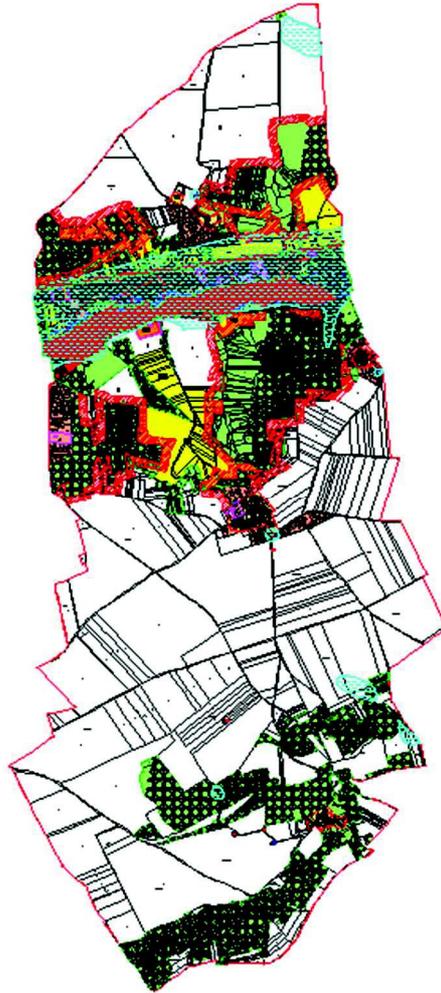


# PLAN LOCAL D'URBANISME

## Commune de Roinville



### 5 Règlement écrit

PLU approuvé par DMC le 05 juillet 2018

Vu pour être annexé à la délibération, le 18 juin 2019

Le Maire,  
Yannick HAMOIGNON



*Du développement local  
au développement durable*

**CDHU**

11, rue Pargeas 10000 TROYES

## Dispositions applicables à la zone UA

### Caractère et vocation de la zone (extrait du rapport de présentation) :

La zone UA correspond au bâti ancien du cœur de Bourg et cœurs des Hameaux, caractérisée par un habitat dense parfois associé à des jardins ou espaces verts et par ses constructions d'anciens corps de ferme divisés en habitations indépendantes.

La zone UA est composée essentiellement d'habitations et d'anciens corps de fermes démembrés ou en cessation d'activité. Concernant le bourg Il est complété de commerces, d'activités artisanales et de services essentiels au fonctionnement d'un centre village. Son développement doit s'appuyer sur la trame bâtie présente.

Une partie de cette zone est soumise aux risques d'inondation de l'Orge. Sur cette partie les occupations et utilisations du sol sont gérées par le plan de prévention des risques d'inondation.

Une partie de la zone est concernée par le risque de retrait et de gonflement des argiles. Un guide spécifique sur la prise en compte de ce risque est annexé au PLU.

Une partie de la zone est concernée par le risque de remontée de nappes.

Par ailleurs, la route départementale 116 est classée route à grande circulation (décret n°2010-578 du 31 mai 2010 fixant la liste des routes à grande circulation) et concernée par l'arrêté n°2005-DDE-SEPT-085 du 28 février 2005 relatif au classement sonore du réseau routier départemental dans différentes communes du département de l'Essonne et aux modalités d'isolement acoustique des constructions en découlant.

De plus, l'infrastructure R.E.R. C4 est concernée par l'arrêté n°108 du 20 mai 2003 relatif au classement sonore du réseau ferroviaire des différentes communes du département de l'Essonne et aux modalités d'isolement acoustique des constructions en découlant.

Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95-20 et 95-21. Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé par l'arrêté du 30 mai 1996.

Les projets situés au sein des périmètres des monuments historiques doivent recueillir l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

### Article UA1 : Les occupations et utilisations du sol interdites

1. Les constructions destinées à l'industrie.
2. Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt.
3. Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
4. Les dépôts de toute nature.



5. Le camping, les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les caravanes au sens de l'article R111-31 du Code de l'urbanisme et suivant.
6. Les mâts et pylônes de plus de 8 mètres de hauteur.
7. Les sous-sols et caves souterraines en zones inondables ou concernées par un risque de remontée de nappes.

#### **Article UA2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

1. Dans la zone inondable identifiée au plan de zonage en application de l'article R\*123-11 b) ancien du Code de l'urbanisme, les constructions et installations doivent être conformes aux prescriptions du plan de prévention des risques d'inondation de l'Orge et de la Sallemouille.
2. Dans les secteurs affectés par le bruit identifiés au plan de zonage, les constructions et installations doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95-20 et 95-21. Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé par l'arrêté du 30 mai 1996.
3. Tout projet de construction susceptible d'impacter directement ou indirectement plus de 1000 mètres carrés de zone humide doit faire l'objet d'un inventaire des zones humides (délimitation, fonctionnalité, état...). Dans le cas où le projet impacterait plus de 1000 mètres carrés de zone humide, le porteur de projet devra être en possession d'une autorisation au titre de la police de l'eau avant le début des travaux.
4. Les travaux d'assèchement, de mise en eau, d'imperméabilisation, de remblaiement de zones humides identifiées au règlement graphique sont autorisés si et seulement si sont cumulativement démontrées :
  - l'existence d'un intérêt général avéré et motivé ou l'existence d'enjeux liés à la sécurité des personnes, des habitations, des bâtiments d'activités et des infrastructures de transports ;
  - l'absence d'atteinte irréversible aux réservoirs biologiques, aux zones de frayère, de croissance et d'alimentation de la faune piscicole, dans le réseau Natura 2000 et dans les secteurs concernés par les arrêtés de biotope, espaces naturels sensibles des départements, ZNIEFF de type 1 et réserves naturelles régionales.
5. Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, les mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent prévoir, dans le même bassin versant, la création ou la restauration de zones humides équivalentes sur le plan fonctionnel et de la qualité de la biodiversité, respectant la surface minimale de compensation imposée par le SDAGE si ce dernier en définit une. A défaut, c'est-à-dire si l'équivalence sur le plan fonctionnel et de qualité de la biodiversité n'est pas assurée, la compensation porte sur une surface définie par les services de l'Etat au moment de l'instruction du dossier Loi sur l'Eau. La gestion et l'entretien de ces zones humides doivent être garantis à long terme.

6. Dans les périmètres des orientations d'aménagement et de programmation identifiées au plan de zonage, les constructions et installations doivent être compatibles avec les prescriptions des orientations d'aménagement et de programmation.
7. Dans le secteur identifié au plan de zonage au titre de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, en cas de réalisation d'un programme de logements, 15 % de ce programme doit être affecté à la réalisation de logements locatifs sociaux.
8. Lorsque, par son gabarit ou son implantation, une construction ou une installation existante n'est pas conforme aux prescriptions des articles de cette zone, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit.
9. Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de 7 ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire.
10. Les constructions et installations destinées à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce et à l'artisanat sont autorisées à condition de ne pas engendrer de nuisances, en particulier sonores, olfactives et visuelles, les rendant incompatibles avec la vocation d'habitat de la zone.
11. Les constructions destinées à l'habitation sont autorisées à condition que la longueur de la construction, mesurée horizontalement entre tout point d'une même façade, n'excède pas 30 mètres.
12. Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leur utilisateur et les résidences mobiles au sens de l'article 1<sup>er</sup> de la loi n°200-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage sont autorisées à condition qu'elles soient limitées à 3 unités par unité foncière.
13. Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition qu'ils soient nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme.

**Article UA3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

**Voies**

*Cet article ne s'applique que pour la création de nouvelles voies.*

1. Les caractéristiques des voies publiques et privées ouvertes à la circulation automobile doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des ordures ménagères, d'accessibilité aux personnes handicapées suivant les normes en vigueur et aux besoins des constructions et installations à édifier.
2. Les voies en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire un demi-tour en trois manœuvres au plus, conformément aux règles minimales de défense contre l'incendie.



3. La largeur minimale des voiries est de :
  - 3,5 mètres lorsque la voirie ne dessert qu'un seul logement ;
  - 5 mètres lorsque la voirie dessert deux logements ou plus.

#### **Accès**

4. Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile ou à défaut, une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire conforme aux prescriptions ci-dessous.
5. Lorsqu'une unité foncière est riveraine de deux ou de plusieurs voies ouvertes à la circulation automobile, l'accès sur l'une de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la sécurité des usagers peut être interdit.
6. La largeur minimale des accès automobiles est de :
  - 3,5 mètres lorsque l'unité foncière accueille un logement ;
  - 5 mètres lorsque l'unité foncière accueille deux logements ou plus.

*Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques et privées. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.*

#### **Article UA4 : Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

1. Les raccordements eau-assainissement doivent être effectués conformément aux dispositions du règlement sanitaire départemental et du règlement d'assainissement de l'organisme compétent.
2. La conformité des branchements est obligatoire et sera vérifiée au titre de l'autorisation correspondante.
3. Les dispositifs seront mis en œuvre (étude de perméabilité, dimensionnement, installation) sous la responsabilité des bénéficiaires des permis et des propriétaires des immeubles qui devront s'assurer de leur bon fonctionnement permanent.

#### **Eaux potables**

4. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau destinée à la consommation humaine doit être raccordée au réseau public de distribution.
5. Si le raccordement au réseau public n'est pas réalisable pour des raisons techniques et/ou financières (longueur de la canalisation, temps de séjour de l'eau), l'alimentation pourra être assurée par prélèvement, puits ou forage, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante et conformément à la réglementation en vigueur, après déclaration auprès du service gestionnaire d'assainissement.
6. En cas d'usage simultané d'un réseau privé et du réseau public de distribution, les deux réseaux doivent être séparés physiquement et clairement identifiés.



7. Une protection adaptée aux risques de retour d'eau doit être mise en place au plus près des sources de risque.

#### **Eaux usées**

8. Toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques ou assimilées domestiques doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux usées. Si le raccordement au réseau public n'est pas réalisable, la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux règlements et normes techniques en vigueur est obligatoire, les installations doivent être réalisées de telle sorte que leur fonctionnement ne soit pas perturbé et qu'elles n'occasionnent, ni ne subissent, de dommages lors d'inondation.
9. L'évacuation des eaux usées autres que domestiques est soumise à autorisation délivrée par l'autorité compétente. Une limitation des débits de rejets, des restrictions horaires et des prétraitements peuvent être imposés.
10. Toute évacuation des eaux usées non traitées dans le milieu naturel et dans les réseaux d'eau pluviale est interdite.
11. Les eaux de vidange et de filtration des bassins de natation et de baignade doivent être évacuées après neutralisation du désinfectant.

#### **Eaux pluviales**

12. Les eaux de pluie doivent être utilisées, infiltrées, régulées ou traitées suivant le cas par tous dispositifs appropriés (puits d'infiltration, drains, fossés, noues, bassins...) sur l'unité foncière ou elles sont récoltées. Dans le cas où l'infiltration du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux de pluie seront stockées avant rejet à débit régulé dans le milieu naturel. Le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter le débit de pointe ruisselé d'une pluie de retour 20 ans et d'une durée de 12h (soit 50 mm), à au plus 1,2l/s/ha de terrain aménagé.
13. Le rejet des eaux pluviales dans le réseau public de collecte des eaux usées est interdit.
14. Tout dispositif d'utilisation, à des fins domestiques (alimentation des toilettes, le lavage des sols et le lavage du linge), d'eau de pluie à l'intérieur d'un bâtiment alimenté par un réseau, public ou privé, d'eau destinée à la consommation humaine doit préalablement faire l'objet d'une déclaration auprès du service gestionnaire d'assainissement.
15. Afin de respecter les critères d'admissibilité dans le milieu naturel, certaines eaux de pluie peuvent être amenées à subir un prétraitement avant rejet.

#### **Divers**

16. Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service gestionnaire du réseau.



## Collecte des déchets

17. Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets doivent être intégrés dans les constructions existantes ou projetées. Ils doivent être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Lorsque l'intégration dans un bâtiment est impossible, un local ou un emplacement autonome doit être créé. Son intégration paysagère et architecturale doit être soignée et doit permettre de dissimuler les conteneurs à la vue depuis l'espace public.

### Article UA5 : La superficie minimale des terrains constructibles

*Sans objet.*

### Article UA6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

*Le recul doit être calculé horizontalement entre tout point de la construction au point de l'alignement des voies publiques et privées ouvertes à la circulation automobile qui en est le plus rapproché.*

1. Les constructions doivent être implantées soit :
  - à l'alignement ;
  - avec un recul minimum de 5 mètres.

### Article UA7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

*Le recul doit être calculé horizontalement entre tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché.*

1. Les constructions, excepté les abris de jardin, doivent être implantées soit :
  - sur une limite séparative maximum, si le côté intéressé de la construction ne comporte pas d'ouvertures et/ou de châssis fixes transparents en façade et/ou en toiture ;
  - avec un recul minimum de 2,5 mètres, si le côté intéressé de la construction ne comporte pas d'ouvertures et/ou de châssis fixes transparents en façade et/ou en toiture ;
  - avec un recul minimum de 5 mètres dans les autres cas.
2. Les abris de jardin doivent être implantés soit :
  - en limites séparatives ;
  - avec un recul minimum de 1 mètre.

### Article UA8 : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

*Le recul doit être calculé horizontalement entre tout point d'une construction au point de la construction qui en est le plus rapproché.*

1. Les constructions destinées à l'habitation non contiguës doivent être implantées soit :
  - avec un recul minimum de 5 mètres, si les côtés intéressés des constructions sont constitués de façades et/ou de toiture aveugle ;
  - avec un recul minimum de 10 mètres dans les autres cas.

### Article UA9 : L'emprise au sol des constructions

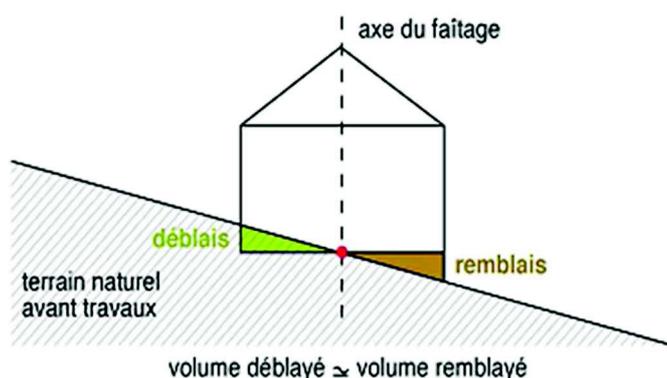
*L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.*

1. L'emprise au sol des constructions principales (hors annexes) destinées à l'habitation est de :
  - 50 mètres carrés minimum ;
  - 30 % de la superficie de l'unité foncier maximum.

*Cet article ne s'applique pas pour les constructions de services publics ou d'intérêt collectif.*

### Article UA10 : La hauteur maximale des constructions

*La hauteur doit être calculée verticalement du terrain naturel au point le plus haut de la construction. En cas d'implantation sur un terrain en pente, le point de référence du terrain naturel est celui du schéma suivant :*



1. La hauteur maximale des constructions, hors annexes, est de R+1+C dans la limite de 10 mètres.
2. La hauteur maximale des annexes est de 5 mètres.

*Cet article ne s'applique pas pour les constructions de services publics ou d'intérêt collectif.*

### Article UA11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

*Des adaptations sont possible en cas d'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Les permis de construire ou d'aménager ou les décisions prises sur les déclarations préalables peuvent comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.*

1. Les constructions et l'aménagement de leurs abords ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. L'accent sera mis sur la perception des constructions dans leur ensemble, dans le paysage bâti et végétal, « de loin ».
2. Les couleurs des constructions et installations doivent être conformes au nuancier annexé au présent règlement.

#### **Toitures et couvertures**

3. Les couvertures existantes peuvent être maintenues ou reconstruites à l'identique dans le souci du respect des formes et volumes traditionnels qui caractérisent le bâti existant.
4. Les toitures des constructions principales, hors extensions et annexes, doivent comporter deux pans minimum avec des pentes comprises entre 35° et 45°. Elles doivent être couvertes en ardoises, en tuiles plates ou dans un matériau d'aspect similaire. Les toitures-terrasses sont autorisées à condition d'être végétalisées.
5. Les toitures des extensions peuvent comporter un ou plusieurs pans, avec une pente supérieure ou égale à 25° et couvertes avec le même matériau que la construction principale.
6. Les toitures des annexes supérieures ou égales à 20 mètres carrés d'emprise au sol peuvent comporter un ou plusieurs pans, avec une pente supérieure ou égale à 25° et couverte en ardoises, en tuiles plates ou dans un matériau d'aspect similaire.
7. Les toitures des annexes inférieures à 20 mètres carrés d'emprise au sol peuvent comporter un ou plusieurs pans, avec une pente supérieure ou égale à 25° et couverte par tout type de matériaux de couleur ardoise ou brun rouge.

*Les points précédents ne s'appliquent pas pour les vérandas et les verrières.*

8. Les panneaux solaires doivent être soit :
  - regroupés en un seul ensemble, implantés le plus bas possible et sur la totalité de la largeur de la toiture ;
  - alignés verticalement et horizontalement par rapport aux ouvertures de façade et de toiture.



9. Les panneaux solaires doivent remplacer les éléments de couverture et ne pas être implantés en saillie.

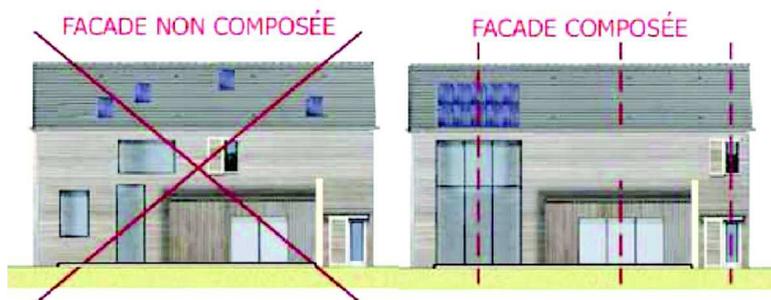
10. Les panneaux solaires doivent être implantés soit :

- sur une superficie inférieure ou égale à 50 % du pan de toiture sur lequel ils sont implantés ;
- sur des pans entiers de toiture.

11. L'implantation des panneaux solaires sur les annexes est à privilégier.

### Façades

12. Les façades doivent être composées et présenter un traitement harmonieux :



13. Les façades visibles du domaine public doivent présenter une dominante de surface pleine par rapport aux vides.

14. Les façades d'une construction, qu'elles soient aveugles ou non, visibles ou non du domaine public, doivent être réalisées en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect, convenables et donner des bonnes garanties de conservation.

15. Les murs existants en pierre appareillée traditionnellement et les ferronneries anciennes doivent être maintenus ou reconstruits à l'identique.

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

17. Les enduits doivent de préférence présenter une finition grattée fin, talochée ou pierre vue. Les enduits tyroliens tramés au rouleau et rustiques sont interdits.

18. Les couleurs des façades doivent être en harmonie avec les couleurs des constructions existantes, le blanc et les tons vifs sont interdits.

19. Les matériaux modifiant le caractère architectural traditionnel local (maçonneries de moellons apparents avec appareillage compliqué, taille recherchée, joints en creux, saillants...) sont interdits.

20. Les matériaux d'imitation tels que faux bois, fausses pierres... sont interdits.

### Ouvertures et menuiseries

21. Les ouvertures en façade et en toiture doivent être alignées.

22. En façade sur rue, les ouvertures doivent être plus hautes que larges, exception faite des portes de garage. Si la construction est concernée par plusieurs rues, la règle précédente ne s'applique que pour la rue pour laquelle elle est la plus appropriée.

23. La largeur totale d'une lucarne ne doit pas excéder 1,20 mètre.



25. Les percements en toiture doivent être constitués soit :
- par des lucarnes de type traditionnel (en capucine, à bâtière) ;
  - par des châssis vitrés, posés et encastrés dans la couverture et situés de préférence sur le pan de toit opposé à la rue.
26. Les lucarnes rampantes sont interdites.
27. Les châssis de toit :
- doivent être situés à une distance minimale de 0,80 mètre entre tout point du châssis de toit, y compris l'ouverture, au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché ;
  - ne doivent pas excéder 0,80 mètre de large et 1,20 mètre de haut.
28. Les coffres de volets roulants ne doivent pas être visibles du domaine public.
29. Les vitrages réfléchissants sont interdits.

### **Clôtures**

30. Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect, être en harmonie avec la construction principale et celles des unités foncières riveraines.
31. Les clôtures ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux, notamment en cas d'inondation.
32. Les clôtures implantées à l'alignement des voies et emprises publiques doivent être constituées d'un mur :
- en maçonnerie pleine et enduite ou en pierre de pays, surmonté d'un chaperon ;
  - d'une hauteur comprise entre 1,50 mètre et 1,80 mètre.
33. Les clôtures implantées en limite séparative doivent être constituées soit :
- par un muret de faible hauteur surmonté de grillages ou piquets doublés d'une haie ;
  - par un mur d'une hauteur comprise entre 1,50 mètre et 1,80 mètre.
34. Les coffrets liés à la desserte des réseaux doivent être intégrés à la clôture.

*Les clôtures à proximité immédiates des accès et carrefours des voies ouvertes à la circulation automobile pourront faire l'objet, sur avis du service gestionnaire de la voie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité des usagers des voies.*

### **Divers**

35. Les vérandas ne doivent pas dénaturer le caractère de la construction sur laquelle elles doivent s'appuyer.
36. Les abris de jardin doivent être réalisés avec des matériaux traditionnels (pierres, briques, bois...).



## Devanture commerciale

37. Les devantures commerciales doivent respecter le style, les proportions et les rythmes architecturaux des immeubles auxquels elles s'intègrent. Elles ne doivent pas masquer des éléments destinés à être vus (jambages, bandeaux, linteaux appareillés...). Dans ces cas, la vitrine ainsi que les bandeaux-enseignes doivent être placés en léger retrait par rapport au nu de la façade.
38. Les devantures commerciales doivent être établies dans la seule hauteur du rez-de-chaussée. Les éléments composant la structure de l'immeuble doivent être mis en valeur.
39. Les stores ne doivent pas excéder la longueur de la vitrine.

## Les éléments remarquables

40. Le maximum de composants (maçonnerie, charpente, menuiserie, ferronnerie...) d'origine des constructions doivent être conservés.
41. Lors de travaux de ravalement de façade, les bandeaux, corniches et autres éléments de décors ou de modénatures doivent être soigneusement conservés ou restaurés. En cas d'altération profonde, ces motifs doivent être consolidés ou remplacés à l'identique.
42. Pour les menuiseries, si les fenêtres d'origine ne peuvent être conservées pour cause de vétusté ou de confort, les nouvelles fenêtres doivent être réalisées en respectant le dessin et la disposition des modèles d'origine (formes et dimensions des sections et profils).
43. Dans le cas de remplacement de volets vétustes ou atypiques, les volets doivent être semblables au modèle local dominant (soit à rez-de-chaussée, le volet plein avec des barres horizontales sans écharpes, soit le volet persienne à la française).

*Cet article ne s'applique pas pour les constructions de services publics ou d'intérêt collectif.*

## Article UA12 : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

### Pour les véhicules motorisés

1. Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation automobile.
2. Les aires de stationnement doivent permettre de répondre aux besoins des constructions à édifier. Des dispositions doivent être prises pour réserver les dégagements nécessaires aux manœuvres.
3. La mutualisation des surfaces de stationnement entre plusieurs opérations d'aménagement doit être recherchée en priorité.



4. Toute personne qui construit :
- un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles ;
  - un bâtiment d'activités équipé de places de stationnement destinées aux salariés ou à la clientèle ;
  - un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public ;

dote une partie de ces places des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un décompte individualisé de la consommation d'électricité.

5. Les aires de stationnement affectées aux véhicules motorisés ne peuvent pas être :
- inférieures à 2 places de stationnement non bâties par logement ;
  - supérieures à 1 place de stationnement par tranche de 55 mètres carrés de surface de plancher destinée aux bureaux.
6. Les aires de livraison ne peuvent pas être inférieures :
- pour les commerces de plus de 1 000 mètres carrés de surface de vente, 1 aire de livraison permettant l'accueil d'un véhicule de 2,60 mètres de large, d'au moins 6 mètres de long et de 4,20 mètres de haut, y compris le débattement de ses portes et d'un hayon élévateur et d'une zone de manutention de 10 mètres carrés ;
  - pour les autres activités, 1 aire de livraison de 100 mètres carrés par tranche de 6 000 mètres carrés de surface de plancher.

#### **Pour les vélos**

7. Les espaces nécessaires au stationnement des vélos doivent être clos et couvert, ils doivent être d'accès direct à la voie ou à un cheminement praticable, sans obstacle, avec une rampe de pente maximale de 12 %. Les vélos doivent pouvoir être rangés sans difficulté et cadenassés par le cadre et la roue. Des surfaces pour remorques, vélos spéciaux, rangement de matériel (casques) ainsi que des prises électriques pourront être réservées dans les locaux de stationnement.



8. Les aires de stationnement affectées aux vélos ne peuvent pas être inférieures :
- pour les opérations d'habitat de plus de 400 mètres carrés de surface de plancher, à 1,5 mètre carré par logement auxquelles s'ajoute un local de 10 mètres carrés minimum ;
  - pour les constructions de bureaux, à 1 mètre carré par tranche de 100 mètres carrés de surface de plancher ;
  - pour les écoles primaires, à 1 place pour huit à douze élèves ;
  - pour les collèges et lycées, à 1 place pour trois à cinq élèves ;
  - pour les universités et autres, à 1 place pour trois à cinq étudiants ;
  - pour les autres destinations de constructions de plus de 500 mètres carrés de surface de plancher, à 1 place de stationnement pour 10 employés auxquelles s'ajoute les places visiteurs.

**Article UA13 : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

1. Les espaces de pleine terre doivent occuper une superficie minimale de 40 % de l'unité foncière et doivent être paysagers.
2. Les haies vives et les boisements doivent être constitués d'essences locales variées, non mono spécifiques. Les thuyas, les résineux, les bambous et d'une manière générale toutes essences exotiques et/ou invasives sont interdites.

*Une liste d'essences végétales préconisées est annexée au présent règlement.*

*Cet article ne s'applique pas pour les constructions de services publics ou d'intérêt collectif.*

**Article UA14 : Le coefficient d'occupation du sol**

*Sans objet.*



**Article UA15 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

1. Les constructions doivent, dans la mesure du possible :
  - utiliser des matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
  - intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
  - prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
  - utiliser les énergies renouvelables (utilisation passive et active de l'énergie solaire) et la géothermie ;
  - être orientées de façon à favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.
2. Les prélèvements en nappe à usage géothermique doivent comprendre un doublet de forages avec réinjection de l'eau dans le même horizon aquifère que celui dans lequel est effectué le prélèvement.
3. Les constructions, travaux, installations et aménagements doivent être raccordés aux réseaux d'énergie existants à proximité du site d'implantation.

**Article UA16 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

1. Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service gestionnaire du réseau.
2. Les constructions doivent être raccordées par 3 fourreaux minimum, le premier pour le réseau téléphonique, le deuxième pour la fibre optique et le troisième dit de manœuvre.