



# PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE WISSOUS

## Le règlement

PLU approuvé le 23 septembre 2005
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
Modification n°9 approuvée le 4 juillet 2019



# **Partie I : Le règlement des zones et secteurs**

## Zone UC

### 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 UC 1 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES**

---

#### **Dans toute la zone UC et ses secteurs**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'hôtellerie, de bureaux, d'artisanat, d'industrie, d'exploitation agricole ou forestière, d'entrepôt.
- 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.

#### **En outre, dans le secteur UC t**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, ouvrages ou travaux à destination de commerces.

---

### **ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

---

#### **Dans toute la zone UC et ses secteurs :**

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations et travaux divers suivants, dès lors qu'ils sont liés aux ouvrages, travaux, aménagements et constructions autorisés :
  - les aires de jeux et de sports ouvertes ou public ;
  - les affouillements et exhaussements de sol de plus de 100 m<sup>2</sup> et d'une hauteur de plus de 2 m en exhaussement ou d'une profondeur de 2 mètres en affouillement.
- 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 répondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers et utilisateurs de la zone.
- Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnements, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion dans leur environnement.

**En outre, dans toute la zone UC et le secteur UC c :**

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, ouvrages ou travaux à destination de commerce, à condition qu'ils soient implantés en rez-de-chaussée des constructions et que leur surface hors œuvre nette soit inférieure ou égale à 150 m<sup>2</sup>

**En outre, dans le secteur UC c :**

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées que s'il s'agit :
  - soit de constructions nouvelles nécessaires à l'activité civile ou militaire de l'aérodrome ou liés à celle-ci;
  - soit de logements de fonction nécessaires aux activités commerciales ;
  - soit de maisons d'habitation individuelle non groupées, et seulement dans les secteurs déjà urbanisés et déjà desservis par des équipements publics, la nouvelle habitation ne doit entraîner qu'un faible accroissement de la capacité d'accueil d'habitants du secteur concerné.
  - soit d'opérations de reconstruction après démolition, de travaux de réhabilitation ou d'extension mesurée d'une construction existante et qu'elles n'engendrent qu'un faible accroissement de la capacité d'accueil en nombre d'habitants.
- Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif à condition :
  - qu'ils soient indispensables à la population existante,
  - qu'ils ne puissent trouver de localisation plus appropriée,
  - et qu'ils n'induisent pas d'apport de population nouvelle.

---

## **ARTICLE UC 3 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

---

### **3.1 - CONDITION 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.

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

Toute voie nouvelle doit avoir une emprise minimale de 8 mètres de largeur, trottoir(s) compris et 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.

**Dans le secteur UCd :**

Toute voie nouvelle doit avoir une emprise minimale de 5 mètres de largeur, trottoir(s) compris et 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 - CONDITION 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 3,5 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 adoptée 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.

---

## **ARTICLE UC4 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 vannes, ou les eaux issues des activités de commerce 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 les sols (puisards ...).

Toute aire imperméabilisée de plus de 250 m<sup>2</sup> (hors surface des toitures) nouvellement aménagée doit être équipée d'un débourbeur-déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales sauf dans le cas de jardins plantés sur un parking en sous-sol.

#### **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 UC5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

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

---

**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 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 UC d :**

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.

### **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 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.

Les toitures terrasses sont autorisées à condition que 50% minimum de leur superficie soient végétalisées avec une épaisseur de substrat d'au moins 0,10 mètres (couche drainante non comprise) permettant une capacité de rétention d'eau.

## 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.

---

## ARTICLE UC12 - STATIONNEMENT

---

### 12.1 - NORMES DE STATIONNEMENT

Le nombre de places requis est différent selon la destination des constructions.

- Pour les constructions à destination d'habitation :

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

- 2 places par logement.

**Dans le secteur UC d**

- 1,5 place par logement de moins de 85 m<sup>2</sup> de SHON,
- 2 places par logement de plus de 85 m<sup>2</sup> de SHON

Toutefois, pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, une place par logement.

- Pour les parties de construction à destination de commerces :
  - 60% de la SHON affectée à l'activité.
- Pour les équipements collectifs d'intérêt général :
  - le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé en fonction de leur nature, de leur situation géographique, de leur regroupement ou de leur type de fréquentation.

La surface aménagée en aire aérienne de stationnement, y compris les dégagements, doit être au plus égale à 15% de la superficie totale de l'unité foncière.

## 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 d'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 prévues 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 - EN CAS D'IMPOSSIBILITE DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

En cas de difficultés, justifiées par des raisons techniques (nature du sous-sol, ...) architecturales ou urbanistiques, d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire peut être tenu quitte des obligations soit en réalisant les places de stationnement sur un terrain distinct situé dans son environnement immédiat, soit dans les conditions fixées par l'article L.421.3 du code de l'urbanisme :

- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;
- soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation ;
- soit, à défaut de pouvoir réaliser l'obligation, en versant à la commune une participation, fixée par délibération du conseil municipal en vue de la réalisation des parcs publics de stationnement.

---

## ARTICLE UC13 - 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 - LES ELEMENTS DE PAYSAGE A PRESERVER

Les éléments de paysage repérés au document graphique, au titre de l'article L.123-1,7°, et notamment les alignements d'arbres et les arbres isolés, doivent être conservés, sauf pour un motif d'intérêt général lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire du spécimen.

### 13.2 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les constructions réalisées sur des terrains arborés doivent être conçues pour assurer la meilleure préservation possible des spécimens de qualité.

Au minimum 50% des espaces libres de construction doivent être aménagés en espaces verts ou aires de jeux. Un arbre de haute tige doit être planté par 200 m<sup>2</sup> de terrain.

Les aires de stationnement extérieures doivent être traitées en aménagement paysager comprenant des plantations. Lors de toute opération de construction, d'extension, de transformation ou de changement d'affectation de locaux à usage d'activité, l'aménagement paysager des abords de la construction doit être réalisé.

---

## ARTICLE – UC14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

---

Non réglementé.

## Zone UE

### 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.138-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

---

### ARTICLE UE1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

#### Dans toute la zone UE

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'hôtellerie, , d'artisanat, d'industrie, d'exploitation agricole ou forestière. d'entrepôt.
- 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.

#### En outre, dans la zone UE et le secteur UEn, à l'exception du secteur UEm

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivant :

- Les constructions, ouvrages ou travaux à destination de commerces.

---

### ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

---

#### Dans toute la zone UE

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivant :

- Les constructions à destination de bureau et commerces dès lors qu'elles constituent le complément souhaitable de l'habitat en zone urbaine.

- Les installations et travaux divers suivants, dès lors qu'ils sont liés aux ouvrages, travaux, aménagements et constructions autorisés :
  - les aires de jeux et de sports ouvertes ou public ;
  - les affouillements et exhaussements de sol de plus de 100 m<sup>2</sup> et d'une hauteur de plus de 2 m en exhaussement ou d'une profondeur de 2 mètres en affouillement.
- 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 répondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers et utilisateurs de la zone.
- Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnements, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion dans leur environnement.
- Les constructions, ouvrages ou travaux nécessaires à l'exploitation des infrastructures.

---

## ARTICLE UE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

---

### 3.1 - CONDITION 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.

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 - CONDITION 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 3,5 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 adoptée 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.

---

## **ARTICLE UE4 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 vannes, ou les eaux issues des activités de commerce 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 les sols (puisards ...).

Toute aire imperméabilisée de plus de 250 m<sup>2</sup> (hors surface des toitures) nouvellement aménagée doit être équipée d'un débourbeur-déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

#### **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 UE5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

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

---

### **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 UE8 - 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 UE9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.**

---

L'emprise au sol n'est pas réglementée.

---

## **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°).

Des adaptations peuvent être admises pour ne pas exclure une recherche architecturale contemporaine. Dans ce cas, le projet pourra comporter 50% maximum 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% minimum 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.

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 30m<sup>2</sup>), 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.

---

## ARTICLE UE12 - STATIONNEMENT

---

### 12.1 - NORMES DE STATIONNEMENT

Le nombre de places requis est différent selon la destination des constructions.

- Pour les constructions à destination d'habitation :
  - Maisons individuelles : 2 places par logement
  - Habitat collectif : 1 place /logement

Toutefois, pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, une place par logement.

- Pour les parties de construction à destination d'activités ou de commerces :
  - 1 place par tranche de 25 m<sup>2</sup> de SHON affectée à l'activité.
- Pour les équipements collectifs d'intérêt général :
  - le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé en fonction de leur nature, de leur situation géographique, de leur regroupement ou de leur type de fréquentation.

### 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 d'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 prévues 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 - EN CAS D'IMPOSSIBILITE DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

En cas de difficultés, justifiées par des raisons techniques (nature du sous-sol, ...) architecturales ou urbanistiques, d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire peut être tenu quitte des obligations soit en réalisant les places de stationnement sur un terrain distinct situé dans son environnement immédiat, soit dans les conditions fixées par l'article L.421.3 du code de l'urbanisme :

- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de

- stationnement existant ou en cours de réalisation ;
- soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation ;
  - soit, à défaut de pouvoir réaliser l'obligation, en versant à la commune une participation, fixée par délibération du conseil municipal en vue de la réalisation des parcs publics de stationnement.

---

## **ARTICLE UE13 - 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 - LES ELEMENTS DE PAYSAGE A PRESERVER**

Les arbres de haute tige et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

Les espaces libres de construction doivent être traités en jardins d'agrément, avec au moins un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> de terrain libre de construction.

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

---

## **ARTICLE - UE14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Non réglementé.

## Zone UFab

### 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 UFab1 - OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES**

---

#### **Dans toute la zone UFab**

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 parcs d'attraction ;
  - les aires de jeux et de sport ouvertes au public
  - 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.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement au titre de la loi du 19 juillet 1976 modifiée soumises au régime d'autorisation.
- 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 UFab2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

---

#### **Dans toute la zone UFab2**

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'habitation, et leurs annexes, à condition d'être liés et nécessaires ou fonctionnement des activités exercées dans la zone (gardiennage, ...) ;
- Les travaux d'aménagement, d'amélioration ou d'extension des constructions existantes sous réserve

des prescriptions du Plan d'Exposition au Bruit ;

- Les installations et travaux divers suivants, dès lors qu'ils sont liés aux ouvrages, travaux, aménagements et constructions autorisés
  - les affouillements et exhaussements de sol de plus de 100 m<sup>2</sup> et d'une hauteur de plus de 2 m en exhaussement ou d'une profondeur de 2 mètres en affouillement.
- Les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'entrepôt à condition qu'ils soient le complément indispensable de l'activité principale.
- Les dépôts à l'air libre de matières premières, produits finis, matériels liés à l'activité exercée sur le terrain, à condition que toutes dispositions soient prises pour que l'environnement n'ait pas à en souffrir, notamment en ce qui concerne l'aspect général.
- Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnements, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion dans leur environnement.

---

## **ARTICLE UFab3 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

---

### **3.1 - CONDITION 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.

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 - CONDITION 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 3,5 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 adoptée 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.

---

## **ARTICLE UFab4 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 vannes, ou les eaux issues des activités de commerce 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 les sols (puisards ...).

Toute aire imperméabilisée de plus de 250 m<sup>2</sup> (hors surface des toitures) nouvellement aménagée doit être équipée d'un débourbeur-déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

#### **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 UFab5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

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

---

### **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 orielles, 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 UFab8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

L'implantation entre plusieurs constructions sur une même propriété n'est pas réglementée.

---

**ARTICLE UFab9 - 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 :**

L'emprise au sol des constructions doit être au plus égale à 60 % 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 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 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 inférieure 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 doublée 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.

---

## ARTICLE UFab12 - STATIONNEMENT

---

### 12.1 - NORMES DE STATIONNEMENT

Le nombre de places requis est différent selon la destination des constructions.

- Pour les constructions à destination d'habitation :
  - 2 places par logement.
- Pour les parties de construction à destination de bureaux, commerces, artisanat, industrie et entrepôt :
  - 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de SHON affectée à l'activité.
- Pour les équipements collectifs d'intérêt général :
  - le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé en fonction de leur nature, de leur situation géographique, de leur regroupement ou de leur type de fréquentation.

### 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 d'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 prévues 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 - EN CAS D'IMPOSSIBILITE DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

En cas de difficultés, justifiées par des raisons techniques (nature du sous-sol, ...) architecturales ou urbanistiques, d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire peut être tenu quitte des obligations soit en réalisant les places de stationnement sur un terrain distinct situé dans son environnement immédiat, soit dans les conditions fixées par l'article L.421.3 du code de l'urbanisme :

- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;
- soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation ;
- soit, à défaut de pouvoir réaliser l'obligation, en versant à la commune une participation, fixée par délibération du conseil municipal en vue de la réalisation des parcs publics de stationnement.

---

**ARTICLE UFab13 - 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 constructions réalisées sur des terrains arborés doivent être conçues pour assurer la meilleure préservation possible des spécimens de qualité.

Les espaces libres de construction et non affectés au stationnement doivent être traités en espaces verts. Un arbre de haute tige par 200 m<sup>2</sup> de terrain doit être planté.

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

Lors de toute opération de construction, extension, aménagement ou changement d'affectation de locaux à destination d'activités, l'aménagement paysager des abords de la construction doit être réalisé.

---

**ARTICLE – UFab14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Non réglementé.

## Zone UG

### 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 UG1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

#### Dans toute la zone UG

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'industrie, d'exploitation agricole ou forestière, d'entrepôt.
- 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 UG 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

---

#### Dans toute la zone UG et ses secteurs :

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions annexes aux constructions principales à destination d'habitation à condition que celles-ci soient directement liées à cet usage tels que les abris de jardins, garages...
- Les installations et travaux divers suivants, dès lors qu'ils sont liés aux ouvrages, travaux, aménagements et constructions autorisés :
  - les aires de jeux et de sports ouvertes ou public ;



- les affouillements et exhaussements de sol de plus de 100 m<sup>2</sup> et d'une hauteur de plus de 2 m en exhaussement ou d'une profondeur de 2 mètres en affouillement.
- 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 répondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers et utilisateurs de la zone.
- Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnements, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion dans leur environnement.

**En outre, dans le secteur UGAb**

- Les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées que s'il s'agit :
  - soit de constructions nouvelles nécessaires à l'activité civile ou militaire de l'aérodrome ou liés à celle-ci;
  - soit de logements de fonction nécessaires aux activités commerciales ;
  - soit de rénovation ou réhabilitation de constructions existantes. Dans ce cas, les travaux ne doivent pas entraîner de densification de la population soumise aux nuisances de bruit ;
  - soit d'opérations de reconstruction après démolition, de travaux de réhabilitation ou d'extension mesurée d'une construction existante et qu'elles n'engendrent qu'un faible accroissement de la capacité d'accueil en nombre d'habitants.

**En outre, dans le secteur UGc :**

- Les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées que s'il s'agit :
  - soit de constructions nouvelles nécessaires à l'activité civile ou militaire de l'aérodrome ou liés à celle-ci;
  - soit de logements de fonction nécessaires aux activités commerciales ;
  - soit de maisons d'habitation individuelle non groupées, et seulement dans les secteurs déjà urbanisés et déjà desservis par des équipements publics, la nouvelle habitation ne doit entraîner qu'un faible accroissement de la capacité d'accueil d'habitants du secteur concerné.
  - soit d'opérations de reconstruction après démolition, de travaux de réhabilitation ou d'extension mesurée d'une construction existante et qu'elles n'engendrent qu'un faible accroissement de la capacité d'accueil en nombre d'habitants.

**En outre, dans les secteurs UGAb et UGc**

- Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif à condition :
  - qu'ils soient indispensables à la population existante,
  - qu'ils ne puissent trouver de Localisation plus appropriée,
  - et qu'ils n'induisent pas d'apport de population nouvelle.

---

**ARTICLE UG3 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

---

**3.1 - CONDITION 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.

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 - CONDITION 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 3,5 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 adoptée 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.

---

## **ARTICLE UG4 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 vannes, ou les eaux issues des activités de commerce 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 les sols (puisards ...).

Toute aire imperméabilisée de plus de 250 m<sup>2</sup> (hors surface des toitures) nouvellement aménagée doit être équipée d'un débourbeur-déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

### **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 UG5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

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

---

## 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 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 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.

---

## **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 UG8 - 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 UG9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.**

---

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

---

## **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°. Toutefois, des adaptations peuvent être admises pour ne pas exclure une recherche architecturale contemporaine. Dans ce cas, le projet pourra comporter 50% maximum 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% minimum 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°. La pente des toitures mansardées devra respecter celle des toitures des constructions existantes du même type dans la commune.

Les toitures des constructions affectées à des vérandas (dont la surface hors œuvre nette maximum est de 30m<sup>2</sup>), 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 à éviter 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 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 ...).

### **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...).

---

## ARTICLE UG12 - STATIONNEMENT

---

### 12.1 - NORMES DE STATIONNEMENT

Le nombre de places requis est différent selon la destination des constructions.

- Pour les constructions à destination d'habitation :

Toutefois, pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, une place par logement.

- Pour les constructions à destination d'hôtellerie :
  - 1 place pour deux chambres
- Pour les constructions à destination d'artisanat, bureau, commerce :
  - 1 place par tranche de 25 m<sup>2</sup> de SHON affectée à l'activité pour les commerces présentant une SHON supérieure à 200 m<sup>2</sup> ;
  - pour les commerces présentant une SHON inférieure ou égale à 200m<sup>2</sup> ou pour les autres types d'activités autorisées : le nombre de places est à déterminer selon leurs besoins de fonctionnement.
- Pour les équipements collectifs d'intérêt général :
  - le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé en fonction de leur nature, de leur situation géographique, de leur regroupement ou de leur type de fréquentation.

### 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 d'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 prévues 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 - EN CAS D'IMPOSSIBILITE DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

En cas de difficultés, justifiées par des raisons techniques (nature du sous-sol, ...) architecturales ou urbanistiques, d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire peut être tenu quitte des obligations soit en réalisant les places de stationnement sur un terrain distinct situé dans son environnement immédiat, soit dans les conditions fixées par l'article L.421.3 du code de l'urbanisme :

- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;
- soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de

- realisation ;
- soit, à défaut de pouvoir réaliser l'obligation, en versant à la commune une participation, fixée par délibération du conseil municipal en vue de la réalisation des parcs publics de stationnement.

---

## **ARTICLE UG13 - 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 - LES ELEMENTS DE PAYSAGE A PRESERVER**

Les éléments de paysage repérés au document graphique, au titre de l'article L.123-1,7°, et notamment les alignements d'arbres et les arbres isolés, doivent être conservés, sauf pour un motif d'intérêt général lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire du spécimen.

### **13.2 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les constructions réalisées sur des terrains arborés doivent être conçues pour assurer la meilleure préservation possible des spécimens de qualité.

Les espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager (traitement ou sol, verdissement,...).

Un arbre de haute tige doit être planté par 200 m<sup>2</sup> de terrain.

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

Lors de toute opération de construction, d'extension, de transformation ou de changement d'affectation de locaux à usage d'activité, l'aménagement paysager des abords de la construction doit être réalisé.

---

## **ARTICLE – UG14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Non réglementé.

## Zone UH

### 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 UH1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

#### **Dans toute la zone UH et ses secteurs**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'hôtellerie, d'industrie, d'exploitation agricole ou forestière, d'entrepôt,
- 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.

#### **En outre, dans le secteur UHp**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, ouvrages ou travaux à destination de commerces, de bureaux, d'artisanat.

#### **En outre, dans le secteur UHab**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, ouvrages ou travaux à destination de commerces.

---

## ARTICLE UH2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

---

### Dans toute la zone UH et ses secteurs :

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations et travaux divers suivants, dès lors qu'ils sont liés aux ouvrages, travaux, aménagements et constructions autorisés :
  - les aires de jeux et de sports ouvertes au public ;
  - les affouillements et exhaussements de sol de plus de 100 m<sup>2</sup> et d'une hauteur de plus de 2 m en exhaussement ou d'une profondeur de 2 mètres en affouillement.
- 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 répondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers et utilisateurs de la zone ;
- Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnements, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion dans leur environnement.
- Les constructions, ouvrages ou travaux nécessaires à l'exploitation des infrastructures.
- **Dans la zone UHc**, les constructions, ouvrages ou travaux concernant les établissements publics sous réserve qu'ils soient d'intérêt collectif.

### En outre, dans toute la zone UH, à l'exception du secteur UHp :

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, ouvrages ou travaux à destination de commerce, bureaux et artisanat dès lorsque :
  - les surfaces concernées sont intégrées au volume d'une construction à destination d'habitation,
  - la nature des activités n'est pas susceptible d'engendrer une augmentation sensible de la circulation routière, d'apporter des nuisances visuelles, sonores, olfactives incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

### En outre, dans le secteur UHab :

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées que s'il s'agit :
  - soit de constructions nouvelles nécessaires à l'activité civile ou militaire de l'aérodrome ou liés à celle-ci ;
  - soit de logements de fonction nécessaires aux activités commerciales ;
  - soit de rénovation ou réhabilitation de constructions existantes. Dans ce cas, les travaux ne doivent pas entraîner de densification de la population soumise aux nuisances de bruit ;
  - soit d'opérations de reconstruction après démolition, de travaux de réhabilitation ou d'extension mesurée d'une construction existante. Dans ce cas, l'opération ne doit pas mener à un agrandissement assimilable à la construction d'un deuxième logement.

### En outre, dans les secteurs UHc et UHp :

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées que s'il s'agit :
  - soit de constructions nouvelles nécessaires à l'activité civile ou militaire de l'aérodrome ou liés à celle-ci ;
  - soit de logements de fonction nécessaires aux activités commerciales ;
  - soit de maisons d'habitation individuelle non groupées, et seulement dans les secteurs déjà urbanisés et déjà desservis par des équipements publics. La nouvelle habitation ne doit entraîner qu'un faible accroissement de la capacité d'accueil d'habitants du secteur concerné.
  - soit d'opérations de reconstruction après démolition, de travaux de réhabilitation ou d'extension mesurée d'une construction existante et qu'elles n'engendrent qu'un faible accroissement de la capacité d'accueil en nombre d'habitants.

---

**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.

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.

---

## **ARTICLE UH4 - 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 les sols (puisards...).

Toute aire imperméabilisée de plus de 250 m<sup>2</sup> (hors surface des toitures) nouvellement aménagée doit être équipée d'un débourbeur-déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

#### **4.2.3 – RESEAUX 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 UH5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

---

### Dans toute la zone UH, à l'exception du secteur UHp

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

### Dans le secteur UHp

Pour être constructible, tout terrain doit avoir une superficie minimale de 600 m<sup>2</sup>.

---

## 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 façade 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 UH8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

L'implantation entre deux constructions sur une même propriété n'est pas réglementée.

---

### **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.

#### **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 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.

Toutefois, des adaptations peuvent être admises pour ne pas exclure une recherche architecturale contemporaine. Dans ce cas, le projet pourra comporter 50% maximum 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% minimum 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°. La pente des toitures mansardées devra respecter celle des toitures des constructions existantes du même type dans la commune.

Les toitures des constructions affectées à des vérandas (dont la surface hors œuvre nette maximum est de 30m<sup>2</sup>), 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.

### **11.4 – PROTECTIONS PHONIQUES**

La hauteur des écrans anti-bruit le long des emprises ferroviaires ne pourra dépasser 5 mètres.

---

## ARTICLE UH12 - STATIONNEMENT

---

### 12.1 - NORMES DE STATIONNEMENT

Le nombre de places requis est différent selon la destination des constructions.

- Pour les constructions à destination d'habitation :
  - 2 places par logement.

Toutefois, pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, une place par logement.

- Pour les constructions à destination de bureau, artisanat, commerce :
  - 1 place par tranche de 25 m<sup>2</sup> de SHON affectée à l'activité.
- Pour les équipements collectifs d'intérêt général :
  - le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé en fonction de leur nature, de leur situation géographique, de leur regroupement ou de leur type de fréquentation.
  - La surface aménagée en aire de stationnement, y compris les dégagements, doit être au plus égale à 20% de la superficie totale de l'unité foncière.

### 12.2 – RAMPES

Les rampes doivent être conçues pour que leur cote de nivellement à l'alignement actuel ou projeté soit supérieure de 15 cm à celle de l'axe de la voie de desserte. Leur pente dans les trois premiers mètres à partir de l'alignement ne peut excéder 5%.

### 12.3 - 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 d'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 prévues 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.

### 12.4 – EN CAS D'IMPOSSIBILITE DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

En cas de difficultés, justifiées par des raisons techniques (nature du sous-sol,...) architecturales ou urbanistiques, d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire peut être tenu quitte des obligations soit en réalisant les places de stationnement sur un terrain distinct situé dans son environnement immédiat, soit dans les conditions fixées par l'article L.421.3 du code de l'urbanisme :

- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;
- soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation ;
- soit, à défaut de pouvoir réaliser l'obligation, en versant à la commune une participation, fixée par délibération du conseil municipal, en vue de la réalisation des parcs publics de stationnement.

---

**ARTICLE UH13 - 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 BOISES CLASSES**

Les espaces inscrits aux documents graphiques comme étant des espaces boisés classés sont régis par les dispositions des articles L.130-1 du code de l'urbanisme qui précise notamment que le classement interdit tout changement d'affectation, ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création du boisement.

**13.2 - LES ELEMENTS DE PAYSAGE A PRESERVER**

Les éléments de paysage repérés au document graphique, au titre de l'article L.123- 1,7° doivent être conservés, sauf pour un motif d'intérêt général lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire du spécimen.

Le long du ru de Glaise, les éléments de paysage à préserver limitent l'implantation de constructions nouvelles, mais autorisent toutefois les travaux d'aménagement ou d'extension sur les constructions existantes.

**13.3 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les constructions réalisées sur des terrains arborés doivent être conçues pour assurer la meilleure préservation possible des spécimens de qualité.

Au minimum 50% des surfaces libres de construction doivent être aménagés en espaces verts. Un arbre de haute tige doit être planté par 200 m<sup>2</sup> de terrain.

Lors de toute opération de construction, d'extension, de transformation ou de changement d'affectation de locaux à usage d'activité, l'aménagement paysager des abords de la construction doit être réalisé.

En zone UHc, ces règles ne sont pas applicables aux établissements publics d'intérêt collectif.

---

**ARTICLE - UH14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Non réglementé.

## Zone UI

### 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 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 UIa

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 UIa

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 UIa

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'hôtellerie.

**En outre, dans la zone UI et ses secteurs, à l'exception du secteur Ulw 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.

---

## **ARTICLE UI2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

---

**Dans toute la zone UI et ses secteurs :**

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations et travaux divers suivants, dès lors qu'ils sont liés aux ouvrages, travaux, aménagements et constructions autorisés :
  - les affouillements et exhaussements de sol de plus de 100 m<sup>2</sup> et d'une hauteur de plus de 2 m en exhaussement ou d'une profondeur de 2 mètres en affouillement.
- Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnements, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion dans leur environnement.
- Les constructions, ouvrages ou travaux nécessaires à l'exploitation des infrastructures.

**Dans toute la zone UI et ses secteurs :**

Les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'habitation, et leurs annexes, à condition d'être liés et nécessaires au fonctionnement des activités exercées dans la zone (gardiennage, ...).

**En outre, dans le secteur Ulw et le sous-secteur Ulwa :**

- Les constructions, ouvrages ou travaux à destination de commerce, à condition que la SHON n'excède pas la surface définie à l'article 14 du présent règlement.
- Les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'entrepôt à condition qu'ils soient le complément indispensable de l'activité principale

**En outre, dans le sous-secteur Ulwa**

- Les constructions, ouvrages ou travaux à destination industrielle ou d'artisanat à condition qu'ils soient le complément indispensable de l'activité principale

**En outre, dans le secteur UIs**

- Toutes les occupations et utilisations du sol non interdites en UI1 sont autorisées, dès lors que leur nature n'induit aucune nuisance d'ordre sonore incompatible avec le caractère résidentiel riverain.

**En outre, dans les secteurs UIm et UIa**

- Les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'entrepôt à condition qu'ils soient le complément indispensable de l'activité principale.
- Les dépôts à l'air libre de matières premières, produits finis, matériels liés à l'activité exercée sur le terrain, à condition que toutes dispositions soient prises pour que l'environnement n'ait pas à en souffrir, notamment en ce qui concerne l'aspect general.

---

**ARTICLE UI3 – 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****Dans la zone UI et ses secteurs, à l'exception du secteur Ulw et du sous-secteur Ulwa**

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.

**Dans la zone UI et ses secteurs, à l'exception des secteurs Ulm, Ulw et du sous-secteur Ulwa**

Toute voie nouvelle doit avoir une emprise minimale de 10 mètres de largeur et des rayons en plan de 20 mètres sur axe, avoir un trottoir pour piétons, et permettre le demi-tour des véhicules en cas d'impasse.

**Dans le secteur Ulm**

Toute voie nouvelle doit :

- avoir une largeur minimale de chaussée de 5,50 mètres ;
- avoir une emprise minimale de 14 mètres comprenant l'aménagement de trottoirs, de stationnements et des plantations d'alignement ;
- permettre le demi-tour des véhicules en cas d'impasse.

Les constructions doivent être principalement desservies par les voies et places à créer telles qu'elles sont localisées (voir le document n°3 du dossier de PLU).

**Dans le secteur Ulw et son sous-secteur Ulwa**

Les constructions doivent être principalement desservies par les voies et places à créer telles qu'elles sont localisées (voir le document n°3 du dossier de PLU).

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

**3.2 – CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC****3.2.1 – DEFINITION**

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 – REGLE GENERALE****Dans la zone UI et ses secteurs**

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.

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).

### **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.

---

## **ARTICLE UI4 - 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 vannes, ou les eaux issues des activités industrielles 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 Dans toute la zone UI et ses secteurs**

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 les sols (puisards...).

Toute aire imperméabilisée de plus de 250 m<sup>2</sup> (hors surface des toitures) nouvellement aménagée doit être équipée d'un débourbeur-déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

#### **En outre, dans le secteur Ulw et le sous secteur Ulwa**

Les ouvrages de régulation doivent être dimensionnés afin de garantir une protection vingtennale et les eaux pluviales des parcelles doivent être stockées à hauteur de 50% minimum des besoins sur le terrain.

Les ouvrages de dépollution pour le traitement des eaux pluviales doivent au minimum permettre d'atteindre une qualité 1B.

#### **4.2.3 – Eaux de toiture**

##### **Dans le secteur Ulw et son sous-secteur Ulwa**

Ces eaux, considérées comme non polluées, peuvent faire l'objet d'une réinfiltration ou donnent, après régulation, lieu à un rejet dans les collecteurs publics.

La rétention correspondante doit être au minimum égale à 200 m<sup>3</sup> par hectare de foncier acquis. Elle peut être constituée par des toits stockant (toitures, terrasses planes ou végétalisées), des tranchées drainantes,...

#### **4.2.4 – Eaux de voirie, parkings**

##### **Dans le secteur Ulw et son sous-secteur Ulwa**

Ces eaux, considérées comme polluées, ne peuvent faire l'objet d'une infiltration. Elles doivent être également régulées (complément éventuel à 200 m<sup>3</sup> par hectare de foncier). Ce complément peut être obtenu en utilisant les techniques suivantes : parking inondable, bassin enterré, chaussée réservoir, citerne,...

Ces eaux doivent être traitées avant rejet dans le réseau collectif (débourbeur/deshuileur) conformément à la règle en vigueur.

#### **4.2.5 – 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 UI5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

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

---

## 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 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 Ulm**

- pour les terrains d'une superficie inférieure ou égale à 2 500 m<sup>2</sup>, 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 UIs, UIc, Ulm, Ulv, 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 UI8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

**Dans la zone UI et ses secteurs, à l'exception du secteur Ulw et du sous-secteur UIWa**

L'implantation des constructions sur une même propriété n'est pas réglementée.

**Dans le secteur Ulw et le sous-secteur Ulwa**

L'implantation de plusieurs constructions sur une même propriété est autorisée à condition que la distance horizontale comptée en tout point de la construction soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée avec un minimum de :

- 5 mètres si aucune des façades concernées ne comporte de baie assurant l'éclairage de pièces principales d'habitation ou de travail ;
- 8 mètres si une ou plusieurs façades concernées comportent des baies assurant l'éclairage de pièces principales d'habitation ou de travail.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs ;
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

---

**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 Ulw et le sous-secteur Ulwa**

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 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 UIw et le sous-secteur UIwa**

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

**SECTEUR UIW ET SOUS-SECTEUR UIWA : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**



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).

---

## **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 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.

---

## ARTICLE UI12 - STATIONNEMENT

---

### 12.1 - NORMES DE STATIONNEMENT

Le nombre de places requis est différent selon la destination des constructions.

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

- Pour les constructions à destination d'habitation :
  - 2 places par logement
- Pour les constructions à destination d'industrie et d'artisanat :
  - 60% de la SHON
- Pour les constructions à destination de bureaux :
  - 60% de la SHON
- Pour les constructions à destination d'entrepôts :
  - 15% de la SHON

En outre, les établissements doivent également réserver sur leur terrain les emplacements nécessaires aux visiteurs.

Dans les secteurs Ulc et Ula

- Pour les constructions à destination de commerces :
- 60% de la SHON

#### Dans le secteur Ulw et le sous-secteur Ulwa

- les constructions à destination d'habitation :
  - 2 places par logement.
- les constructions à destination d'hôtellerie :
  - 1 place par chambre.
- les constructions à destination de bureaux :
  - 60% de la SHON.
- les constructions à destination d'industrie et d'artisanat:
  - 40% de la SHON
- les constructions à destination de commerces :
  - 1,5 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de SHON.
- les constructions à destination d'entrepôts :
  - 15% de la SHON.
- les équipements collectifs d'intérêt général :
  - le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé en fonction de leur nature, de leur situation géographique, de leur regroupement ou de leur type de fréquentation.

En outre, une aire de stationnement pour les véhicules à deux roues doit être prévue.

**Dans le secteur Ulm**

- Pour les constructions à destination d'industrie et d'artisanat :
  - 1 place par 80 m<sup>2</sup> de SHON
- Pour les constructions à destination de bureaux :
  - 1 place par 50 m<sup>2</sup> de SHON
- Pour les constructions à destination d'entrepôt :
  - 1 place par 120 m<sup>2</sup> de SHON.

En outre, les établissements doivent également réserver sur leur terrain les emplacements nécessaires aux visiteurs.

**12.2 – IMPLANTATION DES AIRES DE STATIONNEMENT Dans toute la zone UI et ses secteurs**

Outre les espaces réservés au stationnement, les aires de livraison doivent être suffisantes pour permettre le chargement et le déchargement des véhicules à l'intérieur du terrain. Cette disposition n'est pas applicable, en cas d'impossibilité technique, pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

**En outre, dans le secteur Ulw et son sous-secteur Ulwa**

Le stationnement de véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors de la voie publique.

Les aires de stationnement doivent être réalisées par unités de 25 places maximum, séparées par des bandes végétales.

Les entreprises doivent réserver sur leur terrain les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention, sans encombrer la voie publique.

- Le long de la limite de ZAC ouest et ZAC nord (le long de l'avenue Jeanne Garnerin)

Les aires de stationnement et aires d'évolution des véhicules sont interdites dans les espaces verts prévus dans le document d'orientation. Le recul minimum des aires de stationnement et les aires d'évolution des véhicules par rapport à la limite de la ZAC est déterminé par largeur des espaces verts (voir pièce n°3 du dossier de PLU).

- Le long des voies

Les aires de stationnement et aires d'évolution des véhicules doivent être implantées avec un retrait au moins égal à 6,5 mètres par rapport à l'alignement.

**En outre, dans le sous-secteur Ulwa**, sur la partie Est de la rue de la Croix Brisée, les aires de stationnement et d'évolution des véhicules doivent être implantées avec un retrait au moins égal à 20 mètres par rapport à l'alignement.

En outre, le long de l'A10, les aires de stationnement et d'évolution des véhicules doivent être implantées avec un retrait au moins égal à 25 mètres par rapport à la limite de ZAC.

- Le long des emprises des ouvrages collectifs plantés de recueil des eaux pluviales

Les aires de stationnement et aires d'évolution des véhicules peuvent s'implanter au ras de l'emprise de l'ouvrage ou en retrait.

**12.3 - 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 d'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 prévues 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.

#### **12.4 – EN CAS D'IMPOSSIBILITE DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

En cas de difficultés, justifiées par des raisons techniques( nature du sous-sol,...) architecturales ou urbanistiques, d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire peut être tenu quitte des obligations soit en réalisant les places de stationnement sur un terrain distinct situé dans son environnement immédiat, soit dans les conditions fixées par l'article L.421.3 du code de l'urbanisme :

- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;
- soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation ;
- soit, à défaut de pouvoir réaliser l'obligation, en versant à la commune une participation, fixée par délibération du conseil municipal, en vue de la réalisation des parcs publics de stationnement.

---

### **ARTICLE UI13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

---

#### **Dans la zone UI et les secteurs UIc, UIs, UIv et UIa**

Au minimum 50% des marges de reculement doivent être traitées en espaces verts non accessibles aux véhicules. 2 arbres de haute tige par 100 m<sup>2</sup> de terrain libre doivent être plantés. Les installations nuisantes doivent être masquées par des plantations à feuillage persistant.

Les aires de stationnement extérieures doivent être traitées avec un aménagement paysager comprenant des plantations masquant le stationnement.

Un traitement paysager de qualité comprenant des arbres de haute tige est exigé en limite séparative avec les terrains contigus destinés à l'habitation.

#### **Dans le secteur Ulm**

Les espaces libres, les terrasses ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal sur une superficie au moins égale à 10% de celle du terrain.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage.

Les fonds de parcelle des terrains doivent être plantés d'essences végétales à feuillage persistant.

Le long du boulevard de l'Europe, s'il n'y a pas de clôture ou si les espaces sont visibles, leur traitement doit être compatible avec une perception urbaine de qualité ne favorisant pas des occupations du sol contraires à la qualité du site (stockage de palettes, de caisses,...).

#### **Dans le secteur UIw et son sous-secteur UIwa**

Les espaces verts localisés sur le document d'orientation (voir pièce n°3 du dossier de PLU) doivent être plantés d'arbres de haute tige de grand développement.

Les mails établissant la structure paysagère interne aux îlots et accompagnant les ouvrages collectifs de recueil des eaux pluviales sont plantés d'essences hygrophiles à croissance rapide.

La marge de recul de 6,50 mètres par rapport à l'alignement doit être plantée d'herbacées. Les surfaces non bâties et non occupées par des aires de stationnement ou par des aires d'évolution des véhicules doivent être engazonnées.

Les arbres à feuillage persistant sont interdits.

Si des arbres sont plantés à l'alignement, la direction de l'alignement est parallèle à la direction de la structure paysagère.

**Dans le sous-secteur Ulwa**

Le long de l'A10, sur une profondeur de 25 mètres par rapport à la limite de la ZAC, la moitié au moins de la superficie doit être traitée en espace vert engazonné.

**Dans le secteur Ulw, à l'exception du sous-secteur Ulwa**

Le parc doit être aménagé en espaces d'agrément engazonnés et plantés, comprenant un réseau de cheminements piétons. Il pourra éventuellement être modelé afin de servir partiellement de bassin d'écrêtement des eaux de pluie

**En outre, dans les secteurs Ulm et Ulw**, l'aménagement des espaces libres doit être compatible avec les orientations d'aménagement (voir pièce n°3 du dossier de PLU)

---

**ARTICLE - UI14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Non réglementé.

## Zone UL

### 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 UL1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

#### Dans toute la zone UL

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'hôtellerie, de bureaux, de commerce, d'artisanat, d'industrie, d'exploitation agricole ou forestière, d'entrepôt.
- 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.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement au sens de la loi n°76- 663 du 19 juillet 1976 modifiée.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs, prévues aux articles R.444-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- 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 le secteur ULa**, sont interdits les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'habitation.

---

### ARTICLE UL2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

---

#### Dans la zone UL et le secteur ULa

- Les installations et travaux divers suivants, dès lors qu'ils sont liés aux ouvrages, travaux, aménagements et constructions autorisés :
  - Les affouillements et exhaussements de sol de plus de 100 m<sup>2</sup> et d'une hauteur de plus de 2

mètres en exhaussement ou d'une profondeur de 2 mètres en affouillement.

- Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnements, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion dans leur environnement.
- Les constructions, ouvrages ou travaux nécessaires à l'exploitation des infrastructures.

#### **Dans la zone UL à l'exception du secteur ULa**

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'habitation à condition qu'ils soient destinés aux personnes qui ont la charge d'assurer le fonctionnement ou le gardiennage d'installations d'intérêt général ;
- Les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'équipements sanitaires et sociaux d'intérêt collectif, tels que les établissements ou maisons médicalisés, sous réserve de leur bonne intégration dans l'environnement paysager et urbain.
- Les installations et travaux divers suivants, dès lors qu'ils sont liés aux ouvrages, travaux, aménagements et constructions autorisés :
  - les aires de jeux et de sports ouvertes au public ;
  - les aires de stationnement ouvertes au public.

#### **Dans le secteur ULa**

Sont admises, dès lors qu'elles sont compatibles avec la protection des sites, milieux et paysages, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les ouvrages, travaux ou constructions légères liés à un équipement à vocation récréative ou de loisirs de plein air.

---

## **ARTICLE UL3 – 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.

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 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.

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.

---

## **ARTICLE UL4 - 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 les sols (puisards...).

Toute aire imperméabilisée de plus de 250 m<sup>2</sup> (hors surface des toitures) nouvellement aménagée doit être équipée d'un déboureur-déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

#### 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 UL5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

---

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

---

### 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 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 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.
- les bâtiments d'intérêts communaux 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.
- les bâtiments d'intérêts communaux 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 ;
- lorsqu'il s'agit de bâtiments d'intérêts communaux.

---

## **ARTICLE UL9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.**

---

L'emprise au sol n'est pas 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.

---

## **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.

---

## **ARTICLE UL12 – STATIONNEMENT**

---

### **12.1 - NORMES DE STATIONNEMENT**

Le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé en fonction de leur nature, de leur situation géographique, de leur regroupement ou de leur type de fréquentation.

Les aires de stationnement doivent être aménagées de façon à ce qu'elles s'intègrent au site.

Les aires de stationnement réalisées en surface ainsi que leurs aménagements doivent recevoir un traitement paysager.

---

## **ARTICLE UL13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

---

Les arbres de haute tige et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

Les espaces libres de construction doivent être traités en espaces verts et plantations.

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

---

## **ARTICLE - UL14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Non réglementé.

## Zone UM

### 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 UM1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

#### Dans toute la zone UM

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'hôtellerie, d'artisanat, d'industrie, d'exploitation agricole ou forestière, d'entrepôt.
- 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.

#### Dans les secteur UMb et UMb1

Sont interdites les occupations et utilisation du sol suivantes :

- Les constructions, ouvrages ou travaux à destination de commerces.

---

### ARTICLE UM2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

---

#### Dans la zone UM

Sont admises, sous condition, les occupations et utilisation du sol suivantes :

- Les installations et travaux divers suivants, dès lors qu'ils sont liés aux ouvrages, travaux, aménagements

et constructions autorisés :

- Les aires de jeux et de sport ouvertes au public ;
  - Les aires de stationnement ouvertes au public ;
  - Les affouillements et exhaussements de sol de plus de 100 m<sup>2</sup> et d'une hauteur de plus de 2 mètres en exhaussement ou d'une profondeur de 2 mètres en affouillement.
- Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnements, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion dans leur environnement.
  - 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 répondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers et utilisateurs de la zone.

---

## ARTICLE UM3 – 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.

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.

En outre, les voies à créer doivent être tracées, conçues et aménagées en compatibilité avec les orientations d'aménagements (voir le 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 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.

---

## **ARTICLE UM4 - 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 les sols (puisards...).

Toute aire imperméabilisée de plus de 250 m<sup>2</sup> (hors surface des toitures) nouvellement aménagée doit être équipée d'un débourbeur-déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

#### **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 UM5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

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

---

### **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 orielles, 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 UM9 - 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 le secteur UMa**

L'emprise au sol des constructions doit être au plus égale à 75 % de la superficie totale du terrain.

#### **Dans le secteur UMb et le sous-secteur UMb1**

L'emprise au sol des constructions doit être au plus égale à 60% de la superficie totale du 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).

### 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 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 30m<sup>2</sup>) 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, broyée 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 murs 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

---

## ARTICLE UM12 – 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. Le nombre de places requis est différent selon la destination des constructions.

#### Dans le secteur UMa

- Pour les constructions à destination d'habitation:
  - 1 place pour les studios et les logements 2 pièces
  - 1,2 place pour les logements de 3 et 4 pièces
  - 1,3 place pour les logements de plus de 5 pièces
- Pour les constructions à destination de bureau et de commerce
  - 1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de SHON affectée à l'activité. Les places commandées sont autorisées.
- Pour les équipements collectifs d'intérêt général:
  - Le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé en fonction de leur nature, de leur situation géographique, de leur regroupement ou de leur type de fréquentation.

#### Dans le secteur UMb et le sous-secteur UMb1

- Pour les constructions à destination d'habitation :
  - 2 places par unité avec au moins une place couverte.
- Pour les constructions à destination de bureaux :
  - il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement nécessaire à l'activité et pour l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers
- Pour les équipements collectifs d'intérêt général :
  - le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé en fonction de leur nature, de leur situation géographique, de leur regroupement ou de leur type de fréquentation.

### 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 d'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 prévues 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.

---

**ARTICLE UM13 - 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****Dans le secteur UMa**

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés ou engazonnés avec des végétaux précisés dans le cahier des prescriptions paysagères.

Un arbre à haute tige par tranche de 60m<sup>2</sup> d'espaces libres doit être planté.

**Dans le secteur UMb et sous-secteur UMbl**

70% de la surface des espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés ou engazonnés selon le cahier de prescriptions paysagères.

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 - UM14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Non règlementé.

## ZONE UN

### 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 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

#### **Dans toute la zone UN**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'industrie, d'entrepôt.
- 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.
- Les occupations et utilisations du sol incompatible avec les orientations d'aménagement pour le secteur du quartier de la gare telles qu'elles sont définies dans le document n°3 du dossier PLU.
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs, prévues aux articles R.444-1 et suivants du code de l'urbanisme.

#### **En outre, dans le secteur UNa**

- Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :
  - Les constructions, ouvrages ou travaux à destination de commerces, d'hôtellerie.

#### **En outre, dans le secteur UNa**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, ouvrages ou travaux à destination, d'habitat, d'hôtellerie. de bureaux, de commerces, d'artisanat, d'industrie, d'entrepôts.



---

## ARTICLE UN2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

---

Sont admises, sous condition, les occupations et utilisation du sol suivantes :

- Les installations et travaux divers suivants, dès lors qu'ils sont liés aux ouvrages, travaux, aménagements et constructions autorisés :
  - Les aires de jeux et de sport ouvertes au public ;
  - Les affouillements et exhaussements de sol de plus de 100 m<sup>2</sup> et d'une hauteur de plus de 2 mètres en exhaussement ou d'une profondeur de 2 mètres en affouillement.
- Les constructions, ouvrages ou travaux à destination de bureaux dès lors que :
  - leur surface hors œuvre net (SHON) est au plus égale à 80 m<sup>2</sup> dans le secteur UNa et 200 m<sup>2</sup> dans les secteurs UNb et UNc ;
  - qu'elles sont intégrées dans le volume d'une construction à destination principale d'habitation.
- 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 répondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers et utilisateurs de la zone.
- Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnements, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion dans leur environnement.

---

## ARTICLE UN3 – 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 et places à créer doivent être tracées, conçues et aménagées en compatibilité avec les orientations d'aménagement pour le quartier de la gare (voir document n°3 du dossier de PLU).

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 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.

---

## ARTICLE UN4 - 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 m<sup>2</sup> 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 UN5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

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

---

### **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 UN8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

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

---

**ARTICLE UN9 - 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 le secteur UNa**

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

**Dans les secteurs UNb et UNc**

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

**Dans le secteur UNd**

L'emprise au sol des constructions doit être au plus égale à 1% de la superficie totale du secteur.

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

**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 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 réglementée.

---

**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 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 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 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 ;

- 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 UN12 – 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 : 1,5 place / logement
    - 5 pièces et plus : 2 places / logement
- Pour les constructions à destination autre :
  - 1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de SHON réalisés

### **12.2 - LES RAMPES**

Elles doivent être conçues pour que leur cote de nivellement actuel ou projeté au droit de la propriété soit supérieure à celui de la chaussée. Leur pente dans les trois premiers mètres, à partir de la limite d'emprise de la voie ne peut excéder 5 %.

### **12.3 - 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 UN13 - 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.

#### **Dans le secteur UNa**

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 m<sup>2</sup> de terrain.

### **ARTICLE - UN14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

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



## ZONE UZ

### 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 UZ1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

#### Dans toute la zone UZ

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 UZ2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

---

Sont admises, sous condition, 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 UZ3 – 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.

---

## 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 débourbeur- déshuileur pour atteindre une qualité de classe 1B avant le rejet dans le réseau public.

---

### **ARTICLE UZ5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

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

---

### **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 UZ7 - 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 UZ8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

La distance entre deux constructions n'est pas réglementée.

---

**ARTICLE UZ9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.**

---

L'emprise au sol n'est pas réglementée

---

**ARTICLE UZ10 - 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 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.

---

## **ARTICLE UZ12 – 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 UZ13 - 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).

---

## **ARTICLE - UZ14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

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

## ZONE AU

### 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 AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'habitation, d'hôtellerie, de bureau, de commerces, d'artisanat, d'industrie, d'exploitation agricole ou forestière, d'entrepôts, d'équipement publics d'intérêt collectif.
- Les installations et travaux divers suivants :
  - les parcs d'attraction ;
  - les aires de jeux et de sports ouvert au public ;
  - les aires de stationnement ouvertes au public ;
  - 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.
- 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 répondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers et utilisateurs de la zone.
- 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 AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

---

Sont admises, sous condition, les occupations et utilisation du sol suivantes :

- Les travaux d'aménagement et d'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dès lors qu'ils sont compatibles avec le caractère de la zone et qu'ils n'ont pas pour effet

d'engendrer un changement de destination, à l'exception des destinations admises dans le secteur

- Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnements, ou ceux nécessaires à la réalisation et à l'exploitation d'une infrastructure autoroutière ou ferroviaire, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion dans le paysage
- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition d'être liés aux ouvrages, travaux ou constructions autorisés, nécessaires aux besoins hydrauliques, aux travaux de dépollution des sols ou de résulter d'une déclaration d'utilité publique.
- Les constructions, ouvrages ou travaux nécessaires à l'exploitation des infrastructures.

---

## **ARTICLE AU3 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

---

### **3.1 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Les caractéristiques de voies doivent :

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

### **3.2 – CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

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, ...

---

## **ARTICLE AU4 - 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 (puisards...).

Toute aire imperméabilisée de plus de 250 m<sup>2</sup> (hors surface des toitures) nouvellement aménagée doit être équipée d'un débourbeur-déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

#### **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 AU5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

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

---

### **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 être au moins 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 AU8 - 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 AU9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.**

---

L'emprise au sol n'est pas réglementée.

---

## **ARTICLE AU10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.**

---

La hauteur des constructions 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.

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.

---

**ARTICLE AU12 – STATIONNEMENT**

---

Non réglementée.

---

**ARTICLE AU13 - 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 BOISES CLASSES**

Les espaces inscrits aux documents graphiques comme étant des espaces boisés classés sont régis par les dispositions des articles L.130-1 du code de l'urbanisme qui précise notamment que le classement interdit tout changement d'affectation, ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création du boisement.

---

**ARTICLE - AU14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

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

## 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 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.

Les conditions cumulatives ci-avant ne s'appliquent pas aux 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,...

---

## **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 DESERTE 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 m<sup>2</sup> destinée au stationnement de véhicules doit être équipée d'un débourbeur-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.

---

**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.

## 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.

---

## **ARTICLE 1AUN1.11 - ASPECT EXTERIEUR**

---

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 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 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

#### **11.6 – PROTECTIONS PHONIQUES**

La hauteur des écrans anti-bruit le long des emprises ferroviaires ne pourra dépasser 5 mètres.

---

### **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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 réglementé.

## ZONE AUIw

### 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 AUIw1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, ouvrages ou travaux à destination :
  - d'exploitation agricole ou forestière.
- Les installations et travaux divers suivants :
  - les parcs d'attraction ;
  - les aires de jeux et de sports ouvert qui ne sont pas intégrées dans un bâtiment fermé en mesure de limiter les nuisances sonores induites par ce type d'équipement (ces constructions et installations de services publics ou d'intérêt collectifs sont destinées à accueillir des fonctions d'intérêt général, qu'il s'agisse d'équipements répondant aux besoins d'un service public ou d'organisme privé chargé de satisfaire un intérêt collectif) ;
  - les aires de stationnement ouvertes au public ;
  - 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 AUIw2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

---

Dès lors que les conditions suivantes cumulées sont remplies :

- les constructions, ouvrages et travaux doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement définies pour le secteur (voir pièce n°3 du dossier de PLU).
- l'opération porte sur l'ensemble de la zone AUIw

- les conditions de desserte intérieure du site par l'ensemble des réseaux et voiries sont organisées.

Les constructions, travaux ou ouvrages suivants sont autorisés :

- Les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'habitation, et leurs annexes, à condition d'être liés et nécessaires au fonctionnement des activités exercées dans la zone (gardiennage ...) ;
- Les installations et travaux divers suivants, dès lors qu'ils sont liés aux ouvrages, travaux, aménagements et constructions autorisés :
  - les affouillements et exhaussements de sol de plus de 100 m<sup>2</sup> et d'une hauteur de plus de 2 m en exhaussement ou d'une profondeur de 2 mètres en affouillement,
- Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnements, dès lors que route disposition est prévue pour leur insertion dans leur environnement.
- Les constructions, ouvrages ou travaux à destination de commerce, à condition que la SHON n'excède pas la surface définie à l'article 14 du présent règlement.
- Les constructions, ouvrages ou travaux nécessaires à l'exploitation des infrastructures.

---

## **ARTICLE AUIw3 – 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 voies existantes

Les voies existantes doivent avoir les caractéristiques suffisantes pour desservir l'opération projetée et pour permettre, notamment, l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

- Les voies nouvelles

Les voies nouvelles de desserte des constructions doivent :

- être dimensionnées au regard de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent ;
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- permettre la desserte pour le passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée ;
- être conçues pour s'intégrer à la trame viaire environnante et participer à une bonne desserte du quartier ;
- présenter un aménagement adapté au stockage des ordures ménagères facilement accessible depuis la voie principale ;
- être compatibles avec les orientations d'aménagement définies pour le secteur (voir pièce n°3 du dossier de PLU) .

### **3.2 – CONDITIONS D'ACCES AUX VOIE 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**

Deux accès poids lourds par lot et un accès véhicules légers sont autorisés afin de permettre la séparation des flux poids lourds et véhicules légers sur les terrains (toutefois, les accès véhicules légers et poids lourds pourront être mutualisés).

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

#### **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.

---

## **ARTICLE AUIw4 - 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 devront respecter les exigences du SDIS 91 et les autres 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 au règlement d'assainissement en vigueur.

#### **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 vannes ou les eaux issues des activités industrielles pré-traitées et conformes aux normes de rejet.

#### **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.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans les réseaux. Les conditions et les modalités d'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif doivent être conformes au règlement d'assainissement en vigueur. Ce débit est applicable à toute construction, ensemble de constructions, ainsi qu'à toute extension.

Toute aire imperméabilisée de plus de 250 m<sup>2</sup> (hors surface des toitures) nouvellement aménagée doit être équipée d'un déboureur-déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

Les ouvrages de régulation doivent être dimensionnés afin de garantir une protection vingtennale et les eaux pluviales des parcelles doivent être stockées à hauteur de 50% minimum des besoins sur le terrain.

Les ouvrages de dépollution pour le traitement des eaux pluviales doivent au minimum permettre d'atteindre la classe 1 (5mg/l d'hydrocarbure).

#### **4.2.3 – Eaux de toiture**

Ces eaux, considérées comme non polluées, peuvent faire l'objet d'une réinfiltration ou donner, après régulation, lieu à un rejet dans les collecteurs publics.

La rétention correspondante doit être au minimum égale à 200 m<sup>3</sup> par hectare de foncier acquis. Elle peut être constituée par des toits stockants (toitures, terrasses planes ou végétalisées), des tranchées drainantes...

#### **4.2.4 – Eaux de voirie, parkings**

Ces eaux, considérées comme polluées, ne peuvent faire l'objet d'une réinfiltration. Elles doivent être également partiellement régulées (complément éventuel à 200 m<sup>3</sup> par hectare de foncier). Ce complément peut être obtenu en utilisant les techniques suivantes : parking inondable, bassin enterré, chaussée réservoir, citerne, ...

Ces eaux doivent être traitées avant rejet dans le réseau collectif (déboureur / déshuileur) conformément à la règle en vigueur.

#### **4.2.5 – 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 AUIw5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

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

---

### **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, d'artisanat, d'hébergement hôtelier ou de bureaux : 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.

---

## **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, d'artisanat, d'hébergement hôtelier ou de bureaux : 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.

### **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 AUIw8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Non réglementé.

---

## **ARTICLE AUIw9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.**

---

L'emprise au sol n'est pas règlementée.

---

## **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.

---

## 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 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.

---

## ARTICLE AUIw12 – STATIONNEMENT

---

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

### 12.1 - NORMES DE STATIONNEMENT

Le nombre de places requis est différent selon la destination des constructions.

- Pour les constructions à destination d'habitation :
  - 2 places par logement.
- Pour les constructions à destination d'hôtellerie :
  - 1 place par chambre.
- Pour les constructions à destination de bureaux :
  - 2 places pour 100 m<sup>2</sup> de SHON.
- Pour les constructions à destination d'activités artisanales et industrielles:
  - 1 place pour 70m<sup>2</sup> de SHON.
- Pour les constructions à destination de commerces :
  - 1,5 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de SHON.
- Pour les constructions à destination d'entrepôts et de messagerie :
  - 1 place pour 200m<sup>2</sup> de SHON
- Pour les constructions à destination de services publics ou d'intérêt collectif : ces constructions et installations de services publics ou d'intérêt collectifs sont destinées à accueillir des fonctions d'intérêt général, qu'il s'agisse d'équipements répondant aux besoins d'un service public ou d'organisme privé chargé de satisfaire un intérêt collectif.
  - le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé en fonction de leur nature, de leur situation géographique, de leur regroupement ou de leur type de fréquentation.

En outre, une aire de stationnement pour les véhicules à deux roues doit être prévue.

### 12.2- IMPLANTATION DES AIRES DE STATIONNEMENT

Outre les espaces réservés au stationnement, les aires de livraison doivent être suffisantes pour permettre le chargement et le déchargement des véhicules à l'intérieur du terrain.

Cette disposition n'est pas applicable, en cas d'impossibilité technique, pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

Le stationnement de véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors de la voie publique.

Les aires de stationnement doivent être réalisées par unités de 26 places maximum, séparées par des bandes végétales.

Les entreprises doivent réserver sur leur terrain les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention, sans encombrer la voie publique.

### 12.3 - 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 d'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 prévues 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.

#### **12.4- EN CAS D'IMPOSSIBILITE DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

En cas de difficultés, justifiées par des raisons techniques (nature du sous-sol, ...) architecturales ou urbanistiques, d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire peut être tenu quitte des obligations soit en réalisant les places de stationnement sur un terrain distinct situé dans son environnement immédiat, soit dans les conditions fixées par l'article L.421.3 du code de l'urbanisme :

- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;
- soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation ;
- soit à défaut de pouvoir réaliser l'obligation en versant à la commune une participation, fixée par délibération du conseil municipal, en vue de la réalisation des parcs publics de stationnement.

---

#### **ARTICLE AUIw13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

---

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 surfaces non bâties et non occupées par des aires de stationnement ou par des aires d'évolution des véhicules doivent être engazonnées.

En outre, le traitement des espaces libres doit être compatible avec les orientations d'aménagement (voir pièce n°3 du dossier de PLU).

---

#### **ARTICLE AUIw14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Non réglementé.

## 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 :

- Les occupations et utilisation du sol sont autorisées sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.
- Les conditions de desserte intérieure du site pour l'ensemble des réseaux et voirie sont organisées.

Sont admises 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.

---

## **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 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 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.



### **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 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.

### 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.

---

## 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).

---

## **ARTICLE – 1AUZ14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

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

## ZONE A

### Rappels :

6. 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.
7. 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.
8. 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.
9. 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.
10. 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 A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

#### **Dans la zone A et le secteur Av**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'habitation, d'hôtellerie, de bureau, de commerces, d'artisanat, d'industrie, d'entrepôt.
- Les installations et travaux divers suivants :
  - les parcs d'attraction ;
  - les aires de jeux et de sports ouvert au public ;
  - les aires de stationnement ouvertes au public ;
  - 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.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement au sens de la loi n°76-663 du 19 juillet 1976 modifiée.
- 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 aux habitations légères et de loisirs, prévues aux articles R.444-1 et suivants du code de l'urbanisme.

#### **Dans la zone A à l'exception du secteur Av**

- L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravans, en application des articles R.443-7 et R.443-10 du code de l'urbanisme.

---

### **ARTICLE A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

---

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, ouvrages ou travaux de toute nature, y compris l'habitat, à condition qu'ils soient

strictement liés et nécessaires aux exploitations agricoles et à la commercialisation des produits agricoles qui en sont issus ;

- les installations et travaux divers suivants, dès lors qu'ils sont liés aux ouvrages, travaux, aménagements et constructions autorisés :
  - les affouillements et exhaussements de sol de plus de 100 m<sup>2</sup> et d'une hauteur de plus de 2 m en exhaussement ou d'une profondeur de 2 mètres en affouillement
- Les travaux d'aménagement sur les constructions existantes dès lors qu'ils sont intégrés au volume de la construction ;
- Les ouvrages techniques et équipements d'infrastructure dès lors qu'ils sont conçus en prenant en compte les besoins des agriculteurs ;
- Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnements, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion dans leur environnements ;
- Les constructions, ouvrages ou travaux nécessaires à l'exploitation des infrastructures.

---

### **ARTICLE A3 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

---

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise un titre justifiant d'une servitude de passage suffisante.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie.

---

### **ARTICLE A4 - 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 devront respecter les exigences du SDIS 91 et les autres 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 ou les eaux issues des activités industrielles 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 les sols (puisards ...).

Toute aire imperméabilisée de plus de 250 m<sup>2</sup> (hors surface des toitures) nouvellement aménagée doit être équipée d'un débourbeur-déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

#### **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 A5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

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

---

### **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 A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

L'implantation des constructions sur une même propriété n'est pas réglementée.

---

## **ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.**

---

L'emprise au sol n'est pas réglementée.

---

**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.

---

**ARTICLE A12 – STATIONNEMENT**

---

Non réglementé.



---

**ARTICLE A13 - 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 constructions réalisées sur des terrains arborés doivent être conçues pour assurer la meilleure préservation possible des spécimens de qualité.

---

**ARTICLE A14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Sans objet.

## ZONE N

### 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 N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

#### Dans la zone N et ses secteurs

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'habitation, d'hôtellerie, de bureaux, d'artisanat, d'industrie, d'entrepôt, d'équipements collectifs d'intérêt général autres que ceux admis en N2.
- 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.

#### Dans la zone N à l'exception du secteur Nt

- Les installations classées pour la protection de l'environnement au sens de la loi n°76-663 du 19 juillet 1976 modifiée.

---

### ARTICLE N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

---

#### Dans toute la zone N et ses secteurs

Sont admises, sous conditions et dans le but de pérenniser le caractère naturel de la zone, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations et travaux divers suivants, dès lors qu'ils sont liés aux ouvrages, travaux, aménagements et constructions autorisés :
  - les affouillements et exhaussements de sol de plus de 100 m<sup>2</sup> et d'une hauteur de plus de 2 m en exhaussement ou d'une profondeur de 2 mètres en affouillement ;
  - les aires de jeux, sports et stationnement ouvertes au public dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des sites, des milieux naturels et des paysages.
- Les ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents résecux, voiries et stationnements, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion dans leur environnement.

#### **En outre, dans le secteur Nt**

- Les travaux d'aménagement ou d'extension sur les constructions existantes, quelle que soit leur affectation, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité du site ou qu'ils aient vocation à réduire les nuisances.
- Les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'équipement d'intérêt général dès lors :
  - qu'ils respectent la vocation naturelle de la zone et s'intègrent à l'environnement ;
  - qu'elles sont liées ou nécessaires à la gestion desdits espaces à celle des équipements communaux d'intérêt collectif ou encore à la préservation de l'environnement.
- la reconstruction à l'identique d'une construction détruite après sinistre à condition que les dispositions des articles N3 à N14 soient respectées.

#### **En outre dans le secteur NI**

- Les constructions légères, c'est-à-dire réversibles, ouvrages ou travaux relatifs aux activités de sports et de loisirs sont autorisés dès lors :
  - qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages,
  - qu'ils ne présentent pas un caractère irréversible pour les lieux.

---

### **ARTICLE N3 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

---

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise un titre justifiant d'une servitude de passage suffisante.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie.

---

### **ARTICLE N4 - 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 devront respecter les exigences du SDIS 91 et les autres 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 les sols (puisards ...).

Toute aire imperméabilisée de plus de 250 m<sup>2</sup> (hors surface des toitures) nouvellement aménagée doit être équipée d'un débourbeur-déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

#### 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 N5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

---

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

---

### 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.

### **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 N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

L'implantation des constructions sur une même propriété n'est pas réglementée.

---

**ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.**

---

**Dans la zone N, à l'exception des secteurs NL et Nt**

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

**Dans le secteur NI**

- L'emprise au sol des constructions doit ou plus être égale à 5% de la superficie totale du terrain.

**Dans le secteur Nt**

- L'emprise au sol des constructions doit au plus être égale à 25% de la superficie totale du terrain.

---

**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.

La hauteur des écrans anti-bruit le long des emprises ferroviaires ne pourra dépasser 5 mètres.

---

**ARTICLE N12 – STATIONNEMENT**

---

Non réglementé.

---

**ARTICLE N13 - 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 boisés classés**

Les espaces inscrits aux documents graphiques comme étant des espaces boisés classés sont régis par les dispositions des articles L.130-1 du code de l'urbanisme qui précise notamment que le classement interdit tout changement d'affectation, ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création du boisement.

---

**ARTICLE N14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Sans objet.