



Ville de Wissous

PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE WISSOUS

MODIFICATION N°9

12 décembre 2018 / Dossier réalisé par atopia

A handwritten signature in black ink, located in the bottom right corner of the page. The signature is stylized and appears to be the initials 'AA'.

SOMMAIRE

Sommaire	2
Préambule	3
La procédure de modification du PLU de Wissous.....	4
1) Le site de la Gare	5
2) L'entrée de ville Est.....	32
3) La suppression du COS.....	46
4) La ZAC des Hauts de Wissous 2	55
5) Le site du Cucheron.....	64
6) Règles concernant les équipements d'intérêt collectif et services publics	67
7) Règles concernant les toitures et les façades en zone UG.....	178
8) Règle concernant la largeur des voies en zone UH.....	184
9) Règle concernant les occupations et utilisations du sol interdites en zone UI	189
10) Le secteur du 17 route d'antony	192
11) Modification de l'article UZ4.....	198

PREAMBULE

- Le PLU de la commune de Wissous a été approuvée le 23 septembre 2005 par délibération du Conseil Municipal.
- Plusieurs évolutions ont été réalisées sur le document initial, afin, notamment, de permettre la réalisation de certaines opérations d'urbanisme ou d'adapter le PLU aux difficultés rencontrées dans sa mise en pratique quotidienne :
 - Modification n°1 approuvée le 19 février 2008,
 - Modification n°2 approuvée le 19 février 2008,
 - Modification n°3 approuvée le 25 mars 2010,
 - Modification n°4 approuvée le 19 mai 2010,
 - Modification n°5 approuvée le 18 novembre 2010,
 - Modification n°6 approuvée le 13 février 2012,
 - Modification n°7 approuvée le 29 mars 2012,
 - Modification n°8 approuvée le 5 juillet 2012,
 - Révision simplifiée approuvée le 13 février 2012.
- Depuis ces dernières procédures, la commune a connu des évolutions tant sur le plan des dynamiques socioéconomiques que sur le plan du développement urbain et du contexte supra-communal qui impacte directement son territoire. Aussi, la nécessité d'adapter, de façon mineure, le document d'urbanisme à cette nouvelle donne s'est fait sentir.
- C'est pourquoi le Maire de Wissous a décidé d'engager une neuvième modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Wissous.

LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLU DE WISSOUS

- La modification n°9 du PLU se déroule conformément à la procédure définie par les articles L.153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Le projet de modification est notifié aux Personnes Publiques Associées puis soumis à enquête publique avant son approbation par délibération du Conseil municipal.
- Les principales étapes de la modification sont les suivantes :
 - Décision du Maire d'engager la modification n°9,
 - Élaboration de la note de présentation de la modification (études et élaboration du dossier),
 - Notification du projet de modification aux personnes publiques associées,
 - Ouverture de l'enquête publique portant sur le projet de modification,
 - Examen des conclusions du commissaire enquêteur et modifications éventuelles du dossier,
 - Approbation de la Modification n°9 par délibération du Conseil Municipal,
 - Transmission du dossier de modification approuvé au Préfet et réalisation des modifications éventuelles demandées,
 - Affichage de la délibération approuvant la modification, publicité dans un journal diffusé dans le département et entrée en vigueur de la modification.
- La présente note de présentation sera annexée au rapport de présentation du PLU à l'achèvement de la procédure.

1) LE SITE DE LA GARE

Objectifs de la modification

- Le secteur de la gare constitue un site particulièrement stratégique dans la mise en œuvre du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU approuvé le 23 septembre 2005.
- D'une part, il répond à des enjeux et des besoins d'amélioration de la connectivité de la commune aux grands réseaux de transport collectif franciliens. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable porte l'ambition municipale de « réouvrir la gare ». Au moment de l'écriture du PADD et de l'approbation du PLU, les modalités annoncées de cette réouverture sont imprécises et figurent sous la forme d'hypothèses. Elles le demeurent à ce jour, dans un contexte de réalisation du réseau du Grand Paris Express qui ne prévoit pas l'utilisation des infrastructures (voies et gare) présentes sur le territoire de la commune. Cependant, Wissous demeure un site clef dans l'organisation des transports de la métropole capitale : elle est traversée par le réseau LGV province-province et par Orly Val qui relie le réseau RER depuis la gare d'Antony aux aéroports internationaux d'Orly.
- D'autre part, le site de la gare répond à des enjeux et des besoins de développement urbain et d'attractivité du centre-ville. Le PADD prévoit, à ce titre, « de développer le centre-ville jusqu'à la gare ». L'ambition du projet de ville exprimée dans le PADD de 2005 porte sur le renforcement du caractère résidentiel du centre-ville historique en prévoyant son extension vers le Nord. Le développement du quartier de la gare est phasé par le PADD en trois temps :
 - La première phase, en cours d'achèvement en 2005, correspond à la ZAC des Meuniers – zones UMa, UMb et UMb1 ;
 - La seconde phase correspond à l'urbanisation d'un ancien secteur de friches industrielles au Sud des voies ferrées et à l'Ouest du chemin des Meuniers – zones UNa, UNb, UNc et UNd ;
 - La troisième phase, dont l'urbanisation reste non définie au moment de l'approbation du PLU en 2005 vise des terrains situés à proximité des voies. La vocation pressentie pour ce secteur est essentiellement résidentielle même si le programme est amené à être précisé au moment de la réalisation de l'opération afin de tenir compte au mieux des conditions d'aménagement de la gare – zone UN1.
- Tout comme pour les zones UM et UN, la zone UN1 fait l'objet d'une orientation d'aménagement ; celles-ci « viennent compléter les dispositions du règlement pour l'application du droit des sols » (p. 8 des OA).
- L'objectif de l'OA visant le quartier de la gare rappelle que « ce secteur (...) constituera cependant la phase essentielle dans la mesure où il permettra de finaliser l'aménagement global du quartier et qu'il comprendra les abords de la gare ».

- L'OA fixe des premiers principes d'aménagement du secteur :
 - Créer un quartier diversifié à vocation mixte et à dominante résidentielle. Le passage des voyageurs de la gare étant en mesure de soutenir des activités commerciales et de bureaux.
 - Accueil de bureaux et d'hôtellerie en lien avec la connexion avec l'aéroport d'Orly.
 - Aménager de vastes aires de stationnements publics pour favoriser l'usage de la gare par les habitants des environs.
 - Créer une gare routière pour optimiser les échanges intermodaux de transport en commun.
- Ce secteur UN1 est l'objet de la présente modification dont l'objectif est, tenant compte des enjeux spécifiques rappelés ci-avant, de conforter les conditions d'une urbanisation ambitieuse réalisée à l'échelle de la totalité du périmètre du site et permettant, ainsi, de répondre qualitativement aux objectifs poursuivis par le PADD et aux principes d'aménagement fixés par l'OA.
- Les objectifs de l'OA demeurent valables et inchangés.
- L'objectif de la modification est de :
 - conforter, dans l'orientation d'aménagement, les dispositions du PLU concourant à l'affirmation des objectifs du PADD et au respect des principes qu'elle fixe,
 - faire évoluer le zonage de la zone UN1 en 1AUN1 pour tenir compte de l'occupation actuelle du site et permettre l'urbanisation future sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble, garante de la cohérence et de la qualité urbaine de ce secteur stratégique à l'échelle de la ville.

Contenu de la modification

La modification vise :

- L'OA :
 - Ajout de l'obligation de réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble à l'échelle du périmètre de l'OA.
- Le règlement écrit :
 - La modification, dans le règlement écrit, des références à la zone UN1 par celles à la zone 1AUN1.
 - L'article 1AUN1.2 du règlement du PLU :
 - Ajout d'une obligation de prise en compte de l'OA.
 - L'exonération des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics aux règles des articles 6, 7, 10 et 11, en cohérence avec le point 7) de la présente modification.
- Les documents graphiques du règlement :
 - Modification de la zone UN1 en zone 1AUN1.
 - Ajout d'un périmètre OA délimitant le site concerné, en application de l'article R.151-6 du code de l'urbanisme « *Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans les documents graphiques prévus à l'article R.151-10* ».
- Le rapport de présentation :
 - Changement de la référence à la zone UN1 par 1AUN1 (pp 162 et 163)

Présentation des modifications apportées au PLU

Pièces en vigueur

⇒ ORIENTATION D'AMENAGEMENT EN VIGUEUR

Commune de Wissous

Plan Local d'Urbanisme

Orientations par secteur

> Un aménagement différé

Les orientations détaillées pour l'aménagement de ce secteur ne peuvent être prévues dès à présent dans la mesure où les conditions d'ouverture de la gare ne sont pas encore connues, ni même le réseau ferré qui sera utilisé.

De plus, avec les ZAC des Meuniers et de la gare, les deux premières phases d'aménagement du quartier auront permis de créer environ 800 logements. Il est ainsi important de différer de quelques années l'aménagement du secteur nord pour que la ville puisse, avec ses équipements, absorber de façon progressive l'augmentation de sa population.

> Les principes d'aménagement

Sans détailler les conditions d'aménagement de ce secteur, quelques principes généraux peuvent cependant être dégagés dès à présent :

- Créer un quartier diversifié à vocation mixte et à dominante résidentielle. La gare, avec sa fréquentation attendue permettra de conforter l'animation du secteur et de permettre d'y implanter dans de bonnes conditions économiques des commerces et des services de proximité.
Des bureaux et/ou de l'hôtellerie pourront être créés, profitant de la desserte en transports en commun et, éventuellement, d'une liaison directe avec Orly ;
- Aménager de vastes aires de stationnements publiques pour favoriser l'usage de la gare par les habitants des environs ;
Créer, dans la mesure du possible, une gare routière (bus) pour organiser les échanges intermodaux de transport en commun et irriguer au mieux l'ensemble des quartiers de Wissous par les réseaux de transports collectifs.

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT
POUR LE SECTEUR NORD DE LA GARE



MA

⇒ REGLEMENT EN VIGUEUR

ZONE UN1

Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441- 1 et R.441-1 et suivants du code de l'urbanisme.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L.442-1, L.442-2 et R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme, y compris les éléments végétaux à préserver au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme.
3. Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article L.430-1 du code de l'urbanisme. Ces démolitions sont régies par les articles L.430-1 c) et R.430-9 lorsqu'elles se situent aux abords d'un monument historique.
4. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
5. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques

ARTICLE UN1.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'habitat, d'hôtellerie, de bureaux, de commerce, d'artisanat, d'industrie, d'exploitation agricole ou forestière, d'entrepôt, d'équipements publics d'intérêt collectif non autorisés sous conditions en UN1.2.
- Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attraction ;
 - les dépôts de plus de 10 véhicules non soumis à autorisation au titre des articles R.443-4 ou R.443-7 du code de l'urbanisme ;
 - les garages collectifs de caravanes.
- Le stationnement des caravanes isolées, conformément aux dispositions des articles R.443-4 et R.443-10 du code de l'urbanisme.
- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes, en application des articles R.443-7 et R.443-10 du code de l'urbanisme.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs, prévues aux articles R.444-1 et suivants du code de l'urbanisme.

ARTICLE UN1.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dès lors que les conditions suivantes cumulées sont remplies :

- L'opération porte sur l'ensemble de la zone UN1;
- Les conditions de desserte intérieure du site pour l'ensemble des réseaux et voirie sont organisées.

Les constructions, ouvrages ou travaux suivants sont autorisés :

- Les constructions ouvrages ou travaux à destination d'habitation, de commerce, d'artisanat, de bureaux, d'hôtellerie, d'équipements collectifs d'intérêt général.
- Les constructions, ouvrages ou travaux nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire ou à l'exercice d'activités liées à celui-ci, ainsi qu'à la gestion des ouvrages techniques tels que dépôts, équipements de superstructure, ...
- Les installations classées pour la protection de l'environnement au sens de la loi n°76- 663 du 19

juillet 1976 modifiée, à condition qu'elles soient liées et nécessaires à l'une des occupations autorisées sous condition ci-dessus.

ARTICLE UN1.3 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.1 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.1.1 – Définition

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

3.1.2 – Règle générale

Les caractéristiques des voies doivent :

- être adaptées à l'importance et 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.

Les voies nouvelles 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 comporter un aménagement adapté au stockage des ordures ménagères, facilement accessible et à proximité de la voie à partir de laquelle elle est connectée.

En outre, les voies et places à créer doivent être tracées, conçues et aménagées en compatibilité avec les orientations d'aménagement (voir document n°3 du dossier de PLU).

3.2 – CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.2.1 – Définition

L'accès correspond à la limite entre :

- d'une part, la façade du terrain, la construction ou l'espace par lequel on pénètre sur le terrain (servitude de passage) ;
- d'autre part, la voie ouverte à la circulation générale, que celle-ci soit publique ou privée.

3.2.2 – Règle générale

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, protection civile, brancardage, etc. 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 des services de sécurité.

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

La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte de la sécurité, des plantations ou espaces verts publics, 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 voie.

ARTICLE UN1.4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

4.1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée à une conduite d'eau potable de caractéristiques suffisantes dans le respect des normes édictées dans le règlement du service des eaux dont relève la commune de Wissous.

En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense contre l'incendie selon les règles en vigueur.

4.2 – ASSAINISSEMENT

A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément au droit du terrain. Les caractéristiques des installations et des réseaux d'assainissement doivent être conformes aux normes édictées dans le règlement d'assainissement communal (Cf. Annexes sanitaires).

4.2.1 – Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ou existante doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement. Les conditions et les modalités de rejet des eaux usées, tant en terme qualitatif que quantitatif, doivent être conformes aux dispositions du règlement d'assainissement.

Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux usées domestiques, qui comprennent les eaux ménagères, dont les eaux de piscine, et les eaux de vanne pré-traitées et conformes aux normes de rejet.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les installations classées et du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux usées, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

4.2.2 – Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et doit garantir leur écoulement vers le réseau collecteur dans le respect des normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques du réseau.

En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. Les conditions et les modalités d'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif doivent être conformes aux normes prévues dans le règlement sanitaire notamment en ce qui concerne le débit qui doit être inférieur à 1,2 l/s/ha. Ce débit est applicable à toute construction, ensemble de constructions, ainsi qu'à toute extension.

Afin de limiter les apports dans le réseau collecteur d'eaux pluviales, des techniques alternatives aux réseaux devront être privilégiées afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales dans des sols bassins de rétention, chaussée drainante, ...).

En cas d'absence ou d'insuffisance du réseau, les aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol.

Toute aire imperméabilisée d'une superficie de plus de 100 m² destinée au stationnement de véhicules doit être équipée d'un déboureur-déshuileur.

4.2.3 – Réseaux divers

Pour toute construction nouvelle, le constructeur doit réaliser les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz) et/ou de télécommunication (téléphone, câble) en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété avec le domaine public.

ARTICLE UN1.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La superficie minimale des terrains, pour être constructible, n'est pas réglementée.

En outre, les opérations et constructions doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement par secteurs (voir pièce n°3 du dossier de PLU).

ARTICLE UN1.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

6.1 – MODALITES D'APPLICATION DE LA REGLE

6.1.1 - Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation automobile, que celles-ci soient de statut public ou privé.

6.1.2 – Définition

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

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

6.2- MODALITES DE CALCUL

Le retrait des constructions est mesuré perpendiculairement à compter de la limite d'emprise en tout point de la construction.

6.3 - REGLE GENERALE

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou avec retrait au moins égal à 1 mètre

En outre, les constructions et opérations doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement (voir pièce n°3 du dossier de PLU).

6.4 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

Une implantation différente est admise pour les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergie tels que transformateurs ou locaux destinés au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif.

ARTICLE UN1.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 – MODALITE D'APPLICATION DE LA REGLE

7.1.1 - Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui séparent le terrain d'assiette de la construction du terrain ou des terrains voisins et qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

7.2 - REGLES D'IMPLANTATION

7.2.1 – règle générale

Les constructions peuvent être implantées soit sur une ou plusieurs limites séparatives, soit en retrait.

En cas de retrait les constructions doivent être implantées dans le respect des dispositions prévues au paragraphe 7.3.

En outre, les opérations et constructions doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement par secteurs (voir pièce n°3 du dossier de PLU).

7.2.2 - Dispositions particulières

Une implantation différente est autorisée dans les cas suivants :

- dès lors que figure sur le plan de zonage une limite d'implantation des constructions, aucune construction ne peut être implantée au-delà de cette limite ;
- les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que transformateurs peuvent être implantés en, limite séparative ou en retrait.

7.3 – CALCUL DES RETRAITS

Le retrait est la distance (L) comptée perpendiculairement de tout point de la construction, balcons et oriels compris, au point le plus proche de la limite séparative. En revanche, ne sont pas compris les éléments de modénature tels que corniches et débords de toiture, ni les parties enterrées des constructions.

En cas de retrait, celui-ci doit au moins être égal à :

- la hauteur de la façade intéressée par la construction ($L=H$) avec un minimum de 8 mètres si celle-ci comporte des baies assurant l'éclairage des pièces principales d'habitation ou de travail;
- la moitié de la hauteur de la façade intéressée par la construction ($L=H/2$) avec un minimum de 4 mètres, si celle-ci ne comporte pas de baie assurant l'éclairage des pièces principales d'habitation ou de travail.

La hauteur des constructions (H) est mesurée de tout point du sol existant après travaux, jusqu'au sommet de la façade ou du pignon intéressé. Pour les pignons, la hauteur est mesurée à l'égout du toit.

ARTICLE UN1.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée.

ARTICLE UN1.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

En outre, les opérations et constructions doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement par secteurs (voir pièce n°3 du dossier PLU)

ARTICLE U1.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.

10.1 – DEFINITION

La hauteur des constructions est calculée :

- à partir du sol existant après travaux ;
- jusqu'à l'égout du toit, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Lorsque le terrain est en pente, les côtes sont prises au milieu de sections d'une longueur maximale de 15 mètres qui sont tracées à l'aplomb de la construction.

10.2. – REGLE GENERALE

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 13 mètres à l'égout du toit.

ARTICLE UN1.11 - ASPECT EXTERIEUR

Dans tous le secteur UN1 :

L'implantation des panneaux photovoltaïques se fera exclusivement sur les toitures. Ils doivent s'intégrer dans la toiture exception faite des toitures terrasses où les panneaux photovoltaïques pourront être posés en surépaisseur. Dans ce cas précis, ils ne devront pas être visibles de la voie publique ou privée.

Le choix de l'aspect et de la teinte des panneaux respectera impérativement le type et la couleur des matériaux qui forment la couverture. L'uniformité des coloris sur l'ensemble de la toiture sera obligatoirement préservée pour permettre une meilleure intégration dans l'environnement avoisinant.

Les façades pourront être en bois, ceci étant inscrit dans la volonté de soutenir le développement durable. Ce matériau sera fait de sorte de préserver une parfaite harmonie avec les lieux et le paysage avoisinants.

11.1 –VOLUMES ET IMPLANTATIONS

Toute autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou 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.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants : l'harmonisation par rapport aux volumétries existantes, le rythme et la composition des façades, le respect du découpage des façades en fonction du rythme parcellaire, en sont les critères principaux.

Les machineries d'ascenseurs, les sorties d'escaliers, les chaufferies, les organes de conditionnement de l'air, les gaines de ventilation, les souches, les lanterneaux, les édicules et les constructions annexes doivent former un ensemble architectural harmonieux.

11.2.- ASPECTS DES MATERIAUX

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, ...) ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures.

Le béton et les enduits en ciment gris ne doivent pas être laissés à l'état brut.

Tous les murs apparents autres que les façades doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que ceux des façades, avoir un aspect s'harmonisant avec ces dernières.

Les constructions annexes et les garages doivent être traités avec le même soin que la construction principale, tant par le choix des matériaux que par la qualité de finition.

Sont interdits les couvertures d'aspect ondulé, le fibro-ciment ou le papier goudronné, ainsi que les enduits à effet rustique prononcé (gros grain] et les enduits d'aspect rocailleux.

Une harmonie des couleurs entre les matériaux de la toiture, des menuiseries, de la façade et de la clôture est recommandée.

11.3 -TOITURES

La toiture doit être traitée en harmonie avec l'ensemble de la construction.

Les toitures sont à pente minimum de 80% et peuvent être partiellement en toitures terrasses (retrait, éléments de liaison,...).

Les retraits en derniers niveaux créant des terrasses sont autorisés.

Les toitures à la Mansard sont autorisées. Dans ce cas, les terrasses doivent avoir une pente minimum de 30%. La pente du brisis doit aboutir au niveau de la façade et non en porte à faux extérieur.

Les débords de toiture doivent être étudiés afin d'éviter les effets de ruissellement.

Les ouvrages autorisés à saillir des toitures, tels que souches de cheminées, prisés d'aération,...et les chéneaux doivent être en harmonie avec les toitures.

Les toitures terrasses accessibles ou inaccessibles doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité : revêtement, camouflage des gaines techniques, plantations,...

Les édicules et locaux techniques en toitures terrasses sont autorisés à condition que leur hauteur soit inférieure à 3 mètres et que la distance mesurée à la façade soit supérieure ou égale à leur hauteur.

Les antennes paraboliques doivent être situées en toiture. Elles doivent être si possible masquées, non visibles de la rue et situées en surplomb de la façade. Dans le cas contraire, la couleur de fond doit être en harmonie avec la façade.

11.4- COMPOSITION DE FAÇADES ET PERCEMENTS

En front bâti, l'empilement d'étages identiques est à éviter. Au contraire, il s'agit de rechercher l'effet de composition, comme par exemple la division en base, corps et attique plus toitures.

Les façades secondaires ou postérieures des constructions doivent être traitées avec les mêmes caractéristiques architecturales que les façades principales pour garder l'harmonie de la construction.

Les pignons apparents doivent être traités avec le même soin que les autres façades.

Les bales créées ou modifiées doivent respecter les proportions des baies existantes.

Les vérandas et les fermetures de balcons ou loggias doivent être traitées en harmonie avec les constructions existantes par les matériaux utilisés, les proportions des ouvertures et la volumétrie. Les profils des montants de vérandas doivent être fins sur les façades visibles depuis la rue.

Les verrières et les dispositifs solaires intégrés sont autorisés en façade et en toiture, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'esprit général de la construction et du secteur.

Sont recommandés :

- la conservation des modénatures existantes dans le cadre d'un ravalement. Le procédé d'isolation thermique par l'extérieur doit s'accorder avec l'aspect original de la façade et de ses modénatures intéressantes ;
- un traitement des façades avec des modénatures pour (les constructions nouvelles et les extensions ;

- des garde-corps en harmonie avec le style des façades.

11.5-CLOTURES

- Sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale.

La hauteur général des cloture ne doit pas excéder 1,80 mètre.

Les clôtures doivent être constituées :

- soit de murs maçonnés en pierre apparente ou enduits ;
- soit une parties ajourées comprenant ou non un muret de soubassement;
- soit d'un grille ou d'un grillage vert doublé d'une haie.

Lorsque la dénivellation entre le terrain et le trottoir l'impose, un mur de soutènement stable doit être établi. En conséquences, les règles précédentes sont alors adaptées, de même que pour des terrains desservis par des voies en pente, afin de permettre les clôtures en escalier.

- Sur les limites séparatives, les voies d'une largeur inférieure à 3 mètres.

La hauteur des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres.

Les clôtures doivent être constituées :

- soit de murs maçonnés en pierre apparente ou enduits ;
- soit de parties ajourées comprenant ou non un muret de soubassement;
- soit d'un dispositif à claire-voie (bois, grille) comportant ou non un mur bahut ;
- soit d'un grillage vert doublé d'une haie.

Si pour les contraintes liées à la topographie du terrain, un mur de soutènement est nécessaire, la partie visible de celui-ci ne peut pas excéder 2 mètres, le reste doit être traité en talus

ARTICLE UN1.12 – STATIONNEMENT

12.1 - NORMES DE STATIONNEMENT

Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes ci-dessous.

- Pour les constructions à destination d'habitation:
 - Maisons individuelles : 2 places / maison
 - Habitat collectif :
 - o Studio et 2 pièces : 1 place / logement
 - o 3 pièces : 1,3 place / logement
 - o 4 pièces : 1,8 place / logement
 - o 5 pièces et plus : 2 places / logement
- Pour les constructions à destination autre :
 - 1 place par tranche de 100 m² de SHON réalisés

12.2 - MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, la place de stationnement est comptabilisée par tranche complètement réalisée.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitat, bureaux, ...), les normes afférentes à chacune d'elle sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

ARTICLE UN1.13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

13.1 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les dalles de couverture des parcs de stationnements souterrains doivent être réalisés de manière à supporter un aménagement végétalisé implanté dans un substrat d'une hauteur minimale de 40 centimètres.

Les aires de stationnement extérieures doivent être traitées en aménagement paysager comprenant des plantations.

Au minimum 60% des surfaces non couvertes par le rez-de-chaussée d'une construction doivent être végétalisées.

Un arbre de haute tige doit être planté par 200 m² de terrain.

En outre, les opérations et constructions doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement par secteurs (voir pièce n°3 du dossier de PLU).

ARTICLE – UN1.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation des sols n'est pas règlementé.

⇒ DOCUMENT GRAPHIQUE EN VIGUEUR



⇒ RAPPORT DE PRESENTATION EN VIGUEUR

Commune de Wissous

Plan Local d'Urbanisme

Rapport de présentation

➤ **OBJECTIFS**

- ◆ Plusieurs secteurs ont été délimités afin d'adapter au mieux les orientations d'aménagement de ce secteur aux morphologies urbaines qui le composent.
- ◆ Permettre l'intégration de l'opération au sein du tissu urbain environnant.

➤ **ORIENTATIONS REGLEMENTAIRES**

- ◆ Les règles d'implantation et de hauteur permettent de ménager des transitions avec la morphologie urbaine des quartiers environnants.

Zone UN1

➤ **LOCALISATION**



La zone UN1 correspond à la dernière phase d'aménagement de l'opération « Cœur de Ville ». Elle doit être urbanisée dans le cadre d'une seconde opération d'ensemble et devrait accueillir, outre des habitations et des commerces de proximité, des infrastructures liées et nécessaires à la gare, ainsi que des équipements hôteliers.

Le périmètre de la zone UN1 qui devra supporter à terme la réalisation de la dernière phase de l'opération « cœur de ville », a été agrandi afin que les aménagements projetés pour la dernière phase de l'opération puissent être réalisés dans le cas où un arrêt serait créé sur la ligne Orlyval.

➤ **OBJECTIFS**

- ◆ Permettre l'aménagement et l'installation d'une diversité d'infrastructures liées à la future gare : commerces, hôtellerie,...
- ◆ Permettre l'intégration de l'opération au sein du tissu urbain environnant.

➤ **ORIENTATIONS REGLEMENTAIRES**

- ◆ La zone UN1 reprend les règles de la zone UN afin d'obtenir une cohérence lors de l'aménagement futur de ce secteur.
- ◆ Dans la zone UN1, un gel de 5 ans est mis en place, en application de l'article L.123-2 a) afin d'empêcher la réalisation d'opérations pouvant compromettre la cohérence de l'aménagement d'ensemble projeté.

Pièces modifiées

⇒ ORIENTATION D'AMENAGEMENT MODIFIEE

- Au début du paragraphe « Les principes d'aménagement », ajout de la phrase suivante :

« L'urbanisation du secteur doit être réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble dont les principes sont compatibles avec ceux définis par la présente OAP. »

⇒ REGLEMENT MODIFIE

ZONE 1AUN1

Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441- 1 et R.441-1 et suivants du code de l'urbanisme.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L.442-1, L.442-2 et R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme, y compris les éléments végétaux à préserver au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme.
3. Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article L.430-1 du code de l'urbanisme. Ces démolitions sont régies par les articles L.430-1 c) et R.430-9 lorsqu'elles se situent aux abords d'un monument historique.
4. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
5. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques

ARTICLE 1AUN1.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'habitat, d'hôtellerie, de bureaux, de commerce, d'artisanat, d'industrie, d'exploitation agricole ou forestière, d'entrepôt, d'équipements publics d'intérêt collectif non autorisés sous conditions en 1AUN1.2.
- Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attraction ;
 - les dépôts de plus de 10 véhicules non soumis à autorisation au titre des articles R.443-4 ou R.443-7 du code de l'urbanisme ;
 - les garages collectifs de caravanes.
- Le stationnement des caravanes isolées, conformément aux dispositions des articles R.443-4 et R.443-10 du code de l'urbanisme.
- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes, en application des articles R.443-7 et R.443-10 du code de l'urbanisme.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs, prévues aux articles R.444-1 et suivants du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1AUN1.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dès lors que les conditions suivantes cumulées sont remplies :

- L'opération porte sur l'ensemble de la zone 1AUN1 et présente un aménagement compatible avec les principes de l'orientation d'aménagement qui la concerne ;
- Les conditions de desserte intérieure du site pour l'ensemble des réseaux et voirie sont organisées.

Les constructions, ouvrages ou travaux suivants sont autorisés :

- Les constructions ouvrages ou travaux à destination d'habitation, de commerce, d'artisanat, de bureaux, d'hôtellerie, d'équipements collectifs d'intérêt général.
- Les constructions, ouvrages ou travaux nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire ou à l'exercice d'activités liées à celui-ci, ainsi qu'à la gestion des ouvrages techniques tels que dépôts, équipements de superstructure, ...
- Les installations classées pour la protection de l'environnement au sens de la loi n°76- 663 du 19 juillet 1976 modifiée, à condition qu'elles soient liées et nécessaires à l'une des occupations autorisées sous condition ci-dessus.

ARTICLE 1AUN1.3 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.1 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.1.1 – Définition

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

3.1.2 – Règle générale

Les caractéristiques des voies doivent :

- être adaptées à l'importance et 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.

Les voies nouvelles 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 comporter un aménagement adapté au stockage des ordures ménagères, facilement accessible et à proximité de la voie à partir de laquelle elle est connectée.

En outre, les voies et places à créer doivent être tracées, conçues et aménagées en compatibilité avec les orientations d'aménagement (voir document n°3 du dossier de PLU).

3.2 – CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.2.1 – Définition

L'accès correspond à la limite entre :

- d'une part, la façade du terrain, la construction ou l'espace par lequel on pénètre sur le terrain (servitude de passage) ;
- d'autre part, la voie ouverte à la circulation générale, que celle-ci soit publique ou privée.

3.2.2 – Règle générale

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, protection civile, brancardage, etc. 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 des services de sécurité.

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

La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte de la sécurité, des plantations ou espaces verts publics, 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 voie.

ARTICLE 1AUN1.4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

4.1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée à une conduite d'eau potable de caractéristiques suffisantes dans le respect des normes édictées dans le règlement du service des eaux dont relève la commune de Wissous.

En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense contre l'incendie selon les règles en vigueur.

4.2 – ASSAINISSEMENT

A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément au droit du terrain. Les caractéristiques des installations et des réseaux d'assainissement doivent être conformes aux normes édictées dans le règlement d'assainissement communal (Cf. Annexes sanitaires).

4.2.1 – Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ou existante doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement. Les conditions et les modalités de rejet des eaux usées, tant en terme qualitatif que quantitatif, doivent être conformes aux dispositions du règlement d'assainissement.

Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux usées domestiques, qui comprennent les eaux ménagères, dont les eaux de piscine, et les eaux de vanne pré-traitées et conformes aux normes de rejet.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les installations classées et du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux usées, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

4.2.2 – Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et doit garantir leur écoulement vers le réseau collecteur dans le respect des normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques du réseau.

En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. Les conditions et les modalités d'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif doivent être conformes aux normes prévues dans le règlement sanitaire notamment en ce qui concerne le débit qui doit être inférieur à 1,2 l/s/ha. Ce débit est applicable à toute construction, ensemble de constructions, ainsi qu'à toute extension.

Afin de limiter les apports dans le réseau collecteur d'eaux pluviales, des techniques alternatives aux réseaux devront être privilégiées afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales dans des sols bassins de rétention, chaussée drainante, ...).

En cas d'absence ou d'insuffisance du réseau, les aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol.

Toute aire imperméabilisée d'une superficie de plus de 100 m² destinée au stationnement de véhicules doit être équipée d'un déboureur-déshuileur.

4.2.3 – Réseaux divers

Pour toute construction nouvelle, le constructeur doit réaliser les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz) et/ou de télécommunication (téléphone, câble) en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété avec le domaine public.

ARTICLE 1AUN1.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La superficie minimale des terrains, pour être constructible, n'est pas réglementée.

En outre, les opérations et constructions doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement par secteurs (voir pièce n°3 du dossier de PLU).

ARTICLE 1AUN1.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

6.1 – MODALITES D'APPLICATION DE LA REGLE

6.1.1 - Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation automobile, que celles-ci soient de statut public ou privé.

6.1.2 – Définition

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

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

6.2– MODALITES DE CALCUL

Le retrait des constructions est mesuré perpendiculairement à compter de la limite d'emprise en tout point de la construction.

6.3 - REGLE GENERALE

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou avec retrait au moins égal à 1 mètre

En outre, les constructions et opérations doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement (voir pièce n°3 du dossier de PLU).

6.4 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

~~Une implantation différente est admise pour les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergie tels que transformateurs ou locaux destinés au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif.~~

L'implantation des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

ARTICLE 1AUN1.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 – MODALITE D'APPLICATION DE LA REGLE

7.1.1 - Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui séparent le terrain d'assiette de la construction du terrain ou des terrains voisins et qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

7.2 - REGLES D'IMPLANTATION

7.2.1 – règle générale

Les constructions peuvent être implantées soit sur une ou plusieurs limites séparatives, soit en retrait.

En cas de retrait les constructions doivent être implantées dans le respect des dispositions prévues au paragraphe 7.3.

En outre, les opérations et constructions doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement par secteurs (voir pièce n°3 du dossier de PLU).

7.2.2 - Dispositions particulières

Une implantation différente est autorisée dans les cas suivants :

- dès lors que figure sur le plan de zonage une limite d'implantation des constructions, aucune construction ne peut être implantée au-delà de cette limite
- ~~les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que transformateurs peuvent être implantés en limite séparative ou en retrait.~~
- les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics, dont l'implantation n'est pas réglementée.

7.3 – CALCUL DES RETRAITS

Le retrait est la distance (L) comptée perpendiculairement de tout point de la construction, balcons et oriels compris, au point le plus proche de la limite séparative. En revanche, ne sont pas compris les éléments de modénature tels que corniches et débords de toiture, ni les parties enterrées des constructions.

En cas de retrait, celui-ci doit au moins être égal à :

- la hauteur de la façade intéressée par la construction ($L=H$) avec un minimum de 8 mètres si celle-ci comporte des baies assurant l'éclairage des pièces principales d'habitation ou de travail;
- la moitié de la hauteur de la façade intéressée par la construction ($L=H/2$) avec un minimum de 4 mètres, si celle-ci ne comporte pas de baie assurant l'éclairage des pièces principales d'habitation ou de travail.

La hauteur des constructions (H) est mesurée de tout point du sol existant après travaux, jusqu'au sommet de la façade ou du pignon intéressé. Pour les pignons, la hauteur est mesurée à l'égout du toit.

ARTICLE 1AUN1.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée.

ARTICLE 1AUN1.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

En outre, les opérations et constructions doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement par secteurs (voir pièce n°3 du dossier PLU)

ARTICLE 1AUN1.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.

10.1 – DEFINITION

La hauteur des constructions est calculée :

- à partir du sol existant après travaux ;
- jusqu'à l'égout du toit, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Lorsque le terrain est en pente, les côtes sont prises au milieu de sections d'une longueur maximale de 15 mètres qui sont tracées à l'aplomb de la construction.

10.2. – REGLE GENERALE

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 13 mètres à l'égout du toit.

10.3. – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

La hauteur des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

ARTICLE 1AUN1.11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent déroger aux règles ci-dessous.

Dans tous le secteur 1AUN1 :

L'implantation des panneaux photovoltaïques se fera exclusivement sur les toitures. Ils doivent s'intégrer dans la toiture exception faite des toitures terrasses où les panneaux photovoltaïques pourront être posés en surépaisseur. Dans ce cas précis, ils ne devront pas être visibles de la voie publique ou privée.

Le choix de l'aspect et de la teinte des panneaux respectera impérativement le type et la couleur des matériaux qui forment la couverture. L'uniformité des coloris sur l'ensemble de la toiture sera obligatoirement préservée pour permettre une meilleure intégration dans l'environnement avoisinant.

Les façades pourront être en bois, ceci étant inscrit dans la volonté de soutenir le développement durable. Ce matériau sera fait de sorte de préserver une parfaite harmonie avec les lieux et le paysage avoisinants.

11.1 –VOLUMES ET IMPLANTATIONS

Toute autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou 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.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants : l'harmonisation par rapport aux volumétries existantes, le rythme et la composition des façades, le respect du découpage des façades en fonction du rythme parcellaire, en sont les critères principaux.

Les machineries d'ascenseurs, les sorties d'escaliers, les chaufferies, les organes de conditionnement de l'air, les gaines de ventilation, les souches, les lanterneaux, les édicules et les constructions annexes doivent former un ensemble architectural harmonieux.

11.2.- ASPECTS DES MATERIAUX

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, ...) ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures.

Le béton et les enduits en ciment gris ne doivent pas être laissés à l'état brut.

Tous les murs apparents autres que les façades doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que ceux des façades, avoir un aspect s'harmonisant avec ces dernières.

Les constructions annexes et les garages doivent être traités avec le même soin que la construction principale, tant par le choix des matériaux que par la qualité de finition.

Sont interdits les couvertures d'aspect ondulé, le fibro-ciment ou le papier goudronné, ainsi que les enduits à effet rustique prononcé (gros grain] et les enduits d'aspect rocailleux.

Une harmonie des couleurs entre les matériaux de fa toiture, des menuiseries, de la façade et de la clôture est recommandée.

11.3 -TOITURES

La toiture doit être traitée en harmonie avec l'ensemble de la construction.

Les toitures sont à pente minimum de 80% et peuvent être partiellement en toitures terrasses (retrait, éléments de liaison,...).

Les retraits en derniers niveaux créant des terrasses sont autorisés.

Les toitures à la Mansard sont autorisées. Dans ce cas, les terrassons doivent avoir une pente minimum de 30%. La pente du brisis doit aboutir au niveau de la façade et non en porte à faux extérieur.

Les débords de toiture doivent être étudiés afin d'éviter les effets de ruissellement.

Les ouvrages autorisés à saillir des toitures, tels que souches de cheminées, prisés d'aération,...et les chéneaux doivent être en harmonie avec les toitures.

Les toitures terrasses accessibles ou inaccessibles doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité : revêtement, camouflage des gaines techniques, plantations,...

Les édicules et locaux techniques en toitures terrasses sont autorisés à condition que leur hauteur soit inférieure à 3 mètres et que la distance mesurée à la façade soit supérieure ou égale à leur hauteur.

Les antennes paraboliques doivent être situées en toiture. Elles doivent être si possible masquées, non visibles de la rue et situées en surplomb de la façade. Dans le cas contraire, la couleur de fond doit être en harmonie avec la façade.

11.4- COMPOSITION DE FAÇADES ET PERCEMENTS

En front bâti, l'empilement d'étages identiques est à éviter. Au contraire, il s'agit de rechercher l'effet de composition, comme par exemple la division en base, corps et attique plus toitures.

Les façades secondaires ou postérieures des constructions doivent être traitées avec les mêmes caractéristiques architecturales que les façades principales pour garder l'harmonie de la construction.

Les pignons apparents doivent être traités avec le même soin que les autres façades.

Les baies créées ou modifiées doivent respecter les proportions des baies existantes.

Les vérandas et les fermetures de balcons ou loggias doivent être traitées en harmonie avec les constructions existantes par les matériaux utilisés, les proportions des ouvertures et la volumétrie. Les profils des montants de vérandas doivent être fins sur les façades visibles depuis la rue.

Les verrières et les dispositifs solaires intégrés sont autorisés en façade et en toiture, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'esprit général de la construction et du secteur.

Sont recommandés :

- la conservation des modénatures existantes dans le cadre d'un ravalement. Le procédé d'isolation thermique par l'extérieur doit s'accorder avec l'aspect original de la façade et de ses modénatures intéressantes ;
- un traitement des façades avec des modénatures pour (les constructions nouvelles et les extensions ;
- des garde-corps en harmonie avec le style des façades.

11.5-CLOTURES

- Sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale.

La hauteur général des cloture ne doit pas excéder 1,80 mètre.

Les clôtures doivent être constituées :

- soit de murs maçonnés en pierre apparente ou enduits ;
- soit une parties ajourées comprenant ou non un muret de soubassement;
- soit d'un grille ou d'un grillage vert doublé d'une haie.

Lorsque la dénivellation entre le terrain et le trottoir l'impose, un mur de soutènement stable doit être établi. En conséquences, les règles précédentes sont alors adaptées, de même que pour des terrains desservis par des voies en pente, afin de permettre les clôtures en escalier.

- Sur les limites séparatives, les voies d'une largeur inférieure à 3 mètres.

La hauteur des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres.

Les clôtures doivent être constituées :

- soit de murs maçonnés en pierre apparente ou enduits ;
- soit de parties ajourées comprenant ou non un muret de soubassement;
- soit d'un dispositif à claire-voie (bois, grille) comportant ou non un mur bahut ;
- soit d'un grillage vert doublé d'une haie.

Si pour les contraintes liées à la topographie du terrain, un mur de soutènement est nécessaire, la partie visible de celui-ci ne peut pas excéder 2 mètres, le reste doit être traité en talus

ARTICLE 1AUN1.12 – STATIONNEMENT

12.1 - NORMES DE STATIONNEMENT

Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes ci-dessous.

- Pour les constructions à destination d'habitation:
 - Maisons individuelles : 2 places / maison
 - Habitat collectif :

- Studio et 2 pièces : 1 place / logement
 - 3 pièces : 1,3 place / logement
 - 4 pièces : 1,8 place / logement
 - 5 pièces et plus : 2 places / logement
- Pour les constructions à destination autre :
 - 1 place par tranche de 100 m² de SHON réalisés

12.2 - MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, la place de stationnement est comptabilisée par tranche complètement réalisée.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitat, bureaux, ...), les normes afférentes à chacune d'elle sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

ARTICLE 1AUN1.13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

13.1 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les dalles de couverture des parcs de stationnements souterrains doivent être réalisés de manière à supporter un aménagement végétalisé implanté dans un substrat d'une hauteur minimale de 40 centimètres.

Les aires de stationnement extérieures doivent être traitées en aménagement paysager comprenant des plantations.

Au minimum 60% des surfaces non couvertes par le rez-de-chaussée d'une construction doivent être végétalisées.

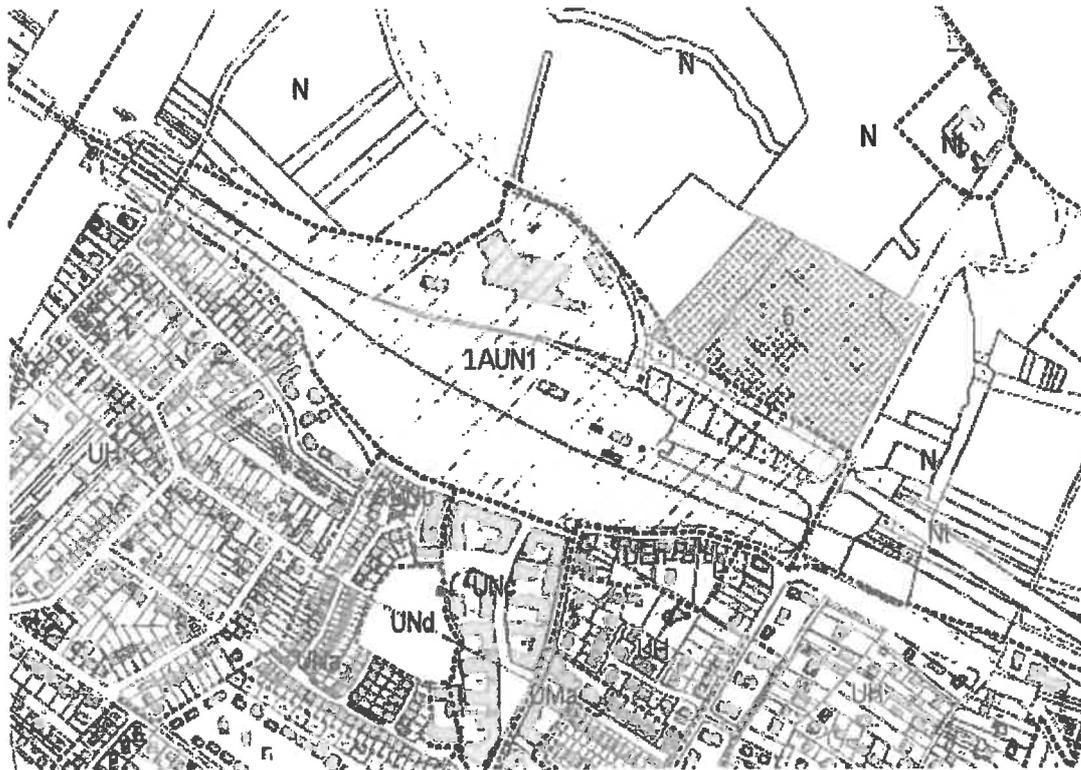
Un arbre de haute tige doit être planté par 200 m² de terrain.

En outre, les opérations et constructions doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement par secteurs (voir pièce n°3 du dossier de PLU).

ARTICLE – 1AUN1.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation des sols n'est pas règlementé.

⇒ DOCUMENT GRAPHIQUE MODIFIE



Légende		Limite de zones		Espace boisé classé
		Emplacement réservé		Secteur OAP

⇒ RAPPORT DE PRESENTATION EN VIGUEUR

Commune de Wissous

Plan Local d'Urbanisme

Rapport de présentation

➤ OBJECTIFS

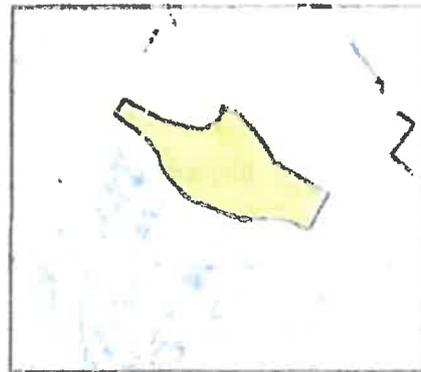
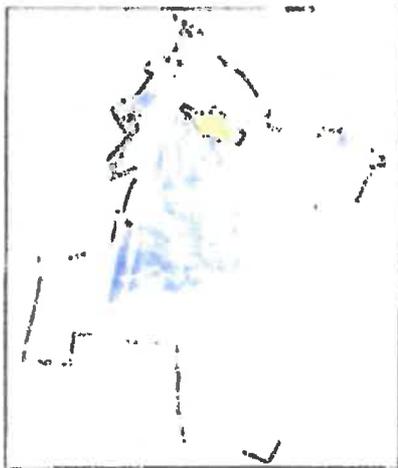
- ◆ Plusieurs secteurs ont été délimités afin d'adapter au mieux les orientations d'aménagement de ce secteur aux morphologies urbaines qui le composent.
- ◆ Permettre l'intégration de l'opération au sein du tissu urbain environnant.

➤ ORIENTATIONS REGLEMENTAIRES

- ✦ Les règles d'implantation et de hauteur permettent de ménager des transitions avec la morphologie urbaine des quartiers environnants.

Zone 1AUN1

➤ LOCALISATION



La zone 1AUN1 correspond à la dernière phase d'aménagement de l'opération « Coeur de Ville ». Elle doit être urbanisée dans le cadre d'une seconde opération d'ensemble et devrait accueillir, outre des habitations et des commerces de proximité, des infrastructures liées et nécessaires à la gare, ainsi que des équipements hôteliers.

Le périmètre de la zone 1AUN1 qui devra supporter à terme la réalisation de la dernière phase de l'opération « cœur de ville », a été agrandi afin que les aménagements projetés pour la dernière phase de l'opération puissent être réalisés dans le cas où un arrêt serait créé sur la ligne Orlyval.

Handwritten signature or initials in the bottom right corner of the page.

> **OBJECTIFS**

- ✦ Permettre l'aménagement et l'installation d'une diversité d'infrastructures liées à la future gare : commerces, hôtellerie,...
- ✦ Permettre l'intégration de l'opération au sein du tissu urbain environnant.

> **ORIENTATIONS REGLEMENTAIRES**

- ✦ La zone **1AUN1** reprend les règles de la zone **UN** afin d'obtenir une cohérence lors de l'aménagement futur de ce secteur.
- ✦ Dans la zone **1AUN1** un gel de 5 ans est mis en place, en application de l'article L.123-2 a) afin d'empêcher la réalisation d'opérations pouvant compromettre la cohérence de l'aménagement d'ensemble projeté.

2) L'ENTREE DE VILLE EST

Objectifs de la modification

- L'entrée de ville Est de Wissous, assurée par la RD167a, constitue à ce jour la seule entrée d'agglomération à caractère naturel.
- Elle s'inscrit dans une transition naturelle entre les espaces urbanisés de Wissous et de Rungis. Cet espace est délimité, dans sa partie Sud, par les infrastructures liées à l'aéroport d'Orly.
- Outre un enjeu paysager, cet axe présente un enjeu d'articulation intercommunale en reliant les centres-villes des deux communes. Il permet aujourd'hui, pour les habitants de Wissous, d'accéder à la gare la Fraternelle (gare d'Orly desservie par le RER C), et a fait l'objet de l'aménagement d'une circulation douce cyclable pour encourager la diversification des modes de déplacements et favoriser en particulier les modes doux.
- Tenant compte de cette fonction et des enjeux paysagers rappelés ci-avant, les objectifs d'évolution de ce site s'inscrivent en faveur du maintien d'un aspect qualitatif contribuant à l'attractivité de la ville de Wissous et au développement des mobilités douces.
- Il s'agit d'organiser l'évolution qualitative du site pour assurer la poursuite de la valorisation des infrastructures aéroportuaires tout en permettant de pérenniser les investissements publics réalisés lors de l'aménagement de la piste cyclable en assurant un aménagement urbain qualitatif attractif et sécurisé pour les cyclistes et valorisant les perceptions paysagères de l'entrée d'agglomération.

La modification vise :

- **La création d'une nouvelle OAP**, à intégrer dans le dispositif réglementaire du PLU en vigueur, afin de définir les conditions d'une évolution qualitative de l'urbanisation aux abords de la RD167a.
- Le règlement écrit :
 - **La création d'une zone 1AUZ**, reprenant les règles de la zone UZ à l'exception de l'article 1AUZ2 du règlement où sont précisées les obligations de prise en compte de l'OAP et de réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble et des articles 1AUZ6 et 1AUZ13 où l'obligation de prise en compte de l'OAP est rappelée.
- Les documents graphiques du règlement :
 - **Modification d'une partie de la zone UZ du PLU en vigueur en zone 1AUZ** dont l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, afin de garantir une cohérence et une qualité urbaines pour ce secteur d'entrée de ville.

- Ajout d'un périmètre OA délimitant le site concerné, en application de l'article R.151-6 du code de l'urbanisme « *Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans les documents graphiques prévus à l'article R.151-10* ».

Contenu de la modification

La modification vise :

- La définition d'une OAP sur la zone 1AUZ pour une cohérence de l'évolution du site.

- Les documents graphiques du règlement :
 - Ajout d'un périmètre OAP délimitant le site concerné, en application de l'article R151-6 du code de l'urbanisme,
 - Modification d'une partie de la zone UZ en zone 1AUZ.

- Le règlement écrit :
 - Création d'une zone 1AUZ.
 - Exonération des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics aux règles des articles 6 et 11, en cohérence avec le point 6) de la présente modification.

- Le rapport de présentation
 - Présentation et justification de l'OAP créée.
 - Présentation et justification de la zone 1AUZ.

Présentation des modifications apportées au PLU

Pièces en vigueur

⇒ DOCUMENT GRAPHIQUE EN VIGUEUR



MA

Pièces modifiées

- ⇒ NOUVELLE ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION – INEXISTANTE DANS LA VERSION DU PLU EN VIGUEUR

V – Le secteur Entrée de ville Est

5.1 - Le contexte du projet

- L'entrée de ville Est de Wissous, assurée par la RD167a, constitue à ce jour la seule entrée d'agglomération à caractère naturel.
- Outre un enjeu paysager, cet axe présente un enjeu d'articulation intercommunale en reliant les centres-villes des deux communes. Il permet aujourd'hui, pour les habitants de Wissous, d'accéder à la gare la Fraternelle (gare d'Orly desservie par le RER C), et a fait l'objet de l'aménagement d'une circulation douce cyclable pour encourager la diversification des modes de déplacements et favoriser en particulier les modes doux.
- Dès lors, il s'agit d'organiser l'évolution qualitative du site pour assurer la poursuite de la valorisation des infrastructures aéroportuaires tout en permettant de pérenniser les investissements publics réalisés lors de l'aménagement de la piste cyclable en assurant un aménagement urbain qualitatif attractif et sécurisé pour les cyclistes et valorisant les perceptions paysagères de l'entrée d'agglomération.

5.2 - Les orientations d'aménagement

A l'échelle de ce périmètre les principes de l'aménagement envisagé doivent reprendre les principes suivants.

- La création d'un accès unique et mutualisé pour l'ensemble des futures constructions s'implantant dans le secteur.

La desserte du secteur et de chacune des futures constructions doit être organisée à l'échelle de l'ensemble du périmètre de l'OAP.

Un seul accès ne peut être autorisé entre le domaine public et l'ensemble du secteur délimité périmètre OAP.

Le schéma de principe de l'OAP localise l'accès à créer au niveau du carrefour giratoire existant. Cette indication s'impose dans le cadre d'un rapport de compatibilité.

La desserte interne au périmètre OAP est libre.

- o L'aménagement paysager de l'interface avec les abords de la RD167a.

L'aménagement doit prévoir la création d'une zone paysagère « tampon » le long de la RD167a de façon à assurer l'intégration paysagère de l'urbanisation et à maintenir l'ambiance « naturelle » de l'entrée de ville. Une haie arbustive composée d'essences champêtres doit être réalisée dans le cadre de l'aménagement.



Légende



Périmètre OAP



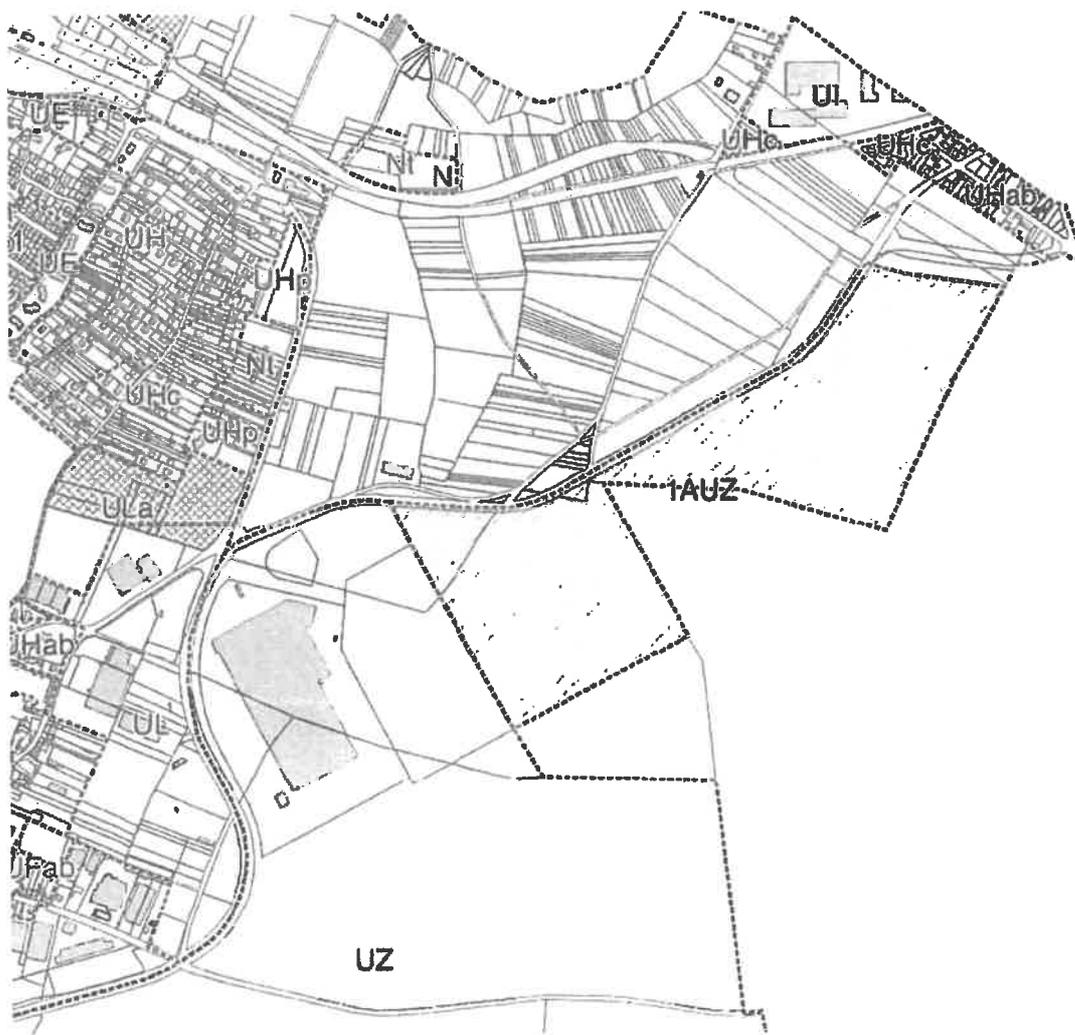
Paysagement des abords de l'espace de transition avec la RD167a



Accès principal et unique au secteur

Handwritten signature or initials in the bottom right corner of the page.

⇨ DOCUMENT GRAPHIQUE MODIFIE



Légende



Limite de zones



Emplacement réservé

Espace boisé classé

Secteur OAP

⇒ **NOUVEAU REGLEMENT POUR LA ZONE 1AUZ – INEXISTANT DANS LA VERSION DU PLU EN VIGUEUR**

ZONE 1AUZ

Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441- 1 et R.441-1 et suivants du code de l'urbanisme.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L.442-1, L.442-2 et R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme, y compris les éléments végétaux à préserver au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme.
3. Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article L.430-1 du code de l'urbanisme. Ces démolitions sont régies par les articles L.430-1 c) et R.430-9 lorsqu'elles se situent aux abords d'un monument historique.
4. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
5. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques

ARTICLE 1AUZ1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans toute la zone 1AUZ

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attraction ;
 - les dépôts de plus de 10 véhicules non soumis à autorisation au titre des articles R.443-4 ou R.443-7 du code de l'urbanisme ;
 - les garages collectifs de caravanes.
- Le stationnement des caravanes isolées, conformément aux dispositions des articles R.443-4 et R.443-10 du code de l'urbanisme.
- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes, en application des articles R.443-7 et R.443-10 du code de l'urbanisme.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs, prévues aux articles R.444-1 et suivants du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1AUZ2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dès lors que les conditions suivantes cumulées sont remplies :

- L'opération porte sur l'ensemble de la zone 1AUZ et présente un aménagement compatible avec les principes de l'orientation d'aménagement qui la concerne ;
- Les conditions de desserte intérieure du site pour l'ensemble des réseaux et voirie sont organisées.

Sont admises, sous condition d'être compatibles avec les principes de l'orientation d'aménagement qui la concerne, les occupations et utilisation du sol suivantes :

- Les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'habitation à condition qu'ils soient destinés aux personnes dont la présence est nécessaire ou liée aux activités autorisées

ARTICLE 1AUZ3 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.1 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.1.1 – Définition

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

3.1.2 – Règle générale

Toute construction doit être desservie par une voie ouverte à la circulation en état de viabilité et dont les caractéristiques correspondent à sa destination.

Les dimensions formes et caractéristiques techniques des voies doivent permettre l'approche et le retournement de véhicules de lutte contre l'incendie.

Les espaces nécessaires aux manœuvres et aux stationnements des véhicules destinés au fonctionnement des constructions doivent être ménagés sur les emprises de projets.

3.2 – CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.2.1 – Définition

L'accès correspond à la limite entre :

- d'une part, la façade du terrain, la construction ou l'espace par lequel on pénètre sur le terrain (servitude de passage) ;
- d'autre part, la voie ouverte à la circulation générale, que celle-ci soit publique ou privée.

3.2.2 – Règle générale

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la sûreté d'usage.

L'autorisation du gestionnaire de plate-forme doit être obtenue.

En outre, les opérations et constructions doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement par secteurs (voir pièce n°3 du dossier de PLU).

ARTICLE 1AUZ4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

4.1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau d'eau potable public ou privé.

4.2 – ASSAINISSEMENT

4.2.1 – Eaux usées

Le branchement sur un réseau d'assainissement public est obligatoire pour toute construction nouvelle. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Les réseaux d'eaux usées devront être équipés si nécessaire de dispositifs empêchant le reflux des eaux (clapets anti-retour).

L'évacuation des liquides industriels résiduels dans le réseau est subordonnée à un prétraitement (l'évacuation des liquides industriels résiduels est soumise aux dispositions des articles R.111-8 et R.111-2 du code de l'urbanisme).

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les installations classées et du code de l'environnement, 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.

4.2.2 – Eaux pluviales

Les eaux non infiltrées seront écoulées dans le réseau collecteur en application des réglementations en vigueur. Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Les eaux transitant sur la voirie doivent subir un traitement à l'aide d'un débourbeur- déshuileur pour atteindre une qualité de classe 1B avant le rejet dans le réseau public.

ARTICLE 1AUZ5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La superficie minimale des terrains, pour être constructible, n'est pas réglementée.

ARTICLE 1AUZ6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

6.1 – MODALITES D'APPLICATION DE LA REGLE

6.1.1 - Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation automobile, que celles-ci soient de statut public ou privé.

6.1.2 – Définition

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

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

6.2 - REGLE GENERALE

En absence d'indication graphique les constructions doivent s'implanter à 1,50 mètres au moins du fil d'eau des voies ouvertes à la circulation publique par le gestionnaire.

En outre, les opérations et constructions doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement par secteurs (voir pièce n°3 du dossier de PLU).

6.3 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

Une implantation différente est admise dans les cas suivants :

- les ouvrages et installations techniques nécessaires aux concessionnaires de réseaux
- les installations liées à la couverture des aires de stationnement des vélos ;
- les constructions liées à la réalisation ou au fonctionnement des équipements d'infrastructures ;
- les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

ARTICLE 1AUZ7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 – MODALITE D'APPLICATION DE LA REGLE

7.1.1 - Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui séparent le terrain d'assiette de la construction du terrain ou des terrains voisins et qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

7.2 - REGLES D'IMPLANTATION

Les constructions doivent être implantées de manière à assurer le libre accès des moyens de lutte contre l'incendie.

ARTICLE 1AUZ8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions n'est pas réglementée.

ARTICLE 1AUZ9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.

L'emprise au sol n'est pas réglementée

ARTICLE 1AUZ10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.

10.1 – DEFINITION

La hauteur des constructions est exprimée en niveau NGF, par référence au plan de servitude de dégagement aéronautique. Sont inclus dans les hauteurs limites tous les obstacles à la navigation aérienne : les antennes, garde-corps en toiture, cheminées, cages d'ascenseurs, et autres installations jugées indispensables pour le fonctionnement de l'activité et des constructions.

10.2. – REGLE GENERALE

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder celle du plan horizontal du plan de servitude aérienne (PSA) (voir pièce n°6.3 des annexes).

ARTICLE 1AUZ11 - ASPECT EXTERIEUR

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinant et du site. Elles doivent notamment tenir compte de leur perceptibilité à la fois proche et lointaine.

Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent déroger aux règles ci-dessous.

11.1- REGLE GENERALE

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

Les parkings en étage et leurs façades doivent participer de façon qualitative à la composition architecturale de la construction. Ainsi, les véhicules situés dans ces espaces ne doivent pas être visibles de la voie. Par ailleurs, les rampes doivent être intégrées à la construction.

L'éclairage doit participer à la composition de l'espace et à la mise en valeur, selon les besoins du projet, des volumes, éléments d'architecture ou de végétation.

L'implantation des panneaux photovoltaïques se fera exclusivement sur les toitures. Ils doivent s'intégrer dans la toiture exception faite des toitures terrasses où les panneaux photovoltaïques pourront être posés en surépaisseur. Dans ce cas précis, ils ne devront pas être visibles de la voie publique ou privée.

Le choix de l'aspect et de la teinte des panneaux respectera impérativement le type et la couleur des matériaux qui forment la couverture. L'uniformité des coloris sur l'ensemble de la toiture sera obligatoirement préservée pour permettre une meilleure intégration dans l'environnement avoisinant.

Les façades pourront être en bois, ceci étant inscrit dans la volonté de soutenir le développement durable. Ce matériau sera fait de sorte de préserver une parfaite harmonie avec les lieux et le paysage avoisinants.

11.2 - DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Toutes les dispositions techniques doivent être mises en œuvre pour minimiser l'impact visuel des antennes de radio téléphonie.

Les antennes individuelles et collectives de réception, ainsi que les appareils techniques (ventilations, ...) doivent être situés sur les toitures et ne pas être visibles de la voie.

Les bouches d'aération et autres dispositifs techniques nécessaires au bon fonctionnement des immeubles doivent :

- soit participer à la composition architecturale de la construction
- soit être masqués par des acrotères ou autres éléments de façade, afin de ne pas être perceptibles depuis les espaces publics.

ARTICLE 1AUZ12 – STATIONNEMENT

12.1 - NORMES DE STATIONNEMENT

L'aménagement des aires de stationnement doit être actualisé à chaque opération de construction ou de transformation de locaux. Leur nombre et leurs caractéristiques doivent être adaptés aux besoins des entreprises.

Celles-ci peuvent être réalisées soit :

- sur le fond concerné
- sur un fond tiers moyennant accord du tiers et du gestionnaire de plate-forme
- sur des espaces publics réalisés pour le gestionnaire de plate-forme.

12.2 - MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, la place de stationnement est comptabilisée par tranche complètement réalisée.

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée :

- pour les constructions nouvelles : le nombre d'aires de stationnement est celui prévu au 12.1;
- en cas de changement de destination, les places requises au 12.1 sont exigées.
- pour les extensions et les réhabilitations de bâtiment sans changement affectation : aucune place de stationnement n'est requise dès lors qu'il n'y a pas d'augmentation du nombre des logements. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévue à l'article 12.1 est requis pour chaque logement supplémentaire.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitat, bureaux, ...), les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

12.3 – LE STATIONNEMENT DES DEUX-ROUES

12.3.1. Règle générale

L'aménagement de stationnement pour cycles est obligatoire.

Au-delà de 6 emplacements, des aménagements destinés à protéger les deux-roues de la pluie doivent être mis en place.

12.3.2. Dispositions particulières

Les ouvrages et installations techniques nécessaires aux concessionnaires de réseaux, ainsi que les constructions liées à la réalisation et au fonctionnement des équipements d'infrastructure ne sont pas assujettis à la règle.

ARTICLE 1AUZ13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

13.1 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations doivent participer de façon réfléchie à la constitution des espaces, qu'ils soient naturels ou urbains.

A l'exception des alignements d'arbres qui supposent une certaine homogénéité, il est nécessaire de maintenir une diversité importante des espèces plantées tant en terme de taille, que de forme, feuillage, type et période de floraison. Ainsi, il est recommandé de varier le port des espèces choisies.

Les zones de stationnement extérieures doivent obligatoirement être plantées de la façon suivante :

- Un arbre doit être planté toutes les 4 places de stationnement, soit environ tous les 10 mètres
- Des haies peuvent être implantées le long des clôtures délimitant les surfaces de stationnement. Ces haies doivent satisfaire aux dispositions à prendre en compte dans le cadre du péril aviaire (voir en UZ13).

En outre, les opérations et constructions doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement par secteurs (voir pièce n°3 du dossier de PLU).

ARTICLE – 1AUZ14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation des sols n'est pas réglementé.

⇒ **RAPPORT DE PRESENTATION MODIFIE**

Ajout du texte suivant à la page 145

2.5. – LE SECTEUR ENTREE DE VILLE EST

➤ LES MOTIFS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT SUR LE SECTEUR

- L'entrée de ville Est de Wissous, assurée par la RD167a, constitue à ce jour la seule entrée d'agglomération à caractère naturel.
- Elle s'inscrit dans une transition naturelle entre les espaces urbanisés de Wissous et de Rungis. Cet espace est délimité, dans sa partie Sud, par les infrastructures liées à l'aéroport d'Orly.
- Outre un enjeu paysager, cet axe présente un enjeu d'articulation intercommunale en reliant les centres-villes des deux communes. Il permet aujourd'hui, pour les habitants de Wissous, d'accéder à la gare la Fraternelle (gare d'Orly desservie par le RER C), et a fait l'objet de l'aménagement d'une circulation douce cyclable pour encourager la diversification des modes de déplacements et favoriser en particulier les modes doux.
- Tenant compte de cette fonction et des enjeux paysagers rappelés ci-avant, les objectifs d'évolution de ce site s'inscrivent en faveur du maintien d'un aspect qualitatif contribuant à l'attractivité de la ville de Wissous et du développement des mobilités douces.
- La partie Sud de la RD167a accueille des installations aéroportuaires pour lesquelles le PLU vise le maintien de capacité de développement.
- Dès lors, il s'agit d'organiser l'évolution qualitative du site pour assurer la poursuite de la valorisation des infrastructures aéroportuaires tout en permettant de pérenniser les investissements publics réalisés lors de l'aménagement de la piste cyclable en assurant un aménagement urbain qualitatif attractif et sécurisé pour les cyclistes et valorisant les perceptions paysagères de l'entrée d'agglomération.

➤ LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Les orientations d'aménagement pour le secteur concernent :

- La création d'un accès unique et mutualisé pour l'ensemble des futures constructions s'implantant dans le secteur ;
- L'aménagement paysager de l'interface avec les abords de la RD167a.

MA

Ajout du texte suivant à la page 168

3.11.2. – LE SECTEUR ENTREE DE VILLE EST : LA ZONE 1AUZ

➤ **LOCALISATION**

- La zone 1AUZ correspond à l'entrée de ville Est de la commune.

➤ **OBJECTIFS**

- La création de la zone 1AUZ permet à la commune d'imposer la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble sur ce secteur stratégique d'entrée de ville, aujourd'hui non urbanisé. L'aménagement de ce secteur fait l'objet d'une orientation d'aménagement avec laquelle tout projet doit être compatible.

➤ **ORIENTATIONS REGLEMENTAIRES**

- La zone 1AUZ reprend les dispositions réglementaires s'appliquant à la zone UZ, à l'exception de la mention de la condition de réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble et de la référence à l'orientation d'aménagement.

3) LA SUPPRESSION DU COS

Objectifs de la modification

La mise en œuvre de la loi ALUR du 24/03/2014 implique la suppression du COS dans les PLU. Depuis cette date, l'instruction des autorisations d'occupation des sols s'opère sans prise en compte des articles 5 et 14.

La modification consiste en une mise à jour du règlement par la suppression des dispositions prévues aux articles 14 des zones concernées dans lesquelles cet article est règlementé.

Contenu de la modification

Sans réduire les droits à bâtir des zones concernées par la modification, la définition d'une emprise au sol maximale vise à préserver la morphologie des tissus bâtis existants.

ZONES	COS Suppression du COS fixé par le PLU en vigueur Article 14	EMPRISE AU SOL
		En gras : emprise au sol ajoutée à l'article En italique : coefficient d'emprise au sol
UCd	4	0,5
UCt	4	0,3
UE	<i>0,35</i>	0,5
UEm	4	0,5
UEn	<i>0,60</i>	0,5
UFab	<i>0,50</i>	0,6
UG	<i>0,8</i>	0,5
UHab	<i>0,45</i>	0,4
UHc	<i>0,45</i>	0,4
UHp	<i>0,3</i>	0,5
UHt	<i>0,6</i>	0,5

UHs	0,3	0,5
UI (hors Ulw et Ulwa)	de 0,10 à 0,70	0,5
Ulw et Ulwa	148 000 m ² de SHON	0,5
UL	0,6	0,5
ULa	0,04	0,5
ULt	+	0,5

Présentation des modifications apportées au PLU

Seuls les articles du règlement modifiés sont présentés ici.

Les éléments supprimés sont barrés et les éléments ajoutés sont surlignés.

ARTICLE UC9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.

9.1 - DEFINITION

- L'emprise au sol des constructions, y compris les constructions annexes, correspond à leur projection verticale au sol. Ne sont pas compris les éléments de modénature, les éléments architecturaux, les débords de toitures, les oriels et les balcons ainsi que les sous-sols et les parties de constructions ayant une hauteur au plus égale à 0,60 mètre à compter du sol naturel.

9.2 - REGLE GENERALE :

Dans la zone UC et ses secteurs à l'exception du secteur UCd :

- L'emprise au sol des constructions doit être au plus égale à 30 % de la superficie totale du terrain

Dans le secteur UC d :

- ~~L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.~~
- L'emprise au sol des constructions doit être au plus égale à 50 % de la superficie totale du terrain

9.3- DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Au-delà de l'emprise au sol définie en 9.2, peuvent être autorisés :
 - les locaux destinés au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif ;

- les locaux affectés au rangement des deux-roues ou poussettes ;
- les équipements techniques liés à la sécurité ou à la distribution d'énergie tels que les transformateurs...

ARTICLE – UC14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

~~14.1 – DISPOSITIONS GENERALES :~~

~~Dans toute la zone UC à l'exception des secteurs UC d et UC t :~~

- ~~➤ Le coefficient d'occupation du sol est limité à 0,80.~~

~~Dans les secteurs UC d et UC t :~~

- ~~➤ Le coefficient d'occupation du sol est limité à 1,00.~~

~~14.2 – EN CAS DE DIVISION DE TERRAIN~~

- ~~➤ En application des dispositions de l'article L.123-1-1 du code de l'urbanisme, sur une partie détachée d'un terrain depuis moins de dix ans, dont les droits à construire résultant de l'application du COS ont été utilisés partiellement ou totalement, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés sur le terrain d'origine.~~
- Non réglementé

ARTICLE UE9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.

- ~~➤ L'emprise au sol n'est pas réglementée.~~

9.1 - DEFINITION

- L'emprise au sol des constructions, y compris les constructions annexes, correspond à leur projection verticale au sol. Ne sont pas compris les éléments de modénature, les éléments architecturaux, les débords de toitures, les oriels et les balcons ainsi que les sous-sols et les parties de constructions ayant une hauteur au plus égale à 0,60 mètre à compter du sol naturel.

9.2 - REGLE GENERALE :

- L'emprise au sol des constructions doit être au plus égale à 50 % de la superficie totale du terrain

ARTICLE - UE14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1 – DISPOSITIONS GENERALES :

~~Dans toute la zone UE, à l'exception des secteurs UEm et UEn~~

- ~~➤ Le coefficient d'occupation du sol est limité à 0,35~~

~~Dans le secteur UEm~~

- ~~➤ Le coefficient d'occupation du sol est limité à 1.~~

~~Dans le secteur UEn~~

- ~~➤ Le coefficient d'occupation du sol est limité à 0,60.~~

~~Dans toute la zone UE~~

- ~~➤ Le coefficient d'occupation du sol n'est pas applicable aux équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie tels que transformateurs ou locaux destinés au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif.~~

14.2 – EN CAS DE DIVISION DE TERRAIN

- ~~➤ En application des dispositions de l'article L.123-1-1 du code de l'urbanisme, sur une partie détachée d'un terrain depuis moins de dix ans, dont les droits à construire résultant de l'application du COS ont été utilisés partiellement ou totalement, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés sur le terrain d'origine.~~

- Non réglementé

ARTICLE – UFab14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1 – DISPOSITIONS GENERALES

- ~~➤ Le coefficient d'occupation du sol est limité à 0,50.~~

- ~~➤ Toutefois, le coefficient d'occupation du sol n'est pas applicable : —~~

- ~~— aux constructions à destination d'équipement collectif ou d'intérêt général;~~
- ~~— aux équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie tels que transformateurs ou locaux destinés au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif.~~

14.2 – EN CAS DE DIVISION DE TERRAIN

- ~~➤ En application des dispositions de l'article L.123-1-1 du code de l'urbanisme, sur une partie détachée d'un terrain depuis moins de dix ans, dont les droits à construire résultant de l'application du COS ont été utilisés partiellement ou totalement, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés sur le terrain d'origine.~~

- Non règlementé

ARTICLE UG9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.

- ~~➤ L'emprise au sol des constructions n'est pas règlementée.~~

9.1 - DEFINITION

- L'emprise au sol des constructions, y compris les constructions annexes, correspond à leur projection verticale au sol. Ne sont pas compris les éléments de modénature, les éléments architecturaux, les débords de toitures, les oriels et les balcons ainsi que les sous-sols et les parties de constructions ayant une hauteur au plus égale à 0,60 mètre à compter du sol naturel.

9.2 - REGLE GENERALE :

- L'emprise au sol des constructions doit être au plus égale à 50 % de la superficie totale du terrain

ARTICLE – UG14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1 – DISPOSITIONS GENERALES :

Dans la zone UG et le secteur UGe

- ~~➤ Le coefficient des sols est différencié selon l'affectation des constructions:~~
- ~~➤ Il est cumulable à hauteur d'un coefficient d'occupation du sol limité à 0,80 :~~
- ~~— 0,50 pour les constructions à destination d'habitation ;~~
 - ~~— 0,40 pour les constructions à destination d'activités.~~

Dans le secteur UGab

- ~~➤ Le coefficient d'occupation du sol est limité à 0,80.~~

Dans toute la zone UG

- ~~➤ Le coefficient d'occupation du sol n'est pas applicable :~~

- ~~— aux constructions ou aux travaux d'aménagement des constructions à destination d'équipements scolaires, sanitaires ou hospitaliers;~~
- ~~— aux équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie tels que transformateurs ou locaux destinés au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif.~~

14.2 – EN CAS DE DIVISION DE TERRAIN

- ~~➤ En application des dispositions de l'article L.123-1-1 du code de l'urbanisme, sur une partie détachée d'un terrain depuis moins de dix ans, dont les droits à construire résultant de l'application du COS ont été utilisés partiellement ou totalement, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés sur le terrain d'origine.~~
- Non règlementé

ARTICLE UH9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.

9.1 – DEFINITION

- L'emprise au sol des constructions, y compris les constructions annexes, correspond à leur projection verticale au sol. Ne sont pas compris les éléments de modénature, les éléments architecturaux, les débords de toitures, les oriels et les balcons ainsi que les sous-sols et les parties de constructions ayant une hauteur au plus égale à 0,60 mètre à compter du sol naturel.

9.2 – REGLE GENERALE

Dans la zone UH et ses secteurs, à l'exception de UHp, UHs et UHt

- L'emprise au sol des constructions doit être au plus égale à 40 % de la superficie totale du terrain. En outre, l'emprise au sol des annexes ne peut excéder 15%.

Dans les secteurs UHp, UHs et UHt

- ~~➤ L'emprise au sol est non réglementée.~~
- L'emprise au sol des constructions doit être au plus égale à 50 % de la superficie totale du terrain

9.3 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Au-delà de l'emprise au sol définie en 9.2, peuvent être autorisés les équipements techniques liés à la sécurité ou à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.

ARTICLE - UH14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1 — DISPOSITIONS GENERALES

~~Dans toute la zone UH et les secteurs UHe et UHab, à l'exception des secteurs UHp, UHs et UHt et UHd :~~

- ~~➤ Le coefficient d'occupation du sol est limité à 0,45.~~

~~Dans la zone UH e :~~

- ~~➤ Le coefficient d'occupation des sols n'est pas applicable aux établissements publics d'intérêt collectif.~~

~~Dans le secteur UHd :~~

- ~~➤ Le coefficient d'occupation des sols n'est pas réglementé.~~

~~Dans les secteurs UHp et UHs :~~

- ~~➤ Le coefficient d'occupation des sols est limité à 0,30.~~

~~Dans le secteur UHt :~~

- ~~➤ Le coefficient d'occupation des sols est limité à 0,60.~~

~~Dans toute la zone et ses secteurs~~

- ~~➤ Le coefficient d'occupation du sol n'est pas applicable aux équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie tels que transformateurs ou locaux destinés au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif.~~

4.2 — EN CAS DE DIVISION DE TERRAIN

- ~~➤ En application des dispositions de l'article L.123-1-1 du code de l'urbanisme, sur une partie détachée d'un terrain depuis moins de dix ans, dont les droits à construire résultant de l'application du COS ont été utilisés partiellement ou totalement, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés sur le terrain d'origine.~~

- Non réglementé

ARTICLE UI9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.

Dans toute la zone et ses secteurs

- L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

En outre, dans le secteur U1w et le sous-secteur U1wa

- Les constructions doivent être implantées en-dehors des espaces verts figurant sur le document d'orientation (voir pièce n°3 du dossier de PLU).

ARTICLE - U14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1 — DISPOSITIONS GENERALES

Dans la zone U1 et le secteur U1v, à l'exception des secteurs U1c, U1s, U1w et U1m

- ~~Le coefficient d'occupation du sol est différencié selon l'affectation des constructions. Il est cumulable à hauteur d'un coefficient d'occupation du sol plafond limité à 0,60.~~
- ~~Le coefficient d'occupation du sol affecté à l'habitat est limité à 0,10.~~
- ~~Le coefficient d'occupation du sol affecté aux activités est limité à 0,60.~~

Dans le secteur U1c

- ~~Le coefficient d'occupation du sol est différencié selon l'affectation des constructions. Il est cumulable à hauteur d'un coefficient d'occupation du sol plafond limité à 0,70.~~
- ~~Le coefficient d'occupation du sol affecté à l'habitat est limité à 0,10.~~
- ~~Le coefficient d'occupation du sol affecté aux activités est limité à 0,70.~~

Dans le secteur U1s

- ~~Le coefficient d'occupation du sol est limité à 0,50.~~

Dans le sous-secteur U1wa

- ~~La SHON constructible maximale est fixée à 75 000 m², dont 3000 m² à usage de commerce.~~

Dans le secteur U1w, à l'exception du sous-secteur U1wa

- ~~La SHON constructible maximale est fixée à 73 000 m², dont 3000 m² à usage de commerce.~~

Dans le secteur U1m

- ~~Le coefficient d'occupation du sol est limité à 0,60.~~

Dans le secteur U1a

- ~~Le coefficient d'occupation du sol est limité à 0,45~~
- ~~Toutefois, le coefficient d'occupation du sol n'est pas applicable :~~
 - ~~aux constructions à destination d'équipement collectif ou d'intérêt général;~~
 - ~~aux équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie tels que transformateurs ou locaux destinés au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif.~~

14.2 — EN CAS DE DIVISION DE TERRAIN

- ~~En application des dispositions de l'article L123-1-1 du code de l'urbanisme, sur une partie détachée d'un terrain depuis moins de dix ans, dont les droits à construire résultant de l'application du COS ont été utilisés partiellement ou totalement, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés sur le terrain d'origine.~~

ARTICLE UL9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.

- ~~L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.~~

9.1 - DEFINITION

- L'emprise au sol des constructions, y compris les constructions annexes, correspond à leur projection verticale au sol. Ne sont pas compris les éléments de modénature, les éléments architecturaux, les débords de toitures, les oriels et les balcons ainsi que les sous-sols et les parties de constructions ayant une hauteur au plus égale à 0,60 mètre à compter du sol naturel.

9.2 - REGLE GENERALE :

- L'emprise au sol des constructions doit être au plus égale à 50 % de la superficie totale du terrain

ARTICLE - UL14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1 — DISPOSITIONS GENERALES

~~Dans la zone UL, à l'exception des secteurs ULt et ULs~~

- ~~Le coefficient d'occupation du sol est limité à 0,60.~~

~~Dans le secteur ULt~~

- ~~Le coefficient d'occupation du sol est limité à 1.~~

~~Dans le secteur ULs~~

- ~~Le coefficient d'occupation du sol est limité à 0,01.~~
- ~~Toutefois, le coefficient d'occupation du sol n'est pas applicable aux constructions ou aménagements d'équipements scolaires, sanitaires ou hospitaliers.~~

14.2 — EN CAS DE DIVISION DE TERRAIN

- ~~En application des dispositions de l'article L.123-1-1 du code de l'urbanisme, sur une partie détachée d'un terrain depuis moins de dix ans, dont les droits à construire résultant de l'application du COS ont été utilisés partiellement ou totalement, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés sur le terrain d'origine.~~
- Non réglementé

4) LA ZAC DES HAUTS DE WISSOUS 2

Objectifs de la modification

- Le développement du tissu économique et l'accueil de nouvelles activités constituent un axe fort du projet communal exposé dans le PADD du PLU approuvé le 23 septembre 2005. Le projet prévoit, notamment, « à moyen terme, d'étendre la zone d'activité des hauts de Wissous en aménageant les terrains à l'Est de la ZAC, entre celle-ci et l'autoroute ».
- Ce secteur est intégré, dans les pièces règlementaires du PLU, au sein de la zone AUIW. L'aménagement de ce secteur fait l'objet d'orientations particulières figurant dans la pièce n°3 du dossier de PLU avec lesquelles tout projet d'aménagement doit être compatible.
- L'orientation d'aménagement prévoit une première phase de l'aménagement de la zone qui correspond à la zone UIW. Celle-ci est aujourd'hui réalisée.
- Le projet de développement de la seconde tranche de la zone, souhaitée par la municipalité, est d'avantage orientée en faveur d'activités tertiaires. Il s'agit de diversifier l'offre foncière et immobilière économique et de soutenir la création d'emplois sur la commune.
- Pour la municipalité, il s'agit également de renforcer la prise en compte des enjeux environnementaux et de développement durable à travers les aménagements urbains : les élus souhaitent soutenir la réalisation d'un quartier à Haute Qualité Environnementale.
- L'aménagement de ce nouveau quartier est envisagé autour d'un espace vert urbain multifonctionnel permettant de mettre à disposition des salariés un espace de détente mais également de contribuer à la performance environnementale du quartier (gestion de l'eau, refuge pour la biodiversité, réduction des îlots de chaleur urbain,...).
- L'objectif de la modification est de traduire sur le plan règlementaire les objectifs de développement des activités économiques et d'aménagement durable poursuivis par les élus dans le cadre de l'extension de la ZAC Wissous 2.

Contenu de la modification

La modification vise :

- Des ajustements dans le règlement, permettant de répondre aux objectifs d'aménagement durable et de densification de la Ville ainsi que de favoriser l'accueil d'activités économiques commerciales et tertiaires.
- L'exonération des équipements d'intérêt collectif et services publics aux articles 6, 7, 10 et 11, en cohérence avec le point 7) de la présente modification.

Présentation des modifications apportées au PLU

Pièces en vigueur

ZONE AUIw

ARTICLE AUIw6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

6.1 – MODALITES D'APPLICATION DE LA REGLE

6.1.1 - Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation automobile, que celles-ci soient de statut public ou privé.

6.1.2 – Définition

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

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

6.2- MODALITES DE CALCUL

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

6.3 - REGLE GENERALE

Les constructions doivent être implantées avec un retrait au moins égal à 6,50 mètres.

En outre, les constructions et opérations doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement (voir pièce n°3 du dossier de PLU).

6.4- DISPOSITIONS PARTICULIERES

Une implantation différente est admise dans les cas suivants :

- le long de l'autoroute A6, les constructions doivent respecter les limites graphiques d'implantation figurant sur le plan de zonage.
- Les constructions situées le long de la rue Hélène Boucher ou bénéficiant d'un accès sur la rue Hélène Boucher doivent être implantées avec un retrait au moins égal à 4m.
- les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergie tels que transformateurs peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait.

ARTICLE AU1w7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

De manière générale, les constructions devront respecter le cahier des prescriptions architecturales et paysagères du dossier de réalisation de la ZAC du Haut de Wissous 2.

7.1 – MODALITE D'APPLICATION DE LA REGLE

7.1.1 - Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui séparent le terrain d'assiette de la construction du terrain ou des terrains voisins et qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

7.2 - REGLES D'IMPLANTATION

7.2.1 - Règle générale

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

En outre, les constructions et opérations doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement (voir pièce n°3 du dossier de PLU).

7.2.2 - Dispositions particulières

Une implantation autre que celle définie en 7.2.1. est admise dans les cas suivants :

- dès lors qu'une limite d'implantation des constructions est reportée au document graphique. aucune constructions ne peut être implantée au-delà de cette limite.
- les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs peuvent être implantés en limite séparative ou en retrait.

7.3 - CALCUL des RETRAITS

Le retrait est la distance (L) comptée perpendiculairement de tout point de la construction, les balcons compris, au point le plus proche de la limite séparative. En revanche, ne sont pas compris les éléments de modénature, les oriels et les débords de toiture ni les parties enterrées des constructions.

Le retrait doit au moins être égal à 4 mètres.

ARTICLE AU1w10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.

10.1 - DEFINITION

La hauteur des constructions est calculée :

- à partir du sol naturel apparent existant antérieurement aux travaux de réalisation de
- la construction projetée ;
- jusqu'au sommet du toit ou de l'acrotère, ouvrages techniques, cheminées dépassements des murs coupe feu et autres superstructures exclus.

10.2. - REGLE GENERALE

La hauteur des constructions est limitée à 18 mètres maximum.

En outre, les constructions .et opérations doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement (voir pièce n°3 du dossier de PLU).

10.3 • DISPOSITIONS PARTICULIERES

Une hauteur plus importante est admise pour les travaux d'aménagement et d'extension sur des constructions dont la hauteur, à la date d'approbation du PLU, est supérieure à la hauteur maximale définie à l'article 10.2.

ARTICLE AUIw11 - ASPECT EXTERIEUR

De manière générale, les constructions devront respecter le cahier des prescriptions architecturales et paysagères du dossier de réalisation de la ZAC du Haut de Wissous 2.

11.1 – FAÇADES

Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions doivent être choisis pour s'intégrer dans un paysage urbain traditionnel afin que l'aspect extérieur des constructions s'harmonise avec les espaces végétalisés des marges de reculemment.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, ne doivent pas être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures.

Les immeubles ne peuvent être construits qu'avec des matériaux durables : sont formellement prohibées toutes dépendances et annexes constituées de matériaux de fortune ou de récupération.

Les vitrages réfléchissants et les vitrages opaques pour les baies sont interdits. En outre, les vitrages transparents clairs verts, bleus ou gris sont autorisés.

Les couleurs vives (blanc pur, rouge vermillon, ...) sont interdites sauf si elles sont limitées à des lignes ou à des éléments ponctuels des constructions ou à la signalétique. En cas d'utilisation de couleurs, les gammes de vert ou brun sont à privilégier, ainsi que les couleurs naturelles. Les couleurs devront s'harmoniser avec les teintes des bâtiments avoisinants. Un traitement architectural de qualité sera favorisé sur les façades côté autoroute A6 et sur l'axe principal (avenue le Concorde).

11.2 CLOTURES

Les clôtures et les accès doivent être traités de façon à créer le long des voies des séquences végétales et minérales harmonieuses. Toutefois, des conceptions différentes peuvent être admises dès lors que les matériaux employés ont pour objet de réduire les nuisances phoniques.

Les clôtures doivent être constituées de dispositifs à claire-voie doublés ou non de haies. Elles peuvent comporter des soubassements pleins d'une hauteur maximum de 40 cm. Les haies sont obligatoires en limite de voie au droit de la rue Hélène Boucher.

Elles doivent suivre les déclivités du terrain.

La hauteur des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres et elles seront de couleur vert foncé. Les portails et portillons doivent être constitués d'un cadre en profilé métallique en U et d'un remplissage en grillage de simple ou double épaisseur identique à celui de la clôture dans laquelle ils s'insèrent. Les portails et portillons doivent être coulissants, à un vantail ou deux vantaux (sauf les portails pour les accès pompiers).

11.3-TOITURES

Les toitures des constructions peuvent être en terrasse ou à pentes.

Les toitures doivent être réalisées en matériaux non brillants et non réfléchissants (sauf au droit des bandes de protection des murs coupe feu).

Pour les bâtiments logistiques, la toiture devra être masquée par l'acrotère.

11.4 - ENSEIGNES

Une seule enseigne isolée par terrain est autorisée. Les enseignes sont interdites en toiture. Elles doivent être intégrées à la composition de la façade.

A handwritten signature or set of initials, possibly 'BA', located in the bottom right corner of the page.

Pièces modifiées

ZONE AUIw

ARTICLE AUIw6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

6.1 – MODALITES D'APPLICATION DE LA REGLE

6.1.1 - Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation automobile, que celles-ci soient de statut public ou privé.

6.1.2 – Définition

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

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

6.2- MODALITES DE CALCUL

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

6.3 - REGLE GENERALE

- Pour les constructions à destination de commerce et activités et de services et pour les constructions destinées au bureau : les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait. En cas de retrait, la distance entre l'alignement et la construction doit être au moins égal à 6,50 mètres.

- Pour les autres constructions : les constructions doivent être implantées avec un retrait au moins égal à 6,50 mètres.

En outre, les constructions et opérations doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement (voir pièce n°3 du dossier de PLU).

6.4- DISPOSITIONS PARTICULIERES

Une implantation différente est admise dans les cas suivants :

- le long de l'autoroute A6, les constructions doivent respecter les limites graphiques d'implantation figurant sur le plan de zonage.
- Les constructions situées le long de la rue Hélène Boucher ou bénéficiant d'un accès sur la rue Hélène Boucher doivent être implantées avec un retrait au moins égal à 4m.
- ~~- les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergie tels que transformateurs peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait.~~

- Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics, dont l'implantation n'est pas réglementée.

ARTICLE AUIw7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

De manière générale, les constructions devront respecter le cahier des prescriptions architecturales et paysagères du dossier de réalisation de la ZAC du Haut de Wissous 2.

7.1 – MODALITE D'APPLICATION DE LA REGLE

7.1.1 - Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui séparent le terrain d'assiette de la construction du terrain ou des terrains voisins et qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

7.2 - REGLES D'IMPLANTATION

7.2.1 - Règle générale

- Pour les constructions à destination de commerce et activités et de services et pour les constructions destinées au bureau : les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait.
- Pour les autres constructions : les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

En outre, les constructions et opérations doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement (voir pièce n°3 du dossier de PLU).

7.2.2 - Dispositions particulières

Une implantation autre que celle définie en 7.2.1. est admise dans les cas suivants :

- dès lors qu'une limite d'implantation des constructions est reportée au document graphique. aucune constructions ne peut être implantée au-delà de cette limite.
- ~~les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs peuvent être implantés en limite séparative ou en retrait.~~
- Dès lors que les constructions sont destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics, l'implantation n'est pas réglementée.

7.3 - CALCUL des RETRAITS

Le retrait est la distance (L) comptée perpendiculairement de tout point de la construction, les balcons compris, au point le plus proche de la limite séparative. En revanche, ne sont pas compris les éléments de modénature, les oriels et les débords de toiture ni les parties enterrées des constructions.

Le retrait doit au moins être égal à 4 mètres.

ARTICLE AUIw10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.

10.1 - DEFINITION

La hauteur des constructions est calculée :

- à partir du sol naturel apparent existant antérieurement aux travaux de réalisation de
- la construction projetée ;
- jusqu'au sommet du toit ou de l'acrotère, ouvrages techniques, cheminées dépassements des murs

coupe feu et autres superstructures exclus.

10.2. - REGLE GENERALE

La hauteur des constructions est limitée à 18 mètres maximum.

En outre, les constructions et opérations doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement (voir pièce n°3 du dossier de PLU).

10.3 • DISPOSITIONS PARTICULIERES

Une hauteur plus importante est admise pour les travaux d'aménagement et d'extension sur des constructions dont la hauteur, à la date d'approbation du PLU, est supérieure à la hauteur maximale définie à l'article 10.2.

La hauteur des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

ARTICLE AUIw11 - ASPECT EXTERIEUR

De manière générale, les constructions devront respecter le cahier des prescriptions architecturales et paysagères du dossier de réalisation de la ZAC du Haut de Wissous 2.

Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent déroger aux règles ci-dessous.

11.1 – FAÇADES

Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions doivent être choisis pour s'intégrer dans un paysage urbain traditionnel afin que l'aspect extérieur des constructions s'harmonise avec les espaces végétalisés des marges de reculement.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, ne doivent pas être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures.

Les immeubles ne peuvent être construits qu'avec des matériaux durables : sont formellement prohibées toutes dépendances et annexes constituées de matériaux de fortune ou de récupération.

Les vitrages réfléchissants et les vitrages opaques pour les baies sont interdits. En outre, les vitrages transparents clairs verts, bleus ou gris sont autorisés.

Les couleurs vives (blanc pur, rouge vermillon, ...) sont interdites sauf si elles sont limitées à des lignes ou à des éléments ponctuels des constructions ou à la signalétique. En cas d'utilisation de couleurs, les gammes de vert ou brun sont à privilégier, ainsi que les couleurs naturelles. Les couleurs devront s'harmoniser avec les teintes des bâtiments avoisinants. Un traitement architectural de qualité sera favorisé sur les façades côté autoroute A6 et sur l'axe principal (avenue le Concorde).

11.2 CLOTURES

Les clôtures et les accès doivent être traités de façon à créer le long des voies des séquences végétales et minérales harmonieuses. Toutefois, des conceptions différentes peuvent être admises dès lors que les matériaux employés ont pour objet de réduire les nuisances phoniques.

Les clôtures doivent être constituées de dispositifs à claire-voie doublés ou non de haies. Elles peuvent comporter des soubassements pleins d'une hauteur maximum de 40 cm. Les haies sont obligatoires en limite de voie au droit de la rue Hélène Boucher.

Elles doivent suivre les déclivités du terrain.

La hauteur des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres et elles seront de couleur vert foncé. Les portails et portillons doivent être constitués d'un cadre en profilé métallique en U et d'un remplissage en grillage de simple ou double épaisseur identique à celui de la clôture dans laquelle ils s'insèrent. Les portails et portillons doivent être coulissants, à un vantail ou deux vantaux (sauf les portails pour les accès pompiers).

11.3-TOITURES

Les toitures des constructions peuvent être en terrasse ou à pentes.

Les toitures doivent être réalisées en matériaux non brillants et non réfléchissants (sauf au droit des bandes de protection des murs coupe feu).

Pour les bâtiments logistiques, la toiture devra être masquée par l'acrotère.

11.4 - ENSEIGNES

~~Une seule enseigne isolée par terrain est autorisée.~~ Les enseignes sont interdites en toiture. Elles doivent être intégrées à la composition de la façade.

5) LE SITE DU CUCHERON

Objectifs de la modification

- Depuis l'approbation du PLU en vigueur (23 septembre 2005), la mise en œuvre du projet urbain porté par les élus de Wissous a conduit à l'accueil d'une population croissante.
- Entre 2007 et 2012 la population communale a gagné plus de 1 500 habitants en passant de 5 112 habitants à 6 624. Ce gain de population correspond à la croissance démographique la plus forte enregistrée sur la commune depuis 1968 (+5,32% par an contre +1,5%/an pour les périodes antérieures les plus fortes).
- Parallèlement à une évolution quantitative, le profil sociologique de la population communale a connu une évolution qualitative substantielle. Les tranches d'âges les plus jeunes représentent une part de plus en plus importante (54% en 2007 et 64% en 2012).
- Cette évolution démographique est étroitement liée à une évolution importante du parc de logements de la commune qui a permis une adaptation de l'offre résidentielle.
- Afin d'accompagner le développement urbain de la commune, l'adaptation de son offre en équipements collectifs, la réponse aux nouveaux besoins des nouveaux habitants et le renforcement de l'attractivité de la commune, les élus souhaitent accroître l'offre actuelle en envisageant la réalisation d'un nouvel équipement scolaire : un collège.
- L'objectif de la modification est de définir l'emplacement réservé nécessaire à la réalisation de ce projet.

Contenu de la modification

La modification vise :

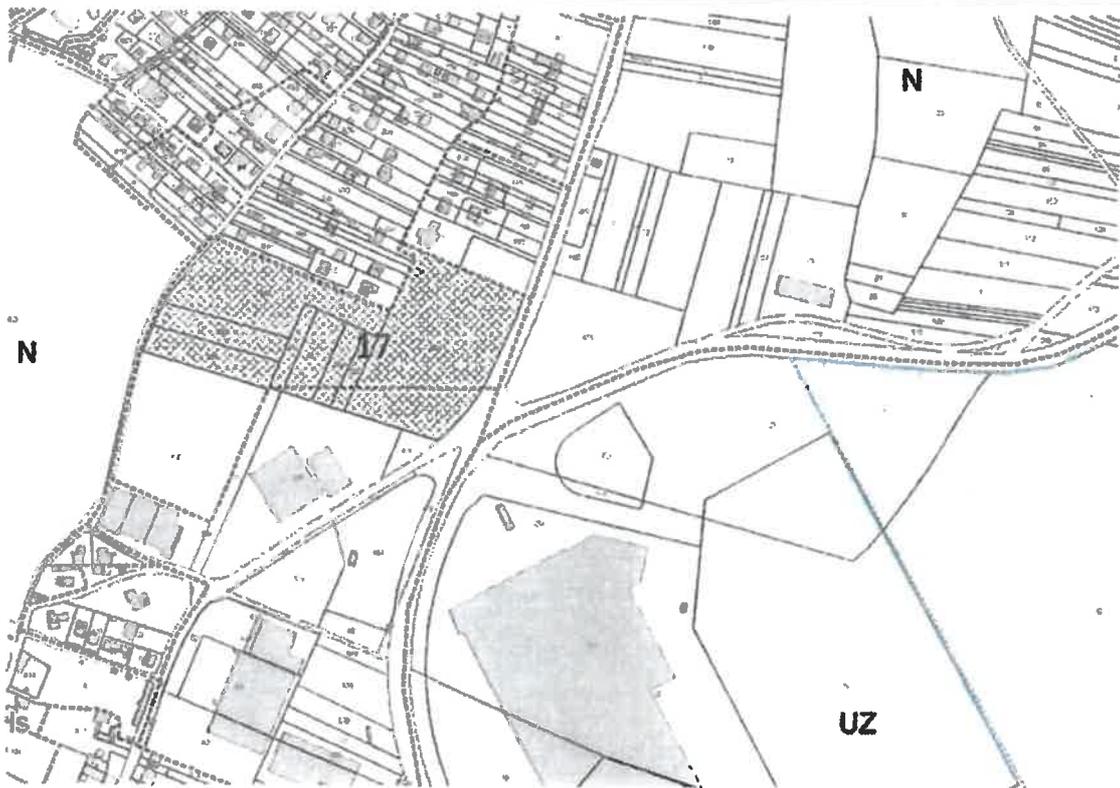
- Le document graphique du règlement du PLU
 - Délimitation d'un emplacement réservé n°17 destiné à la réalisation d'un établissement d'enseignement secondaire (collège).

Présentation des modifications apportées au PLU

Pièce en vigueur



Pièce modifiée



Légende



Limite de zones

Emplacement réservé

Secteur OAP

N° de l'emplacement réservé	Destination	Bénéficiaire	Surface
17	Réalisation d'un établissement d'enseignement secondaire (collège)	Commune	3,3 ha

6) REGLES CONCERNANT LES EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

Objectifs de la modification

- Afin de permettre la réalisation d'équipements d'intérêt collectif et services publics, la municipalité souhaite prévoir des règles spécifiques à ces constructions, communes à l'ensemble des zones du PLU. En effet, dans le PLU en vigueur, les équipements d'intérêt collectif et services publics sont exonérées des règles d'implantation (articles 6, 7 et 8), de hauteur (article 10) et d'aspects extérieurs (article 11) dans certaines zones mais pas dans d'autres, sans que cela ne repose sur une quelconque justification.
- L'objectif de la modification vise à harmoniser les règles concernant les équipements d'intérêt collectif et services publics dans l'ensemble des zones du PLU de la commune.

Contenu de la modification

La modification vise :

- Le règlement du PLU
 - Harmonisation des articles 6, 7, 8, 10 et 11 concernant les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Présentation des modifications apportées au PLU

Pièce en vigueur

Zone UC

ARTICLE UC6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - MODALITES D'APPLICATION DE LA REGLE

6.1.1 - Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation automobile, que celles-ci soient de statut public ou privé.

6.1.2 - Définition

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

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

6.2 - MODALITES DE CALCUL

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

6.3 - REGLE GENERALE :

Dans la zone UC et ses secteurs à l'exception du secteur UCd

Les constructions doivent être implantées avec un retrait au moins égal à 5 mètres par rapport à l'alignement.

Dans le secteur UCd

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait.

6.4 - DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Une implantation différente est admise dans les cas suivants :

- les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLU et implantées différemment de la règle énoncée en 6.3 sont admis dès lors qu'ils ne sont pas de nature à aggraver la non-conformité à la règle ;
- lorsqu'un ensemble paysagé protégé au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme est identifié sur le terrain, l'implantation de la construction ou les travaux d'extension de la construction sont déterminés pour le préserver et répondre à sa mise en valeur ;
- les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergie tels que transformateurs ou les locaux destinés au

stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait ;

En outre, dans la zone UC et ses secteurs à l'exception du secteur UCd :

- les constructions situées sur un terrain faisant l'angle de deux voies peuvent être implantées avec un retrait moindre sur l'une de ces voies, avec un minimum de 3 mètres.

ARTICLE UC7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1-MODALITE D'APPLICATION DE LA REGLE

7.1.1 - Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui séparent le terrain d'assiette de la construction du terrain ou des terrains voisins et qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

7.2 - REGLES D'IMPLANTATION

7.2.1 - Règle générale :

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

Néanmoins, dans le secteur UC d, si la construction ou partie de la construction ne comporte pas de baies assurant l'éclairage de l'habitation, celle-ci peut s'implanter à l'alignement.

7.2.2 - Dispositions particulières.

Une implantation différente est admise pour :

- les travaux d'amélioration, de rehabilitation et d'extension mesurée sur des constructions existantes dès lors qu'ils n'engendrent pas un changement d'affectation ;
- Lorsqu'un ensemble paysagé protégé au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme est identifié sur le terrain, l'implantation de la construction ou les travaux d'extension de la construction sont déterminés pour le préserver et répondre à sa mise en valeur ;
- les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que transformateurs.

7.3 - CALCUL DES RETRAITS

Le retrait est la distance (L) comptée perpendiculairement de tout point de la construction, balcons et oriels compris, au point le plus proche de la limite séparative. En revanche, ne sont pas compris les éléments de modénature tels que corniches et débords de toiture, ni les parties enterrées des constructions.

Le retrait doit être au moins égal à :

- la hauteur de la façade intéressée par la construction ($L=H$) avec un minimum de 8 mètres, si celle-ci comporte des baies assurant l'éclairage des pièces principales d'habitation ou de travail ;
- la moitié de la hauteur de la façade intéressée par la construction ($L=H/2$) avec un minimum de 4 mètres si celle-ci ne comporte pas de baies assurant l'éclairage des pièces principales d'habitation ou de travail.

La hauteur des constructions (H) est mesurée de tout point du sol naturel apparent existant avant travaux, jusqu'au sommet de la façade ou du pignon intéressé. Pour les pignons, la hauteur est mesurée à l'égout du toit.

ARTICLE UC8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1- REGLE GENERALE :

Dans la zone UC et ses secteurs à l'exception du secteur UCd :

Les constructions doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales des habitations ne soient masquées par aucune partie d'immeuble, qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal. Cette disposition s'applique aux deux constructions en vis-à-vis.

Dans le secteur UC d :

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée.

8.2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les dispositions du 8.1. ci-dessus ne sont pas applicables lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, ainsi que les bâtiments annexes tels que les garages, les locaux techniques, les locaux destinés au stockage de ordures ménagères nécessaire au tri sélectif.

ARTICLE UC10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.

10.1 - DEFINITION :

Dans la zone UC et ses secteurs à l'exception du secteur UC d

La hauteur des constructions est calculée :

- à partir du sol naturel apparent existant antérieurement aux travaux de réalisation de la construction projetée ;
- jusqu'au sommet du faîtage ou à l'acrotère, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Dans le secteur UC d

La hauteur des constructions est calculée :

- à partir du sol après travaux de réalisation de la construction projetée ;
- jusqu'à l'égout du toit ou à l'acrotère, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

10.2 - REGLE GENERALE :

Dans la zone UC et ses secteurs à l'exception du secteur UC d

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- soit 12 mètres à l'acrotère.
- soit 14 mètres au faîtage.

Dans le secteur UC d

Dans une bande de 35 mètres de profondeur le long de la route d'Antony, la hauteur d'une construction ne doit pas excéder :

- soit 16 mètres à l'égout du toit,
- soit 18 mètres à l'acrotère.

Dans le reste du secteur UC d, la hauteur d'une construction ne doit pas excéder :

- soit 13 mètres à l'égout du toit
- soit 15 mètres à l'acrotère.

10.3- DISPOSITIONS PARTICULIERES

Une hauteur plus importante est admise pour les travaux d'aménagement et d'extension sur des constructions dont la hauteur, à la date d'approbation du PLU, est supérieure à la hauteur maximale définie à l'article 10.2.

Ces travaux ne doivent pas avoir pour conséquence d'accentuer la non-conformité à la règle, ce qui exclut notamment de surélever ladite construction.

Des hauteurs supérieures peuvent également être admises dès lors qu'il s'agit d'éléments ponctuels concourant à l'animation de la conception architecturale de la construction ou de l'ensemble des constructions.

ARTICLE UC11 - ASPECT EXTERIEUR

Par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions nouvelles, les travaux de réhabilitation ou d'extension des constructions existantes ainsi que les réalisations d'ouvrages et de clôtures, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

L'implantation d'antennes paraboliques sur les façades côté emprises publiques doit être traitée afin d'assurer leur intégration dans le paysage urbain.

11.1 – TOITURES

L'implantation des panneaux photovoltaïques se fera exclusivement sur les toitures. Ils doivent s'intégrer dans la toiture exception faite des toitures terrasses où les panneaux photovoltaïques pourront être posés en surépaisseur. Dans ce cas précis, ils ne devront pas être visibles de la voie publique ou privée.

Le choix de l'aspect et de la teinte des panneaux respectera impérativement le type et la couleur des matériaux qui forment la couverture. L'uniformité des coloris sur l'ensemble de la toiture sera obligatoirement préservée pour permettre une meilleure intégration dans l'environnement avoisinant.

11.2 – FAÇADES

Le linéaire de façade en continu ne peut excéder 60 mètres. Sont considérés comme rupture de linéaire les décrochements de façade au moins égal à 1 mètre.

Les façades pourront être en bois, ceci étant inscrit dans la volonté de soutenir le développement durable. Ce matériau sera fait de sorte de préserver une parfaite harmonie avec les lieux et le paysage avoisinants.

11-3 – CLOTURES

Toutes les clôtures doivent être conçues de manière à participer harmonieusement au paysage urbain. Les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés dans la mesure du possible.

L'utilisation à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses...) est interdite.

- Clôtures sur voie

Les clôtures doivent être constituées :

- Soit de murs maçonnés en pierre apparente ou enduits :
- Soit de parties ajourées, en serrurerie métallique ou en bois, comprenant ou non un muret de soubassement ;
- Soit en grillage vert doublé d'une haie.

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2,00 mètres, à partir du sol existant avant travaux ou du niveau du trottoir.

▪ Clôtures sur limites séparatives

Les clôtures doivent être constituées :

- soit de murs maçonnés en pierre apparente ou enduits ;
- soit ajourées, en serrurerie métallique ou en bois, comprenant ou non un muret de soubassement ;
- soit en grillage vert doublé d'une haie ;
- soit en éléments préfabriqués de béton.

Zone UE

ARTICLE UE6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - MODALITES D'APPLICATION DE LA REGLE

6.1.1 - Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation automobile, que celles-ci soient de statut public ou privé.

6.1.2 – Définition

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

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

6.2 - MODALITES DE CALCUL

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

6.3 - REGLE GENERALE :

Dans toute la zone UE, à l'exception des secteurs UEm et UEn

Les constructions doivent être implantées avec un retrait au moins égal à :

- 9 mètres par rapport à l'axe de la voie, dès lors que cette dernière a une emprise inférieure à 8 mètres ;
- 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou projeté dès lors que l'emprise de la voie est égale ou supérieure à 8 mètres.

Dans le secteur UEm

Les constructions doivent être implantées avec un retrait au moins égal à 9 mètres par rapport à l'axe de la voie.

Dans le secteur UEn

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou avec un retrait au moins égal à 5 mètres par rapport à l'axe de la voie.

6.4 - DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Une implantation différente est admise dans les cas suivants :

- les constructions situées sur un terrain faisant l'angle de deux voies peuvent être implantées avec un retrait moindre sur l'une de ces voies, avec un minimum de 2 mètres ;
- les constructions implantées le long de l'autoroute doivent respecter, les limites graphiques d'implantation figurant sur le plan de zonage ;
- les constructions nouvelles à proximité d'une voie d'eau doivent être implantées avec un retrait minimum de 6 mètres de la crête de la berge ;

- les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergie tels que transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait.

ARTICLE UE7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1-MODALITE D'APPLICATION DE LA REGLE

7.1.1 - Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui séparent le terrain d'assiette de la construction du terrain ou des terrains voisins et qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

7.2 - REGLES D'IMPLANTATION

7.2.1 - Règle générale :

Dans la zone UE et le secteur UEn, à l'exception du secteur UEm

Les constructions peuvent être implantées sur une ou deux limites séparatives, ou en retrait.

Dans le secteur UEm

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

7.2.2 - Dispositions particulières.

Une implantation différente est autorisée pour :

- les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLU et implantées différemment de la règle énoncée en 7.3. sont admis dès lors qu'ils ne sont pas de nature à aggraver la non-conformité à la règle ;
- Les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que transformateurs peuvent être implantés en limite séparative ou en retrait.

7.3 - CALCUL DES RETRAITS

Le retrait est la distance (L) comptée perpendiculairement de tout point de la construction, balcons et oriels compris, au point le plus proche de la limite séparative. En revanche, ne sont pas compris les éléments de modénature tels que corniches et débords de toiture, ni les parties enterrées des constructions.

En cas de retrait, celui-ci doit au moins être égal à :

- la hauteur de la façade intéressée par la construction ($L=H$) avec un minimum de 8 mètres, si celle-ci comporte des baies assurant l'éclairage des pièces principales d'habitation ou de travail.
- la moitié de la hauteur de la façade intéressée par la construction ($L=H/2$) avec un minimum de 2,50 mètres si la façade intéressée ne comporte pas de baies assurant l'éclairage des pièces principales d'habitation ou de travail.

La hauteur des constructions (H) est mesurée de tout point du sol naturel apparent existant avant travaux, jusqu'au sommet de la façade ou du pignon intéressé. Pour les pignons, la hauteur est mesurée à l'égout du toit.

ARTICLE UE10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.

10.1 - DEFINITION :

La hauteur des constructions est calculée :

- à partir du sol naturel apparent existant antérieurement aux travaux de réalisation de la construction projetée ;
- jusqu'à l'égout du toit ou au sommet du faîtage, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

10.2 - REGLE GENERALE :

Dans la zone UE à l'exception des secteurs UEm et UEn

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 10 mètres au faîtage.
- 7 mètres à l'égout du toit.

La hauteur des constructions annexes ne doit pas excéder 3,5 mètres au faîtage.

Dans le secteur UEm

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser :

- 15 mètres au faîtage.
- 10 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

Dans le secteur UEn

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 9 mètres à l'égout du toit.

ARTICLE UE11 - ASPECT EXTERIEUR

Par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions nouvelles, les travaux de réhabilitation ou d'extension des constructions existantes ainsi que les réalisations d'ouvrages et de clôtures, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

L'implantation d'antennes paraboliques sur les façades côté emprises publiques doit être traitée afin d'assurer leur intégration dans le paysage urbain.

11.1 – TOITURES

Les toitures des constructions doivent être conçues pour conserver l'aspect des toitures traditionnelles avec des pentes supérieures ou égales à 80% (38°).

Toutefois, dans le secteur UEn, les toitures plates ou à faible pente ceinturées d'un acrotère sont autorisées sous réserve que leur hauteur maximale reste modérée (cf. UE10) .

Les toitures des constructions affectées à des vérandas (dont la surface hors œuvre nette maximum est de 30m²), garages, abris de jardins ou autres qui sont accolées au bâtiment principal doivent présenter une pente de 10° au minimum. Toutes les constructions nonl attenantes au bâtiment principal doivent justifier d'une pente de toiture de 20° au minimum.

Les ouvertures dans un pan de toiture sont autorisées dès lors que leur dimension est proportionnée à la construction et à sa toiture.

L'implantation des panneaux photovoltaïques se fera exclusivement sur les toitures. Ils doivent s'intégrer dans la toiture exception faite des toitures terrasses où les panneaux photovoltaïques pourront être posés en surépaisseur. Dans ce cas précis, ils ne devront pas être visibles de la voie publique ou privée.

Le choix de l'aspect et de la teinte des panneaux respectera impérativement le type et la couleur des matériaux qui forment la couverture. L'uniformité des coloris sur l'ensemble de la toiture sera obligatoirement préservée pour permettre une meilleure intégration dans l'environnement avoisinant.

11.2 – FAÇADES

Les façades des constructions sur les voies publiques doivent être traitées avec un soin particulier afin qu'elles participent à la composition d'un front bâti homogène.

Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions doivent être choisis pour s'intégrer dans un paysage urbain traditionnel. Les pignons et clôtures maçonnées doivent avoir le même aspect que les façades principales.

Les façades pourront être en bois, ceci étant inscrit dans la volonté de soutenir le développement durable. Ce matériau sera fait de sorte de préserver une parfaite harmonie avec les lieux et le paysage avoisinants.

11-3 – CLOTURES

Toutes les clôtures doivent être conçues de manière à participer harmonieusement au paysage urbain. L'utilisation à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses...) est interdite.

Les boîtes aux lettres et les coffrets techniques doivent, autant que possible, être intégrés à la clôture.

▪ Clôtures sur voie

Lorsqu'elles existent, les clôtures doivent être constituées :

- Soit de murs maçonnés en pierre apparente ou enduits ;
- Soit de dispositifs à claire-voie (grille métallique ou bois) doublés ou non de haies, et pouvant reposer ou non sur un mur-bahut.

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2,00 mètres, à partir du sol existant avant travaux ou du niveau du trottoir.

▪ Clôtures sur limites séparatives et le long des voies dont la largeur est inférieure à 3 mètres

Les clôtures doivent être constituées :

- de murs maçonnés en pierre apparente ou enduits ;
- d'une grille ou d'un grillage vert doublés ou non de haie ;
- d'éléments en béton préfabriqués.

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2,00 mètres, à partir du sol apparent existant avant travaux ou du niveau du trottoir.

▪ Clôtures situées le long de l'autoroute

Les clôtures en limite de fond de terrain situées le long de l'autoroute, peuvent être constituées par un mur plein à condition que sa hauteur n'excède pas 2,50 mètres et qu'il soit recouvert d'un enduit.

Zone UFab

ARTICLE UFab6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - MODALITES D'APPLICATION DE LA REGLE

6.1.1 - Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation automobile, que celles-ci soient de statut public ou privé.

6.1.2 – Définition

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

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

6.2 - MODALITES DE CALCUL

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

6.3 - REGLE GENERALE :

Les constructions doivent être implantées avec un retrait au moins égal à :

- 9 mètres par rapport à l'axe de la voie, dès lors que cette dernière à une emprise inférieure à 8 mètres ;
- 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou projeté dès lors que l'emprise de la voie est égale ou supérieure à 8 mètres.

6.4 - DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Une implantation différente est admise dans les cas suivants :

- les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLU et implantées différemment de la règle énoncée en 6.3 sont admis dès lors qu'ils ne sont pas de nature à aggraver la non-conformité à la règle ;
- les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergie tels que transformateurs ou les locaux destinés au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait ;

ARTICLE UFab7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1-MODALITE D'APPLICATION DE LA REGLE

7.1.1 - Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui séparent le terrain d'assiette de la construction du terrain ou des terrains voisins et qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

7.2 - REGLES D'IMPLANTATION

7.2.1 - Règle générale :

Les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait.

7.2.2 - Dispositions particulières.

Une implantation différente est admise pour :

- les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLU et implantées différemment de la règle énoncée en 7.3 sont admis dès lors qu'ils ne sont pas de nature à aggraver la non-conformité à la règle ;
- les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergie tels que transformateurs ou les locaux destinés au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif.

7.3 - CALCUL DES RETRAITS

Le retrait est la distance (L) comptée perpendiculairement de tout point de la construction, balcons et oriels compris, au point le plus proche de la limite séparative. En revanche, ne sont pas compris les éléments de modénature tels que corniches et débords de toiture, ni les parties enterrées des constructions.

Le retrait doit être au moins égal à :

- la hauteur de la façade intéressée par la construction ($L=H$) avec un minimum de 8 mètres, si celle-ci comporte des baies assurant l'éclairage des pièces principales d'habitation ou de travail ;
- la moitié de la hauteur de la façade intéressée par la construction ($L=H/2$) avec un minimum de 4 mètres si celle-ci ne comporte pas de baies assurant l'éclairage des pièces principales d'habitation ou de travail.

La hauteur des constructions (H) est mesurée de tout point du sol naturel apparent existant avant travaux, jusqu'au sommet de la façade ou du pignon intéressé.

ARTICLE UFab10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.

10.1 - DEFINITION :

La hauteur des constructions est calculée :

- à partir du sol naturel apparent existant antérieurement aux travaux de réalisation de la construction projetée ;
- jusqu'à l'égout du toit ou le sommet du faîtage ou de l'acrotère, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

10.2 - REGLE GENERALE :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 7 mètres à l'acrotère.
- 10 mètres au sommet du faîtage ou de l'acrotère.

10.3- DISPOSITIONS PARTICULIERES

Une hauteur plus importante est admise pour les travaux d'aménagement et d'extension sur des constructions dont la hauteur, à la date d'approbation du PLU, est supérieure à la hauteur maximale définie à l'article 10.2.

Ces travaux ne doivent pas avoir pour conséquence d'accentuer la non-conformité à la règle, ce qui exclut notamment de surélever ladite construction.

Des hauteurs supérieures peuvent également être admises dès lors qu'il s'agit d'éléments ponctuels concourant à l'animation de la conception architecturale de la construction ou de l'ensemble des constructions.

ARTICLE UFab11 - ASPECT EXTERIEUR

Par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions nouvelles, les travaux de réhabilitation ou d'extension des constructions existantes ainsi que les réalisations d'ouvrages et de clôtures, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

11.1 – TOITURES

L'implantation des panneaux photovoltaïques se fera exclusivement sur les toitures. Ils doivent s'intégrer dans la toiture exception faite des toitures terrasses où les panneaux photovoltaïques pourront être posés en surépaisseur. Dans ce cas précis, ils ne devront pas être visibles de la voie publique ou privée.

Le choix de l'aspect et de la teinte des panneaux respectera impérativement le type et la couleur des matériaux qui forment la couverture. L'uniformité des coloris sur l'ensemble de la toiture sera obligatoirement préservée pour permettre une meilleure intégration dans l'environnement avoisinant.

11.2 – FAÇADES

Les façades de toutes les constructions doivent être traitées avec un soin particulier afin qu'elles participent à la composition d'un ensemble bâti harmonieux.

Les façades pourront être en bois, ceci étant inscrit dans la volonté de soutenir le développement durable. Ce matériau sera fait de sorte de préserver une parfaite harmonie avec les lieux et le paysage avoisinants.

11-3 – CLOTURES

Les clôtures doivent être conçues de manière à participer harmonieusement au paysage urbain. Les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés dans la mesure du possible.

L'utilisation à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses...) est interdite.

- Clôtures sur voie

Les clôtures doivent être constituées :

- Soit de murs maçonnés en pierre apparente ou enduits ;
- Soit de parties ajourées, en serrurerie métallique ou en bois, comprenant ou non un muret de soubassement ;
- Soit en grillage vert doublé d'une haie.

- Soit de lisses horizontals ou verticals.

(voir schéma)

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2,00 mètres, à partir du sol existant avant travaux ou du niveau du trottoir.

- Clôtures sur limites séparatives et le long des voies dont la largeur est inférieur à 3 mètres

Les clôtures doivent être constituées :

- soit de murs maçonnés en pierre apparente ou enduits ;
- soit ajourées, en serrurerie métallique ou en bois, comprenant ou non un muret de soubassement ;
- soit en grillage vert doublé d'une haie ;
- soit en éléments préfabriqués de béton à condition que la clôture soit double d'une haie.

(voir schéma)

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2,00 mètres, à partir du sol existant avant travaux ou du niveau du trottoir.

11-4 – TOITURES

Les toitures des constructions peuvent être en terrasse ou à pentes.

Les toitures doivent être réalisées en matériaux non brillants et non réfléchissants.

11-5 – ENSEIGNES

Une seule enseigne isolée par terrain est autorisée. Les enseignes sont interdites en toiture. Elles doivent être intégrées à la composition de la façade.

Zone UG

ARTICLE UG6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - MODALITES D'APPLICATION DE LA REGLE

6.1.1 - Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation automobile, que celles-ci soient de statut public ou privé.

6.1.2 – Définition

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

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

6.2 - MODALITES DE CALCUL

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

6.3 - REGLE GENERALE :

Les constructions sur les terrains dont la façade donne sur la voie ou l'emprise puclique doivent être implantées à l'alignement.

6.4 – GESTION DES SAILLIES :

Les ouvrages suivants peuvent être réalisés en surplomb du domaine public :

- les soubassements dans la limite de 0,05 mètre ;
- les éléments décoratifs, les appuis de croisées, les barres de support, les pilastres, les ferrures, les jalousies et les volets, dans la limite de 0,10 mètre ;
- les tuyaux de descente, les ornements de devantures, les grilles de boutiques et les fenêtres du rez-de-chaussée, dans la limite de 0,16 mètre ;
- les socles de devantures et les boutiques dans la limite de 0,20 mètres ;
- les balcons sont autorisés sous réserve que leur saillie soit au plus égale à 1,20 mètres et se situer, au minimum, à 4,30 mètres au-dessus du niveau du trottoir.

6.5 - DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Une implantation en retrait pour tout ou partie de la construction est admise dans les cas suivants :

- les constructions nouvelles situées à proximité de constructions existantes en retrait peuvent être implantées en harmonie avec le retrait des constructions existantes ;
- les constructions nouvelles peuvent s'implanter avec des retraits ponctuels afin de créer des décrochés de façade et éviter l'effet de barre ;
- les travaux d'aménagement ou d'extension de constructios existantes implantées différemment

- doivent être réalisés en harmonie avec l'implantation de la construction existante ;
- lorsque la construction s'inscrit dans un parc ou un jardin, son implantation est déterminée pour répondre à la mise en valeur de ce dernier ;
- lorsqu'un ensemble paysagé protégé au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme est identifié sur le terrain, l'implantation de la construction ou les travaux d'extension de la construction sont déterminés pour le préserver et répondre à sa mise en valeur ;
- les constructions nouvelles à proximité d'une vole d'eau doivent être implantées avec un retrait minimum de 6 mètres de la crête de la berge ;
- les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergie tels que transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait.

ARTICLE UG7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1-MODALITE D'APPLICATION DE LA REGLE

7.1.1 - Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui séparent le terrain d'assiette de la construction du terrain ou des terrains voisins et qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

7.2 - REGLES D'IMPLANTATION

7.2.1 - Règle générale :

- Implantation dans la bande des 25 mètres

Les constructions peuvent être implantées :

- sur une ou deux limites séparatives latérales ;
- en limite ou en retrait de la limite de fond de parcelle.
- Implantation au-delà de la bande des 25 mètres ou le long des voies piétonnes et cyclables, ou le long des voies de statut privé ne donnant accès qu'à une ou deux constructions

Les constructions peuvent être implantées en retrait, sur une ou plusieurs limites séparatives latérales et de fond de parcelle.

7.2.2 - Dispositions particulières.

Une implantation différente est autorisée pour :

- les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que transformateurs.
- Lorsqu'un ensemble paysagé protégé au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme est identifié sur le terrain, l'implantation de la construction ou les travaux d'extension de la construction sont déterminés pour le préserver et répondre à sa mise en valeur ;

7.3 - CALCUL DES RETRAITS

Le retrait est la distance (L) comptée perpendiculairement de tout point de la construction, balcons et oriels compris, au point le plus proche de la limite séparative. En revanche, ne sont pas compris les éléments de modénature tels que corniches et débords de toiture, ni les parties enterrées des constructions.

Le retrait doit être au moins égal à :

- la hauteur de la façade intéressée par la construction (H) avec un minimum de 8 mètres, si celle-ci comporte des baies assurant l'éclairage des pièces principales d'habitation ou de travail ;
- la moitié de la hauteur de la façade intéressée par la construction ($L=H/2$) avec un minimum de 4 mètres si celle-ci ne comporte pas de baies assurant l'éclairage des pièces principales d'habitation ou de travail.

La hauteur des constructions (H) est mesurée de tout point du sol naturel apparent existant avant travaux, jusqu'au sommet de la façade ou du pignon intéressé. Pour les pignons, la hauteur est mesurée à l'égout du toit.

(voir schéma)

ARTICLE UG10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.

10.1 - DEFINITION :

La hauteur des constructions est calculée :

- à partir du sol naturel apparent existant antérieurement aux travaux de réalisation de la construction projetée ;
- jusqu'à l'égout des toits ou au sommet du faîtage, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

10.2 - REGLE GENERALE :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 14 mètres au faîtage ;
- 9 mètres à l'égout des toits.

10.3- DISPOSITIONS PARTICULIERES

Une hauteur plus importante est admise pour les travaux d'aménagement et d'extension sur des constructions dont la hauteur, à la date d'approbation du PLU, est supérieure à la hauteur maximale définie à l'article 10.2.

Ces travaux ne doivent pas avoir pour conséquence d'accentuer la non-conformité à la règle, ce qui exclut notamment de surélever ladite construction.

ARTICLE UG11 - ASPECT EXTERIEUR

Par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions nouvelles, les travaux de réhabilitation ou d'extension des constructions existantes ainsi que les réalisations d'ouvrages et de clôtures, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

L'implantation d'antennes paraboliques sur les façades côté emprises publiques doit être traitée afin d'assurer leur intégration dans le paysage urbain.

11.1 – TOITURES

Les toitures des constructions neuves doivent assurer une continuité avec les toitures existantes voisines afin d'être intégrées dans le paysage. Les toitures des constructions doivent présenter des pentes comprises entre 30 et 45°.

Les toitures des constructions affectées à des vérandas (dont la surface hors œuvre nette maximum est de 30m²), garages, abris de jardins ou autres qui sont accolées au bâtiment principal doivent présenter une pente de 10° au

minimum. Toutes les constructions non attenantes ou bâtiment principal doivent justifier d'une pente de toiture de 20° au minimum.

Toutefois, les hauteurs de toiture doivent être légèrement différentes d'un terrain à l'autre, soit par une différence de pente, soit par une différence de hauteur d'égout.

Les ouvertures dans un pan de toiture sont autorisées sous forme de lucarnes, chien-assis, fenêtres de toit ou ouvrages en saillie, dès lors que leur dimension est proportionnée à la construction et à sa toiture. Les lucarnes doivent être couvertes dans le même matériau que la couverture. Les ouvertures en saillie doivent avoir la forme de lucarnes traditionnelles et leur longueur ne doit pas excéder un tiers de la longueur du pan de toiture concerné.

Les toitures doivent être couvertes soit en tuiles plates soit en ardoises.

Sont interdites les couvertures avec revêtement bitumineux apparent, les couvertures en bac acier, en PVC ou en fibrociment.

L'implantation des panneaux photovoltaïques se fera exclusivement sur les toitures. Ils doivent s'intégrer dans la toiture exception faite des toitures terrasses où les panneaux photovoltaïques pourront être posés en surépaisseur. Dans ce cas précis, ils ne devront pas être visibles de la voie publique ou privée.

Le choix de l'aspect et de la teinte des panneaux respectera impérativement le type et la couleur des matériaux qui forment la couverture. L'uniformité des coloris sur l'ensemble de la toiture sera obligatoirement préservée pour permettre une meilleure intégration dans l'environnement avoisinant.

11.2 – FAÇADES

Les façades des constructions sur les voies publiques doivent être traitées avec un soin particulier afin qu'elles participent à la composition d'un front bâti homogène. Elles doivent présenter des caractéristiques architecturales en harmonie avec celles des constructions existantes.

Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions doivent être choisis pour s'intégrer dans un paysage urbain traditionnel et pour être en harmonie avec l'aspect des constructions avoisinantes.

Les façades d'immeubles donnant sur des voies publiques doivent être réalisées en matériaux nobles, tels que pierre, brique, métal, verre, céramique, béton architectonique, etc,...

Sont interdits les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de bois, ainsi que les bardages métalliques. Les matériaux bruts tels que béton ou parpaing doivent être enduits.

En outre, les matériaux et les couleurs ne doivent pas avoir pour effet de trop réfléchir la lumière ou de créer une brillance.

Dans le cas d'une construction nouvelle ou d'un ravalement de façade, les coffrets et câbles extérieurs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux doivent être soit encastrés, soit intégrés en harmonie avec la clôture ou la façade de la construction.

Les descentes d'eaux pluviales doivent être situées de façon à demeurer discrètes. L'implantation d'antennes paraboliques sur les façades des constructions, visibles depuis l'emprise publique, doit être traitée de façon à assurer leur intégration dans le bâti.

La zone UG correspondant à une architecture de centre ville et présentant un front urbain sur rue, il y a lieu de :

- concevoir les façades, les porches, de façon à assurer cette continuité de manière harmonieuse ;
- harmoniser le rythme des façades avec celui des bâtiments voisins ;
- étudier avec soin les raccordements limitrophes : les châteaux, lignes de fenêtres, soubassements, corniches ...
- préserver, pour les constructions anciennes, les éléments de décor tels que linteaux, appuis de fenêtre, soubassements, couronnements, corniches, etc...

Les façades pourront être en bois, ceci étant inscrit dans la volonté de soutenir le développement durable. Ce matériau sera fait de sorte de préserver une parfaite harmonie avec les lieux et le paysage avoisinants.

- Ravalement

Pour tout ravalement, doivent être employés des matériaux et techniques adaptés à la nature du bâti et des matériaux de construction, au caractère architectural et en rapport avec l'environnement.

Le ravalement doit permettre :

- de maintenir et de mettre en valeur les techniques d'appareillage d'origine, les éléments de décor structurels et ornementaux (chaînage, corniches, encadrements, bandeaux, soubassements, couvrements ...);
- de mettre en oeuvre les enduits adaptés à la construction d'origine (peinture ou enduit à la chaux ...).

11-3 – CLOTURES

Les clôtures doivent être conçues de manière à participer harmonieusement au paysage urbain et assurer une continuité du front bâti le long des voies.

Les boîtes aux lettres et les coffrets techniques doivent être intégrés à la clôture.

Les murs de pierres existants doivent être conservés et restaurés dans la mesure du possible.

L'utilisation à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses,...) est interdite

▪ Clôtures sur voie

Les clôtures doivent être constituées :

- Soit de murs maçonnés en pierre apparente ou enduits ;
- Soit de parties ajourées, en serrurerie métallique ou en bois, comprenant ou non un muret de soubassement ;
- Soit en grillage vert doublé ou non d'une haie.

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2,00 mètres, à partir du sol existant avant travaux ou du niveau du trottoir.

▪ Clôtures sur limites séparatives et le long des voies dont la largeur est inférieur à 3 mètres

Les clôtures doivent être constituées :

- soit de murs maçonnés en pierre apparente ou enduits ;
- soit en grillage vert doublé de haie.

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2,00 mètres.

La qualité des clôtures en limite séparative doit être équivalente à celle des clôtures sur voie.

11-4 – DEVANTURES COMMERCIALES

Les devantures commerciales doivent respecter le style, les proportions et les rythmes architecturaux des immeubles auxquels elles s'intègrent. Notamment, elles ne doivent pas masquer des éléments destinés à être vue (jambages, bardeaux, linteaux, appareillés ou enduits ...). Dans ces cas, vitrines et bardeaux enseignes doivent être placés en léger débord par rapport au nu de la façade.

Les façades commerciales doivent être établies dans la seule hauteur du rez-de-chaussée des constructions.

Pour les menuiseries, doivent être recherchées des couleurs douces : claires (beige, ...), ou foncées (marine, vert bouteille, ...).

Les enseignes doivent avoir des proportions et un graphisme en harmonie avec les dimensions et les couleurs de la façade du bâtiment. Elles ne doivent pas dépasser le sommet de l'acrotère ou de la ligne d'égout du toit. Elles doivent être limitées à la signalétique de l'activité implantée dans la construction.

Les enseignes en "drapeau" doivent être implantées à 3,5 mètres au minimum au dessus de l'espace public et leur dimension ne pas dépasser 50 cm en surplomb.

Il est recommandé d'utiliser des matériaux traditionnels (bois laqué, fer peint, vitres claires....).

Zone UH

ARTICLE UH6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

6.1 – MODALITES D'APPLICATION DE LA REGLE

6.1.1 - Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation automobile, que celles-ci soient de statut public ou privé.

6.1.2 – Définition

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

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

6.2– MODALITES DE CALCUL

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

6.3 – REGLE GENERALE

Les constructions doivent être implantées avec un retrait au moins égal à :

- 9 mètres par rapport à l'axe de la voie, dès lors que cette dernière a une emprise inférieure à 8 mètres ;
- 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou projeté dès lors que l'emprise de la voie est égale ou supérieure à 8 mètres.

6.4 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

Une implantation différente est admise dans les cas suivants :

- les constructions situées sur un terrain faisant l'angle de deux voies peuvent être implantées avec un retrait moindre sur l'une de ces voies, avec un minimum de 3 mètres ;
- lorsqu'un ensemble paysagé protégé au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme est identifié sur le terrain, l'implantation de la construction ou les travaux d'extension de la construction sont déterminés pour le préserver et répondre à sa mise en valeur ;
- les constructions implantées le long de l'autoroute doivent respecter les limites graphiques d'implantation figurant sur le plan de zonage ;
- les constructions nouvelles à proximité d'une voie d'eau doivent être implantées avec un retrait minimum de 6 mètres de la crête de la berge ;
- les constructions implantées le long de chemins ou sentes d'une largeur inférieure à 3 mètres, peuvent être implantées avec un retrait moindre ;
- dans le secteur UHp, le long du boulevard de l'Europe, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 15 mètres ;
- les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergie tels que transformateurs ou d'un local destiné au

stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait.

ARTICLE UH7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 – MODALITE D'APPLICATION DE LA REGLE

7.1.1 - Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui séparent le terrain d'assiette de la construction du terrain ou des terrains voisins et qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

7.2 - REGLES D'IMPLANTATION

7.2.1 – Règle générale

Dans la zone UH et le secteur UHt, à l'exception des secteurs UHp et UHs

Les constructions peuvent être implantées :

- sur ou deux limites séparatives latérales, dès lors que le terrain a une largeur inférieure ou égale à 12 mètres ;
- en retrait ou sur une des deux limites séparatives latérales, dès lors que le terrain a une largeur supérieure à 12 mètres ;
- en retrait des limites de fond de parcelle.

Dans les secteurs UHp et UHs

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelles.

7.2.2 - Dispositions particulières.

Une implantation différente est autorisée dans les cas suivants :

- dès lors qu'une limite d'implantation des constructions est reportée au document graphique, aucune construction ne peut être implantée au-delà de cette limite. Toutefois, pour les constructions existantes implantées au-delà de cette limite, des travaux d'aménagement sont autorisés dès lors qu'ils n'engendrent pas de changement d'affectation ;
- lorsqu'un ensemble paysagé protégé au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme est identifié sur le terrain, l'implantation de la construction ou les travaux d'extension de la construction sont déterminés pour le préserver et répondre à sa mise en valeur ;
- les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que transformateurs peuvent être implantés en limite séparative ou en retrait.

7.3 - CALCUL DES RETRAITS

Le retrait est la distance (L) comptée perpendiculairement de tout point de la construction, balcons et oriels compris, au point le plus proche de la limite séparative. En revanche, ne sont pas compris les éléments de modénature tels que corniches et débords de toiture, ni les parties enterrées des constructions.

Dans la zone UH et ses secteurs, à l'exception des secteurs UHp et UHs

Le retrait doit au moins être égal à :

- la hauteur de la façade intéressée par la construction (H) avec un minimum de 5 mètres si celle-ci comporte des baies assurant l'éclairage des pièces principales d'habitation ou de travail ;
- la moitié de la hauteur de la façades intéressée par la construction ($L=H/2$) avec un minimum de 2,50 mètres si celle-ci ne comporte pas de baies assurant l'éclairage des pièces principales d'habitation

ou de travail.

La hauteur des constructions (H) est mesurée de tout point du sol naturel apparent existant avant travaux, jusqu'au sommet de la façade ou du pignon intéressé. Pour les pignons, la hauteur est mesurée à l'égout du toit.

Dans les secteurs UHp et UHs

Le retrait doit au moins être égal à :

- la hauteur de la façade intéressée par la construction (H) avec un minimum de 8 mètres si celle-ci comporte des baies assurant l'éclairage des pièces principales d'habitation ou de travail ;
- la moitié de la hauteur de la façade intéressée par la construction ($L=H/2$) avec un minimum de 4 mètres si celle-ci ne comporte pas de baies assurant l'éclairage des pièces principales d'habitation ou de travail.

La hauteur des constructions (H) est mesurée de tout point du sol naturel apparent existant avant travaux, jusqu'au sommet de la façade ou du pignon intéressé. Pour les pignons, la hauteur est mesurée à l'égout du toit.

ARTICLE UH10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.

10.1 – DEFINITION

La hauteur des constructions est calculée :

- à partir du sol naturel apparent existant antérieurement aux travaux de réalisation de la construction projetée ;
- jusqu'au sommet du faîtage ou à l'acrotère, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

10.2. – REGLE GENERALE

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder :

- 10 mètres au faîtage ;
- 7 mètres à l'égout du toit.

La hauteur des constructions annexes ne doit pas excéder 4 mètres au faîtage et 2,50 mètres à l'égout du toit. En outre, les constructions annexes implantées le long des limites séparatives ne peuvent excéder 3 mètres au faîtage.

10.3 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

Une hauteur plus importante est admise pour les travaux d'aménagement et d'extension sur des constructions dont la hauteur, à la date d'approbation du PLU, est supérieure à la hauteur maximale définie à l'article 10.2.

Ces travaux ne doivent pas avoir pour conséquence d'accentuer la non-conformité à la règle, ce qui exclut notamment de surélever ladite construction.

ARTICLE UH11 - ASPECT EXTERIEUR

Par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions nouvelles, les travaux de réhabilitation ou d'extension des constructions existantes ainsi que les réalisations d'ouvrages et de clôtures, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

L'implantation d'antennes paraboliques sur les façades côté emprises publiques doit être traitée afin d'assurer leur intégration dans le paysage urbain.

11.1 – TOITURES

Les toitures des constructions doivent être conçues pour conserver l'aspect des toitures traditionnelles avec des pentes comprises entre 30 et 45° et, selon les pentes, les matériaux de couverture adaptés en conséquence.

Les toitures des constructions affectées à des vérandas (dont la surface hors œuvre nette maximum est de 30m²), garages, abris de jardins ou autres qui sont accolées au bâtiment principal doivent présenter une pente de 10° au minimum. Toutes les constructions non attenantes au bâtiment principal doivent justifier d'une pente de toiture de 20 ° au minimum.

Les ouvertures dans un pan de toiture sont autorisées dès lors que leur dimension est proportionnée à la construction et à sa toiture.

Elles sont réalisées par lucarnes, chien-assis, fenêtres de toit ou par des ouvrages en saillie. S'agissant des ouvertures en saillie, elles doivent avoir la forme de lucarne traditionnelle (baie verticale abritée par un ouvrage de charpente et de couverture) et leur longueur cumulée ne doit pas dépasser un tiers de la longueur du pan de toiture concerné.

L'implantation des panneaux photovoltaïques se fera exclusivement sur les toitures. Ils doivent s'intégrer dans la toiture exception faite des toitures terrasses où les panneaux photovoltaïques pourront être posés en surépaisseur. Dans ce cas précis, ils ne devront pas être visibles de la voie publique ou privée.

Le choix de l'aspect et de la teinte des panneaux respectera impérativement le type et la couleur des matériaux qui forment la couverture. L'uniformité des coloris sur l'ensemble de la toiture sera obligatoirement préservée pour permettre une meilleure intégration dans l'environnement avoisinant.

11.2. – FAÇADES

Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions doivent être choisis pour s'intégrer dans un paysage urbain traditionnel. Les pignons et clôtures maçonnées doivent avoir le même aspect que les façades principales.

Les façades pourront être en bois, ceci étant inscrit dans la volonté de soutenir le développement durable. Ce matériau sera fait de sorte de préserver une parfaite harmonie avec les lieux et le paysage avoisinants.

11.3 – CLOTURES

Les clôtures doivent être conçues de manière à participer harmonieusement au paysage urbain.

Les murs en pierres existant doivent être conservés et restaurés dans la mesure du possible. L'utilisation à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses,...) est interdite.

Les boîtes aux lettres et les coffrets techniques doivent, autant que possible, être intégrés à la clôture.

▪ Clôtures sur voie

Les clôtures doivent être constituées :

- Soit de murs maçonnés en pierre apparente ou enduits;
- Soit de parties ajourées, en serrurerie métallique ou en bois, comprenant ou non un muret de soubassement ;
- Soit de lisses horizontales ou verticales ;
- Soit de grillage vert doublé ou non de haie.

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2,00 mètres, à partir du sol apparent existant avant travaux ou du niveau du trottoir.

▪ Clôtures sur limites séparatives et le long des voies dont la largeur est inférieure à 3 mètres

Les clôtures doivent être constituées :

- Soit de murs maçonnés en pierre apparente ou enduits ;
- Soit d'une grille ou d'un grillage vert doublés ou non de haie ;
- Soit en éléments préfabriqués de béton doublés de haie.

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2,00 mètres, à partir du sol apparent existant avant travaux ou du niveau du trottoir.



Zone UI

ARTICLE UI6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

6.1 – MODALITES D'APPLICATION DE LA REGLE

6.1.1 - Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation automobile, que celles-ci soient de statut public ou privé.

6.1.2 – Définition

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

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

6.2- MODALITES DE CALCUL

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

6.3 – REGLE GENERALE

Dans la zone UI et les secteurs UIc, UIs, UIa

Les constructions doivent être implantées avec un retrait au moins égal à 10 mètres par rapport à l'alignement.

Dans les secteurs UIv et UIm

Les constructions doivent être implantées avec un retrait au moins égal à 5 mètres par rapport à l'alignement.

Dans le secteur UIm

Le long du boulevard de l'Europe, les constructions doivent être implantées avec un retrait au moins égal à 15 mètres par rapport à l'alignement.

Dans le secteur UIw et le sous-secteur UIwa

Les constructions doivent être implantées en-dehors des espaces verts indiqués sur le document d'orientation (voir pièce n°3 du dossier de PLU).

- Le long de voies tertiaires qui seraient créées afin de compléter le réseau viaire général du document d'orientation, les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou avec un retrait au moins égal à 6,5 mètres.
- Le long de l'avenue Charles Lindbergh et le long de l'avenue Jeanne Garnerin, uniquement dans la partie en prolongement de l'avenue Charles Lindbergh : un linéaire de façade au moins égal à 10 mètres doit être implanté à 6,50 mètres de l'alignement.

En outre, dans les secteurs UIm et UIw, les opérations et constructions doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement par secteurs (pièce n°3 du dossier de PLU).

6.4 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

Dans toute la zone UI et ses secteurs

Une implantation différente est admise dans les cas suivants :

- le long des autoroutes A6 et A10, les constructions doivent respecter les limites graphiques d'implantation figurant sur le plan de zonage ;
- lorsqu'un ensemble paysagé identifié et protégé au titre des articles L.130-1 ou L.123-1, 7° du code de l'urbanisme, l'implantation de la construction ou les travaux d'extension de la construction sont déterminés pour le préserver et répondre à sa mise en valeur
- les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergie tels que transformateurs peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait.

Dans la zone UI et les secteurs U1c et U1s, à l'exception des secteurs U1m, U1w, U1v et U1a

Une implantation différente est admise dans les cas suivants :

- les locaux à destination de bureaux ou de halls d'exposition peuvent être implantés jusqu'à 5 mètres de l'alignement, à condition que leur emprise au sol n'excède pas 20% de la surface frappée de reculement

ARTICLE U17 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 – MODALITE D'APPLICATION DE LA REGLE

7.1.1 - Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui séparent le terrain d'assiette de la construction du terrain ou des terrains voisins et qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

7.2 - REGLES D'IMPLANTATION

7.2.1 – Règle générale

Dans la zone UI et ses secteurs, à l'exception du secteur U1s

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

Dans le secteur U1s

Les constructions peuvent être implantées :

- sur une des deux limites séparatives
- sur la limite de fond de terrain
- en retrait des limites séparatives

En outre, dans les secteurs U1m et U1w, les opérations et constructions doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement par secteurs (pièce n°3 du dossier de PLU).

7.2.2 - Dispositions particulières.

Dans la zone UI et les secteurs U1s, U1v, U1c et U1a, à l'exception des secteurs U1w et U1m

Une implantation autre que celle définie en 7.2.1. est admise dans les cas suivants :

- lorsqu'une limite séparative est commune avec une ou plusieurs unités foncières situées en zone urbaine UH sur le plan de zonage, l'implantation de la construction doit respecter un retrait au moins égal à 15 mètres ;
- les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes à la date

d'approbation du PLU et implantées différemment de la règle énoncée en 7.3. sont admis dès lors qu'ils ne sont pas de nature à aggraver la non-conformité à la règle ;

- lorsqu'un ensemble paysagé identifié et protégé au titre des articles L.130-1 ou L.123- 1,7° du code de l'urbanisme, l'implantation de la construction ou les travaux d'extension de la construction sont déterminés pour le préserver et répondre à sa mise en valeur.

Dans le secteur Ulm

- pour les terrains d'une superficie inférieure ou égale à 2 500 m², les constructions peuvent être implantées sur une des limites séparatives.

Dans toute la zone UI et ses secteurs

- dès lors qu'une limite d'implantation des constructions est reportée au document graphique, aucune construction ne peut être implantée au-delà de cette limite ;
- les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs peuvent être implantés en limite séparative ou en retrait.

7.3 - CALCUL DES RETRAITS

Le retrait est la distance (L) comptée perpendiculairement de tout point de la construction, les balcons compris, au point le plus proche de la limite séparative. En revanche, ne sont pas compris les éléments de modénature, les oriels et les débords de toiture, ni les parties enterrées des constructions.

Dans la zone UI et les secteurs Uls, Ulc, Ulm, Ulv, Ula

Le retrait doit être au moins égal à 5 mètres.

Dans le secteur Ulw et son sous-secteur Ulwa

Le retrait doit au moins être égal à 4 mètres.

ARTICLE U110 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.

10.1 – DEFINITION

La hauteur des constructions est calculée :

- à partir du sol naturel apparent existant antérieurement aux travaux de réalisation de la construction projetée ;
- jusqu'au sommet du toit ou de l'acrotère, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

10.2. – REGLE GENERALE

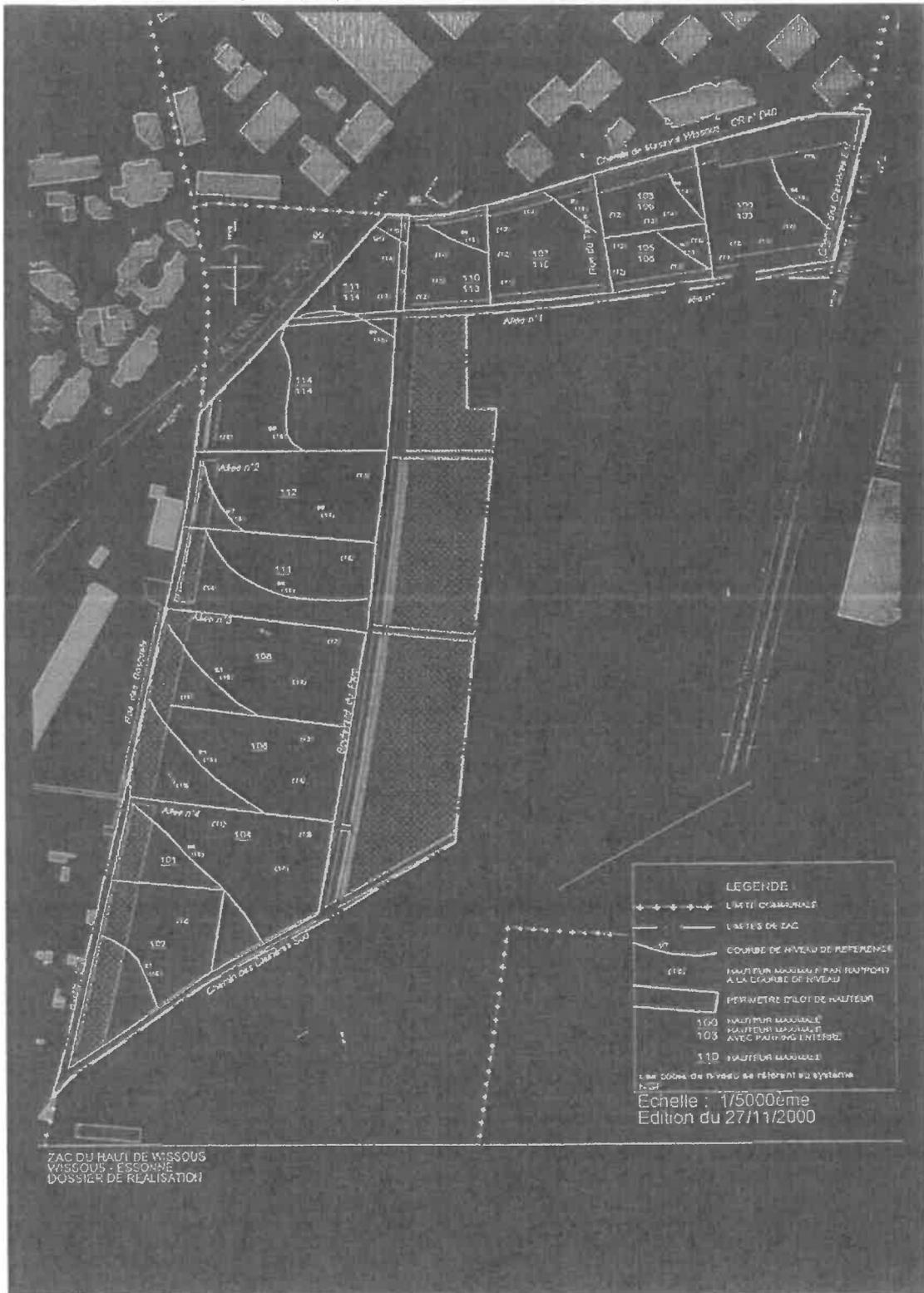
Dans la zone UI et les secteurs Ulc, Ulv, Ulm, Uls, Ula

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 10 mètres.

Dans le secteur Ulw et le sous-secteur Ulwa

La hauteur des constructions est indiquée en cote NGF sur le document graphique ci-dessous.

SECTEUR UIW ET SOUS-SECTEUR UIWA : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS



MA

10.3 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

Dans toute la zone UI et ses secteurs

Une hauteur plus importante est admise pour les travaux d'aménagement et d'extension sur des constructions dont la hauteur, à la date d'approbation du PLU, est supérieure à la hauteur maximale définie à l'article 10.2.

Ces travaux ne doivent pas avoir pour conséquence d'aggraver la non-conformité à la règle, ce qui exclut notamment de surélever ladite construction.

Dans le secteur UIm

La hauteur des constructions doit respecter les contraintes aéronautiques contre les obstacles et de dégagement (voir les annexes du dossier de PLU).

ARTICLE UI11 - ASPECT EXTERIEUR

Par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions nouvelles, les travaux de réhabilitation ou d'extension des constructions existantes ainsi que les réalisations d'ouvrages et de clôtures, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

En outre, les constructions doivent être conçues pour participer à la création d'un front bâti homogène intégré dans des espaces verts.

Dans le secteur UIw et le sous-secteur UIwa

La composition des volumes, des façades et l'aspect extérieur des constructions doivent tenir compte du terrain sur lequel la construction est édifiée et signifier l'usage et le fonctionnement du bâtiment.

11.1 – FAÇADES

Dans toute la zone UI et ses secteurs

Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions doivent être choisis pour s'intégrer dans un paysage urbain traditionnel afin que l'aspect extérieur des constructions s'harmonise avec les espaces végétalisés des marges de reculement.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, ne doivent pas être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures.

Les immeubles ne peuvent être construits qu'avec des matériaux durables : sont formellement prohibées toutes dépendances et annexes constituées de matériaux de fortune ou de récupération.

Les façades pourront être en bois, ceci étant inscrit dans la volonté de soutenir le développement durable. Ce matériau sera fait de sorte de préserver une parfaite harmonie avec les lieux et le paysage avoisinants.

En outre, dans le secteur UIw et le sous-secteur UIwa

Les vitrages réfléchissants et les vitrages opaques pour les baies sont interdits. En outre, les vitrages transparents clairs verts, bleus ou gris sont autorisés.

Les couleurs vives (blanc pur, rouge vermillon,...) sont interdites sauf si elles sont limitées à des lignes ou à des éléments ponctuels des constructions ou à la signalétique. En cas d'utilisation de couleurs, les gammes de vert ou brun sont à privilégier, ainsi que les couleurs naturelles.

En outre, dans le sous-secteur Ulwa

La composition des façades des constructions doit être organisée en rythmes horizontaux, afin d'optimiser la perception de l'architecture depuis l'A10, confrontée à la vitesse.

En outre, dans les secteurs Ulm et Ulw, les opérations et constructions doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement par secteurs (pièce n°3 du dossier de PLU).

11-2 – CLOTURES

Les clôtures et les accès doivent être traités de façon à créer le long des voies des séquences végétales et minérales harmonieuses. Toutefois, des conceptions différentes peuvent être admises dès lors que les matériaux employés ont pour objet de réduire les nuisances phoniques.

Dans la zone UI et ses secteurs, à l'exception du secteur Ulw

- Clôtures sur voie

Les clôtures doivent être constituées de dispositifs à claire-voie doublés ou non de haies.

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2,00 mètres, à partir du sol existant avant travaux ou du niveau du trottoir.

- Clôtures sur limites séparatives Les clôtures doivent être constituées :
 - Soit de murs maçonnés ou enduits ;
 - Soit de dispositifs à claire-voie (grille ou grillage vert) doublés ou non de haie ;
 - Soit en éléments préfabriqués de béton.

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2,00 mètres, à partir du sol existant avant travaux ou du niveau du trottoir.

En outre, dans le secteur Ulm

En façade sur rue, la clôture doit être implantée avec un retrait au moins égal à 1 mètre de la limite privative. Le retrait de 1 mètre doit en outre comporter une haie de végétaux arbustifs denses, ainsi que des arbres de haute tige, de préférence persistants et d'essence régionale.

Dans le secteur Ulw et le sous-secteur Ulwa

Les clôtures doivent être constituées de dispositifs à claire-voie doublés ou non de haies. Elles peuvent comporter des soubassements pleins d'une hauteur maximum de 40 cm.

Elles doivent suivre les déclivités du terrain.

La hauteur des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres.

Les portails et portillons doivent être constitués d'un cadre en profilé métallique en U et d'un remplissage en grillage de simple ou double épaisseur identique à celui de la clôture dans laquelle ils s'insèrent. Les portails et portillons doivent être coulissants, à un vantail ou deux vantaux.

11-3 – TOITURES.

Dans toute la zone UI et ses secteurs

Les toitures des constructions peuvent être en terrasse ou à pentes.

Les toitures doivent être réalisées en matériaux non brillants et non réfléchissants.

L'implantation des panneaux photovoltaïques se fera exclusivement sur les toitures. Ils doivent s'intégrer dans la toiture exception faite des toitures terrasses où les panneaux photovoltaïques pourront être posés en surépaisseur. Dans ce cas précis, ils ne devront pas être visibles de la voie publique ou privée.

Le choix de l'aspect et de la teinte des panneaux respectera impérativement le type et la couleur des matériaux qui forment la couverture. L'uniformité des coloris sur l'ensemble de la toiture sera obligatoirement préservée pour permettre une meilleure intégration dans l'environnement avoisinant.

Dans le secteur Ulm

Les toitures présentent une simplicité d'aspect avec un nombre de versants limité et une pente égale ou inférieure à 25%. Dans ce cas, les toitures en pente ne peuvent être visibles de l'extérieur et sont dissimulées par un acrotère.

11-3 – ENSEIGNES

Dans le secteur Ulw et le sous-secteur Ulwa

Une seule enseigne isolée par terrain est autorisée. Les enseignes sont interdites en toiture. Elles doivent être intégrées à la composition de la façade.

Dans le sous-secteur Ulwa

Le long de l'A10, une enseigne peut être installée sur la façade visible depuis le sens de circulation Paris -province et sur la façade visible depuis sens de circulation province - Paris.



Zone UL

ARTICLE UL6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

6.1 – MODALITES D'APPLICATION DE LA REGLE

6.1.1 - Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation automobile, que celles-ci soient de statut public ou privé.

6.1.2 – Définition

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

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

6.2- MODALITES DE CALCUL

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

6.3 – REGLE GENERALE

Les constructions doivent être implantées avec un retrait au moins égal à :

- 12 mètres par rapport à l'axe de la voie ;
- 8 mètres par rapport à l'alignement actuel ou projeté.

6.4 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

Une implantation différente, avec un retrait moindre, est admise dans les cas suivants :

- pour des raisons d'homogénéité du site ou d'intégration des constructions dans le milieu environnant ;
- lorsqu'un ensemble paysagé protégé au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme est identifié sur le terrain, l'implantation de la construction ou les travaux d'extension de la construction sont déterminés pour le préserver et répondre à sa mise en valeur ;
- les travaux d'aménagement ou d'extension sur des constructions existantes ;
- les constructions implantées le long de l'autoroute doivent respecter les limites graphiques d'implantation figurant sur le plan de zonage ;
- les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergie tels que transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait.

ARTICLE UL7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 – MODALITE D'APPLICATION DE LA REGLE

7.1.1 - Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui séparent le terrain d'assiette de la construction du terrain ou des terrains voisins et qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

7.2 - REGLES D'IMPLANTATION

7.2.1 – Règle générale

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

7.2.2 - Dispositions particulières.

Une implantation différente est admise pour :

- les travaux d'aménagement ou d'extension des constructions existantes ;
- lorsqu'un ensemble paysagé protégé au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme est identifié sur le terrain, l'implantation de la construction ou les travaux d'extension de la construction sont déterminés pour le préserver et répondre à sa mise en valeur ;
- les constructions implantées le long de l'autoroute doivent respecter les limites graphiques d'implantation figurant sur le plan de zonage ;
- les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que transformateurs peuvent être implantés en limite séparative ou en retrait.

7.3 - CALCUL DES RETRAITS

Le retrait est la distance (L) comptée perpendiculairement de tout point de la construction, balcons et oriels compris, au point le plus proche de la limite séparative. En revanche, ne sont pas compris les éléments de modénature tels que corniches ou débords de toiture, ni les parties enterrées des constructions.

Le retrait doit au moins être égal à 8 mètres.

ARTICLE UL8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 – REGLE GENERALE

L'implantation de plusieurs constructions sur une même propriété est autorisée à condition que la distance les séparant soit au moins égale à :

- 8 mètres si la façade intéressée comporte des baies assurant l'éclairage de pièces principales d'habitation ou de travail ;
- 4 mètres si la façade intéressée ne comporte pas de baies assurant l'éclairage des pièces principales d'habitation ou de travail.

8.2. – Dispositions particulières

Les constructions peuvent être implantées différemment de la règle définie en 8.1. :

- lorsque des raisons techniques justifiées liées au fonctionnement et à la nature de l'installation

- l'imposent ;
- lorsqu'un ensemble paysagé identifié et protégé au titre des articles L.130-1 ou L.123- 1,7° du code de l'urbanisme, l'implantation de la construction ou les travaux d'extension de la construction sont déterminés pour le préserver et répondre à sa mise en valeur ;

ARTICLE UL10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.

10.1 – DEFINITION

La hauteur des constructions est calculée :

- à partir du sol naturel apparent existant antérieurement aux travaux de réalisation de la construction projetée ;
- jusqu'au sommet du faîtage ou à l'acrotère, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

10.2. – REGLE GENERALE

Dans la zone UL à l'exception du secteur ULa

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder :

- 14 mètres au faîtage.

Dans le secteur ULa

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder :

- 6 mètres au faîtage.

10.3. – DISPOSITIONS PARTICULIERES

La règle de hauteur définie en 10.2. n'est pas applicable aux :

- cheminées de chauffage ou de ventilation, aux antennes de télécommunication, et aux ouvrages techniques ;
- aux travaux d'aménagement ou d'extension sur les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et ayant une hauteur supérieure à celle fixée en 10.2. Ces travaux ne doivent pas avoir pour conséquence d'accentuer la non-conformité à la règle, ce qui exclut notamment de surélever ladite construction.

ARTICLE UL11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions et installations doivent être particulièrement étudiées de manière à ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage.

L'implantation des panneaux photovoltaïques se fera exclusivement sur les toitures. Ils doivent s'intégrer dans la toiture exception faite des toitures terrasses où les panneaux photovoltaïques pourront être posés en surépaisseur. Dans ce cas précis, ils ne devront pas être visibles de la voie publique ou privée.

Le choix de l'aspect et de la teinte des panneaux respectera impérativement le type et la couleur des matériaux qui forment la couverture. L'uniformité des coloris sur l'ensemble de la toiture sera obligatoirement préservée pour permettre une meilleure intégration dans l'environnement avoisinant.

Les façades pourront être en bois, ceci étant inscrit dans la volonté de soutenir le développement durable. Ce matériau sera fait de sorte de préserver une parfaite harmonie avec les lieux et le paysage avoisinants.

Zone UM

ARTICLE UM6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

6.1 – MODALITES D'APPLICATION DE LA REGLE

6.1.1 - Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation automobile, que celles-ci soient de statut public ou privé.

6.1.2 – Définition

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

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

6.2– MODALITES DE CALCUL

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

6.3 – REGLE GENERALE

Dans le secteur UMa

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou avec un retrait au moins égal à 1,30 mètres.

Dans le secteur UMb

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou avec un retrait compris entre 2 et 6 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur.

En outre, dans le secteur UM, les opérations et constructions doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement par secteurs (voir pièce n°3 du dossier de PLU).

6.4 -GESTION DES SAILLIES

Dans le secteur UMA

Une tolérance de 0,20 mètre par rapport à l'alignement est admise pour les détails architecturaux.

Par ailleurs, les encorbellements en surplomb des voies sont admis dès lors qu'ils se situent à 3,50 mètres au moins au-dessus du niveau de l'emprise publique et qu'ils présentent une profondeur au plus égale à 0,40 mètre.

6.5 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

Dans toute la zone UM

Une implantation différente est admise pour les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergie tels que transformateurs ou locaux destinés au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif.

ARTICLE UM7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 – MODALITE D'APPLICATION DE LA REGLE

7.1.1 - Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui séparent le terrain d'assiette de la construction du terrain ou des terrains voisins et qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

7.2 - REGLES D'IMPLANTATION

7.2.1 – Règle générale

- Implantation par rapport aux limites séparatives latérales

Les constructions peuvent être implantées sur une ou deux limites séparatives, ou en retrait.

- Implantation par rapport aux limites de fond de terrain

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond de parcelle.

En outre, les opérations et constructions doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement par secteurs (voir pièce n°3 du dossier de PLU).

7.2.2 - Dispositions particulières.

- Implantation en limite séparative extérieure à la zone dans le secteur UMa

1°) Les constructions doivent s'inscrire à l'intérieur du gabarit enveloppe. Celui-ci se compose :

- d'une verticale de 3,00 mètres
- d'une oblique de 30° par rapport à la verticale, élevée au sommet de ladite verticale

Le point d'attache de ce gabarit enveloppe est attaché au plan de façade vertical le plus proche de la limite séparative.

2°) Lorsque la construction est implantée sur la limite séparative extérieure à la zone, la partie de façade en limite ne doit pas dépasser 30% de ladite façade. Les parties de façade en retrait doivent respecter les modalités de calcul de retrait définies au 7.3 suivant.

- VOIR SCHEMA-

En outre les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que transformateurs peuvent être implantés en limite séparative ou en retrait.

7.3 - CALCUL DES RETRAITS

Le retrait est la distance (L) comptée perpendiculairement de tout point de la construction, balcons et oriels compris, au point le plus proche de la limite séparative. En revanche, ne sont pas compris les éléments de modénature tels que corniches ou débords de toiture, ni les parties enterrées des constructions.

En cas de retrait, celui-ci doit au moins être égal à :

- 4 mètres si la façade intéressée comporte des baies assurant l'éclairage des pièces principales d'habitation ou de travail;
- 1 mètre si la façade ne comporte pas de baies assurant l'éclairage de pièces principales d'habitation ou de travail.

ARTICLE UM8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Dans le secteur UMa

La distance entre deux constructions implantées sur une même propriété doit au moins être égale à 4 mètres.

Dans le secteur UMb et le sous-secteur UMb1

Aucune distance minimale n'est imposée.

En outre, les opérations et constructions doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement par secteurs (voir pièce n°3 du dossier de PLU).

ARTICLE UM10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.

10.1 – DEFINITION

La hauteur des constructions est calculée :

- à partir du sol naturel apparent existant antérieurement aux travaux de réalisation de la construction projetée ;
- jusqu'à l'égout du toit

10.2. – REGLE GENERALE

Dans le secteur UMa

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder :

- 13 mètres à l'égout du toit et respecter un nombre de niveaux maximal de R+3+C.

Dans le secteur UMb, à l'exception du sous-secteur UMb1

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 7 mètres à l'égout du toit avec un nombre de niveaux maximal de R+1+C.

Dans le sous-secteur UMb1

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 10 mètres à l'égout du toit avec un nombre de niveaux maximal de R+2+C.

En outre, les opérations et constructions doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement par secteurs (voir pièce n°3 du dossier de PLU).

ARTICLE UM11 - ASPECT EXTERIEUR

Par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions nouvelles, les travaux de réhabilitation ou d'extension des constructions existantes ainsi que les réalisations d'ouvrages et de clôtures, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions doivent présenter un aspect esthétique compatible avec le caractère ou l'identité du bourg de Wissous.

Dans tous le secteur UM,

L'implantation des panneaux photovoltaïques se fera exclusivement sur les toitures. Ils doivent s'intégrer dans la toiture exception faite des toitures terrasses où les panneaux photovoltaïques pourront être posés en surépaisseur. Dans ce cas précis, ils ne devront pas être visibles de la voie publique ou privée.

Le choix de l'aspect et de la teinte des panneaux respectera impérativement le type et la couleur des matériaux qui forment la couverture. L'uniformité des coloris sur l'ensemble de la toiture sera obligatoirement préservée pour permettre une meilleure intégration dans l'environnement avoisinant.

Les façades pourront être en bois, ceci étant inscrit dans la volonté de soutenir le développement durable. Ce matériau sera fait de sorte de préserver une parfaite harmonie avec les lieux et le paysage avoisinants.

11.1 –TOITURES

Dans le secteur UMa

Les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception, et être composées d'un ou plusieurs éléments à pentes respectant les règlements techniques en vigueur.

Toutefois, une toiture à une seule pente est autorisée pour les annexes accolées à la construction principale.

Les toitures à pente doivent être recouvertes par de la tuile.

Les toitures terrasses sont autorisées.

L'éclairage des combles est autorisé côté jardin et assuré par des lucarnes ou des châssis de tort.

Dans le secteur UMb et le sous-secteur UMb1

Les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception, et être composées d'un ou plusieurs éléments à pentes comprises entre 30 et 40°, en respectant le règlement technique en vigueur.

Toutefois, les toitures des constructions affectées à des vérandas (dont la surface hors œuvre nette maximum est de 30m²) garages, abris de jardins ou autres qui sont accolées au bâtiment principal doivent présenter une pente de 10° au minimum. Toutes les constructions non attenantes au bâtiment principal doivent justifier d'une pente de toiture de 20° au minimum.

Les toitures terrasses ne sont pas autorisées sauf si elles sont accessibles directement à partir d'une pièce principale.

L'éclairage des combles est assuré par des lucarnes ou des châssis de toit. Ces ouvertures en façade sur rue devront être des lucarnes, à l'exception des ouvertures éclairant les salles de bains ou cages d'escalier, qui pourront recevoir un châssis de toit de dimension maximale de 0,70x0,80 mètres. Les châssis de toit doivent être encastrés et ne pas émerger de la toiture.

Il est interdit d'utiliser des bardeaux bitumineux et de la tôle mécanique.

Pour les vérandas, il est conseillé d'utiliser de la tuile de couleur identique à celle de la toiture de la construction principale ou un élément verrier.

Pour les abris de jardins, il est conseillé d'utiliser de la tuile de couleur identique à celle de la toiture de la construction principale ou du bois.

Les toitures à pente à l'exception des vérandas doivent être recouvertes de tuiles.

11.2. – FAÇADES

Les murs des bâtiments (constructions principales et annexes accolées) doivent présenter une unité d'aspect et une couleur en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage. Le ravalement doit être uniforme et

de finition grattée, talochée, brossée ou lissée. Les enduits doivent être d'une couleur en harmonie avec le voisinage. Les marquises sont autorisées.

De manière générale sont interdits tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, les imitations de matériaux tels que faux bois, fausses briques ou fausses pierres, les coffres de volets roulants s'ils sont vus de la voie publique.

Dans le secteur UMa

Les portes et les volets doivent être en bois, PVC ou métal peint. Les volets peuvent être pleins ou persiennés.

Les menuiseries des fenêtres doivent être sous forme de carreaux à dominante verticale.

L'utilisation de matériaux nus, brique creuse et parpaing est interdite.

Les cheminées doivent être réalisées soit dans le matériau de façade, soit en brique.

Les linteaux en bois ne doivent pas être apparents de même que les mécanismes ou coffres de volets roulants.

L'habillage de la sous face extérieure des débords de toiture doit être soigné et être en matériaux de qualité.

Les surfaces des matériaux nobles des constructions doivent être au moins égales à 20% de la surface totale de la façade principale, y compris les soubassements.

Dans le secteur UMb et le sous-secteur UMb1

Les abris de jardin doivent être de matériaux identiques à la construction principale ou en bois.

Les portes et volets doivent être pleins ou persiennés, et en bois.

Les carreaux des fenêtres doivent avoir des dimensions plus hautes que larges.

L'utilisation de matériaux nus, brique creuse (brique rouge tolérée en petite quantité) et parpaing est interdite.

La sous face des débords de toiture doit être en habillage bois.

Les parties basses des constructions, soubassements ainsi que les éléments les plus significatifs de l'expression architecturale des constructions doivent être composés de matériaux nobles : pierre porteuse, semi porteuse, parement. La surface des matériaux nobles constituant la construction doit représenter un minimum de 15% de la façade principale.

Les cheminées doivent être réalisées soit dans le matériau de façade, soit en brique rouge. Les linteaux de bois ne doivent pas être apparents, de même que les mécanismes ou coffres des volets roulants.

Pour les maisons implantées à l'alignement, les coffrets techniques doivent être intégrés à la façade.

11.3 – EPANNELAGE

Dans le secteur UMa

Le niveau R+3 doit être en retrait de l'alignement de la voie ou en retrait partiel du niveau inférieur. La superficie du niveau R+3 doit représenter au maximum 75 % de l'emprise au sol de la construction ou 85% du niveau directement inférieur.

Il n'est pas imposé de retrait sur les façades arrière.

11-4 – CLOTURES

Les clôtures ne peuvent excéder une hauteur de 1,70 mètres.

Dans le secteur UMa

En bordure de voie de desserte et en limite séparative, les clôtures doivent être constituées d'une haie végétale éventuellement doublée d'un grillage. La haie doit être composée d'espèces définies dans le cahier de prescriptions paysagères.

Dans le secteur UMb et le sous-secteur UMb1

Les clôtures doivent être constituées d'un grillage d'une hauteur comprise entre 1,30 mètres et 1,70 mètres.

Sur les limites séparatives de fond de parcelle, les clôtures sont doublées d'une haie dont les essences végétales sont précisées dans le cahier des prescriptions paysagères.

En bordure des voies de desserte, les clôtures sont obligatoires et doivent être constituées pour partie de murets et de haies.

Les murets doivent être d'une hauteur de 0,70 mètres et réalisés en pierres ou en briques de parement de ton clair.

Leur implantation doit se faire :

- en totalité sur les retours perpendiculaires à l'alignement délimitant les accès aux logements
- sur 50% de la façade principale sur la voie publique, en dehors des entrées et des accès véhicules.

Les haies doivent être constituées de Weigela « Carnaval » et implantées sur la totalité de la façade sauf au niveau des accès véhicules.

11-5 - DISPOSITIONS DIVERSES

Les citernes à gaz ou à mazout doivent être enterrées.

Dans le secteur UMb et le sous-secteur UMb1

Les coffrets techniques doivent être implantés :

- dans les murets perpendiculaires à l'alignement pour les maisons implantées en retrait de la voie publique dans la construction pour les maisons implantées à l'alignement de la voie publique

Zone UN

ARTICLE UN6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

6.1 – MODALITES D'APPLICATION DE LA REGLE

6.1.1 - Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation automobile, que celles-ci soient de statut public ou privé.

6.1.2 – Définition

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

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

6.2- MODALITES DE CALCUL

Le retrait des constructions est mesuré perpendiculairement à compter de la limite d'emprise en tout point de la construction.

6.3 - REGLE GENERALE

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait.

En outre, les constructions et opérations doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement (voir pièce n°3 du dossier de PLU).

6.4 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

Une implantation différente est admise pour les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergie tels que transformateurs ou locaux destinés au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif.

ARTICLE UN7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 – MODALITE D'APPLICATION DE LA REGLE

7.1.1 - Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui séparent le terrain d'assiette de la construction du terrain ou des terrains voisins et qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

7.2 - REGLES D'IMPLANTATION

7.2.1 - Dans les secteurs UNa et UNd

- si la construction ou partie de construction comporte des baies assurant l'éclairage de pièces principales d'habitation ou de travail, celle-ci doit s'implanter avec un retrait au moins égal à la hauteur de la façade intéressée par la construction ($L=H$) avec un minimum de 8 mètres ;
- si la construction ou partie de construction ne comporte pas de baie assurant l'éclairage de pièces principales d'habitation ou de travail, celle-ci peut être implantée en limite séparative ou avec un retrait minimum de 2,5 mètres.

7.2.2 - Dans le secteur UNb

- si la construction ou partie de construction comporte des baies assurant l'éclairage de pièces principales d'habitation ou de travail, celle-ci doit s'implanter avec un retrait minimum de 8 mètres ;
- si la construction ou partie de construction ne comporte pas de baie assurant l'éclairage de pièces principales d'habitation ou de travail celle-ci peut être implantée en limite séparative ou avec un retrait minimum de 4 mètres.

7.2.3 - Dans le secteur UNc

- si la construction ou partie de construction comporte des baies assurant l'éclairage de pièces principales d'habitation ou de travail, celle-ci doit s'implanter avec un retrait minimum de 2 mètres ;
- si la construction ou partie de construction ne comporte pas de baie assurant l'éclairage de pièces principales d'habitation ou de travail, celle-ci peut être implantée en limite séparative ou avec un retrait minimum de 2 mètres.

En outre, les constructions et opérations doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement (voir pièce n°3 du dossier de PLU).

7.3 - CALCUL DES RETRAITS

Le retrait est la distance (L) comptée perpendiculairement de tout point de la construction, balcons et oriels compris, au point le plus proche de la limite séparative. En revanche, ne sont pas compris les éléments de modénature tels que corniches ou débords de toiture, ni les parties enterrées des constructions.

ARTICLE UN10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.

10.1 – DEFINITION

La hauteur des constructions est calculée :

- à partir du sol existant après travaux;
- jusqu'à l'égout du toit, ouvrage techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

10.2. – REGLE GENERALE

Dans le secteur UNa

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit.

En outre, la hauteur des constructions annexes ne peut pas excéder 2,50 mètres à l'égout du toit et 4 mètres au faîtage. Lorsque la construction annexe est implantée en limite séparative et que le point le plus haut est contigu à cette limite, sa hauteur ne peut excéder 3 mètres au faîtage.

Dans le secteur UNb

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 11 mètres à l'égout du toit.

Dans le secteur UNc

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 14 mètres à l'égout du toit.

Dans le UNb et UNc

Des hauteurs supérieures peuvent être admises dès lors qu'il s'agit d'éléments concourant à l'animation de la conception architecturale de la construction ou de l'ensemble des constructions

Dans le secteur UNd

La hauteur des constructions n'est pas règlementée.

ARTICLE UN11 - ASPECT EXTERIEUR

Dans tous le secteur UN :

L'implantation des panneaux photovoltaïques se fera exclusivement sur les toitures. Ils doivent s'intégrer dans la toiture exception faite des toitures terrasses où les panneaux photovoltaïques pourront être posés en surépaisseur. Dans ce cas précis, ils ne devront pas être visibles de la voie publique ou privée.

Le choix de l'aspect et de la teinte des panneaux respectera impérativement le type et la couleur des matériaux qui forment la couverture. L'uniformité des coloris sur l'ensemble de la toiture sera obligatoirement préservée pour permettre une meilleure intégration dans l'environnement avoisinant.

Les façades pourront être en bois, ceci étant inscrit dans la volonté de soutenir le développement durable. Ce matériau sera fait de sorte de préserver une parfaite harmonie avec les lieux et le paysage avoisinants.

11.1 – VOLUMES ET IMPLANTATIONS

Toute autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou 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.

Les machineries d'ascenseurs, les sorties d'escaliers, les chaufferies, les organes de conditionnement de l'air, les gaines de ventilation, les souches, les lanternes, les édicules et les constructions annexes doivent former un ensemble architectural harmonieux.

11.2 - ASPECTS DES MATERIAUX

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings,...) ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures.

Le béton et les enduits en ciment gris ne doivent pas être laissés à l'état brut.

Tous les murs apparents autres que les façades doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que ceux des façades, avoir un aspect s'harmonisant avec ces dernières.

Les constructions annexes et les garages doivent être traités avec le même soin que la construction principale, tant par le choix des matériaux que par la qualité de finition.

Sont interdits les couvertures d'aspect ondulé, le fibro-ciment ou le papier goudronné, ainsi que les enduits à effet rustique prononcé (gros grain) et les enduits d'aspect rocaillieux.

Une harmonie des couleurs entre les matériaux de la toiture, des menuiseries, de la façade et de la clôture est recommandée.

11.3 -TOITURES

La toiture doit être traitée en harmonie avec l'ensemble de la construction.

Les toitures sont à pente minimum de 80% et peuvent être partiellement en toitures terrasses (retrait, éléments de liaison,...). Les retraits en derniers niveaux créant des terrasses sont autorisés.

Les toitures à la Mansard sont autorisées. Dans ce cas, les terrasses doivent avoir une pente minimum de 30%. La pente du brisis doit aboutir au niveau de la façade et non en porte à faux extérieur. Les débords de toiture doivent être étudiés afin d'éviter les effets de ruissellement.

Les ouvrages autorisés à saillir des toitures, tels que souches de cheminées, prisés d'aération, ...et les châteaux doivent être en harmonie avec les toitures.

Les toitures terrasses accessibles ou inaccessibles doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité : revêtement, camouflage des gaines techniques, plantations,...

Les édicules et locaux techniques en toitures terrasses sont autorisés à condition que leur hauteur soit inférieure à 3 mètres et que la distance mesurée à la façade soit supérieure ou égale à leur hauteur.

Les antennes paraboliques doivent être situées en toiture. Elles doivent être si possible masquées, non visibles de la rue et situées en surplomb de la façade. Dans le cas contraire, la couleur de fond doit être en harmonie avec la façade.

11.4- COMPOSITION DE FAÇADES ET PERCEMENTS

Les pignons apparents doivent être traités avec le même soin que les autres façades.

Les baies créées ou modifiées doivent respecter les proportions des baies existantes.

Les vérandas et les fermetures de balcons ou loggias doivent être traitées en harmonie avec les constructions existantes par les matériaux utilisés, les proportions des ouvertures et la volumétrie. Les profils des montants de vérandas doivent être fins sur les façades visibles depuis la rue.

Les verrières et les dispositifs solaires intégrés sont autorisés en façade et en toiture, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'esprit général de la construction et du secteur.

Sont recommandés :

- la conservation des modénatures existantes dans le cadre d'un ravalement. Le procédé d'isolation thermique par l'extérieur doit s'accorder avec l'aspect original de la façade et de ses modénatures intéressantes ;
- un traitement des façades avec des modénatures pour les constructions nouvelles et les extensions ;
- des garde-corps en harmonie avec le style des façades.

11.5-CLOTURES

- Sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale. La hauteur des clôtures ne doit pas excéder 1,80 mètres.

Les clôtures doivent être constituées :

- soit de murs maçonnés en pierre apparente ou enduits ;
- soit de dispositifs à claire-voie (bois, grille,...) comportant ou non un mur bahut.

Lorsque la dénivellation entre le terrain et le trottoir l'impose, un mur de soutènement stable doit être établi. En conséquence, les règles précédentes sont alors adaptées, de même que pour des terrains desservis par des voies en pente, afin de permettre les clôtures en escalier.

- Sur les limites séparatives, les voies d'une largeur inférieure à 3 mètres, et en limite du secteur UNd :

La hauteur des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres.

Les clôtures doivent être constituées :

- soit de murs maçonnés en pierre apparente ou enduits ;
- soit d'un dispositif à claire-voie (bois, grille) comportant ou non un mur bahut ; 1
- soit d'un grillage vert doublé d'une haie.

Si pour les contraintes liées à la topographie du terrain, un mur de soutènement est nécessaire, la partie visible de celui-ci ne peut pas excéder 2 mètres, le reste doit être traité en talus.



Zone UZ

ARTICLE UZ6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

6.1 – MODALITES D'APPLICATION DE LA REGLE

6.1.1 - Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation automobile, que celles-ci soient de statut public ou privé.

6.1.2 – Définition

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

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

6.2 - REGLE GENERALE

En absence d'indication graphique les constructions doivent s'implanter à 1,50 mètres au moins du fil d'eau des voies ouvertes à la circulation publique par le gestionnaire.

6.3 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

Une implantation différente est admise dans les cas suivants :

- les ouvrages et installations techniques nécessaires aux concessionnaires de réseaux
- les installations liées à la couverture des aires de stationnement des vélos ;
- les constructions liées à la réalisation ou au fonctionnement des équipements d'infrastructures.

ARTICLE UZ11 - ASPECT EXTERIEUR

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinant et du site. Elles doivent notamment tenir compte de leur perceptibilité à la fois proche et lointaine.

11.1- REGLE GENERALE

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

Les parkings en étage et leurs façades doivent participer de façon qualitative à la composition architecturale de la construction. Ainsi, les véhicules situés dans ces espaces ne doivent pas être visibles de la voie. Par ailleurs, les rampes doivent être intégrées à la construction.

L'éclairage doit participer à la composition de l'espace et à la mise en valeur, selon les besoins du projet, des volumes, éléments d'architecture ou de végétation.

L'implantation des panneaux photovoltaïques se fera exclusivement sur les toitures. Ils doivent s'intégrer dans la toiture exception faite des toitures terrasses où les panneaux photovoltaïques pourront être posés en surépaisseur. Dans ce cas précis, ils ne devront pas être visibles de la voie publique ou privée.

Le choix de l'aspect et de la teinte des panneaux respectera impérativement le type et la couleur des matériaux qui forment la couverture. L'uniformité des coloris sur l'ensemble de la toiture sera obligatoirement préservée pour permettre une meilleure intégration dans l'environnement avoisinant.

Les façades pourront être en bois, ceci étant inscrit dans la volonté de soutenir le développement durable. Ce matériau sera fait de sorte de préserver une parfaite harmonie avec les lieux et le paysage avoisinants.

11.2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

Toutes les dispositions techniques doivent être mises en œuvre pour minimiser l'impact visuel des antennes de radio téléphonie.

Les antennes individuelles et collectives de réception, ainsi que les appareils techniques (ventilations, ...) doivent être situés sur les toitures et ne pas être visibles de la voie.

Les bouches d'aération et autres dispositifs techniques nécessaires au bon fonctionnement des immeubles doivent :

- soit participer à la composition architecturale de la construction
- soit être masqués par des acrotères ou autres éléments de façade, afin de ne pas être perceptibles depuis les espaces publics.

Zone AU

ARTICLE AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

6.1 – MODALITES D'APPLICATION DE LA REGLE

6.1.1 - Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation automobile, que celles-ci soient de statut public ou privé.

6.1.2 – Définition

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

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

6.2- MODALITES DE CALCUL

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

6.3-REGLE GENERALE

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou avec un retrait au moins égal à 5 mètres.

ARTICLE AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 – MODALITE D'APPLICATION DE LA REGLE

7.1.1 - Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui séparent le terrain d'assiette de la construction du terrain ou des terrains voisins et qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

7.2 - REGLES D'IMPLANTATION

Les constructions peuvent être implantées en retrait ou en limite séparative.

7.3 - CALCUL DES RETRAITS

Le retrait est la distance (L) comptée perpendiculairement de tout point de la construction, balcons et oriels compris, au point le plus proche de la limite séparative. En revanche, ne sont pas compris les éléments de modénature tels que corniches ou débords de toiture, ni les parties enterrées des constructions.

En cas de retrait, celui-ci doit:- au moins être égal à :

- la hauteur de la façade (H) avec un minimum de 5 mètres si la façade intéressée comporte des baies assurant l'éclairage des pièces principales d'habitation ou de travail :
- la moitié de la hauteur de la construction ($L=H/2$) avec un minimum de 2,50 mètres si la façade intéressée ne comporte pas de baies assurant l'éclairage des pièces principales d'habitation ou de travail.

ARTICLE AU11 - ASPECT EXTERIEUR

Par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions nouvelles, les travaux de réhabilitation ou d'extension des constructions existantes ainsi que les réalisations d'ouvrages et de clôtures, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

L'implantation des panneaux photovoltaïques se fera exclusivement sur les toitures. Ils doivent s'intégrer dans la toiture exception faite des toitures terrasses où les panneaux photovoltaïques pourront être posés en surépaisseur. Dans ce cas précis, ils ne devront pas être visibles de la voie publique ou privée.

Le choix de l'aspect et de la teinte des panneaux respectera impérativement le type et la couleur des matériaux qui forment la couverture. L'uniformité des coloris sur l'ensemble de la toiture sera obligatoirement préservée pour permettre une meilleure intégration dans l'environnement avoisinant.

Les façades pourront être en bois, ceci étant inscrit dans la volonté de soutenir le développement durable. Ce matériau sera fait de sorte de préserver une parfaite harmonie avec les lieux et le paysage avoisinants.

Zone A

ARTICLE A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

6.1 – MODALITES D'APPLICATION DE LA REGLE

6.1.1 - Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation automobile, que celles-ci soient de statut public ou privé.

6.1.2 – Définition

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

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

6.2- MODALITES DE CALCUL

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

6.3 - REGLE GENERALE

Les constructions doivent être implantées avec un retrait au moins égal à 12 mètres de l'axe des voies ou de l'alignement.

6.4- DISPOSITIONS PARTICULIERES

Une implantation en retrait pour tout ou partie de la construction est admise pour les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergie tels que transformateurs ou les locaux destinés au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif.

ARTICLE A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 – MODALITE D'APPLICATION DE LA REGLE

7.1.1 - Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui séparent le terrain d'assiette de la construction du terrain ou des terrains voisins et qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

7.2 - REGLES D'IMPLANTATION

7.2.1 - Règle générale

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

7.2.2 - Dispositions particulières

Une implantation différente est autorisée pour les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que transformateurs.

7.3 - CALCUL DES RETRAITS

Le retrait est la distance (L) comptée perpendiculairement de tout point de la construction, les balcons compris, au point le plus proche de la limite séparative. En revanche, ne sont pas compris les éléments de modénature, les oriels et les débords de toiture ni les parties enterrées des constructions.

Le retrait doit au moins être égal à 8 mètres.

ARTICLE A10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.

10.1 - DEFINITION

La hauteur des constructions est calculée :

- à partir du sol naturel apparent existant antérieurement aux travaux de réalisation de la construction projetée ;
- jusqu'au sommet du toit ou de l'acrotère, ouvrages techniques, cheminées dépassements des murs coupe feu et autres superstructures exclus.

10.2. - REGLE GENERALE

La hauteur des constructions est limitée à 10 mètres maximum.

10.3 • DISPOSITIONS PARTICULIERES

Une hauteur plus importante est admise pour les travaux d'aménagement et d'extension sur des constructions dont la hauteur, à la date d'approbation du PLU, est supérieure à la hauteur maximale définie à l'article 10.2.

ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR

Par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions nouvelles, les travaux de réhabilitation ou d'extension des constructions existantes ainsi que les réalisations d'ouvrages et de clôtures, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

L'utilisation de couleurs vives est interdite (blanc pur, rouge vermillon...).

En cas d'utilisation de couleurs, les gammes de vert ou brun sont à privilégier, ainsi que les couleurs naturelles.

L'utilisation à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, parpaing, est interdite.

En outre, les matériaux et les couleurs ne doivent pas avoir pour effet de trop réfléchir la lumière ou de créer une brillance.

L'implantation des panneaux photovoltaïques se fera exclusivement sur les toitures. Ils doivent s'intégrer dans la toiture exception faite des toitures terrasses où les panneaux photovoltaïques pourront être posés en surépaisseur. Dans ce cas précis, ils ne devront pas être visibles de la voie publique ou privée.

Le choix de l'aspect et de la teinte des panneaux respectera impérativement le type et la couleur des matériaux qui forment la couverture. L'uniformité des coloris sur l'ensemble de la toiture sera obligatoirement préservée pour permettre une meilleure intégration dans l'environnement avoisinant.

Les façades pourront être en bois, ceci étant inscrit dans la volonté de soutenir le développement durable. Ce matériau sera fait de sorte de préserver une parfaite harmonie avec les lieux et le paysage avoisinants.

Zone N

ARTICLE N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

6.1 – MODALITES D'APPLICATION DE LA REGLE

6.1.1 - Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation automobile, que celles-ci soient de statut public ou privé.

6.1.2 – Définition

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

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

6.2– MODALITES DE CALCUL

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

6.3 - REGLE GENERALE

Dans la zone N et ses secteurs

Les constructions doivent être implantées avec un retrait au moins égal à 12 mètres de l'axe des voies ou de l'alignement.

6.4 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

Dans toute la zone N et ses secteurs

Une implantation avec un retrait moindre est admise pour :

- les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergie tels que transformateurs ou les locaux destinés au stockage des ordures ménagères nécessaires au tri sélectif.

En outre, dans le secteur Nt

Une implantation avec un retrait moindre est admise pour :

- les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLU et implantées différemment de la règle énoncée en 6.3 sont admis dès lors qu'ils ne sont pas de nature à aggraver la non-conformité à la règle.

ARTICLE N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 – MODALITE D'APPLICATION DE LA REGLE

7.1.1 - Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui séparent le terrain d'assiette de la construction du terrain ou des terrains voisins et qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

7.2 - REGLES D'IMPLANTATION

7.2.1 - Règle générale

Dans la zone N et ses secteurs

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

7.2.2 - Dispositions particulières. Dans le secteur Nt

- Les constructions annexes, accolées ou non à la construction principale, tels que garages, ou abris de jardin peuvent être implantées en limite séparative, à condition qu'elles s'implantent sur un linéaire inférieur à 6 mètres.
- Les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLU et implantées différemment de la règle énoncée en 7.2.1. sont admis dès lors qu'ils ne sont pas de nature à aggraver la non-conformité à la règle.

Dans la zone N et ses secteurs

- Une implantation différente est autorisée pour les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que transformateurs.

7.3 - CALCUL des RETRAITS

Le retrait est la distance (L) comptée perpendiculairement de tout point de la construction, les balcons compris, au point le plus proche de la limite séparative. En revanche, ne sont pas compris les éléments de modénature, les oriels et les débords de toiture ni les parties enterrées des constructions.

Dans la zone N et ses secteurs

Le retrait doit au moins être égal à 8 mètres.

ARTICLE N10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.

10.1 - DEFINITION

La hauteur des constructions est calculée :

- En tous points du sol naturel apparent existant antérieurement aux travaux de réalisation de la construction projetée ;
- Jusqu'au faîtage, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus

10.2. - REGLE GENERALE

Dans la zone N, à l'exception des secteurs NI et Nt

- La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 6 mètres.

Dans le secteur NI

- La hauteur des constructions est limitée à 8 mètres.

Dans le secteur Nt

- La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres.

ARTICLE N11 - ASPECT EXTERIEUR

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage. L'intégration des constructions au paysage, par leur volumétrie et leur aspect extérieur, doit être particulièrement étudiée dans cette zone naturelle.

L'implantation des panneaux photovoltaïques se fera exclusivement sur les toitures. Ils doivent s'intégrer dans la toiture exception faite des toitures terrasses où les panneaux photovoltaïques pourront être posés en surépaisseur. Dans ce cas précis, ils ne devront pas être visibles de la voie publique ou privée.

Le choix de l'aspect et de la teinte des panneaux respectera impérativement le type et la couleur des matériaux qui forment la couverture. L'uniformité des coloris sur l'ensemble de la toiture sera obligatoirement préservée pour permettre une meilleure intégration dans l'environnement avoisinant.

Les façades pourront être en bois, ceci étant inscrit dans la volonté de soutenir le développement durable. Ce matériau sera fait de sorte de préserver une parfaite harmonie avec les lieux et le paysage avoisinants.

Pièce modifiée

Zone UC

ARTICLE UC6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - MODALITES D'APPLICATION DE LA REGLE

6.1.1 - Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation automobile, que celles-ci soient de statut public ou privé.

6.1.2 - Définition

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

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

6.2 - MODALITES DE CALCUL

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

6.3 - REGLE GENERALE :

Dans la zone UC et ses secteurs à l'exception du secteur UCd

Les constructions doivent être implantées avec un retrait au moins égal à 5 mètres par rapport à l'alignement.

Dans le secteur UCd

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait.

6.4 - DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Une implantation différente est admise dans les cas suivants :

- les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLU et implantées différemment de la règle énoncée en 6.3 sont admis dès lors qu'ils ne sont pas de nature à aggraver la non-conformité à la règle ;
- lorsqu'un ensemble paysagé protégé au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme est identifié sur le terrain, l'implantation de la construction ou les travaux d'extension de la construction sont déterminés pour le préserver et répondre à sa mise en valeur ;
- les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergie tels que transformateurs ou les locaux destinés au stockage des ordures ménagères nécessaires au tri sélectif peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait ;
- l'implantation des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

En outre, dans la zone UC et ses secteurs à l'exception du secteur UCd :

- les constructions situées sur un terrain faisant l'angle de deux voies peuvent être implantées avec un retrait moindre sur l'une de ces voies, avec un minimum de 3 mètres.

ARTICLE UC7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1-MODALITE D'APPLICATION DE LA REGLE

7.1.1 - Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui séparent le terrain d'assiette de la construction du terrain ou des terrains voisins et qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

7.2 - REGLES D'IMPLANTATION

7.2.1 - Règle générale :

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

Néanmoins, dans le secteur UC d, si la construction ou partie de la construction ne comporte pas de baies assurant l'éclairage de l'habitation, celle-ci peut s'implanter à l'alignement.

7.2.2 - Dispositions particulières.

Une implantation différente est admise pour :

- les travaux d'amélioration, de rehabilitation et d'extension mesurée sur des constructions existantes dès lors qu'ils n'engendrent pas un changement d'affectation ;
- Lorsqu'un ensemble paysagé protégé au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme est identifié sur le terrain, l'implantation de la construction ou les travaux d'extension de la construction sont déterminés pour le préserver et répondre à sa mise en valeur ;
- ~~les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que transformateurs;~~
- les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics, dont l'implantation n'est pas réglementée.

7.3 - CALCUL DES RETRAITS

Le retrait est la distance (L) comptée perpendiculairement de tout point de la construction, balcons et oriels compris, au point le plus proche de la limite séparative. En revanche, ne sont pas compris les éléments de modénature tels que corniches et débords de toiture, ni les parties enterrées des constructions.

Le retrait doit être au moins égal à :

- la hauteur de la façade intéressée par la construction ($L=H$) avec un minimum de 8 mètres, si celle-ci comporte des baies assurant l'éclairage des pièces principales d'habitation ou de travail ;
- la moitié de la hauteur de la façade intéressée par la construction ($L=H/2$) avec un minimum de 4 mètres si celle-ci ne comporte pas de baies assurant l'éclairage des pièces principales d'habitation ou de travail.

La hauteur des constructions (H) est mesurée de tout point du sol naturel apparent existant avant travaux, jusqu'au sommet de la façade ou du pignon intéressé. Pour les pignons, la hauteur est mesurée à l'égout du toit.

ARTICLE UC8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1- REGLE GENERALE :

Dans la zone UC et ses secteurs à l'exception du secteur UCd :

Les constructions doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales des habitations ne soient masquées par aucune partie d'immeuble, qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal. Cette disposition s'applique aux deux constructions en vis-à-vis.

Dans le secteur UC d :

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée.

8.2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les dispositions du 8.1. ci-dessus ne sont pas applicables lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs de constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi que les bâtiments annexes tels que les garages, les locaux techniques, les locaux destinés au stockage de ordures ménagères nécessaire au tri sélectif.

ARTICLE UC10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.

10.1 - DEFINITION :

Dans la zone UC et ses secteurs à l'exception du secteur UC d

La hauteur des constructions est calculée :

- à partir du sol naturel apparent existant antérieurement aux travaux de réalisation de la construction projetée ;
- jusqu'au sommet du faîtage ou à l'acrotère, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Dans le secteur UC d

La hauteur des constructions est calculée :

- à partir du sol après travaux de réalisation de la construction projetée ;
- jusqu'à l'égout du toit ou à l'acrotère, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

10.2 - REGLE GENERALE :

Dans la zone UC et ses secteurs à l'exception du secteur UC d

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- soit 12 mètres à l'acrotère.
- soit 14 mètres au faîtage.

Dans le secteur UC d

Dans une bande de 35 mètres de profondeur le long de la route d'Antony, la hauteur d'une construction ne doit pas excéder :

- soit 16 mètres à l'égout du toit,
- soit 18 mètres à l'acrotère.

Dans le reste du secteur UC d, la hauteur d'une construction ne doit pas excéder :

- soit 13 mètres à l'égout du toit
- soit 15 mètres à l'acrotère.

10.3- DISPOSITIONS PARTICULIERES

Une hauteur plus importante est admise pour les travaux d'aménagement et d'extension sur des constructions dont la hauteur, à la date d'approbation du PLU, est supérieure à la hauteur maximale définie à l'article 10.2.

Ces travaux ne doivent pas avoir pour conséquence d'accentuer la non-conformité à la règle, ce qui exclut notamment de surélever ladite construction.

Des hauteurs supérieures peuvent également être admises dès lors qu'il s'agit d'éléments ponctuels concourant à l'animation de la conception architecturale de la construction ou de l'ensemble des constructions.

La hauteur des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

ARTICLE UC11 - ASPECT EXTERIEUR

Par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions nouvelles, les travaux de réhabilitation ou d'extension des constructions existantes ainsi que les réalisations d'ouvrages et de clôtures, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent déroger aux règles ci-dessous.

L'implantation d'antennes paraboliques sur les façades côté emprises publiques doit être traitée afin d'assurer leur intégration dans le paysage urbain.

11.1 – TOITURES

L'implantation des panneaux photovoltaïques se fera exclusivement sur les toitures. Ils doivent s'intégrer dans la toiture exception faite des toitures terrasses où les panneaux photovoltaïques pourront être posés en surépaisseur. Dans ce cas précis, ils ne devront pas être visibles de la voie publique ou privée.

Le choix de l'aspect et de la teinte des panneaux respectera impérativement le type et la couleur des matériaux qui forment la couverture. L'uniformité des coloris sur l'ensemble de la toiture sera obligatoirement préservée pour permettre une meilleure intégration dans l'environnement avoisinant.

11.2 – FAÇADES

Le linéaire de façade en continu ne peut excéder 60 mètres. Sont considérés comme rupture de linéaire les décrochements de façade au moins égal à 1 mètre.

Les façades pourront être en bois, ceci étant inscrit dans la volonté de soutenir le développement durable. Ce matériau sera fait de sorte de préserver une parfaite harmonie avec les lieux et le paysage avoisinants.

11-3 – CLOTURES

Toutes les clôtures doivent être conçues de manière à participer harmonieusement au paysage urbain. Les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés dans la mesure du possible.

L'utilisation à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses...) est interdite.

▪ Clôtures sur voie

Les clôtures doivent être constituées :

- Soit de murs maçonnés en pierre apparente ou enduits ;
- Soit de parties ajourées, en serrurerie métallique ou en bois, comprenant ou non un muret de soubassement ;
- Soit en grillage vert doublé d'une haie.

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2,00 mètres, à partir du sol existant avant travaux ou du niveau du trottoir.

▪ Clôtures sur limites séparatives

Les clôtures doivent être constituées :

- soit de murs maçonnés en pierre apparente ou enduits ;
- soit ajourées, en serrurerie métallique ou en bois, comprenant ou non un muret de soubassement ;
- soit en grillage vert doublé d'une haie ;
- soit en éléments préfabriqués de béton.

Zone UE

ARTICLE UE6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - MODALITES D'APPLICATION DE LA REGLE

6.1.1 - Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation automobile, que celles-ci soient de statut public ou privé.

6.1.2 – Définition

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

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

6.2 - MODALITES DE CALCUL

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

6.3 - REGLE GENERALE :

Dans toute la zone UE, à l'exception des secteurs UEm et UEn

Les constructions doivent être implantées avec un retrait au moins égal à :

- 9 mètres par rapport à l'axe de la voie, dès lors que cette dernière a une emprise inférieure à 8 mètres ;
- 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou projeté dès lors que l'emprise de la voie est égale ou supérieure à 8 mètres.

Dans le secteur UEm

Les constructions doivent être implantées avec un retrait au moins égal à 9 mètres par rapport à l'axe de la voie.

Dans le secteur UEn

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou avec un retrait au moins égal à 5 mètres par rapport à l'axe de la voie.

6.4 - DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Une implantation différente est admise dans les cas suivants :

- les constructions situées sur un terrain faisant l'angle de deux voies peuvent être implantées avec un retrait moindre sur l'une de ces voies, avec un minimum de 2 mètres ;
- les constructions implantées le long de l'autoroute doivent respecter, les limites graphiques d'implantation figurant sur le plan de zonage ;
- les constructions nouvelles à proximité d'une voie d'eau doivent être implantées avec un retrait minimum de 6 mètres de la crête de la berge ;

- ~~— les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergie tels que transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait.~~
- l'implantation des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

ARTICLE UE7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1-MODALITE D'APPLICATION DE LA REGLE

7.1.1 - Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui séparent le terrain d'assiette de la construction du terrain ou des terrains voisins et qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

7.2 - REGLES D'IMPLANTATION

7.2.1 - Règle générale :

Dans la zone UE et le secteur UEn, à l'exception du secteur UEm

Les constructions peuvent être implantées sur une ou deux limites séparatives, ou en retrait.

Dans le secteur UEm

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

7.2.2 - Dispositions particulières.

Une implantation différente est autorisée pour :

- les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLU et implantées différemment de la règle énoncée en 7.3. sont admis dès lors qu'ils ne sont pas de nature à aggraver la non-conformité à la règle ;
- ~~— Les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que transformateurs peuvent être implantés en limite séparative ou en retrait.~~
- les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics, dont l'implantation n'est pas réglementée.

7.3 - CALCUL DES RETRAITS

Le retrait est la distance (L) comptée perpendiculairement de tout point de la construction, balcons et oriels compris, au point le plus proche de la limite séparative. En revanche, ne sont pas compris les éléments de modénature tels que corniches et débords de toiture, ni les parties enterrées des constructions.

En cas de retrait, celui-ci doit au moins être égal à :

- la hauteur de la façade intéressée par la construction ($L=H$) avec un minimum de 8 mètres, si celle-ci comporte des baies assurant l'éclairage des pièces principales d'habitation ou de travail.
- la moitié de la hauteur de la façade intéressée par la construction ($L=H/2$) avec un minimum de 2,50 mètres si la façade intéressée ne comporte pas de baies assurant l'éclairage des pièces principales d'habitation ou de travail.

La hauteur des constructions (H) est mesurée de tout point du sol naturel apparent existant avant travaux, jusqu'au sommet de la façade ou du pignon intéressé. Pour les pignons, la hauteur est mesurée à l'égoût du toit.

ARTICLE UE10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.

10.1 - DEFINITION :

La hauteur des constructions est calculée :

- à partir du sol naturel apparent existant antérieurement aux travaux de réalisation de la construction projetée ;
- jusqu'à l'égout du toit ou au sommet du faîtage, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

10.2 - REGLE GENERALE :

Dans la zone UE à l'exception des secteurs UEm et UEn

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 10 mètres au faîtage.
- 7 mètres à l'égout du toit.

La hauteur des constructions annexes ne doit pas excéder 3,5 mètres au faîtage.

Dans le secteur UEm

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser :

- 15 mètres au faîtage.
- 10 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

Dans le secteur UEn

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 9 mètres à l'égout du toit.

10.3 – DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

La hauteur des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

ARTICLE UE11 - ASPECT EXTERIEUR

Par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions nouvelles, les travaux de réhabilitation ou d'extension des constructions existantes ainsi que les réalisations d'ouvrages et de clôtures, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent déroger aux règles ci-dessous.

L'implantation d'antennes paraboliques sur les façades côté emprises publiques doit être traitée afin d'assurer leur intégration dans le paysage urbain.

11.1 – TOITURES

Les toitures des constructions doivent être conçues pour conserver l'aspect des toitures traditionnelles avec des pentes supérieures ou égales à 80% (38°).

Toutefois, dans le secteur UEn, les toitures plates ou à faible pente ceinturées d'un acrotère sont autorisées sous réserve que leur hauteur maximale reste modérée (cf. UE10) .

Les toitures des constructions affectées à des vérandas (dont la surface hors œuvre nette maximum est de 30m²), garages, abris de jardins ou autres qui sont accolées au bâtiment principal doivent présenter une pente de 10° au

minimum. Toutes les constructions non attenantes au bâtiment principal doivent justifier d'une pente de toiture de 20° au minimum.

Les ouvertures dans un pan de toiture sont autorisées dès lors que leur dimension est proportionnée à la construction et à sa toiture.

L'implantation des panneaux photovoltaïques se fera exclusivement sur les toitures. Ils doivent s'intégrer dans la toiture exception faite des toitures terrasses où les panneaux photovoltaïques pourront être posés en surépaisseur. Dans ce cas précis, ils ne devront pas être visibles de la voie publique ou privée.

Le choix de l'aspect et de la teinte des panneaux respectera impérativement le type et la couleur des matériaux qui forment la couverture. L'uniformité des coloris sur l'ensemble de la toiture sera obligatoirement préservée pour permettre une meilleure intégration dans l'environnement avoisinant.

11.2 – FAÇADES

Les façades des constructions sur les voies publiques doivent être traitées avec un soin particulier afin qu'elles participent à la composition d'un front bâti homogène.

Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions doivent être choisis pour s'intégrer dans un paysage urbain traditionnel. Les pignons et clôtures maçonnées doivent avoir le même aspect que les façades principales.

Les façades pourront être en bois, ceci étant inscrit dans la volonté de soutenir le développement durable. Ce matériau sera fait de sorte de préserver une parfaite harmonie avec les lieux et le paysage avoisinants.

11-3 – CLOTURES

Toutes les clôtures doivent être conçues de manière à participer harmonieusement au paysage urbain. L'utilisation à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses...) est interdite.

Les boîtes aux lettres et les coffrets techniques doivent, autant que possible, être intégrés à la clôture.

▪ Clôtures sur voie

Lorsqu'elles existent, les clôtures doivent être constituées :

- Soit de murs maçonnés en pierre apparente ou enduits ;
- Soit de dispositifs à claire-voie (grille métallique ou bois) doublés ou non de haies, et pouvant reposer ou non sur un mur-bahut.

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2,00 mètres, à partir du sol existant avant travaux ou du niveau du trottoir.

▪ Clôtures sur limites séparatives et le long des voies dont la largeur est inférieure à 3 mètres

Les clôtures doivent être constituées :

- de murs maçonnés en pierre apparente ou enduits ;
- d'une grille ou d'un grillage vert doublés ou non de haie ;
- d'éléments en béton préfabriqués.

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2,00 mètres, à partir du sol apparent existant avant travaux ou du niveau du trottoir.

▪ Clôtures situées le long de l'autoroute

Les clôtures en limite de fond de terrain situées le long de l'autoroute, peuvent être constituées par un mur plein à condition que sa hauteur n'excède pas 2,50 mètres et qu'il soit recouvert d'un enduit.

Zone UFab

ARTICLE UFab6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - MODALITES D'APPLICATION DE LA REGLE

6.1.1 - Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation automobile, que celles-ci soient de statut public ou privé.

6.1.2 – Définition

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

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

6.2 - MODALITES DE CALCUL

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

6.3 - REGLE GENERALE :

Les constructions doivent être implantées avec un retrait au moins égal à :

- 9 mètres par rapport à l'axe de la voie, dès lors que cette dernière à une emprise inférieure à 8 mètres ;
- 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou projeté dès lors que l'emprise de la voie est égale ou supérieure à 8 mètres.

6.4 - DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Une implantation différente est admise dans les cas suivants :

- les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLU et implantées différemment de la règle énoncée en 6.3 sont admis dès lors qu'ils ne sont pas de nature à aggraver la non-conformité à la règle ;
- ~~les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergie tels que transformateurs ou les locaux destinés au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait ;~~
- l'implantation des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

ARTICLE UFab7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1-MODALITE D'APPLICATION DE LA REGLE

7.1.1 - Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui séparent le terrain d'assiette de la construction du terrain ou des terrains voisins et qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

7.2 - REGLES D'IMPLANTATION

7.2.1 - Règle générale :

Les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait.

7.2.2 - Dispositions particulières.

Une implantation différente est admise pour :

- les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLU et implantées différemment de la règle énoncée en 7.3 sont admis dès lors qu'ils ne sont pas de nature à aggraver la non-conformité à la règle ;
- ~~- les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergie tels que transformateurs ou les locaux destinés au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif.~~
- les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics, dont l'implantation n'est pas réglementée.

7.3 - CALCUL DES RETRAITS

Le retrait est la distance (L) comptée perpendiculairement de tout point de la construction, balcons et oriels compris, au point le plus proche de la limite séparative. En revanche, ne sont pas compris les éléments de modénature tels que corniches et débords de toiture, ni les parties enterrées des constructions.

Le retrait doit être au moins égal à :

- la hauteur de la façade intéressée par la construction ($L=H$) avec un minimum de 8 mètres, si celle-ci comporte des baies assurant l'éclairage des pièces principales d'habitation ou de travail ;
- la moitié de la hauteur de la façade intéressée par la construction ($L=H/2$) avec un minimum de 4 mètres si celle-ci ne comporte pas de baies assurant l'éclairage des pièces principales d'habitation ou de travail.

La hauteur des constructions (H) est mesurée de tout point du sol naturel apparent existant avant travaux, jusqu'au sommet de la façade ou du pignon intéressé.

ARTICLE UFab10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.

10.1 - DEFINITION :

La hauteur des constructions est calculée :

- à partir du sol naturel apparent existant antérieurement aux travaux de réalisation de la construction projetée ;
- jusqu'à l'égout du toit ou le sommet du faîtage ou de l'acrotère, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

10.2 - REGLE GENERALE :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 7 mètres à l'acrotère.
- 10 mètres au sommet du faîtage ou de l'acrotère.

10.3- DISPOSITIONS PARTICULIERES

Une hauteur plus importante est admise pour les travaux d'aménagement et d'extension sur des constructions dont la hauteur, à la date d'approbation du PLU, est supérieure à la hauteur maximale définie à l'article 10.2.

Ces travaux ne doivent pas avoir pour conséquence d'accentuer la non-conformité à la règle, ce qui exclut notamment de surélever ladite construction.

Des hauteurs supérieures peuvent également être admises dès lors qu'il s'agit d'éléments ponctuels concourant à l'animation de la conception architecturale de la construction ou de l'ensemble des constructions.

La hauteur des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée,

ARTICLE UFab11 - ASPECT EXTERIEUR

Par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions nouvelles, les travaux de réhabilitation ou d'extension des constructions existantes ainsi que les réalisations d'ouvrages et de clôtures, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent déroger aux règles ci-dessous.

11.1 – TOITURES

L'implantation des panneaux photovoltaïques se fera exclusivement sur les toitures. Ils doivent s'intégrer dans la toiture exception faite des toitures terrasses où les panneaux photovoltaïques pourront être posés en surépaisseur. Dans ce cas précis, ils ne devront pas être visibles de la voie publique ou privée.

Le choix de l'aspect et de la teinte des panneaux respectera impérativement le type et la couleur des matériaux qui forment la couverture. L'uniformité des coloris sur l'ensemble de la toiture sera obligatoirement préservée pour permettre une meilleure intégration dans l'environnement avoisinant.

11.2 – FAÇADES

Les façades de toutes les constructions doivent être traitées avec un soin particulier afin qu'elles participent à la composition d'un ensemble bâti harmonieux.

Les façades pourront être en bois, ceci étant inscrit dans la volonté de soutenir le développement durable. Ce matériau sera fait de sorte de préserver une parfaite harmonie avec les lieux et le paysage avoisinants.

11-3 – CLOTURES

Les clôtures doivent être conçues de manière à participer harmonieusement au paysage urbain. Les murs en pierre existants doivent être conservés et restaurés dans la mesure du possible.

L'utilisation à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses...) est interdite.

▪ Clôtures sur voie

Les clôtures doivent être constituées :

- Soit de murs maçonnés en pierre apparente ou enduits ;
- Soit de parties ajourées, en serrurerie métallique ou en bois, comprenant ou non un muret de soubassement ;
- Soit en grillage vert doublé d'une haie.
- Soit de lisses horizontales ou verticales.

(voir schéma)

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2,00 mètres, à partir du sol existant avant travaux ou du niveau du trottoir.

▪ Clôtures sur limites séparatives et le long des voies dont la largeur est inférieur à 3 mètres

Les clôtures doivent être constituées :

- soit de murs maçonnés en pierre apparente ou enduits ;
- soit ajourées, en serrurerie métallique ou en bois, comprenant ou non un muret de soubassement ;
- soit en grillage vert doublé d'une haie ;
- soit en éléments préfabriqués de béton à condition que la clôture soit double d'une haie.

(voir schéma)

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2,00 mètres, à partir du sol existant avant travaux ou du niveau du trottoir.

11-4 – TOITURES

Les toitures des constructions peuvent être en terrasse ou à pentes.

Les toitures doivent être réalisées en matériaux non brillants et non réfléchissants.

11-5 – ENSEIGNES

Une seule enseigne isolée par terrain est autorisée. Les enseignes sont interdites en toiture. Elles doivent être intégrées à la composition de la façade.

Zone UG

ARTICLE UG6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - MODALITES D'APPLICATION DE LA REGLE

6.1.1 - Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation automobile, que celles-ci soient de statut public ou privé.

6.1.2 – Définition

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

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

6.2 - MODALITES DE CALCUL

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

6.3 - REGLE GENERALE :

Les constructions sur les terrains dont la façade donne sur la voie ou l'emprise publique doivent être implantées à l'alignement.

6.4 – GESTION DES SAILLIES :

Les ouvrages suivants peuvent être réalisés ensurplomb du domaine public :

- les soubassements dans la limite de 0,05 mètre ;
- les éléments décoratifs, les appuis de croisées, les barres de support, les pilastres, les ferrures, les jalousies et les volets, dans la limite de 0,10 mètre ;
- les tuyaux de descente, les ornements de devantures, les grilles de boutiques et les fenêtres du rez-de-chaussée, dans la limite de 0,16 mètre ;
- les socles de devantures et les boutiques dans la limite de 0,20 mètres ;
- les balcons sont autorisés sous réserve que leur saillie soit au plus égale à 1,20 mètres et se situer, au minimum, à 4,30 mètres au-dessus du niveau du trottoir.

6.5 - DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Une implantation en retrait pour tout ou partie de la construction est admise dans les cas suivants :

- les constructions nouvelles situées à proximité de constructions existantes en retrait peuvent être implantées en harmonie avec le retrait des constructions existantes ;
- les constructions nouvelles peuvent s'implanter avec des retraits ponctuels afin de créer des décrochés de façade et éviter l'effet de barre ;
- les travaux d'aménagement ou d'extension de constructions existantes implantées différemment

- doivent être réalisés en harmonie avec l'implantation de la construction existante ;
- lorsque la construction s'inscrit dans un parc ou un jardin, son implantation est déterminée pour répondre à la mise en valeur de ce dernier ;
- lorsqu'un ensemble paysagé protégé au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme est identifié sur le terrain, l'implantation de la construction ou les travaux d'extension de la construction sont déterminés pour le préserver et répondre à sa mise en valeur ;
- les constructions nouvelles à proximité d'une voie d'eau doivent être implantées avec un retrait minimum de 6 mètres de la crête de la berge ;
- ~~les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergie tels que transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait.~~

L'implantation des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

ARTICLE UG7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1-MODALITE D'APPLICATION DE LA REGLE

7.1.1 - Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui séparent le terrain d'assiette de la construction du terrain ou des terrains voisins et qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

7.2 - REGLES D'IMPLANTATION

7.2.1 - Règle générale :

- Implantation dans la bande des 25 mètres

Les constructions peuvent être implantées :

- sur une ou deux limites séparatives latérales ;
- en limite ou en retrait de la limite de fond de parcelle.
- Implantation au-delà de la bande des 25 mètres ou le long des voies piétonnes et cyclables, ou le long des voies de statut privé ne donnant accès qu'à une ou deux constructions

Les constructions peuvent être implantées en retrait, sur une ou plusieurs limites séparatives latérales et de fond de parcelle.

7.2.2 - Dispositions particulières.

Une implantation différente est autorisée pour :

- ~~les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que transformateurs.~~
- les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics, dont l'implantation n'est pas réglementée,
- Lorsqu'un ensemble paysagé protégé au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme est identifié sur le terrain, l'implantation de la construction ou les travaux d'extension de la construction sont déterminés pour le préserver et répondre à sa mise en valeur.

7.3 - CALCUL DES RETRAITS

Le retrait est la distance (L) comptée perpendiculairement de tout point de la construction, balcons et oriels compris, au point le plus proche de la limite séparative. En revanche, ne sont pas compris les éléments de modénature tels que comiches et débords de toiture, ni les parties enterrées des constructions.

Le retrait doit être au moins égal à :

- la hauteur de la façade intéressée par la construction (H) avec un minimum de 8 mètres, si celle-ci comporte des baies assurant l'éclairage des pièces principales d'habitation ou de travail ;
- la moitié de la hauteur de la façade intéressée par la construction ($L=H/2$) avec un minimum de 4 mètres si celle-ci ne comporte pas de baies assurant l'éclairage des pièces principales d'habitation ou de travail.

La hauteur des constructions (H) est mesurée de tout point du sol naturel apparent existant avant travaux, jusqu'au sommet de la façade ou du pignon intéressé. Pour les pignons, la hauteur est mesurée à l'égout du toit.

(voir schéma)

ARTICLE UG10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.

10.1 - DEFINITION :

La hauteur des constructions est calculée :

- à partir du sol naturel apparent existant antérieurement aux travaux de réalisation de la construction projetée ;
- jusqu'à l'égout des toits ou au sommet du faîtage, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

10.2 - REGLE GENERALE :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 14 mètres au faîtage ;
- 9 mètres à l'égout des toits.

10.3- DISPOSITIONS PARTICULIERES

Une hauteur plus importante est admise pour les travaux d'aménagement et d'extension sur des constructions dont la hauteur, à la date d'approbation du PLU, est supérieure à la hauteur maximale définie à l'article 10.2.

Ces travaux ne doivent pas avoir pour conséquence d'accentuer la non-conformité à la règle, ce qui exclut notamment de surélever ladite construction.

La hauteur des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

ARTICLE UG11 - ASPECT EXTERIEUR

Par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions nouvelles, les travaux de réhabilitation ou d'extension des constructions existantes ainsi que les réalisations d'ouvrages et de clôtures, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent déroger aux règles ci-dessous.

L'implantation d'antennes paraboliques sur les façades côté emprises publiques doit être traitée afin d'assurer leur intégration dans le paysage urbain.

11.1 – TOITURES

Les toitures des constructions neuves doivent assurer une continuité avec les toitures existantes voisines afin d'être intégrées dans le paysage. Les toitures des constructions doivent présenter des pentes comprises entre 30° et 45°.

Les toitures des constructions affectées à des vérandas (dont la surface hors œuvre nette maximum est de 30m²), garages, abris de jardins ou autres qui sont accolées au bâtiment principal doivent présenter une pente de 10° au minimum. Toutes les constructions non attenantes ou bâtiment principal doivent justifier d'une pente de toiture de 20° au minimum.

Toutefois, les hauteurs de toiture doivent être légèrement différentes d'un terrain à l'autre, soit par une différence de pente, soit par une différence de hauteur d'égout.

Les ouvertures dans un pan de toiture sont autorisées sous forme de lucarnes, chien-assis, fenêtres de toit ou ouvrages en saillie, dès lors que leur dimension est proportionnée à la construction et à sa toiture. Les lucarnes doivent être couvertes dans le même matériau que la couverture. Les ouvertures en saillie doivent avoir la forme de lucarnes traditionnelles et leur longueur ne doit pas excéder un tiers de la longueur du pan de toiture concerné.

Les toitures doivent être couvertes soit en tuiles plates soit en ardoises.

Sont interdites les couvertures avec revêtement bitumineux apparent, les couvertures en bac acier, en PVC ou en fibrociment.

L'implantation des panneaux photovoltaïques se fera exclusivement sur les toitures. Ils doivent s'intégrer dans la toiture exception faite des toitures terrasses où les panneaux photovoltaïques pourront être posés en surépaisseur. Dans ce cas précis, ils ne devront pas être visibles de la voie publique ou privée.

Le choix de l'aspect et de la teinte des panneaux respectera impérativement le type et la couleur des matériaux qui forment la couverture. L'uniformité des coloris sur l'ensemble de la toiture sera obligatoirement préservée pour permettre une meilleure intégration dans l'environnement avoisinant.

11.2 – FAÇADES

Les façades des constructions sur les voies publiques doivent être traitées avec un soin particulier afin qu'elles participent à la composition d'un front bâti homogène. Elles doivent présenter des caractéristiques architecturales en harmonie avec celles des constructions existantes.

Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions doivent être choisis pour s'intégrer dans un paysage urbain traditionnel et pour être en harmonie avec l'aspect des constructions avoisinantes.

Les façades d'immeubles donnant sur des voies publiques doivent être réalisées en matériaux nobles, tels que pierre, brique, métal, verre, céramique, béton architectonique, etc,...

Sont interdits les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de bois, ainsi que les bardages métalliques. Les matériaux bruts tels que béton ou parpaing doivent être enduits.

En outre, les matériaux et les couleurs ne doivent pas avoir pour effet de trop réfléchir la lumière ou de créer une brillance.

Dans le cas d'une construction nouvelle ou d'un ravalement de façade, les coffrets et câbles extérieurs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux doivent être soit encastrés, soit intégrés en harmonie avec la clôture ou la façade de la construction.

Les descentes d'eaux pluviales doivent être situées de façon à demeurer discrètes. L'implantation d'antennes paraboliques sur les façades des constructions, visibles depuis l'emprise publique, doit être traitée de façon à assurer leur intégration dans le bâti.

La zone UG correspondant à une architecture de centre ville et présentant un front urbain sur rue, il y a lieu de :

- concevoir les façades, les porches, de façon à assurer cette continuité de manière harmonieuse ;
- harmoniser le rythme des façades avec celui des bâtiments voisins ;

- étudier avec soin les raccordements limitrophes : les châteaux, lignes de fenêtres, soubassements, corniches ...
- préserver, pour les constructions anciennes, les éléments de décor tels que linteaux, appuis de fenêtre, soubassements, couronnements, corniches, etc...

Les façades pourront être en bois, ceci étant inscrit dans la volonté de soutenir le développement durable. Ce matériau sera fait de sorte de préserver une parfaite harmonie avec les lieux et le paysage avoisinants.

▪ Ravalement

Pour tout ravalement, doivent être employés des matériaux et techniques adaptés à la nature du bâti et des matériaux de construction, au caractère architectural et en rapport avec l'environnement.

Le ravalement doit permettre :

- de maintenir et de mettre en valeur les techniques d'appareillage d'origine, les éléments de décor structurels et ornementaux (chaînage, corniches, encadrements, bandeaux, soubassements, couvrements ...);
- de mettre en oeuvre les enduits adaptés à la construction d'origine (peinture ou enduit à la chaux ...).

11-3 – CLOTURES

Les clôtures doivent être conçues de manière à participer harmonieusement au paysage urbain et assurer une continuité du front bâti le long des voies.

Les boîtes aux lettres et les coffrets techniques doivent être intégrés à la clôture.

Les murs de pierres existants doivent être conservés et restaurés dans la mesure du possible.

L'utilisation à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses,...) est interdite

▪ Clôtures sur voie

Les clôtures doivent être constituées :

- Soit de murs maçonnés en pierre apparente ou enduits ;
- Soit de parties ajourées, en serrurerie métallique ou en bois, comprenant ou non un muret de soubassement ;
- Soit en grillage vert doublé ou non d'une haie.

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2,00 mètres, à partir du sol existant avant travaux ou du niveau du trottoir.

▪ Clôtures sur limites séparatives et le long des voies dont la largeur est inférieur à 3 mètres

Les clôtures doivent être constituées :

- soit de murs maçonnés en pierre apparente ou enduits ;
- soit en grillage vert doublé de haie.

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2,00 mètres.

La qualité des clôtures en limite séparative doit être équivalente à celle des clôtures sur voie.

11-4 – DEVANTURES COMMERCIALES

Les devantures commerciales doivent respecter le style, les proportions et les rythmes architecturaux des immeubles auxquels elles s'intègrent. Notamment, elles ne doivent pas masquer des éléments destinés à être vue (jambages, bandeaux, linteaux, appareillés ou enduits ...). Dans ces cas, vitrines et bandeaux enseignes doivent être placés en léger débord par rapport au nu de la façade.

Les façades commerciales doivent être établies dans la seule hauteur du rez-de-chaussée des constructions.

Pour les menuiseries, doivent être recherchées des couleurs douces : claires (beige, ...), ou foncées (marine, vert bouteille, ...).

Les enseignes doivent avoir des proportions et un graphisme en harmonie avec les dimensions et les couleurs de la façade du bâtiment. Elles ne doivent pas dépasser le sommet de l'acrotère ou de la ligne d'égout du toit. Elles doivent être limitées à la signalétique de l'activité implantée dans la construction.

Les enseignes en "drapeau" doivent être implantées à 3,5 mètres au minimum au dessus de l'espace public et leur dimension ne pas dépasser 50 cm en surplomb.

Il est recommandé d'utiliser des matériaux traditionnels (bois laqué, fer peint, vitres claires...).

Zone UH

ARTICLE UH6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

6.1 – MODALITES D'APPLICATION DE LA REGLE

6.1.1 - Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation automobile, que celles-ci soient de statut public ou privé.

6.1.2 – Définition

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

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

6.2– MODALITES DE CALCUL

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

6.3 – REGLE GENERALE

Les constructions doivent être implantées avec un retrait au moins égal à :

- 9 mètres par rapport à l'axe de la voie, dès lors que cette dernière a une emprise inférieure à 8 mètres ;
- 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou projeté dès lors que l'emprise de la voie est égale ou supérieure à 8 mètres.

6.4 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

Une implantation différente est admise dans les cas suivants :

- les constructions situées sur un terrain faisant l'angle de deux voies peuvent être implantées avec un retrait moindre sur l'une de ces voies, avec un minimum de 3 mètres ;
- lorsqu'un ensemble paysagé protégé au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme est identifié sur le terrain, l'implantation de la construction ou les travaux d'extension de la construction sont déterminés pour le préserver et répondre à sa mise en valeur ;
- les constructions implantées le long de l'autoroute doivent respecter les limites graphiques d'implantation figurant sur le plan de zonage ;
- les constructions nouvelles à proximité d'une voie d'eau doivent être implantées avec un retrait minimum de 6 mètres de la crête de la berge ;
- les constructions implantées le long de chemins ou sentes d'une largeur inférieure à 3 mètres, peuvent être implantées avec un retrait moindre ;
- dans le secteur UHp, le long du boulevard de l'Europe, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 15 mètres ;
- ~~les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergie tels que transformateurs ou d'un local destiné au~~

~~stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait.~~

L'implantation des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

ARTICLE UH7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 – MODALITE D'APPLICATION DE LA REGLE

7.1.1 - Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui séparent le terrain d'assiette de la construction du terrain ou des terrains voisins et qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

7.2 - REGLES D'IMPLANTATION

7.2.1 – Règle générale

Dans la zone UH et le secteur UHt, à l'exception des secteurs UHp et UHs

Les constructions peuvent être implantées :

- sur ou deux limites séparatives latérales, dès lors que le terrain a une largeur inférieure ou égale à 12 mètres ;
- en retrait ou sur une des deux limites séparatives latérales, dès lors que le terrain a une largeur supérieure à 12 mètres ;
- en retrait des limites de fond de parcelle.

Dans les secteurs UHp et UHs

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelles.

7.2.2 - Dispositions particulières.

Une implantation différente est autorisée dans les cas suivants :

- dès lors qu'une limite d'implantation des constructions est reportée au document graphique, aucune construction ne peut être implantée au-delà de cette limite. Toutefois, pour les constructions existantes implantées au-delà de cette limite, des travaux d'aménagement sont autorisés dès lors qu'ils n'engendrent pas de changement d'affectation ;
- lorsqu'un ensemble paysagé protégé au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme est identifié sur le terrain, l'implantation de la construction ou les travaux d'extension de la construction sont déterminés pour le préserver et répondre à sa mise en valeur ;
- ~~les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que transformateurs peuvent être implantés en limite séparative ou en retrait.~~
- l'implantation des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics, n'est pas réglementée.

7.3 - CALCUL DES RETRAITS

Le retrait est la distance (L) comptée perpendiculairement de tout point de la construction, balcons et oriels compris, au point le plus proche de la limite séparative. En revanche, ne sont pas compris les éléments de modénature tels que corniches et débords de toiture, ni les parties enterrées des constructions.

Dans la zone UH et ses secteurs, à l'exception des secteurs UHp et UHs

Le retrait doit au moins être égal à :

- la hauteur de la façade intéressée par la construction (H) avec un minimum de 5 mètres si celle-ci comporte des baies assurant l'éclairage des pièces principales d'habitation ou de travail ;
- la moitié de la hauteur de la façades intéressée par la construction ($L=H/2$) avec un minimum de 2,50 mètres si celle-ci ne comporte pas de baies assurant l'éclairage des pièces principales d'habitation ou de travail.

La hauteur des constructions (H) est mesurée de tout point du sol naturel apparent existant avant travaux, jusqu'au sommet de la façade ou du pignon intéressé. Pour les pignons, la hauteur est mesurée à l'égout du toit.

Dans les secteurs UHp et UHs

Le retrait doit au moins être égal à :

- la hauteur de la façade intéressée par la construction (H) avec un minimum de 8 mètres si celle-ci comporte des baies assurant l'éclairage des pièces principales d'habitation ou de travail ;
- la moitié de la hauteur de la façade intéressée par la construction ($L=H/2$) avec un minimum de 4 mètres si celle-ci ne comporte pas de baies assurant l'éclairage des pièces principales d'habitation ou de travail.

La hauteur des constructions (H) est mesurée de tout point du sol naturel apparent existant avant travaux, jusqu'au sommet de la façade ou du pignon intéressé. Pour les pignons, la hauteur est mesurée à l'égout du toit.

ARTICLE UH10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.

10.1 – DEFINITION

La hauteur des constructions est calculée :

- à partir du sol naturel apparent existant antérieurement aux travaux de réalisation de la construction projetée ;
- jusqu'au sommet du faîtage ou à l'acrotère, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

10.2. – REGLE GENERALE

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder :

- 10 mètres au faîtage ;
- 7 mètres à l'égout du toit.

La hauteur des constructions annexes ne doit pas excéder 4 mètres au faîtage et 2,50 mètres à l'égout du toit. En outre, les constructions annexes implantées le long des limites séparatives ne peuvent excéder 3 mètres au faîtage.

10.3 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

Une hauteur plus importante est admise pour les travaux d'aménagement et d'extension sur des constructions dont la hauteur, à la date d'approbation du PLU, est supérieure à la hauteur maximale définie à l'article 10.2.

Ces travaux ne doivent pas avoir pour conséquence d'accentuer la non-conformité à la règle, ce qui exclut notamment de surélever ladite construction.

La hauteur des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

ARTICLE UH11 - ASPECT EXTERIEUR

Par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions nouvelles, les travaux de réhabilitation ou d'extension des constructions existantes ainsi que les réalisations d'ouvrages et de clôtures, ne

doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent déroger aux règles ci-dessous.

L'implantation d'antennes paraboliques sur les façades côté emprises publiques doit être traitée afin d'assurer leur intégration dans le paysage urbain.

11.1 – TOITURES

Les toitures des constructions doivent être conçues pour conserver l'aspect des toitures traditionnelles avec des pentes comprises entre 30 et 45° et, selon les pentes, les matériaux de couverture adaptés en conséquence.

Les toitures des constructions affectées à des vérandas (dont la surface hors œuvre nette maximum est de 30m²), garages, abris de jardins ou autres qui sont accolées au bâtiment principal doivent présenter une pente de 10° au minimum. Toutes les constructions non attenantes au bâtiment principal doivent justifier d'une pente de toiture de 20° au minimum.

Les ouvertures dans un pan de toiture sont autorisées dès lors que leur dimension est proportionnée à la construction et à sa toiture.

Elles sont réalisées par lucarnes, chien-assis, fenêtres de toit ou par des ouvrages en saillie. S'agissant des ouvertures en saillie, elles doivent avoir la forme de lucarne traditionnelle (baie verticale abritée par un ouvrage de charpente et de couverture) et leur longueur cumulée ne doit pas dépasser un tiers de la longueur du pan de toiture concerné.

L'implantation des panneaux photovoltaïques se fera exclusivement sur les toitures. Ils doivent s'intégrer dans la toiture exception faite des toitures terrasses où les panneaux photovoltaïques pourront être posés en surépaisseur. Dans ce cas précis, ils ne devront pas être visibles de la voie publique ou privée.

Le choix de l'aspect et de la teinte des panneaux respectera impérativement le type et la couleur des matériaux qui forment la couverture. L'uniformité des coloris sur l'ensemble de la toiture sera obligatoirement préservée pour permettre une meilleure intégration dans l'environnement avoisinant.

11.2. – FAÇADES

Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions doivent être choisis pour s'intégrer dans un paysage urbain traditionnel. Les pignons et clôtures maçonnées doivent avoir le même aspect que les façades principales.

Les façades pourront être en bois, ceci étant inscrit dans la volonté de soutenir le développement durable. Ce matériau sera fait de sorte de préserver une parfaite harmonie avec les lieux et le paysage avoisinants.

11.3 – CLOTURES

Les clôtures doivent être conçues de manière à participer harmonieusement au paysage urbain.

Les murs en pierres existant doivent être conservés et restaurés dans la mesure du possible. L'utilisation à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses,...) est interdite.

Les boîtes aux lettres et les coffrets techniques doivent, autant que possible, être intégrés à la clôture.

▪ Clôtures sur voie

Les clôtures doivent être constituées :

- Soit de murs maçonnés en pierre apparente ou enduits;
- Soit de parties ajourées, en serrurerie métallique ou en bois, comprenant ou non un muret de soubassement ;
- Soit de lisses horizontales ou verticales ;
- Soit de grillage vert doublé ou non de haie.

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2,00 mètres, à partir du sol apparent existant avant travaux ou du niveau du trottoir.

- Clôtures sur limites séparatives et le long des voies dont la largeur est inférieure à 3 mètres

Les clôtures doivent être constituées :

- Soit de murs maçonnés en pierre apparente ou enduits ;
- Soit d'une grille ou d'un grillage vert doublés ou non de haie ;
- Soit en éléments préfabriqués de béton doublés de haie.

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2,00 mètres, à partir du sol apparent existant avant travaux ou du niveau du trottoir.



Zone UI

ARTICLE UI6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

6.1 – MODALITES D'APPLICATION DE LA REGLE

6.1.1 - Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation automobile, que celles-ci soient de statut public ou privé.

6.1.2 – Définition

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

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

6.2– MODALITES DE CALCUL

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

6.3 – REGLE GENERALE

Dans la zone UI et les secteurs Uic, Uls, Ula

Les constructions doivent être implantées avec un retrait au moins égal à 10 mètres par rapport à l'alignement.

Dans les secteurs Uiv et Uim

Les constructions doivent être implantées avec un retrait au moins égal à 5 mètres par rapport à l'alignement.

Dans le secteur Uim

Le long du boulevard de l'Europe, les constructions doivent être implantées avec un retrait au moins égal à 15 mètres par rapport à l'alignement.

Dans le secteur Ulw et le sous-secteur Ulwa

Les constructions doivent être implantées en-dehors des espaces verts indiqués sur le document d'orientation (voir pièce n°3 du dossier de PLU).

- Le long de voies tertiaires qui seraient créées afin de compléter le réseau viaire général du document d'orientation, les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou avec un retrait au moins égal à 6,5 mètres.
- Le long de l'avenue Charles Lindbergh et le long de l'avenue Jeanne Gamerin, uniquement dans la partie en prolongement de l'avenue Charles Lindbergh : un linéaire de façade au moins égal à 10 mètres doit être implanté à 6,50 mètres de l'alignement.

En outre, dans les secteurs Uim et Ulw, les opérations et constructions doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement par secteurs (pièce n°3 du dossier de PLU).

6.4 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

Dans toute la zone UI et ses secteurs

Une implantation différente est admise dans les cas suivants :

- le long des autoroutes A6 et A10, les constructions doivent respecter les limites graphiques d'implantation figurant sur le plan de zonage ;
- lorsqu'un ensemble paysagé identifié et protégé au titre des articles L.130-1 ou L.123- 1,7° du code de l'urbanisme, l'implantation de la construction ou les travaux d'extension de la construction sont déterminés pour le préserver et répondre à sa mise en valeur
- ~~— les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergie tels que transformateurs peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait.~~
- l'implantation des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

Dans la zone UI et les secteurs UIc et UIs, à l'exception des secteurs UIm, UIw, UIv et UIa

Une implantation différente est admise dans les cas suivants :

- les locaux à destination de bureaux ou de halls d'exposition peuvent être implantés jusqu'à 5 mètres de l'alignement, à condition que leur emprise au sol n'excède pas 20% de la surface frappée de reculement

ARTICLE UI7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 – MODALITE D'APPLICATION DE LA REGLE

7.1.1 - Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui séparent le terrain d'assiette de la construction du terrain ou des terrains voisins et qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

7.2 - REGLES D'IMPLANTATION

7.2.1 – Règle générale

Dans la zone UI et ses secteurs, à l'exception du secteur UIs

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

Dans le secteur UIs

Les constructions peuvent être implantées :

- sur une des deux limites séparatives
- sur la limite de fond de terrain
- en retrait des limites séparatives

En outre, dans les secteurs UIm et UIw, les opérations et constructions doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement par secteurs (pièce n°3 du dossier de PLU).

7.2.2 - Dispositions particulières.

Dans la zone UI et les secteurs UIs, UIv, UIc et UIa, à l'exception des secteurs UIw et UIm

Une implantation autre que celle définie en 7.2.1. est admise dans les cas suivants :

- lorsqu'une limite séparative est commune avec une ou plusieurs unités foncières situées en zone urbaine UH sur le plan de zonage, l'implantation de la construction doit respecter un retrait au moins

- égal à 15 mètres ;
- les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLU et implantées différemment de la règle énoncée en 7.3. sont admis dès lors qu'ils ne sont pas de nature à aggraver la non-conformité à la règle ;
- lorsqu'un ensemble paysagé identifié et protégé au titre des articles L.130-1 ou L.123- 1,7° du code de l'urbanisme, l'implantation de la construction ou les travaux d'extension de la construction sont déterminés pour le préserver et répondre à sa mise en valeur.

Dans le secteur UIm

- pour les terrains d'une superficie inférieure ou égale à 2 500 m², les constructions peuvent être implantées sur une des limites séparatives.

Dans toute la zone UI et ses secteurs

- dès lors qu'une limite d'implantation des constructions est reportée au document graphique, aucune construction ne peut être implantée au-delà de cette limite ;
- les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs peuvent être implantés en limite séparative ou en retrait.
- l'implantation des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics, n'est pas réglementée.

7.3 - CALCUL DES RETRAITS

Le retrait est la distance (L) comptée perpendiculairement de tout point de la construction, les balcons compris, au point le plus proche de la limite séparative. En revanche, ne sont pas compris les éléments de modénature, les oriels et les débords de toiture, ni les parties enterrées des constructions.

Dans la zone UI et les secteurs UIs, Uic, UIm, Uiv, Uia

Le retrait doit être au moins égal à 5 mètres.

Dans le secteur Ulw et son sous-secteur Ulwa

Le retrait doit au moins être égal à 4 mètres.

ARTICLE UI10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.

10.1 – DEFINITION

La hauteur des constructions est calculée :

- à partir du sol naturel apparent existant antérieurement aux travaux de réalisation de la construction projetée ;
- jusqu'au sommet du toit ou de l'acrotère, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

10.2. – REGLE GENERALE

Dans la zone UI et les secteurs Uic, Uiv, UIm, UIs, Uia

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 10 mètres.

Dans le secteur Ulw et le sous-secteur Ulwa

La hauteur des constructions est indiquée en cote NGF sur le document graphique ci-dessous.

10.3 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

Dans toute la zone UI et ses secteurs

Une hauteur plus importante est admise pour les travaux d'aménagement et d'extension sur des constructions dont la hauteur, à la date d'approbation du PLU, est supérieure à la hauteur maximale définie à l'article 10.2.

Ces travaux ne doivent pas avoir pour conséquence d'aggraver la non-conformité à la règle, ce qui exclut notamment de surélever ladite construction.

Dans le secteur Ulm

La hauteur des constructions doit respecter les contraintes aéronautiques contre les obstacles et de dégagement (voir les annexes du dossier de PLU).

10.3. – DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

La hauteur des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

ARTICLE UI11 - ASPECT EXTERIEUR

Par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions nouvelles, les travaux de réhabilitation ou d'extension des constructions existantes ainsi que les réalisations d'ouvrages et de clôtures, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent déroger aux règles ci-dessous.

En outre, les constructions doivent être conçues pour participer à la création d'un front bâti homogène intégré dans des espaces verts.

Dans le secteur Ulw et le sous-secteur Ulwa

La composition des volumes, des façades et l'aspect extérieur des constructions doivent tenir compte du terrain sur lequel la construction est édifiée et signifier l'usage et le fonctionnement du bâtiment.

11.1 – FAÇADES

Dans toute la zone UI et ses secteurs

Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions doivent être choisis pour s'intégrer dans un paysage urbain traditionnel afin que l'aspect extérieur des constructions s'harmonise avec les espaces végétalisés des marges de reculement.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, ne doivent pas être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures.

Les immeubles ne peuvent être construits qu'avec des matériaux durables : sont formellement prohibées toutes dépendances et annexes constituées de matériaux de fortune ou de récupération.

Les façades pourront être en bois, ceci étant inscrit dans la volonté de soutenir le développement durable. Ce matériau sera fait de sorte de préserver une parfaite harmonie avec les lieux et le paysage avoisinants.

En outre, dans le secteur Ulw et le sous-secteur Ulwa

Les vitrages réfléchissants et les vitrages opaques pour les baies sont interdits. En outre, les vitrages transparents clairs verts, bleus ou gris sont autorisés.

Les couleurs vives (blanc pur, rouge vermillon,...) sont interdites sauf si elles sont limitées à des lignes ou à des éléments ponctuels des constructions ou à la signalétique. En cas d'utilisation de couleurs, les gammes de vert ou brun sont à privilégier, ainsi que les couleurs naturelles.

En outre, dans le sous-secteur Ulwa

La composition des façades des constructions doit être organisée en rythmes horizontaux, afin d'optimiser la perception de l'architecture depuis l'A10, confrontée à la vitesse.

En outre, dans les secteurs Ulm et Ulw, les opérations et constructions doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement par secteurs (pièce n°3 du dossier de PLU).

11-2 – CLOTURES

Les clôtures et les accès doivent être traités de façon à créer le long des voies des séquences végétales et minérales harmonieuses. Toutefois, des conceptions différentes peuvent être admises dès lors que les matériaux employés ont pour objet de réduire les nuisances phoniques.

Dans la zone UI et ses secteurs, à l'exception du secteur Ulw

- Clôtures sur voie

Les clôtures doivent être constituées de dispositifs à claire-voie doublés ou non de haies.

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2,00 mètres, à partir du sol existant avant travaux ou du niveau du trottoir.

- Clôtures sur limites séparatives Les clôtures doivent être constituées :
 - Soit de murs maçonnés ou enduits ;
 - Soit de dispositifs à claire-voie (grille ou grillage vert) doublés ou non de haie ;
 - Soit en éléments préfabriqués de béton.

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2,00 mètres, à partir du sol existant avant travaux ou du niveau du trottoir.

En outre, dans le secteur Ulm

En façade sur rue, la clôture doit être implantée avec un retrait au moins égal à 1 mètre de la limite privative. Le retrait de 1 mètre doit en outre comporter une haie de végétaux arbustifs denses, ainsi que des arbres de haute tige, de préférence persistants et d'essence régionale.

Dans le secteur Ulw et le sous-secteur Ulwa

Les clôtures doivent être constituées de dispositifs à claire-voie doublés ou non de haies. Elles peuvent comporter des soubassements pleins d'une hauteur maximum de 40 cm.

Elles doivent suivre les déclivités du terrain.

La hauteur des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres.

Les portails et portillons doivent être constitués d'un cadre en profilé métallique en U et d'un remplissage en grillage de simple ou double épaisseur identique à celui de la clôture dans laquelle ils s'insèrent. Les portails et portillons doivent être coulissants, à un vantail ou deux vantaux.

11-3 – TOITURES.

Dans toute la zone UI et ses secteurs

Les toitures des constructions peuvent être en terrasse ou à pentes.

Les toitures doivent être réalisées en matériaux non brillants et non réfléchissants.

L'implantation des panneaux photovoltaïques se fera exclusivement sur les toitures. Ils doivent s'intégrer dans la toiture exception faite des toitures terrasses où les panneaux photovoltaïques pourront être posés en surépaisseur. Dans ce cas précis, ils ne devront pas être visibles de la voie publique ou privée.

Le choix de l'aspect et de la teinte des panneaux respectera impérativement le type et la couleur des matériaux qui forment la couverture. L'uniformité des coloris sur l'ensemble de la toiture sera obligatoirement préservée pour permettre une meilleure intégration dans l'environnement avoisinant.

Dans le secteur Ulm

Les toitures présentent une simplicité d'aspect avec un nombre de versants limité et une pente égale ou inférieure à 25%. Dans ce cas, les toitures en pente ne peuvent être visibles de l'extérieur et sont dissimulées par un acrotère.

11-3 – ENSEIGNES

Dans le secteur Ulw et le sous-secteur Ulwa

Une seule enseigne isolée par terrain est autorisée. Les enseignes sont interdites en toiture. Elles doivent être intégrées à la composition de la façade.

Dans le sous-secteur Ulwa

Le long de l'A10, une enseigne peut être installée sur la façade visible depuis le sens de circulation Paris -province et sur la façade visible depuis sens de circulation province - Paris.



Zone UL

ARTICLE UL6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

6.1 – MODALITES D'APPLICATION DE LA REGLE

6.1.1 - Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation automobile, que celles-ci soient de statut public ou privé.

6.1.2 – Définition

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

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

6.2-- MODALITES DE CALCUL

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

6.3 – REGLE GENERALE

Les constructions doivent être implantées avec un retrait au moins égal à :

- 12 mètres par rapport à l'axe de la voie ;
- 8 mètres par rapport à l'alignement actuel ou projeté.

6.4 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

Une implantation différente, avec un retrait moindre, est admise dans les cas suivants :

- pour des raisons d'homogénéité du site ou d'intégration des constructions dans le milieu environnant ;
- lorsqu'un ensemble paysagé protégé au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme est identifié sur le terrain, l'implantation de la construction ou les travaux d'extension de la construction sont déterminés pour le préserver et répondre à sa mise en valeur ;
- les travaux d'aménagement ou d'extension sur des constructions existantes ;
- les constructions implantées le long de l'autoroute doivent respecter les limites graphiques d'implantation figurant sur le plan de zonage ;
- ~~les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergie tels que transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait.~~

L'implantation des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

ARTICLE UL7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 – MODALITE D'APPLICATION DE LA REGLE

7.1.1 - Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui séparent le terrain d'assiette de la construction du terrain ou des terrains voisins et qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

7.2 - REGLES D'IMPLANTATION

7.2.1 – Règle générale

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

7.2.2 - Dispositions particulières.

Une implantation différente est admise pour :

- les travaux d'aménagement ou d'extension des constructions existantes ;
- lorsqu'un ensemble paysagé protégé au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme est identifié sur le terrain, l'implantation de la construction ou les travaux d'extension de la construction sont déterminés pour le préserver et répondre à sa mise en valeur ;
- les constructions implantées le long de l'autoroute doivent respecter les limites graphiques d'implantation figurant sur le plan de zonage ;
- ~~les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que transformateurs peuvent être implantés en limite séparative ou en retrait.~~
- les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics, dont l'implantation n'est pas réglementée.

7.3 - CALCUL DES RETRAITS

Le retrait est la distance (L) comptée perpendiculairement de tout point de la construction, balcons et oriel compris, au point le plus proche de la limite séparative. En revanche, ne sont pas compris les éléments de modénature tels que corniches ou débords de toiture, ni les parties enterrées des constructions.

Le retrait doit au moins être égal à 8 mètres.

ARTICLE UL8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 – REGLE GENERALE

L'implantation de plusieurs constructions sur une même propriété est autorisée à condition que la distance les séparant soit au moins égale à :

- 8 mètres si la façade intéressée comporte des baies assurant l'éclairage de pièces principales d'habitation ou de travail ;
- 4 mètres si la façade intéressée ne comporte pas de baies assurant l'éclairage des pièces principales d'habitation ou de travail.

8.2. – Dispositions particulières

Les constructions peuvent être implantées différemment de la règle définie en 8.1 :

- lorsque des raisons techniques justifiées liées au fonctionnement et à la nature de l'installation l'imposent ;
- lorsqu'un ensemble paysagé identifié et protégé au titre des articles L.130-1 ou L.123- 1,7° du code de l'urbanisme, l'implantation de la construction ou les travaux d'extension de la construction sont déterminés pour le préserver et répondre à sa mise en valeur ;
- lorsqu'elles sont destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics (implantation non réglementée).

ARTICLE UL10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.

10.1 – DEFINITION

La hauteur des constructions est calculée :

- à partir du sol naturel apparent existant antérieurement aux travaux de réalisation de la construction projetée ;
- jusqu'au sommet du faîtage ou à l'acrotère, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

10.2. – REGLE GENERALE

Dans la zone UL à l'exception du secteur ULa

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder

- 14 mètres au faîtage.

Dans le secteur ULa

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder :

- 6 mètres au faîtage.

10.3. – DISPOSITIONS PARTICULIERES

La règle de hauteur définie en 10.2. n'est pas applicable aux :

- cheminées de chauffage ou de ventilation, aux antennes de télécommunication, et aux ouvrages techniques ;
- aux travaux d'aménagement ou d'extension sur les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et ayant une hauteur supérieure à celle fixée en 10.2. Ces travaux ne doivent pas avoir pour conséquence d'accentuer la non-conformité à la règle, ce qui exclut notamment de surélever ladite construction ;
- aux constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

ARTICLE UL11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions et installations doivent être particulièrement étudiées de manière à ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage.

Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent déroger aux règles ci-dessous.

L'implantation des panneaux photovoltaïques se fera exclusivement sur les toitures. Ils doivent s'intégrer dans la toiture exception faite des toitures terrasses où les panneaux photovoltaïques pourront être posés en surépaisseur. Dans ce cas précis, ils ne devront pas être visibles de la voie publique ou privée.

Le choix de l'aspect et de la teinte des panneaux respectera impérativement le type et la couleur des matériaux qui forment la couverture. L'uniformité des coloris sur l'ensemble de la toiture sera obligatoirement préservée pour permettre une meilleure intégration dans l'environnement avoisinant.

Les façades pourront être en bois, ceci étant inscrit dans la volonté de soutenir le développement durable. Ce matériau sera fait de sorte de préserver une parfaite harmonie avec les lieux et le paysage avoisinants.

Zone UM

ARTICLE UM6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

6.1 – MODALITES D'APPLICATION DE LA REGLE

6.1.1 - Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation automobile, que celles-ci soient de statut public ou privé.

6.1.2 – Définition

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

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

6.2– MODALITES DE CALCUL

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

6.3 – REGLE GENERALE

Dans le secteur UMA

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou avec un retrait au moins égal à 1,30 mètres.

Dans le secteur UMb

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou avec un retrait compris entre 2 et 6 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur.

En outre, dans le secteur UM, les opérations et constructions doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement par secteurs (voir pièce n°3 du dossier de PLU).

6.4 -GESTION DES SAILLIES

Dans le secteur UMA

Une tolérance de 0,20 mètre par rapport à l'alignement est admise pour les détails architecturaux.

Par ailleurs, les encorbellements en surplomb des voies sont admis dès lors qu'ils se situent à 3,50 mètres au moins au-dessus du niveau de l'emprise publique et qu'ils présentent une profondeur au plus égale à 0,40 mètre.

6.5 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

Dans toute la zone UM

~~Une implantation différente est admise pour les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergie tels que transformateurs ou locaux destinés au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif.~~

L'implantation des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

ARTICLE UM7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 – MODALITE D'APPLICATION DE LA REGLE

7.1.1 - Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui séparent le terrain d'assiette de la construction du terrain ou des terrains voisins et qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

7.2 - REGLES D'IMPLANTATION

7.2.1 – Règle générale

- Implantation par rapport aux limites séparatives latérales

Les constructions peuvent être implantées sur une ou deux limites séparatives, ou en retrait.

- Implantation par rapport aux limites de fond de terrain

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond de parcelle.

En outre, les opérations et constructions doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement par secteurs (voir pièce n°3 du dossier de PLU).

7.2.2 - Dispositions particulières.

- Implantation en limite séparative extérieure à la zone dans le secteur UMA

1°) Les constructions doivent s'inscrire à l'intérieur du gabarit enveloppe. Celui-ci se compose :

- d'une verticale de 3,00 mètres
- d'une oblique de 30° par rapport à la verticale, élevée au sommet de ladite verticale

Le point d'attache de ce gabarit enveloppe est attaché au plan de façade vertical le plus proche de la limite séparative.

2°) Lorsque la construction est implantée sur la limite séparative extérieure à la zone, la partie de façade en limite ne doit pas dépasser 30% de ladite façade. Les parties de façade en retrait doivent respecter les modalités de calcul de retrait définies au 7.3 suivant.

- VOIR SCHEMA-

~~En outre les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que transformateurs peuvent être implantés en limite séparative ou en retrait.~~

En outre l'implantation des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

7.3 - CALCUL DES RETRAITS

Le retrait est la distance (L) comptée perpendiculairement de tout point de la construction, balcons et oriels compris, au point le plus proche de la limite séparative. En revanche, ne sont pas compris les éléments de modénature tels que corniches ou débords de toiture, ni les parties enterrées des constructions.

En cas de retrait, celui-ci doit au moins être égal à :

- 4 mètres si la façade intéressée comporte des baies assurant l'éclairage des pièces principales d'habitation ou de travail;
- 1 mètre si la façade ne comporte pas de baies assurant l'éclairage de pièces principales d'habitation ou de travail.

ARTICLE UM8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Dans le secteur UMa

La distance entre deux constructions implantées sur une même propriété doit au moins être égale à 4 mètres.

Dans le secteur UMb et le sous-secteur UMb1

Aucune distance minimale n'est imposée.

En outre, les opérations et constructions doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement par secteurs (voir pièce n°3 du dossier de PLU).

ARTICLE UM10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.

10.1 – DEFINITION

La hauteur des constructions est calculée :

- à partir du sol naturel apparent existant antérieurement aux travaux de réalisation de la construction projetée ;
- jusqu'à l'égout du toit

10.2. – REGLE GENERALE

Dans le secteur UMa

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder :

- 13 mètres à l'égout du toit et respecter un nombre de niveaux maximal de R+3+C.

Dans le secteur UMb, à l'exception du sous-secteur UMb1

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 7 mètres à l'égout du toit avec un nombre de niveaux maximal de R+1+C.

Dans le sous-secteur UMb1

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 10 mètres à l'égout du toit avec un nombre de niveaux maximal de R+2+C.

En outre, les opérations et constructions doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement par secteurs (voir pièce n°3 du dossier de PLU).

10.3. – DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

La hauteur des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

ARTICLE UM11 - ASPECT EXTERIEUR

Par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions nouvelles, les travaux de réhabilitation ou d'extension des constructions existantes ainsi que les réalisations d'ouvrages et de clôtures, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions doivent présenter un aspect esthétique compatible avec le caractère ou l'identité du bourg de Wissous.

Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent déroger aux règles ci-dessous.

Dans tous le secteur UM.

L'implantation des panneaux photovoltaïques se fera exclusivement sur les toitures. Ils doivent s'intégrer dans la toiture exception faite des toitures terrasses où les panneaux photovoltaïques pourront être posés en surépaisseur. Dans ce cas précis, ils ne devront pas être visibles de la voie publique ou privée.

Le choix de l'aspect et de la teinte des panneaux respectera impérativement le type et la couleur des matériaux qui forment la couverture. L'uniformité des coloris sur l'ensemble de la toiture sera obligatoirement préservée pour permettre une meilleure intégration dans l'environnement avoisinant.

Les façades pourront être en bois, ceci étant inscrit dans la volonté de soutenir le développement durable. Ce matériau sera fait de sorte de préserver une parfaite harmonie avec les lieux et le paysage avoisinants.

11.1 –TOITURES

Dans le secteur UMa

Les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception, et être composées d'un ou plusieurs éléments à pentes respectant les règlements techniques en vigueur.

Toutefois, une toiture à une seule pente est autorisée pour les annexes accolées à la construction principale.

Les toitures à pente doivent être recouvertes par de la tuile.

Les toitures terrasses sont autorisées.

L'éclairage des combles est autorisé côté jardin et assuré par des lucarnes ou des châssis de tort.

Dans le secteur UMb et le sous-secteur UMb1

Les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception, et être composées d'un ou plusieurs éléments à pentes comprises entre 30 et 40°, en respectant le règlement technique en vigueur.

Toutefois, les toitures des constructions affectées à des vérandas (dont la surface hors œuvre nette maximum est de 30m²) garages, abris de jardins ou autres qui sont accolées au bâtiment principal doivent présenter une pente de 10° au minimum. Toutes les constructions non attenantes au bâtiment principal doivent justifier d'une pente de toiture de 20° au minimum.

Les toitures terrasses ne sont pas autorisées sauf si elles sont accessibles directement à partir d'une pièce principale.

L'éclairage des combles est assuré par des lucarnes ou des châssis de toit. Ces ouvertures en façade sur rue devront être des lucarnes, à l'exception des ouvertures éclairant les salles de bains ou cages d'escalier, qui pourront recevoir un châssis de toit de dimension maximale de 0,70x0,80 mètres. Les châssis de toit doivent être encastrés et ne pas émerger de la toiture.

Il est interdit d'utiliser des bardeaux bitumineux et de la tôle mécanique.

Pour les vérandas, il est conseillé d'utiliser de la tuile de couleur identique à celle de la toiture de la construction principale ou un élément verrier.

Pour les abris de jardins, il est conseillé d'utiliser de la tuile de couleur identique à celle de la toiture de la construction principale ou du bois.

Les toitures à pente à l'exception des vérandas doivent être recouvertes de tuiles.

11.2. – FAÇADES

Les murs des bâtiments (constructions principales et annexes accolées) doivent présenter une unité d'aspect et une couleur en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage. Le ravalement doit être uniforme et de finition grattée, talochée, brossée ou lissée. Les enduits doivent être d'une couleur en harmonie avec le voisinage. Les marquises sont autorisées.

De manière générale sont interdits tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, les imitations de matériaux tels que faux bois, fausses briques ou fausses pierres, les coffres de volets roulants s'ils sont vus de la voie publique.

Dans le secteur UMa

Les portes et les volets doivent être en bois, PVC ou métal peint. Les volets peuvent être pleins ou persiennés.

Les menuiseries des fenêtres doivent être sous forme de carreaux à dominante verticale.

L'utilisation de matériaux nus, brique creuse et parpaing est interdite.

Les cheminées doivent être réalisées soit dans le matériau de façade, soit en brique.

Les linteaux en bois ne doivent pas être apparents de même que les mécanismes ou coffres de volets roulants.

L'habillage de la sous face extérieure des débords de toiture doit être soigné et être en matériaux de qualité.

Les surfaces des matériaux nobles des constructions doivent être au moins égales à 20% de la surface totale de la façade principale, y compris les soubassements.

Dans le secteur UMb et le sous-secteur UMb1

Les abris de jardin doivent être de matériaux identiques à la construction principale ou en bois.

Les portes et volets doivent être pleins ou persiennés, et en bois.

Les carreaux des fenêtres doivent avoir des dimensions plus hautes que larges.

L'utilisation de matériaux nus, brique creuse (brique rouge tolérée en petite quantité) et parpaing est interdite.

La sous face des débords de toiture doit être en habillage bois.

Les parties basses des constructions, soubassements ainsi que les éléments les plus significatifs de l'expression architecturale des constructions doivent être composés de matériaux nobles : pierre porteuse, semi porteuse, parement. La surface des matériaux nobles constituant la construction doit représenter un minimum de 15% de la façade principale.

Les cheminées doivent être réalisées soit dans le matériau de façade, soit en brique rouge. Les linteaux de bois ne doivent pas être apparents, de même que les mécanismes ou coffres des volets roulants.

Pour les maisons implantées à l'alignement, les coffrets techniques doivent être intégrés à la façade.

11.3 – EPANNELAGE

Dans le secteur UMa

Le niveau R+3 doit être en retrait de l'alignement de la voie ou en retrait partiel du niveau inférieur. La superficie du niveau R+3 doit représenter au maximum 75 % de l'emprise au sol de la construction ou 85% du niveau directement inférieur.

Il n'est pas imposé de retrait sur les façades arrière.

11-4 – CLOTURES

Les clôtures ne peuvent excéder une hauteur de 1,70 mètres.

Dans le secteur UMa

En bordure de voie de desserte et en limite séparative, les clôtures doivent être constituées d'une haie végétale éventuellement doublée d'un grillage. La haie doit être composée d'espèces définies dans le cahier de prescriptions paysagères.

Dans le secteur UMb et le sous-secteur UMb1

Les clôtures doivent être constituées d'un grillage d'une hauteur comprise entre 1,30 mètres et 1,70 mètres.

Sur les limites séparatives de fond de parcelle, les clôtures sont doublées d'une haie dont les essences végétales sont précisées dans le cahier des prescriptions paysagères.

En bordure des voies de desserte, les clôtures sont obligatoires et doivent être constituées pour partie de murets et de haies.

Les murets doivent être d'une hauteur de 0,70 mètres et réalisés en pierres ou en briques de parement de ton clair.

Leur implantation doit se faire :

- en totalité sur les retours perpendiculaires à l'alignement délimitant les accès aux logements
- sur 50% de la façade principale sur la voie publique, en dehors des entrées et des accès véhicules.

Les haies doivent être constituées de Weigela « Carnaval » et implantées sur la totalité de la façade sauf au niveau des accès véhicules.

11-5 - DISPOSITIONS DIVERSES

Les citernes à gaz ou à mazout doivent être enterrées.

Dans le secteur UMb et le sous-secteur UMb1

Les coffrets techniques doivent être implantés :

- dans les murets perpendiculaires à l'alignement pour les maisons implantées en retrait de la voie publique dans la construction pour les maisons implantées à l'alignement de la voie publique

Zone UN

ARTICLE UN6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

6.1 – MODALITES D'APPLICATION DE LA REGLE

6.1.1 - Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation automobile, que celles-ci soient de statut public ou privé.

6.1.2 – Définition

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

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

6.2– MODALITES DE CALCUL

Le retrait des constructions est mesuré perpendiculairement à compter de la limite d'emprise en tout point de la construction.

6.3 - REGLE GENERALE

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait.

En outre, les constructions et opérations doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement (voir pièce n°3 du dossier de PLU).

6.4 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

~~Une implantation différente est admise pour les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergie tels que transformateurs ou locaux destinés au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif.~~

L'implantation des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

ARTICLE UN7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 – MODALITE D'APPLICATION DE LA REGLE

7.1.1 - Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui séparent le terrain d'assiette de la construction du terrain ou des terrains voisins et qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

7.2 - REGLES D'IMPLANTATION

7.2.1 - Dans les secteurs UNa et UNd

- si la construction ou partie de construction comporte des baies assurant l'éclairage de pièces principales d'habitation ou de travail, celle-ci doit s'implanter avec un retrait au moins égal à la hauteur de la façade intéressée par la construction ($L=H$) avec un minimum de 8 mètres ;
- si la construction ou partie de construction ne comporte pas de baie assurant l'éclairage de pièces principales d'habitation ou de travail, celle-ci peut être implantée en limite séparative ou avec un retrait minimum de 2,5 mètres.

7.2.2 - Dans le secteur UNb

- si la construction ou partie de construction comporte des baies assurant l'éclairage de pièces principales d'habitation ou de travail, celle-ci doit s'implanter avec un retrait minimum de 8 mètres ;
- si la construction ou partie de construction ne comporte pas de baie assurant l'éclairage de pièces principales d'habitation ou de travail celle-ci peut être implantée en limite séparative ou avec un retrait minimum de 4 mètres.

7.2.3 - Dans le secteur UNc

- si la construction ou partie de construction comporte des baies assurant l'éclairage de pièces principales d'habitation ou de travail, celle-ci doit s'implanter avec un retrait minimum de 2 mètres ;
- si la construction ou partie de construction ne comporte pas de baie assurant l'éclairage de pièces principales d'habitation ou de travail, celle-ci peut être implantée en limite séparative ou avec un retrait minimum de 2 mètres.

En outre, les constructions et opérations doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement (voir pièce n°3 du dossier de PLU).

En outre, l'implantation des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

7.3 - CALCUL DES RETRAITS

Le retrait est la distance (L) comptée perpendiculairement de tout point de la construction, balcons et oriels compris, au point le plus proche de la limite séparative. En revanche, ne sont pas compris les éléments de modénature tels que corniches ou débords de toiture, ni les parties enterrées des constructions.

ARTICLE UN10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.

10.1 – DEFINITION

La hauteur des constructions est calculée :

- à partir du sol existant après travaux;
- jusqu'à l'égout du toit, ouvrage techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

10.2. – REGLE GENERALE

Dans le secteur UNa

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit.

En outre, la hauteur des constructions annexes ne peut pas excéder 2,50 mètres à l'égout du toit et 4 mètres au faitage. Lorsque la construction annexe est implantée en limite séparative et que le point le plus haut est contigu à cette limite, sa hauteur ne peut excéder 3 mètres au faitage.

Dans le secteur UNb

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 11 mètres à l'égout du toit.

Dans le secteur UNc

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 14 mètres à l'égout du toit.

Dans le UNb et UNc

Des hauteurs supérieures peuvent être admises dès lors qu'il s'agit d'éléments concourant à l'animation de la conception architecturale de la construction ou de l'ensemble des constructions

Dans le secteur UNd

La hauteur des constructions n'est pas réglementée.

10.3. – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

La hauteur des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

ARTICLE UN11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent déroger aux règles ci-dessous.

Dans tous le secteur UN :

L'implantation des panneaux photovoltaïques se fera exclusivement sur les toitures. Ils doivent s'intégrer dans la toiture exception faite des toitures terrasses où les panneaux photovoltaïques pourront être posés en surépaisseur. Dans ce cas précis, ils ne devront pas être visibles de la voie publique ou privée.

Le choix de l'aspect et de la teinte des panneaux respectera impérativement le type et la couleur des matériaux qui forment la couverture. L'uniformité des coloris sur l'ensemble de la toiture sera obligatoirement préservée pour permettre une meilleure intégration dans l'environnement avoisinant.

Les façades pourront être en bois, ceci étant inscrit dans la volonté de soutenir le développement durable. Ce matériau sera fait de sorte de préserver une parfaite harmonie avec les lieux et le paysage avoisinants.

11.1 – VOLUMES ET IMPLANTATIONS

Toute autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou 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.

Les machineries d'ascenseurs, les sorties d'escaliers, les chaufferies, les organes de conditionnement de l'air, les gaines de ventilation, les souches, les lanterneaux, les édicules et les constructions annexes doivent former un ensemble architectural harmonieux.

11.2 - ASPECTS DES MATERIAUX

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings,...) ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures.

Le béton et les enduits en ciment gris ne doivent pas être laissés à l'état brut.

Tous les murs apparents autres que les façades doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que ceux des façades, avoir un aspect s'harmonisant avec ces dernières.

Les constructions annexes et les garages doivent être traités avec le même soin que la construction principale, tant par le choix des matériaux que par la qualité de finition.

Sont interdits les couvertures d'aspect ondulé, le fibro-ciment ou le papier goudronné, ainsi que les enduits à effet rustique prononcé (gros grain) et les enduits d'aspect rocailloux.

Une harmonie des couleurs entre les matériaux de la toiture, des menuiseries, de la façade et de la clôture est recommandée.

11.3 -TOITURES

La toiture doit être traitée en harmonie avec l'ensemble de la construction.

Les toitures sont à pente minimum de 80% et peuvent être partiellement en toitures terrasses (retrait, éléments de liaison,...). Les retraits en derniers niveaux créant des terrasses sont autorisés.

Les toitures à la Mansard sont autorisées. Dans ce cas, les terrasses doivent avoir une pente minimum de 30%. La pente du brisis doit aboutir au niveau de la façade et non en porte à faux extérieur. Les débords de toiture doivent être étudiés afin d'éviter les effets de ruissellement.

Les ouvrages autorisés à saillir des toitures, tels que souches de cheminées, prisés d'aération, ...et les chéneaux doivent être en harmonie avec les toitures.

Les toitures terrasses accessibles ou inaccessibles doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité : revêtement, camouflage des gaines techniques, plantations,...

Les édicules et locaux techniques en toitures terrasses sont autorisés à condition que leur hauteur soit inférieure à 3 mètres et que la distance mesurée à la façade soit supérieure ou égale à leur hauteur.

Les antennes paraboliques doivent être situées en toiture. Elles doivent être si possible masquées, non visibles de la rue et situées en surplomb de la façade. Dans le cas contraire, la couleur de fond doit être en harmonie avec la façade.

11.4- COMPOSITION DE FAÇADES ET PERCEMENTS

Les pignons apparents doivent être traités avec le même soin que les autres façades.

Les baies créées ou modifiées doivent respecter les proportions des baies existantes.

Les vérandas et les fermetures de balcons ou loggias doivent être traitées en harmonie avec les constructions existantes par les matériaux utilisés, les proportions des ouvertures et la volumétrie. Les profils des montants de vérandas doivent être fins sur les façades visibles depuis la rue.

Les verrières et les dispositifs solaires intégrés sont autorisés en façade et en toiture, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'esprit général de la construction et du secteur.

Sont recommandés :

- la conservation des modénatures existantes dans le cadre d'un ravalement. Le procédé d'isolation thermique par l'extérieur doit s'accorder avec l'aspect original de la façade et de ses modénatures intéressantes ;
- un traitement des façades avec des modénatures pour les constructions nouvelles et les extensions ;
- des garde-corps en harmonie avec le style des façades.

11.5-CLOTURES

- Sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale. La hauteur des clôtures ne doit pas excéder 1,80 mètres.

Les clôtures doivent être constituées :

- soit de murs maçonnés en pierre apparente ou enduits ;
- soit de dispositifs à claire-voie (bois, grille,...) comportant ou non un mur bahut.

Lorsque la dénivellation entre le terrain et le trottoir l'impose, un mur de soutènement stable doit être établi. En conséquences, les règles précédentes sont alors adaptées, de même que pour des terrains desservis par des voies en pente, afin de permettre les clôtures en escalier.

- Sur les limites séparatives, les voies d'une largeur inférieure à 3 mètres, et en limite du secteur UNd :

La hauteur des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres.

Les clôtures doivent être constituées :

- soit de murs maçonnés en pierre apparente ou enduits ;
- soit d'un dispositif à claire-voie (bois, grille) comportant ou non un mur bahut ; 1
- soit d'un grillage vert doublé d'une haie.

Si pour les contraintes liées à la topographie du terrain, un mur de soutènement est nécessaire, la partie visible de celui-ci ne peut pas excéder 2 mètres, le reste doit être traité en talus.

Zone UZ

ARTICLE UZ6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

6.1 – MODALITES D'APPLICATION DE LA REGLE

6.1.1 - Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation automobile, que celles-ci soient de statut public ou privé.

6.1.2 – Définition

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

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

6.2 - REGLE GENERALE

En absence d'indication graphique les constructions doivent s'implanter à 1,50 mètres au moins du fil d'eau des voies ouvertes à la circulation publique par le gestionnaire.

6.3 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

Une implantation différente est admise dans les cas suivants :

- les ouvrages et installations techniques nécessaires aux concessionnaires de réseaux ;
- les installations liées à la couverture des aires de stationnement des vélos ;
- les constructions liées à la réalisation ou au fonctionnement des équipements d'infrastructures ;
- les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

ARTICLE UZ11 - ASPECT EXTERIEUR

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinant et du site. Elles doivent notamment tenir compte de leur perceptibilité à la fois proche et lointaine.

Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent déroger aux règles ci-dessous.

11.1- REGLE GENERALE

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

Les parkings en étage et leurs façades doivent participer de façon qualitative à la composition architecturale de la construction. Ainsi, les véhicules situés dans ces espaces ne doivent pas être visibles de la voie. Par ailleurs, les rampes doivent être intégrées à la construction.

L'éclairage doit participer à la composition de l'espace et à la mise en valeur, selon les besoins du projet, des volumes, éléments d'architecture ou de végétation.

L'implantation des panneaux photovoltaïques se fera exclusivement sur les toitures. Ils doivent s'intégrer dans la toiture exception faite des toitures terrasses où les panneaux photovoltaïques pourront être posés en surépaisseur. Dans ce cas précis, ils ne devront pas être visibles de la voie publique ou privée.

Le choix de l'aspect et de la teinte des panneaux respectera impérativement le type et la couleur des matériaux qui forment la couverture. L'uniformité des coloris sur l'ensemble de la toiture sera obligatoirement préservée pour permettre une meilleure intégration dans l'environnement avoisinant.

Les façades pourront être en bois, ceci étant inscrit dans la volonté de soutenir le développement durable. Ce matériau sera fait de sorte de préserver une parfaite harmonie avec les lieux et le paysage avoisinants.

11.2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

Toutes les dispositions techniques doivent être mises en œuvre pour minimiser l'impact visuel des antennes de radio téléphonie.

Les antennes individuelles et collectives de réception, ainsi que les appareils techniques (ventilations, ...) doivent être situés sur les toitures et ne pas être visibles de la voie.

Les bouches d'aération et autres dispositifs techniques nécessaires au bon fonctionnement des immeubles doivent :

- soit participer à la composition architecturale de la construction
- soit être masqués par des acrotères ou autres éléments de façade, afin de ne pas être perceptibles depuis les espaces publics.

Zone AU

ARTICLE AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

6.1 – MODALITES D'APPLICATION DE LA REGLE

6.1.1 - Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation automobile, que celles-ci soient de statut public ou privé.

6.1.2 – Définition

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

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

6.2- MODALITES DE CALCUL

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

6.3-REGLE GENERALE

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou avec un retrait au moins égal à 5 mètres.

6.4-DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

L'implantation des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics n'est pas réglementée.

ARTICLE AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 – MODALITE D'APPLICATION DE LA REGLE

7.1.1 - Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui séparent le terrain d'assiette de la construction du terrain ou des terrains voisins et qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

7.2 - REGLE GÉNÉRALE

Les constructions peuvent être implantées en retrait ou en limite séparative.

7.3 - CALCUL DES RETRAITS

Le retrait est la distance (L) comptée perpendiculairement de tout point de la construction, balcons et oriels compris, au point le plus proche de la limite séparative. En revanche, ne sont pas compris les éléments de modénature tels que corniches ou débords de toiture, ni les parties enterrées des constructions.

En cas de retrait, celui-ci doit être au moins être égal à :

- la hauteur de la façade (H) avec un minimum de 5 mètres si la façade intéressée comporte des baies assurant l'éclairage des pièces principales d'habitation ou de travail :
- la moitié de la hauteur de la construction ($L=H/2$) avec un minimum de 2,50 mètres si la façade intéressée ne comporte pas de baies assurant l'éclairage des pièces principales d'habitation ou de travail.

7.4 – DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

L'implantation des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics n'est pas réglementée.

ARTICLE AU11 - ASPECT EXTERIEUR

Par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions nouvelles, les travaux de réhabilitation ou d'extension des constructions existantes ainsi que les réalisations d'ouvrages et de clôtures, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent déroger aux règles ci-dessous.

L'implantation des panneaux photovoltaïques se fera exclusivement sur les toitures. Ils doivent s'intégrer dans la toiture exception faite des toitures terrasses où les panneaux photovoltaïques pourront être posés en surépaisseur. Dans ce cas précis, ils ne devront pas être visibles de la voie publique ou privée.

Le choix de l'aspect et de la teinte des panneaux respectera impérativement le type et la couleur des matériaux qui forment la couverture. L'uniformité des coloris sur l'ensemble de la toiture sera obligatoirement préservée pour permettre une meilleure intégration dans l'environnement avoisinant.

Les façades pourront être en bois, ceci étant inscrit dans la volonté de soutenir le développement durable. Ce matériau sera fait de sorte de préserver une parfaite harmonie avec les lieux et le paysage avoisinants.

Zone A

ARTICLE A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

6.1 – MODALITES D'APPLICATION DE LA REGLE

6.1.1 - Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation automobile, que celles-ci soient de statut public ou privé.

6.1.2 – Définition

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

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

6.2- MODALITES DE CALCUL

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

6.3 - REGLE GENERALE

Les constructions doivent être implantées avec un retrait au moins égal à 12 mètres de l'axe des voies ou de l'alignement.

6.4- DISPOSITIONS PARTICULIERES

~~Une implantation en retrait pour tout ou partie de la construction est admise pour les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergie tels que transformateurs ou les locaux destinés au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif.~~

L'implantation des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

ARTICLE A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 – MODALITE D'APPLICATION DE LA REGLE

7.1.1 - Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui séparent le terrain d'assiette de la construction du terrain ou des terrains voisins et qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

7.2 - REGLES D'IMPLANTATION

7.2.1 - Règle générale

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

7.2.2 - Dispositions particulières

~~Une implantation différente est autorisée pour les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que transformateurs.~~

L'implantation des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

7.3 - CALCUL DES RETRAITS

Le retrait est la distance (L) comptée perpendiculairement de tout point de la construction, les balcons compris, au point le plus proche de la limite séparative. En revanche, ne sont pas compris les éléments de modénature, les oriels et les débords de toiture ni les parties enterrées des constructions.

Le retrait doit au moins être égal à 8 mètres.

ARTICLE A10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.

10.1 - DEFINITION

La hauteur des constructions est calculée :

- à partir du sol naturel apparent existant antérieurement aux travaux de réalisation de la construction projetée ;
- jusqu'au sommet du toit ou de l'acrotère, ouvrages techniques, cheminées dépassements des murs coupe feu et autres superstructures exclus.

10.2. - REGLE GENERALE

La hauteur des constructions est limitée à 10 mètres maximum.

10.3 • DISPOSITIONS PARTICULIERES

Une hauteur plus importante est admise pour les travaux d'aménagement et d'extension sur des constructions dont la hauteur, à la date d'approbation du PLU, est supérieure à la hauteur maximale définie à l'article 10.2.

La hauteur des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR

Par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions nouvelles, les travaux de réhabilitation ou d'extension des constructions existantes ainsi que les réalisations d'ouvrages et de clôtures, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent déroger aux règles ci-dessous.

L'utilisation de couleurs vives est interdite (blanc pur, rouge vermillon...).

En cas d'utilisation de couleurs, les gammes de vert ou brun sont à privilégier, ainsi que les couleurs naturelles.

L'utilisation à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, parpaing, est interdite.

En outre, les matériaux et les couleurs ne doivent pas avoir pour effet de trop réfléchir la lumière ou de créer une brillance.

L'implantation des panneaux photovoltaïques se fera exclusivement sur les toitures. Ils doivent s'intégrer dans la toiture exception faite des toitures terrasses où les panneaux photovoltaïques pourront être posés en surépaisseur. Dans ce cas précis, ils ne devront pas être visibles de la voie publique ou privée.

Le choix de l'aspect et de la teinte des panneaux respectera impérativement le type et la couleur des matériaux qui forment la couverture. L'uniformité des coloris sur l'ensemble de la toiture sera obligatoirement préservée pour permettre une meilleure intégration dans l'environnement avoisinant.

Les façades pourront être en bois, ceci étant inscrit dans la volonté de soutenir le développement durable. Ce matériau sera fait de sorte de préserver une parfaite harmonie avec les lieux et le paysage avoisinants.

Zone N

ARTICLE N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

6.1 – MODALITES D'APPLICATION DE LA REGLE

6.1.1 - Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation automobile, que celles-ci soient de statut public ou privé.

6.1.2 – Définition

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

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

6.2- MODALITES DE CALCUL

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

6.3 - REGLE GENERALE

Dans la zone N et ses secteurs

Les constructions doivent être implantées avec un retrait au moins égal à 12 mètres de l'axe des voies ou de l'alignement.

6.4 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

Dans toute la zone N et ses secteurs

~~Une implantation avec un retrait moindre est admise pour :~~

- ~~— les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergie tels que transformateurs ou les locaux destinés au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif.~~

L'implantation des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

En outre, dans le secteur Nt

Une implantation avec un retrait moindre est admise pour :

- les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLU et implantées différemment de la règle énoncée en 6.3 sont admis dès lors qu'ils ne sont pas de nature à aggraver la non-conformité à la règle.

ARTICLE N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - MODALITE D'APPLICATION DE LA REGLE

7.1.1 - Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui séparent le terrain d'assiette de la construction du terrain ou des terrains voisins et qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

7.2 - REGLES D'IMPLANTATION

7.2.1 - Règle générale

Dans la zone N et ses secteurs

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

7.2.2 - Dispositions particulières. Dans le secteur Nt

- Les constructions annexes, accolées ou non à la construction principale, tels que garages, ou abris de jardin peuvent être implantées en limite séparative, à condition qu'elles s'implantent sur un linéaire inférieur à 6 mètres.
- Les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes à la date d'approbation du PLU et implantées différemment de la règle énoncée en 7.2.1. sont admis dès lors qu'ils ne sont pas de nature à aggraver la non-conformité à la règle.

Dans la zone N et ses secteurs

- ~~Une implantation différente est autorisée pour les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que transformateurs.~~
- L'implantation des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

7.3 - CALCUL des RETRAITS

Le retrait est la distance (L) comptée perpendiculairement de tout point de la construction, les balcons compris, au point le plus proche de la limite séparative. En revanche, ne sont pas compris les éléments de modénature, les oriels et les débords de toiture ni les parties enterrées des constructions.

Dans la zone N et ses secteurs

Le retrait doit au moins être égal à 8 mètres.

ARTICLE N10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.

10.1 - DEFINITION

La hauteur des constructions est calculée :

- En tous points du sol naturel apparent existant antérieurement aux travaux de réalisation de la construction projetée ;
- Jusqu'au faîtage, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus

10.2. - REGLE GENERALE

Dans la zone N, à l'exception des secteurs NI et Nt

- La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 6 mètres.

Dans le secteur NI

- La hauteur des constructions est limitée à 8 mètres.

Dans le secteur Nt

- La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres.

10.3. – DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

La hauteur des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

ARTICLE N11 - ASPECT EXTERIEUR

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage. L'intégration des constructions au paysage, par leur volumétrie et leur aspect extérieur, doit être particulièrement étudiée dans cette zone naturelle.

Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent déroger aux règles ci-dessous.

L'implantation des panneaux photovoltaïques se fera exclusivement sur les toitures. Ils doivent s'intégrer dans la toiture exception faite des toitures terrasses où les panneaux photovoltaïques pourront être posés en surépaisseur. Dans ce cas précis, ils ne devront pas être visibles de la voie publique ou privée.

Le choix de l'aspect et de la teinte des panneaux respectera impérativement le type et la couleur des matériaux qui forment la couverture. L'uniformité des coloris sur l'ensemble de la toiture sera obligatoirement préservée pour permettre une meilleure intégration dans l'environnement avoisinant.

Les façades pourront être en bois, ceci étant inscrit dans la volonté de soutenir le développement durable. Ce matériau sera fait de sorte de préserver une parfaite harmonie avec les lieux et le paysage avoisinants.

7) REGLES CONCERNANT LES TOITURES ET LES FAÇADES EN ZONE UG

Objectifs de la modification

- La zone UG correspond au centre ancien de Wissous. Conformément au PADD, le PLU doit permettre à la fois de :
 - préserver la qualité du cadre bâti et sa morphologie générale,
 - et maintenir une animation suffisante du centre-ville en tenant compte notamment, de l'exposition du centre ancien aux nuisances sonores.
- La zone UG comprend deux secteurs : UGab, situé dans les zones A et B du plan d'exposition au bruit de l'aéroport d'Orly et UGc, situé en zone C du PEB. Seule une partie réduite de la zone UG n'est pas affectée par les contraintes de ce plan. C'est dans cet espace que la Municipalité souhaite favoriser la réalisation d'un projet résidentiel, situé en face de la bibliothèque communale et à proximité du parc Arthur Clark, rue du Général de Gressot. La construction de nouveaux logements en plein cœur de ville, par densification du tissu urbain existant, est l'une des ambitions municipales. Les futurs habitants pourront ainsi bénéficier de l'offre diversifiée en commerces, services et équipements du centre ancien.



Site du projet (cercle blanc) – Source : Google maps

Handwritten signature or initials.

- La Municipalité souhaite, tout en préservant la qualité du cadre bâti et la morphologie générale du centre, favoriser la diversité architecturale des nouvelles constructions.
- L'objectif de la modification vise à permettre la réalisation de toitures mansardées et de toits terrasses.
 - Des toitures mansardées sont déjà présentes dans le paysage urbain du centre ancien de la commune.



Toitures mansardées existantes – rue du Général de Gressot – Source : Google maps

- Concernant les toitures terrasses, l'objectif est d'autoriser des constructions à l'architecture contemporaine dans le centre ancien, tout en assurant la bonne transition entre les futurs bâtis et le tissu urbain existant.
- La modification vise également d'introduire une souplesse dans la réglementation sur les matériaux de toitures et de façades.
 - Le PLU en vigueur impose en effet le recours à des matériaux précis alors que la loi n'autorise pas les PLU à prescrire ou interdire l'emploi de certains matériaux (cf réponse du Ministère de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer – publiée dans le JO Sénat du 17/07/2003 – page 2303). En effet, de telles exigences ne sont justifiées que dans des secteurs nécessitant une protection particulière, tels que les abords des monuments historiques, les sites ou les zones de protection du patrimoine architectural urbain ou paysager.

Contenu de la modification

La modification vise :

- Le règlement du PLU
 - Modification de l'article 11.



Présentation des modifications apportées au PLU

Pièce en vigueur

⇒ REGLEMENT

ARTICLE UG11 - ASPECT EXTERIEUR

Par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions nouvelles, les travaux de réhabilitation ou d'extension des constructions existantes ainsi que les réalisations d'ouvrages et de clôtures, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

L'implantation d'antennes paraboliques sur les façades côté emprises publiques doit être traitée afin d'assurer leur intégration dans le paysage urbain.

11.1 – TOITURES

Les toitures des constructions neuves doivent assurer une continuité avec les toitures existantes voisines afin d'être intégrées dans le paysage. Les toitures des constructions doivent présenter des pentes comprises entre 30° et 45°.

Les toitures des constructions affectées à des vérandas (dont la surface hors œuvre nette maximum est de 30m²), garages, abris de jardins ou autres qui sont accolées au bâtiment principal doivent présenter une pente de 10° au minimum. Toutes les constructions non attenantes ou bâtiment principal doivent justifier d'une pente de toiture de 20° au minimum.

Toutefois, les hauteurs de toiture doivent être légèrement différentes d'un terrain à l'autre, soit par une différence de pente, soit par une différence de hauteur d'égout.

Les ouvertures dans un pan de toiture sont autorisées sous forme de lucarnes, chien-assis, fenêtres de toit ou ouvrages en saillie, dès lors que leur dimension est proportionnée à la construction et à sa toiture. Les lucarnes doivent être couvertes dans le même matériau que la couverture. Les ouvertures en saillie doivent avoir la forme de lucarnes traditionnelles et leur longueur ne doit pas excéder un tiers de la longueur du pan de toiture concerné.

Les toitures doivent être couvertes soit en tuiles plates soit en ardoises.

Sont interdites les couvertures avec revêtement bitumineux apparent, les couvertures en bac acier, en PVC ou en fibrociment.

L'implantation des panneaux photovoltaïques se fera exclusivement sur les toitures. Ils doivent s'intégrer dans la toiture exception faite des toitures terrasses où les panneaux photovoltaïques pourront être posés en surépaisseur. Dans ce cas précis, ils ne devront pas être visibles de la voie publique ou privée.

Le choix de l'aspect et de la teinte des panneaux respectera impérativement le type et la couleur des matériaux qui forment la couverture. L'uniformité des coloris sur l'ensemble de la toiture sera obligatoirement préservée pour permettre une meilleure intégration dans l'environnement avoisinant.

11.2 – FAÇADES

Les façades des constructions sur les voies publiques doivent être traitées avec un soin particulier afin qu'elles participent à la composition d'un front bâti homogène. Elles doivent présenter des caractéristiques architecturales en harmonie avec celles des constructions existantes.

Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions doivent être choisis pour s'intégrer dans un paysage urbain traditionnel et pour être en harmonie avec l'aspect des constructions avoisinantes.

Les façades d'immeubles donnant sur des voies publiques doivent être réalisées en matériaux nobles, tels que pierre, brique, métal, verre, céramique, béton architectonique, etc.,...

Sont interdits les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de bois, ainsi que les bardages métalliques. Les matériaux bruts tels que béton ou parpaing doivent être enduits.

En outre, les matériaux et les couleurs ne doivent pas avoir pour effet de trop réfléchir la lumière ou de créer une brillance.

Dans le cas d'une construction nouvelle ou d'un ravalement de façade, les coffrets et câbles extérieurs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux doivent être soit encastrés, soit intégrés en harmonie avec la clôture ou la façade de la construction.

Les descentes d'eaux pluviales doivent être situées de façon à demeurer discrètes. L'implantation d'antennes paraboliques sur les façades des constructions, visibles depuis l'emprise publique, doit être traitée de façon à assurer leur intégration dans le bâti.

La zone UG correspondant à une architecture de centre ville et présentant un front urbain sur rue, il y a lieu de :

- concevoir les façades, les porches, de façon à assurer cette continuité de manière harmonieuse ;
- harmoniser le rythme des façades avec celui des bâtiments voisins ;
- étudier avec soin les raccordements limitrophes : les chéneaux, lignes de fenêtres, soubassements, corniches ...
- préserver, pour les constructions anciennes, les éléments de décor tels que linteaux, appuis de fenêtre, soubassements, couronnements, corniches, etc...

Les façades pourront être en bois, ceci étant inscrit dans la volonté de soutenir le développement durable. Ce matériau sera fait de sorte de préserver une parfaite harmonie avec les lieux et le paysage avoisinants.

▪ Ravalement

Pour tout ravalement, doivent être employés des matériaux et techniques adaptés à la nature du bâti et des matériaux de construction, au caractère architectural et en rapport avec l'environnement.

Le ravalement doit permettre :

- de maintenir et de mettre en valeur les techniques d'appareillage d'origine, les éléments de décor structurels et ornementaux (chaînage, corniches, encadrements, bandeaux, soubassements, couvrements ...);
- de mettre en oeuvre les enduits adaptés à la construction d'origine (peinture ou enduit à la chaux ...).

Pièce modifiée⇒ **REGLEMENT****ARTICLE UG11 - ASPECT EXTERIEUR**

Par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions nouvelles, les travaux de réhabilitation ou d'extension des constructions existantes ainsi que les réalisations d'ouvrages et de clôtures, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

L'implantation d'antennes paraboliques sur les façades côté emprises publiques doit être traitée afin d'assurer leur intégration dans le paysage urbain.

11.1 – TOITURES

Les toitures des constructions neuves doivent assurer une continuité avec les toitures existantes voisines afin d'être intégrées dans le paysage. Les toitures des constructions doivent présenter des pentes comprises entre 30° et 45°. Toutefois, des adaptations peuvent être admises pour ne pas exclure une recherche architecturale contemporaine. Dans ce cas, le projet pourra comporter 50% des toitures en toitures terrasses, le calcul se faisant sur le plan horizontal. Cette adaptation reste conditionnée à une bonne intégration du projet dans son environnement et sous réserve que 50% de la superficie des toitures terrasses soient végétalisées avec une épaisseur de substrat d'au moins 0,10 mètres (couche drainante non comprise) permettant une capacité de rétention d'eau.

De même, pour des toitures mansardées (avec brisis et terrasson), sont autorisés une pente différente que celle comprise entre 30° et 45°.

Les toitures des constructions affectées à des vérandas (dont la surface hors œuvre nette maximum est de 30m²), garages, abris de jardins ou autres qui sont accolées au bâtiment principal doivent présenter une pente de 10° au minimum. Toutes les constructions non attenantes ou bâtiment principal doivent justifier d'une pente de toiture de 20° au minimum.

Toutefois, les hauteurs de toiture doivent être légèrement différentes d'un terrain à l'autre, soit par une différence de pente, soit par une différence de hauteur d'égout.

Les ouvertures dans un pan de toiture sont autorisées sous forme de lucarnes, chien-assis, fenêtres de toit ou ouvrages en saillie, dès lors que leur dimension est proportionnée à la construction et à sa toiture. Les lucarnes doivent être couvertes dans le même matériau que la couverture. Les ouvertures en saillie doivent avoir la forme de lucarnes traditionnelles et leur longueur ne doit pas excéder un tiers de la longueur du pan de toiture concerné.

- Des exceptions pourront être autorisées pour favoriser la qualité architecturale de la construction.

Les toitures doivent préférentiellement être couvertes soit en tuiles plates soit en ardoises.

~~Sont interdites les couvertures avec revêtement bitumineux apparent, les couvertures en bac acier, en PVC ou en fibrociment.~~

L'implantation des panneaux photovoltaïques se fera exclusivement sur les toitures. Ils doivent s'intégrer dans la toiture exception faite des toitures terrasses où les panneaux photovoltaïques pourront être posés en surépaisseur. Dans ce cas précis, ils ne devront pas être visibles de la voie publique ou privée.

Le choix de l'aspect et de la teinte des panneaux respectera impérativement le type et la couleur des matériaux qui forment la couverture. L'uniformité des coloris sur l'ensemble de la toiture sera obligatoirement préservée pour permettre une meilleure intégration dans l'environnement avoisinant.

11.2 – FAÇADES

Les façades des constructions sur les voies publiques doivent être traitées avec un soin particulier afin qu'elles participent à la composition d'un front bâti homogène. Elles doivent présenter des caractéristiques architecturales en harmonie avec celles des constructions existantes.

Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions doivent être choisis pour s'intégrer dans un paysage urbain traditionnel et pour être en harmonie avec l'aspect des constructions avoisinantes.

Les façades d'immeubles donnant sur des voies publiques doivent être préférentiellement réalisées en matériaux nobles, tels que pierre, brique, métal, verre, céramique, béton architectonique, etc,...

Sont interdits les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de bois, ainsi que les bardages métalliques. Les matériaux bruts tels que béton ou parpaing doivent être enduits.

En outre, les matériaux et les couleurs ne doivent pas avoir pour effet de trop réfléchir la lumière ou de créer une brillance.

Dans le cas d'une construction nouvelle ou d'un ravalement de façade, les coffrets et câbles extérieurs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux doivent être soit encastrés, soit intégrés en harmonie avec la clôture ou la façade de la construction.

Les descentes d'eaux pluviales doivent être situées de façon à demeurer discrètes. L'implantation d'antennes paraboliques sur les façades des constructions, visibles depuis l'emprise publique, doit être traitée de façon à assurer leur intégration dans le bâti.

La zone UG correspondant à une architecture de centre ville et présentant un front urbain sur rue, il y a lieu de :

- concevoir les façades, les porches, de façon à assurer cette continuité de manière harmonieuse ;
- harmoniser le rythme des façades avec celui des bâtiments voisins ;
- étudier avec soin les raccordements limitrophes : les châteaux, lignes de fenêtres, soubassements, corniches ...
- préserver, pour les constructions anciennes, les éléments de décor tels que linteaux, appuis de fenêtre, soubassements, couronnements, corniches, etc...

Les façades pourront être en bois, ceci étant inscrit dans la volonté de soutenir le développement durable. Ce matériau sera fait de sorte de préserver une parfaite harmonie avec les lieux et le paysage avoisinants.

▪ Ravalement

Pour tout ravalement, doivent être employés des matériaux et techniques adaptés à la nature du bâti et des matériaux de construction, au caractère architectural et en rapport avec l'environnement.

Le ravalement doit permettre :

- de maintenir et de mettre en valeur les techniques d'appareillage d'origine, les éléments de décor structurels et ornementaux (chânage, corniches, encadrements, bandeaux, soubassements, couvrements ...);
- de mettre en oeuvre les enduits adaptés à la construction d'origine (peinture ou enduit à la chaux ...).

8) REGLE CONCERNANT LA LARGEUR DES VOIES EN ZONE UH

Objectifs de la modification

- La zone UH correspond au tissu pavillonnaire traditionnel de Wissous.
- La présente modification vise à réduire la largeur minimale des voies principales imposée dans le règlement du PLU en vigueur (8 mètres), pour favoriser la réalisation de nouvelles constructions et ainsi contribuer à la densification du tissu urbain existant, en cohérence avec l'orientation du PADD de « diversifier l'habitat ».

Contenu de la modification

La modification vise :

- Le règlement du PLU
 - Modification de l'article 3.

Présentation des modifications apportées au PLU

Pièce en vigueur

⇒ REGLEMENT

ARTICLE UH3 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.1 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.1.1 – Définition

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

3.1.2 – Règle générale

Les caractéristiques des voies doivent :

- être adaptées à l'importance et 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.

Les voies principales desservant les constructions doivent avoir une largeur minimale de 8 mètres, et les voies secondaires en impasse doivent avoir une largeur minimale de 5 mètres.

Toute voie nouvelle doit être conçue au regard de la morphologie du terrain d'implantation de l'opération, dans le respect de la composition de la trame viaire existante environnante.

Les voies nouvelles 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 comporter un aménagement adapté au stockage des ordures ménagères, facilement accessible et à proximité de la voie à partir de laquelle elle est connectée.

3.2 – CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.2.1 – Définition

L'accès correspond à la limite entre :

- d'une part, la façade du terrain, la construction ou l'espace par lequel on pénètre sur le terrain (servitude de passage) ;
- d'autre part, la voie ouverte à la circulation générale, que celle-ci soit publique ou privée.

3.2.2 – Règle générale

Les accès automobiles doivent avoir une largeur minimum de 3,50 mètres.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage suffisante, aménagée sur les fonds de ses 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, protection civile, brancardage, etc. 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 des services de sécurité ou présenter une largeur minimum de 3,50 mètres.

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

La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte de la sécurité, des plantations ou espaces verts publics, 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 voie.

3.2.3 - Conditions particulières

Les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau ou à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, ne sont pas assujettis à cette règle.

Pièce modifiée

⇒ REGLEMENT

ARTICLE UH3 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.1 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.1.1 – Définition

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

3.1.2 – Règle générale

Les caractéristiques des voies doivent :

- être adaptées à l'importance et 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.

Les voies principales desservant les constructions doivent avoir une largeur minimale de 6 mètres, et les voies secondaires en impasse doivent avoir une largeur minimale de 5 mètres.

Toute voie nouvelle doit être conçue au regard de la morphologie du terrain d'implantation de l'opération, dans le respect de la composition de la trame viaire existante environnante.

Les voies nouvelles 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 comporter un aménagement adapté au stockage des ordures ménagères, facilement accessible et à proximité de la voie à partir de laquelle elle est connectée.

3.2 – CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.2.1 – Définition

L'accès correspond à la limite entre :

- d'une part, la façade du terrain, la construction ou l'espace par lequel on pénètre sur le terrain (servitude de passage) ;
- d'autre part, la voie ouverte à la circulation générale, que celle-ci soit publique ou privée.

3.2.2 – Règle générale

Les accès automobiles doivent avoir une largeur minimum de 3,50 mètres.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage suffisante, aménagée sur les fonds de ses 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, protection civile, brancardage, etc. 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 des services de sécurité ou présenter une largeur minimum de 3,50 mètres.

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

La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte de la sécurité, des plantations ou espaces verts publics, 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 voie.

3.2.3 - Conditions particulières

Les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau ou à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, ne sont pas assujettis à cette règle.

9) REGLE CONCERNANT LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES EN ZONE UI

Objectifs de la modification

- La zone UI correspond aux espaces d'activités de la commune. Elle est destinée à accueillir des activités économiques, principalement situées au Sud de Wissous en raison des dispositions du Plan d'exposition au bruit de l'aéroport d'Orly. La zone UI comprend six secteurs :
 - U1a, situé dans la butte du berger, créé afin d'accueillir des activités liées à l'exploitation d'équipements de loisirs de plein air,
 - U1v, correspondant à la ZAC Vaulorin,
 - U1s, couvrant un secteur à proximité de la zone d'habitat des Carnots, où les nuisances doivent être restreintes,
 - U1c, situé Chemin des Près, créé en vue d'accueillir de l'activité commerciale,
 - U1m, correspondant à la ZAC de Montavas,
 - U1w, correspondant à la ZAC du Haut de Wissous.
- La présente modification vise à autoriser les constructions à destination de commerce dans l'ensemble de la zone UI. En effet, les zones d'activités de Wissous sont aujourd'hui des zones mixtes, accueillant des activités secondaires et tertiaires mais également des activités commerciales. Dans le PLU en vigueur, le commerce est déjà autorisé dans quatre des six secteurs qui composent la zone UI.
- La présente modification s'inscrit en cohérence avec le PADD du PLU en vigueur qui prévoit le développement des activités économiques, notamment dans les parties du territoire les plus contraintes par le PEB.

Contenu de la modification

La modification vise :

- Le règlement du PLU
 - Modification de l'article 1.

Présentation des modifications apportées au PLU

Pièce en vigueur

⇒ REGLEMENT

ARTICLE UI1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans toute la zone UI et ses secteurs :

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'exploitation agricole ou forestière.
- Les installations et travaux divers suivants :
 - les dépôts de plus de 10 véhicules non soumis à autorisation au titre des articles R.443-4 ou R.443-7 du code de l'urbanisme ;
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs, prévues aux articles R.444-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Dans toute la zone UI et ses secteurs :

- Les installations et travaux divers suivants :
 - les garages collectifs de caravanes.
- le stationnement des caravanes isolées, conformément aux dispositions des articles R.443-4 et R.443-10 du code de l'urbanisme.
- l'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes, en application des articles R.443-7 et R.443-10 du code de l'urbanisme.

En outre, dans la zone UI et ses secteurs, à l'exception du secteur U1a

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attraction ;
 - les aires de jeux et de sport ouvertes au public.

En outre, dans le secteur U1a

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'industrie

En outre, dans la zone UI, à l'exception des secteurs UIw et U1a

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'hôtellerie.

En outre, dans la zone UI, à l'exception des secteurs UIw, U1c, U1m, U1a

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions, ouvrages ou travaux à destination de commerces.

En outre, dans la zone UI et ses secteurs, à l'exception du secteur UIw et de son sous-secteur UIWa

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

Les installations classées pour la protection de l'environnement au titre de la loi du 19 juillet 1976 modifiée soumises au régime d'autorisation.

Pièce modifiée

⇒ REGLEMENT

ARTICLE UI1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans toute la zone UI et ses secteurs :

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'exploitation agricole ou forestière.
- Les installations et travaux divers suivants :
 - les dépôts de plus de 10 véhicules non soumis à autorisation au titre des articles R.443-4 ou R.443-7 du code de l'urbanisme ;
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs, prévues aux articles R.444-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Dans toute la zone UI et ses secteurs :

- Les installations et travaux divers suivants :
 - les garages collectifs de caravanes.
- le stationnement des caravanes isolées, conformément aux dispositions des articles R.443-4 et R.443-10 du code de l'urbanisme.
- l'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes, en application des articles R.443-7 et R.443-10 du code de l'urbanisme.

En outre, dans la zone UI et ses secteurs, à l'exception du secteur U1a

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attraction ;
 - les aires de jeux et de sport ouvertes au public.

En outre, dans le secteur U1a

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'industrie

En outre, dans la zone UI, à l'exception des secteurs UIw et U1a

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'hôtellerie.

En outre, dans la zone UI, à l'exception des secteurs UIw, U1c, UIm, U1a

~~Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :~~

- ~~▪ Les constructions, ouvrages ou travaux à destination de commerces.~~

En outre, dans la zone UI et ses secteurs, à l'exception du secteur UIw et de son sous-secteur UIWa

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

Les installations classées pour la protection de l'environnement au titre de la loi du 19 juillet 1976 modifiée soumises au régime d'autorisation.

10) LE SECTEUR DU 17 ROUTE D'ANTONY

Objectifs de la modification

- La Municipalité souhaite favoriser la réalisation d'un projet mixte (logements, commerces, équipements – notamment caserne de pompiers, commissariat, poste...) situé route d'Antony à proximité du centre-ville et de ses aménités positives ainsi que de l'espace Saint-Exupéry. Le secteur compris entre la route d'Antony et l'impasse du Château Gaillard est aujourd'hui occupé par le Garage Bienvenue, une habitation et des constructions de la Poste.
- La réalisation de nouveaux logements s'inscrit dans les objectifs du PADD de diversifier l'offre d'habitat et de lutter contre les nuisances.



Périmètre du projet (cercle blanc) – Source : Google maps

- La présente modification vise à faire évoluer le zonage du secteur de projet résidentiel situé 17 route d'Antony, aujourd'hui identifié en zone UH (tissu pavillonnaire traditionnel de Wissous), en limite avec la zone UC (correspondant aux résidences d'habitations collectives implantées en discontinu au sein d'espaces paysagers), vers un zonage UCd.
- Le projet accueillera des habitations collectives, qui justifient d'un classement en UC. Par ailleurs, pour permettre la densification sur les terrains et la construction de bâtis mixtes, la présente modification prévoit l'identification du site de la route d'Antony en secteur UCd, permettant notamment une emprise au sol et une hauteur plus élevés qu'en zone UC. Un secteur UCd est déjà présent dans le PLU en vigueur, au Nord du territoire communal.

Contenu de la modification

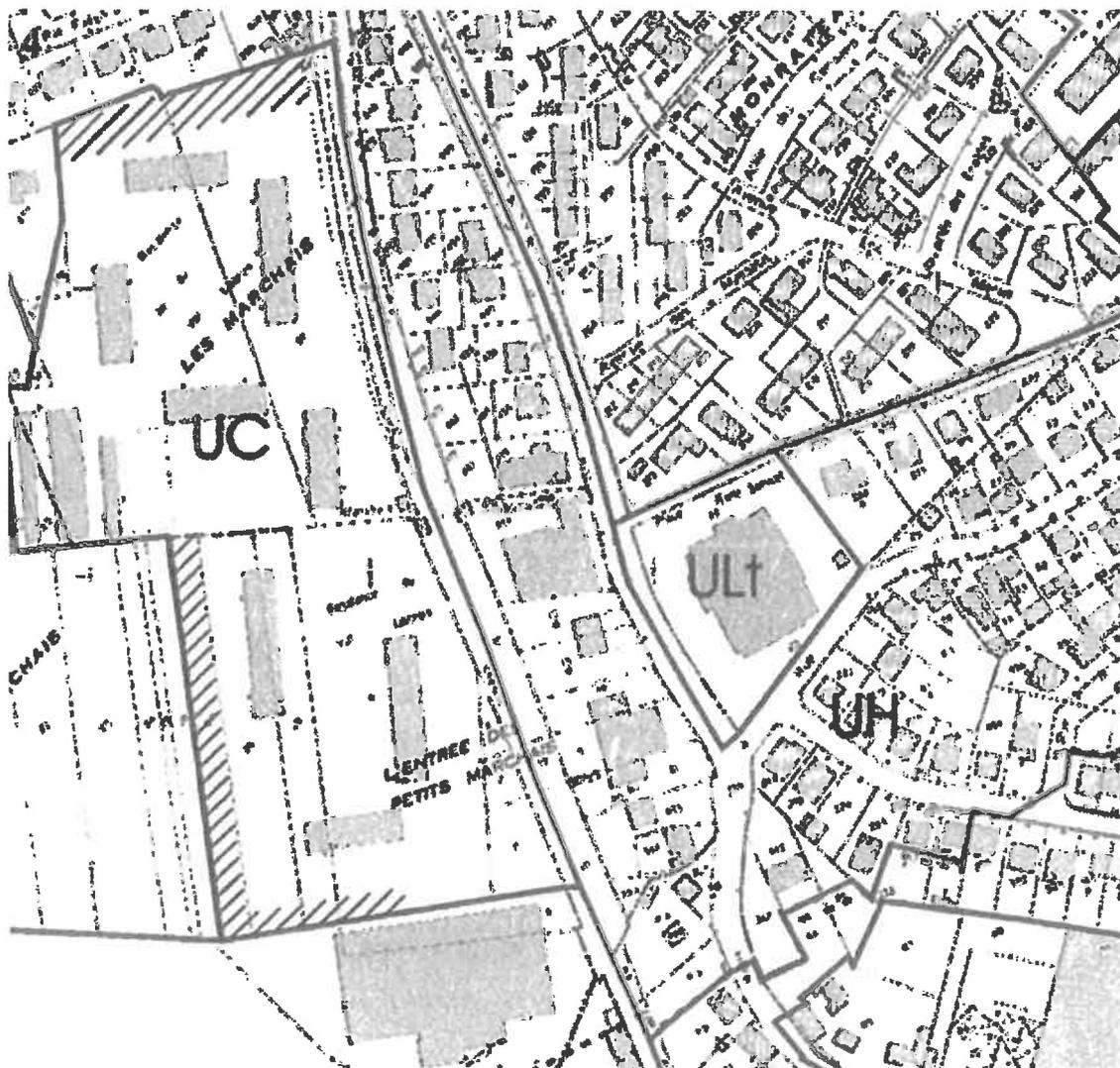
La modification vise :

- Le zonage du PLU
 - Création d'un nouveau secteur UCd
- Le rapport de présentation
 - Modification de la p 146 du rapport de présentation, présentant la zone UC.

Présentation des modifications apportées au PLU

Pièces en vigueur

⇒ ZONAGE

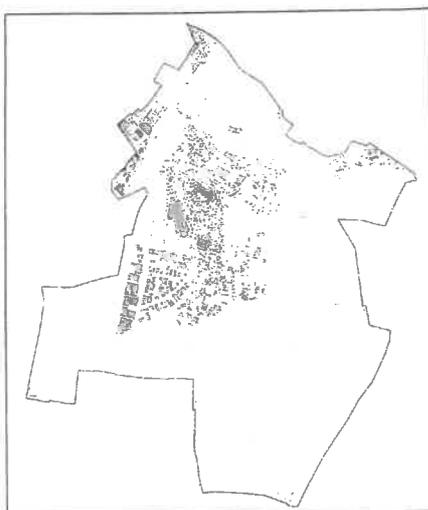


⇒ RAPPORT DE PRÉSENTATION

III -LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE

3.1 - LES QUARTIERS DE RESIDENCES COLLECTIVES : LA ZONE UC

➤ LOCALISATION*



La zone UC, à caractère essentiellement résidentiel, correspond aux résidences d'habitations collectives implantées en discontinu au sein d'espaces paysagers.

Il s'agit entre autres des résidences du Val de la Croix, du Village, Raymond-Madeleine.

Cette zone, qui n'a pas subi de changement de délimitation par rapport au POS, comprend maintenant trois secteurs* :

le secteur UCd*, qui était classé en zone UC dans le POS et qui concerne le secteur dit de la « Voie du Bois Charlet » ;

le secteur UCe, qui ne faisait auparavant pas l'objet d'une délimitation précise au sein de la zone UC du POS, et qui correspond aux ensembles d'habitats collectifs localisés dans la zone de bruit C du PRB ;

le secteur UCf, correspondant à l'ancien secteur UCa dans le POS, et qui concerne la résidence du Bois Charlet.

* Modification carte zonage 19/02/2008

* Modification du 19/02/2008

Pièces modifiées

⇒ ZONAGE

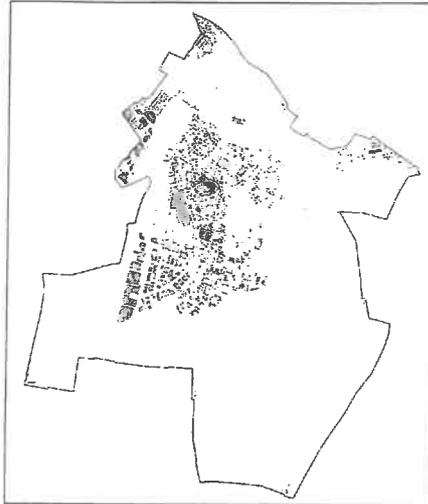


⇒ RAPPORT DE PRÉSENTATION

III - LA TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE

3.1 - LES QUARTIERS DE RÉSIDENCES COLLECTIVES : LA ZONE UC

➤ LOCALISATION^c



La zone UC, à caractère essentiellement résidentiel, correspond aux résidences d'habitations collectives implantées en discontinu au sein d'espaces paysagers.

Il s'agit entre autres des résidences du Val de la Croix, du Village, Raymond-Madeleine.

Cette zone, qui n'a pas subi de changement de délimitation par rapport au POS, comprend maintenant trois secteurs^d :

le secteur UCd^e qui concerne le secteur dit de la « Voie du Bois Charlet » et le secteur du Garage Bienvenue, entre la route d'Antony et l'impasse du Château Gaillard

le secteur UCc, qui ne faisait auparavant pas l'objet d'une délimitation précise au sein de la zone UC du POS, et qui correspond aux ensembles d'habitats collectifs localisés dans la zone de bruit C du PRB ;

le secteur UCt, correspondant à l'ancien secteur UCa dans le POS, et qui concerne la résidence du Bois Charlet.

^c Modification carte zonage 19/02/2008

^d Modification du 19/02/2008

11) MODIFICATION DE L'ARTICLE UZ4

Objectifs de la modification

- L'objectif de la modification est de :
 - modifier l'article UZ4 afin d'harmoniser sa rédaction avec celles des autres zones urbaines.



Contenu de la modification

La modification vise :

- Le règlement :
 - Modification de l'article 4 de la zone UZ.

Présentation des modifications apportées au PLU

Pièce en vigueur

⇒ REGLEMENT

ARTICLE UZ4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

4.1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau d'eau potable public ou privé.

4.2 – ASSAINISSEMENT

4.2.1 – Eaux usées

Le branchement sur un réseau d'assainissement public ou de la plate-forme est obligatoire pour toute construction nouvelle. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Les réseaux d'eaux usées devront être équipés si nécessaire de dispositifs empêchant le reflux des eaux (clapets anti-retour).

L'évacuation des liquides industriels résiduaires dans le réseau est subordonné à un prétraitement (l'évacuation des liquides industriels résiduaires est soumise aux dispositions des articles R.111-8 et R.111-2 du code de l'urbanisme).

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les installations classées et du code de l'environnement, 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.

4.2.2 – Eaux pluviales

Les eaux non infiltrées seront écoulées dans le réseau collecteur d'eaux pluviales public ou de la plate-forme. Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Les eaux transitant sur la voirie doivent subir un traitement à l'aide d'un déboureur- déshuileur pour atteindre une qualité de classe 1B avant le rejet dans le réseau public.

Pièce modifiée

⇒ REGLEMENT

ARTICLE UZ4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

4.1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau d'eau potable public ou privé.

4.2 – ASSAINISSEMENT

4.2.1 – Eaux usées

Le branchement sur un réseau d'assainissement public ~~ou de la plate-forme~~ est obligatoire pour toute construction nouvelle. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Les réseaux d'eaux usées devront être équipés si nécessaire de dispositifs empêchant le reflux des eaux (clapets anti-retour).

L'évacuation des liquides industriels résiduaires dans le réseau est subordonné à un prétraitement (l'évacuation des liquides industriels résiduaires est soumise aux dispositions des articles R.111-8 et R.111-2 du code de l'urbanisme).

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les installations classées et du code de l'environnement, 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.

4.2.2 – Eaux pluviales

Les eaux non infiltrées seront écoulées dans le réseau collecteur en application des réglementations en vigueur. Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Les eaux transitant sur la voirie doivent subir un traitement à l'aide d'un débourbeur- déshuileur pour atteindre une qualité de classe 1B avant le rejet dans le réseau public.

