disposition en partie basse du rampant de la toiture sera privilégiée pour une bonne intégration dans le paysage urbain. Le choix de coloris doit être en accord avec la toiture.

Les pompes à chaleur, climatiseurs et autres appareils d'air ainsi que les antennes paraboliques ne devront pas être visibles du domaine public ou d'espace privé ouvert au public. Leur localisation et leur couleur devront être déterminées de sorte à ce qu'ils restent peu perceptibles visuellement et s'intègrent au mieux avec la partie de constructions sur laquelle ils seront fixés.

Article 2AUp 12 – Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.

I – Principes.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique, des marges de reculement et des espaces verts. A cet effet, les aires de stationnement nécessaires doivent être réalisées sur le terrain propre à l'opération. Leur nombre minimal est établi suivant les normes définies ci-après.

En cas d'impossibilité technique ou architecturale de réaliser sur le terrain propre de l'opération le nombre d'emplacements requis, se référer à l'article L.123-I-12 du code de l'urbanisme.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 5 premiers mètres suivant l'alignement ne doit pas excéder 5%.

Il ne peut, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, ainsi que lors de la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-I du code de l'action sociale et des familles et des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.

Lors de la construction des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat et des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires mentionnés au premier alinéa du présent article, si ces derniers sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, le nombre d'aires de stationnement exigible par logement ne peut dépasser I.

Pour les autres catégories de logements situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il doit être créé 1,5 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher affectée au logement, plafonné à 3 places par logement. Au minimum une place par logement sera réalisée dans le volume bâti ou sera couverte.

2 – Accessibilité des personnes handicapées aux places de stationnement.

Des emplacements de stationnement réservés aux véhicules transportant des personnes à mobilité réduite doivent être réalisés à raison de 5% des places réalisées et convenablement réparties. Ces emplacements doivent répondre de la réglementation en vigueur, notamment en ce qui concerne leur largeur totale qui ne peut être inférieure à 3,30 mètres.

Article 2AUp 13 – Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations.

I/ Obligation de planter.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces indigènes.

2/ Espaces verts à créer.

Les espaces supportant une trame « espaces verts à créer » au plan de zonage du PLU, peuvent uniquement recevoir des aménagements paysagers (plantations et/ou engazonnement) et des voiries, circulations piétonnes.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.

Article 2AUp 14 – Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R 123.10.

Néant.

REGLEMENT

Plan Local d'Urbanisme de Saint-Pierre-du-Perray

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

CHAPITRE XVII – ZONE N

Caractère et vocation de la zone.

Il s'agit des zones naturelles et boisées où la protection est totale notamment la forêt régionale de Rougeau et d'autres zones correspondant au parc public François Mitterrand et au Bois de Prés Hauts.

Dans la zone N sont applicables les dispositions générales présentées au titre I.
La zone N (forêt Régional de Rougeau, 161 hectares) est concernée par le risque « retrait-gonflement d'argile », par la servitude relative à la protection des bois et forêts soumis au régime forestier et par la servitude de protection des sites pittoresques inscrits (Rives de Seine). Elle comprend des zones de bruit de catégorie I, 3 et 4.

Cette zone comprend des sous-secteurs N1, N2 et N3.

La zone N1 correspond aux sites suivants :

- Golfs de Green Parc et de Villeray
- Plaine du parc F. Mitterrand
- Allée Royale et ses abords
- Abords de Babyland
- Trame verte à proximité de la Forêt de Rougeau et en limite communale avec la Ville de Savigny le Temple
- Coteaux de Seine

La zone N2 correspond au Parc de loisirs de Babyland.

La zone N3 correspond aux habitations existantes anciennes situées Chemin du Port aux Sablons en frange de la forêt de Rougeau.

TITRE V

CHAPITRE XV – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.

Article N.1 – Occupations et utilisations du sol interdites.

Sont interdites, au titre des articles L 123-5, R 123-9 et R 111-30 et suivants et R.421-19 du code de l'urbanisme,

- Les constructions, installations et occupations du sol qui ne figurent pas à l'article 2 ;
- L'hébergement hôtelier ;
- La fonction d'entrepôt ;
- Le dépôt de véhicules ;
- L'Industrie, le commerce, l'artisanat et les bureaux sauf ceux autorisés sous conditions ;
- Les constructions à usage d'habitation sauf celles autorisées sous conditions ;
- Les exploitations forestières ;
- Les parcs d'attractions et les parcs de stationnements, sauf ceux autorisés sous conditions en zone N2 ;
- L'implantation d'installations classées nouvelles ;
- Sont interdites, les constructions ou installations nouvelles visées par l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme dans les marges de recul de 75 mètres de l'axe de la RD 446 et de 100 mètres de l'axe la RN 104 ;

Article N.2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

En zone N :

Sont admises sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte aux intérêts de protection écologique et paysagère, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'aménagement, la rénovation et la réhabilitation des constructions existantes avant la publication du P.L.U.
- La reconstruction hors espaces boisés classés et sur l'emprise des constructions existantes avant la publication du P.L.U.
- En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique des constructions existantes avant la publication du P.L.U.

En zone NI :

En raison de l'instabilité du coteau (voir plan de zonage), des dispositions constructives et notamment la réalisation de fondations spéciales pour répondre aux recommandations exprimées dans les conclusions du rapport d'étude diligenté par la commune de Saint Pierre du Perray de janvier 2002 (voir annexe n°7 du rapport de présentation), doivent être prises pour tout projet nécessitant des fondations.

Sont admises sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte aux intérêts de protection écologique et paysagère, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- La reconstruction à l'identique en cas de sinistre des bâtiments et installations existants avant la publication du PLU ;

Sur une bande de 15 mètres à partir de l'emprise publique, les exhaussements et affouillements sont limités à 1,50 mètre par rapport au terrain naturel et sous réserve qu'ils fassent l'objet d'une composition paysagère de qualité.

En zone N2 :

Sont admises, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, annexes, travaux et ouvrages liés et nécessaire aux parcs d'attraction et parcs de loisirs de plein air,
- Les parcs de stationnement,
- Les aires de jeux et les activités à usage de restauration
- L'aménagement, la rénovation, la réhabilitation et en cas de sinistre, la reconstruction à l'identique des bâtiments et installations existants avant le PLU ;

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et l'habitation liée à l'activité du site (gardiennage et bon fonctionnement des installations) sous réserves que leur implantation soit justifiée par l'ouverture au public de ces espaces à vocation de loisirs.

En zone N3 :

Sont admises sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte aux intérêts de protection écologique et paysagère, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'aménagement, la rénovation, la réhabilitation et en cas de sinistre, la reconstruction à l'identique des constructions existantes avant la publication du P.L.U.
- L'extension modérée en continuité des constructions existantes dans la limite de 20m² d'emprise au sol.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.

Article N.3 – Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.

Principes.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre l'approche aux véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères et de faire demi-tour.

Toute voie publique devra comporter un dispositif d'éclairage public.

Cheminements pour piétons et cycles.

Les cheminements pour piétons et cycles devront être convenablement aménagés, éclairés et plantés. La largeur de passage ne sera pas inférieure à 2 mètres. Ils devront assurer la circulation des personnes à mobilité réduite.

Article N.4 – Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.

Les raccordements eau-assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du règlement sanitaire départemental de l'Essonne et du règlement d'assainissement du gestionnaire annexé au présent PLU.

Les réseaux, quand ils seront sous voirie commune, devront être conçus en respect des prescriptions des collectivités publiques gestionnaires des réseaux publics correspondants. A

défaut, ces réseaux ne pourront être repris en gestion par la collectivité publique concernée qu'après mise aux normes en vigueur au moment de la demande.

1/ Alimentation en eau potable.

Le branchement sur un réseau collectif de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau.

2/ Assainissement.

a. Eaux usées.

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau et seulement dans ce cas, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux normes en vigueur, après s'être assuré au préalable que la superficie et les caractéristiques chimiques, physiques, biologiques et hydrologiques du sol de la parcelle permettent d'assurer l'épuration et l'évacuation de ces eaux sur le terrain. Ces dispositifs seront court-circuités et condamnés dès la réalisation du réseau collectif. Un nouveau raccordement devra alors être réalisé sur le réseau collectif.

Le permis de construire pourra être refusé si les caractéristiques du terrain ne satisfont pas aux conditions requises pour un assainissement non collectif efficace.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau d'assainissement non collectif n'est possible que dans le respect de la réglementation en vigueur. Ces eaux usées pourront, suivant leur nature, faire l'objet d'un prétraitement avant leur rejet dans le réseau.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées jusqu'au milieu naturel (article 1331-10 du code de la Santé Publique).

b. Eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (art. 640 et 641 du Code civil).

Les eaux pluviales polluées (issues de voiries, parkings, etc ...) devront faire l'objet d'un traitement spécial avant le rejet dans le réseau collectif.

Lorsqu'il existe un réseau public recueillant les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ledit réseau.

La mise en place de techniques alternatives, privilégiant le stockage (aux fins de réutilisation à usage domestique) et l'infiltration d'eaux pluviales non souillées, sera préférée à une solution de collecte qui amplifie les phénomènes de débordement.

3/ Dessertes téléphonique et électrique.

Le raccordement des habitations aux réseaux doit être réalisé en souterrain jusqu'en limite du domaine public.

4/ Déchets.

Les locaux nécessaires au stockage des conteneurs pour la mise en œuvre de la collecte sélective des déchets et encombrants ménagers devront être sur l'unité foncière et ce non visible des voies de desserte, et de préférence dans les constructions. Dans tous les cas, les conteneurs ne seront pas visibles depuis les espaces publics : chemins piétons et voies de desserte.

Les locaux devront être dimensionnés en fonction de la typologie des logements et de la fréquence des collectes.

Les constructions existantes pour lesquelles il y aurait des impossibilités techniques majeures à aménager ces locaux peuvent être exemptés de cette disposition.

Article N.5 – Superficie minimale des terrains constructibles.

Néant.

Article N.6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- Soit à l'alignement de la voie de desserte soit en recul.
- En cas de recul il n'est pas fixé de distance minimale sauf en zone N3 où le retrait est fixé au minimum à 10 m

Article N.7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Les constructions seront implantées en limite(s) séparative(s) ou en retrait de celle(s)-ci.
En cas de retrait il n'est pas fixé de distance minimale.

Article N.8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Il n'est pas fixé de règle.

Article N.9 – Emprise au sol des constructions.

En zone N et N2, Il n'est pas fixé de règle.

En zone N1, l'emprise au sol est limitée à 0,05% de l'unité foncière.

En zone N3, l'extension de l'emprise au sol des constructions existantes est fixée à 20 m² maximum.

Article N.10 – La hauteur maximale des constructions.

Il n'est pas fixé de règle en zone N et N2.

En zone N1, la hauteur totale est limitée à 3,50 m.

En zone N2, la hauteur maximale est limitée à : 10 mètres

En zone N3, la hauteur maximale est limitée à la hauteur du bâti existant.

Article N. 11 – L'aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.

I. Principes.

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doivent être étudiées de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel.

En zone N2 et N3 les constructions par leur situation, leur dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, doivent être de nature à ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels.

Les parties de constructions édifiées en superstructure sur les toitures, telles que cheminées, machineries d'ascenseurs, de réfrigération, sorties de secours ..., doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Les « ventouses » de ventilation ou d'évacuation des gaz brûlés sont interdites sur les façades visibles depuis l'espace public.

2. Clôtures.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel et de manière à s'harmoniser avec la ou les clôtures existantes.

Leur hauteur totale est limitée à 2 m.

Toutefois, dans le cas de clôtures existantes dont les caractéristiques sont différentes, des règles sont admises, sous réserve que la hauteur de la partie pleine n'excède pas la hauteur de la partie pleine existante.

Les clôtures à l'alignement de la voie doivent être composées :

- soit de surfaces pleines d'aspect pierre. Les ferronneries sont autorisées
- soit de murets d'une hauteur au plus égale au tiers de la hauteur totale de la clôture, surmontés d'un barreaudage d'aspect bois ou métal ou d'un grillage doublé d'une haie vive.

L'emploi de type plaques et poteaux de béton est interdit en bordure du domaine public.

3. Dispositions particulières.

Les antennes paraboliques doivent être implantées de telle sorte qu'elles ne soient pas visibles depuis l'espace public.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Les panneaux solaires devront s'intégrer à l'architecture des constructions principales ainsi qu'à leurs bâtiments annexes.

En cas de toiture terrasse, ils doivent notamment être implantés avec un recul de 1,50 mètre du bord de la toiture.

Dans le cas d'installation de panneaux côté rue, la disposition en partie basse du rampant de la toiture sera privilégiée pour une bonne intégration dans le paysage urbain. Le choix de coloris doit être en accord avec la toiture.

Les pompes à chaleur, climatiseurs et autres appareils d'air ainsi que les antennes paraboliques ne devront pas être visible du domaine public ou d'espace privé ouvert au public. Leur localisation et leur couleur devront être déterminées de sorte à ce qu'ils restent peu perceptibles visuellement et s'intègrent au mieux avec la partie de constructions sur laquelle ils seront fixés.

Article N.12 – Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.

Le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins du projet et doit être assuré en dehors des voies publiques, des marges de reculement et des espaces verts.

Article N.13 – Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'Espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations.

En zone N, N2 et N3 : Il n'est pas fixé de règle.

En zone N1 : Dans le cas où un arbre serait abattu, il devra être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente.

Espaces verts à créer :

Les espaces supportant une trame « espaces verts à créer » au plan de zonage du PLU, peuvent uniquement recevoir des aménagements paysagers (plantations et/ou engazonnement) et des voiries, circulations piétonnes.

Espaces boisés non classés et espaces verts existants identifiés :

Les espaces boisés non classés et espaces verts identifiés au plan de zonage au titre de l'article du 7° de l'article L.123-I du Code de l'Urbanisme doivent être conservés sauf impossibilité technique avérée ou sauf si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

Dans le cas où un arbre serait abattu, il devra être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente.

En cas d'impossibilité avérée de le remplacer, le projet devra faire apparaître une compensation qualitativement équivalente.

Pour la sauvegarde d'un arbre intéressant en cas de construction nouvelle, il peut être appliqué une dispense d'une place de stationnement par niveau de parking (places superposées d'un niveau à l'autre).

Les arbres seront plantés librement sur la parcelle, sans gêner le stationnement.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.**Article N.14 – Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R 123-I0.**

Néant.