



**MAIRIE  
DE SAINTRY-SUR-SEINE**

## CERTIFICAT D'URBANISME D'INFORMATION

DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

Par :	Cabinet PAILLARD HPUC représenté par Monsieur PAILLARD Hervé	N° CUa 091 577 25 1 0011
Demeurant à :	266 avenue Daumesnil 75012 Paris	Demande reçue le 04/02/2025
Propriétaire :	M. et Mme	
Sur un terrain sis :	22 rue de L'Egalité 91250 Saintry sur Seine	Superficie : 237 m <sup>2</sup>

### TERRAIN DE LA DEMANDE

Superficie du terrain de la demande (1) :

- Parcelle AB n° 18 de 237 m<sup>2</sup>,

Nature et type de biens : terrain bâti avec maison

(1) *Sous réserve de l'exactitude de la déclaration du demandeur*

### OBJET DE LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME

Demande en vue de connaître les dispositions d'urbanisme applicables au terrain.

### ACCORDS NÉCESSAIRES

Les demandes de permis et les déclarations préalables seront soumises aux avis ou accords des services de l'État en charge : des sites, des monuments historiques et des espaces protégés.

### DROIT DE PREEMPTION ET BENEFICIAIRE DU DROIT

La commune a créé un droit de préemption urbain sur les zones U et NAU par délibération en date du 30 septembre 1992 et d'un droit de préemption urbain renforcé sur 7 secteurs en date du 25 septembre 2008 :

- Le terrain est situé à l'intérieur d'un périmètre dans lequel s'applique un **Droit de Préemption Urbain simple**.

(Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra faire une Déclaration d'Intention d'Aliéner auprès du bénéficiaire du droit de préemption cité ci-dessus. Elle comportera l'indication du prix et des conditions de la vente projetée.)

**SANCTION** : Nullité de la vente en cas d'absence de déclaration.

### NATURE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE APPLICABLES AU TERRAIN

Inscrit à l'inventaire des sites par Arrêté Interministériel en date du 19 août 1976, avec accord ou avis auprès des Bâtiments de France

AC2 - Servitude de protection du site inscrit Rive de Seine

Le demandeur est avisé sur un risque de Retrait-gonflement des sols argileux : la commune est située sur un secteur où ont été recensées des formations argileuses et marneuses. Les constructeurs et maîtres d'ouvrages s'informeront du niveau d'aléa du risque retrait-gonflement sur le site internet du Bureau de Recherches Géologiques et Minières ([www.argiles.fr](http://www.argiles.fr)). Ils veilleront à prendre toutes les mesures nécessaires pour mettre en conformité la construction avec le risque encouru.

### NATURE DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

Articles L.410-1, R.410-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Conformément au quatrième alinéa de l'article L. 410-1 du code de l'urbanisme, si une demande de permis de construire, d'aménager ou de démolir ou si une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la date du présent certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à cette date ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

La commune de Saintry-sur-Seine est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 01/07/2019 :

- **Zone UA** du Plan Local d'Urbanisme avec une **Emprise au Sol de 50% de l'unité foncière**.

## EQUIPEMENTS PUBLICS

L'état des équipements publics existants ou prévus est le suivant :

Équipement	Terrain desservi	Gestionnaire du réseau	Observation
Eau potable	Oui	CA GRAND PARIS SUD SEINE ESSONNE SENART	
Eau pluviale	Oui	CA GRAND PARIS SUD SEINE ESSONNE SENART	EP devra être gérée à la parcelle
Électricité	Oui		
Assainissement	Oui	CA GRAND PARIS SUD SEINE ESSONNE SENART	VOIR avec le gestionnaire pour le raccordement de la parcelle au réseau d'assainissement communal existant
Voirie	Oui	U.T.D. NORD EST	

## TAXES ET CONTRIBUTIONS

Les taxes suivantes seront assises et liquidées après la délivrance effective ou tacite d'un permis de construire, d'un permis d'aménager, et en cas de non-opposition à une déclaration préalable :

- Taxe d'aménagement
- Redevance d'archéologie préventive

Les participations ci-dessous pourront être exigées à l'occasion d'un permis ou d'une décision de non-opposition à une déclaration préalable. Si tel est le cas elles seront mentionnées dans l'arrêté de permis ou dans un arrêté pris dans les deux mois suivant la date du permis tacite ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable.

**Participations exigibles sans procédure de délibération préalable :**

- Participations pour équipements publics exceptionnels (articles L. 332-6-1-2° c) et L. 332-8 du code de l'urbanisme).

**Participations préalablement instaurées par délibération :**

- Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif (Article L. 1331-7 du Code de la Santé Publique).

## OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

- Le Plan Local d'Urbanisme est consultable et téléchargeable sur le site de la commune ([www.saintry-sur-seine.fr](http://www.saintry-sur-seine.fr)).

**ATTENTION :** Le non-respect de ces formalités ou l'utilisation du sol en méconnaissance des règles indiquées dans le Certificat d'Urbanisme est passible d'une amende comprise entre **1 200 Euros** en application de l'article L.480-4 du Code de l'Urbanisme et un montant qui ne peut excéder, soit dans le cas de construction d'une surface de plancher, une somme de **6 000 Euros** par mètre carré de surface construite, démolie ou rendue inutilisable au sens de l'article L.430-2 du Code de l'Urbanisme, soit, dans les autres cas ; un montant de **300 Euros**. La démolition des ouvrages ou la remise en état des lieux peut être également ordonnée. En cas de récidive, outre la peine d'amende ainsi définie un emprisonnement de **six mois** pourra être prononcé.

Le présent Certificat est transmis au représentant de l'État dans les conditions prévues à l'article L.421-2-4 du Code de l'Urbanisme.

Fait à Saintry-sur-Seine, le 4 février 2025

Pour le Maire et par délégation,

Le 2<sup>ème</sup> adjoint



Gérard PÉNDARIES

*La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales. La présente est donc exécutoire à compter uniquement de sa notification au demandeur*

**Le (ou les) demandeur(s) peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de réception.** A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux.

**Durée de validité.** Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Il peut être prorogé par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée du certificat pour lequel vous demandez la prorogation.

**Effets du certificat d'urbanisme :** Le certificat d'urbanisme est un acte administratif d'information, qui constate le droit applicable en mentionnant les possibilités d'utilisation de votre terrain et les différentes contraintes qui peuvent l'affecter. Il n'a pas valeur d'autorisation pour la réalisation des travaux ou d'une opération projetée. Le certificat d'urbanisme crée aussi des droits à votre égard. Si vous déposez une demande d'autorisation (par exemple une demande de permis de construire) dans le délai de validité du certificat, les nouvelles dispositions d'urbanisme ou un nouveau régime de taxes ne pourront pas vous être opposées, sauf exceptions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

Copie du certificat est adressée au propriétaire du terrain lorsque la demande n'émane ni de lui-même, ni de son mandataire (article R 410-9 du Code de l'Urbanisme)

Je soussigné, **Patrick RAUSCHER**, Maire de la Ville de Saintry-sur-Seine, certifie :

- Que le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de la Ville de Saintry-sur-Seine a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 1<sup>er</sup> juillet 2019 ;
- Que le bien bâti cadastré **Section n° AB n° 18** :
  - EST situé à Saintry-sur-Seine : **22 rue de l'Egalité**.
  - N'EST PAS frappé de servitude d'alignement : L'alignement actuel est conservé.
  - N'EST PAS situé sur un emplacement réservé ;
  - N'EST pas frappé de servitudes communales ;
  - N'EST PAS situé dans une zone à urbaniser en priorité (Z.U.P.) ;
  - N'EST PAS situé dans une zone spéciale de recherche, d'exploitation de carrières et d'une zone de carrière à ce jour et à ma connaissance ;
  - N'EST PAS situé dans une zone de droit de préemption urbain renforcé ;
  - EST situé dans un site inscrit ;
  - N'EST pas situé dans un site faisceau hertzien ;
  - N'EST PAS situé dans une Zone d'Aménagement Différé (article L. 212-1 et suivants du Code de l'Urbanisme) ;
  - N'EST PAS situé dans le périmètre des espaces naturels sensibles des départements (article L. 113.8 et suivants du Code de l'Urbanisme), d'une zone Natura 2000, d'un espace boisé classé (E.B.C.) ;
  - N'EST PAS situé dans une zone de rénovation urbaine, ni dans un périmètre de restauration immobilière, ni dans un périmètre de résorption de l'habitat insalubre ;
  - N'EST PAS inclus dans un secteur sauvegardé ;
  - N'EST PAS contaminé, à ma connaissance, par la présence de termites ou autres insectes xylophages ;
  - NE présente PAS de péril à ce jour et à ma connaissance ;
  - N'EST PAS situé dans une Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux (Z.I.C.O.) ;
  - N'EST PAS situé dans un périmètre de risques technologiques Z.1 ;

Fait à Saintry-sur-Seine, le 4 février 2025

Pour le Maire et par délégation,

Le 2<sup>ème</sup> adjoint

Gérard PENDARIES



Commune de **SAINTRY SUR SEINE** (Département de l'Essonne)

Adresse : **22 rue de l'Égalité**

Cadastre : section AB n° 18

Contenance cadastrale : 237 m<sup>2</sup>

Dossier n°250162

**PLAN DE SITUATION**

ECHELLE 1/5000

PROPRIÉTAIRES : M. et Mme

## EXTRAIT DE PLAN CADASTRAL





## Fiche parcelle cadastrale

Saintry-sur-Seine  
AB 18

Géofoncier

Fiche éditée le 14 mars 2025 à 08h43 (UTC +0100)  
Par CABINET PAILLARD HPUC

### AVERTISSEMENT :

Les informations présentes sur cette fiche sont fournies à titre informatif.  
Elles sont issues des bases de données du portail Géofoncier et de la DGFIP telles qu'elles se présentent à la date d'édition de cette fiche.

### CARACTERISTIQUES

**Commune** : Saintry-sur-Seine (91577)  
**Préfixe** : 000  
**Section** : AB  
**Numéro** : 18

**Adresse postale la plus proche** :  
24 Rue de l'Egalité 91250 Saintry-sur-Seine



### INFORMATIONS CADASTRALES

**Contenance cadastrale** : 2 a 37 ca \*  
**Parcelle arpentée** : non

Parcelle créée en 2005 (remaniement).

**Lieu-dit cadastral** : LE VILLAGE

\* Ne vaut pas certificat de surface



## GEOMETRES-EXPERTS

### Dossier(s) de géomètre-expert situé(s) sur la parcelle ou citant la parcelle :

Aucun dossier trouvé sur cette parcelle.

### Coordonnées des détenteurs :

*Bientôt disponible*

## URBANISME

### Cette commune est couverte par un PLU

Urbaine  
Zone UA

Lien : [https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/api/document/455d711271ff03418b7338035344f621/download-file/91577\\_reglement\\_20190701.pdf](https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/api/document/455d711271ff03418b7338035344f621/download-file/91577_reglement_20190701.pdf)

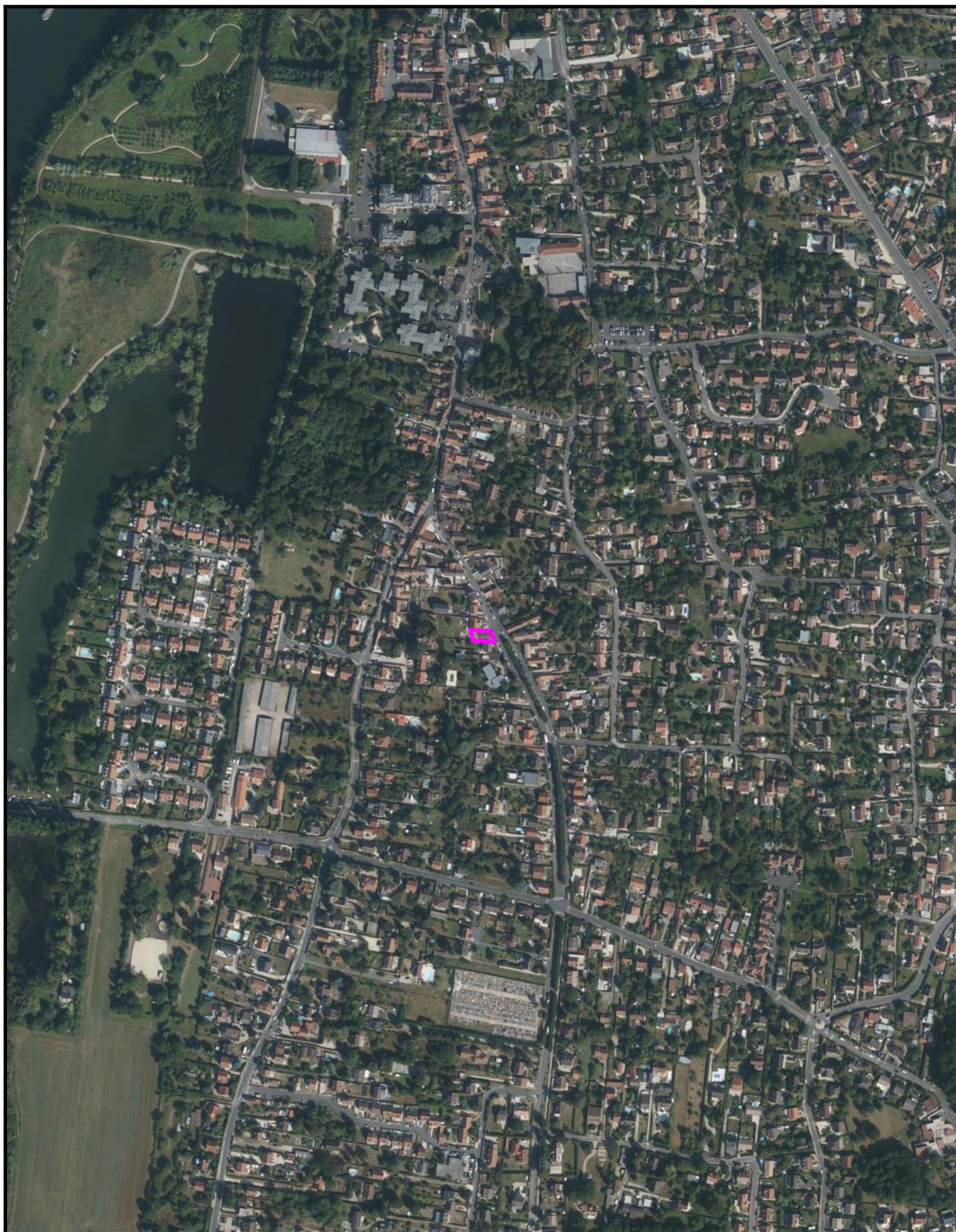
## RISQUES

Lien de génération du rapport Géorisques

<https://www.georisques.gouv.fr/mes-risques/connaitre-les-risques-pres-de-chez-moi/rapport2?form-adresse=true&isCadastre=false&city=Saintry-sur-Seine&type=houseNumber&typeForm=adresse&codeInsee=91577&lon=2.4931210276948326&lat=48.5>  
Rue de l'Egalité 91250 Saintry-sur-Seine

## VALEURS FONCIERES VENALES \*

Aucune vente trouvée sur cette parcelle.



Année de référence : 2024		Département : 91 0		Commune : 577 SAINTRY SUR SEINE												TRES : 006		Numéro communal : D00556								
Titulaire(s) de droit(s)																										
Droit réel : Propriétaire/Indivision											Numéro propriétaire : MCMWCR				Né(e) le			À								
Nom :		Prénom :																								
Adresse : 22 RUE DE L'EGALITE 91250 SAINTRY SUR SEINE																										
Droit réel : Propriétaire/Indivision											Numéro propriétaire : MCMWCS				Né(e) le			À								
Nom :		Prénom :																								
Adresse : 22 RUE DE L'EGALITE 91250 SAINTRY SUR SEINE																										
Propriété(s) bâtie(s)																										
Désignation des propriétés							Identification du local							Évaluation du local												
An	Sec	N° Plan	C Part	N° Voirie	Adresse	Code Rivoli	Bat	Ent	Niv	N° porte	N° fiscal du local	S Tar	M Eval	AF	Nat loc	Cat	RC Com Imposable	Coll	Nat Exo	AN RET	AN DEB	Fraction RC Exo	%EXO	TX OM	Coef	RC TEOM
11	AB	18		22	RUE DE L'EGALITE	0080	A	01	00	01001	915770515230	577A	C	H	MA	5M	2067							P		2 067
Total revenu imposable pour la part communale							Total revenu exonéré pour la part communale							Total revenu imposé pour la part communale												
2 067 euro(s)							0 euro(s)							2 067 euro(s)												

Propriété(s) non bâtie(s)																										
Désignation des propriétés							Évaluation															Livre foncier				
An	Sec	N° Plan	N° Voirie	Adresse	Code Rivoli	N° Parc Prim	FP/DP	S Tar	SUF	GR/SSGR	CL	Nat cult			Contenance			Revenu cadastral	Coll	Nat Exo	AN Ret	Fraction RC Exo	%EXO	TC	Feuillet	
11	AB	18	22	RUE DE L'EGALITE	0080		1	577A		S		Sols			HA	A	CA	0,00								
Contenance totale							Total de la part communale							Total de la part additionnelle							Majoration des terrains constructibles					
			HA	A	CA	Revenu imposable		Revenu exonéré		Revenu imposé		Revenu exonéré		Revenu imposé												
			02	A	37	0		0		0		0		0		0										

Direction générale des finances publiques  
Cellule d'assistance technique du SPDC  
du lundi au vendredi  
de 8h00 à 18h00

N° de dossier :

Courriel : esi.orleans.adspdc@dgfip.finances.gouv.fr

### Extrait cadastral modèle 1

conforme à la documentation cadastrale à la date du : 17/02/2025  
validité six mois à partir de cette date.

Extrait confectionné par : 9104101105

SF2517154452

#### DESIGNATION DES PROPRIETES

<i>Département :</i> 091												<i>Commune :</i> 577				SAINTRY SUR SEINE			
Section	N° plan	PDL	N° du lot	Quote-part Adresse	Contenance cadastrale	Renvoi	Désignation nouvelle												
							N° de DA	Section	N° plan	Contenance									
AB	0018			22 RUE DE L'EGALITE	0ha02a37ca														

#### OBSERVATIONS DU SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE

--

Décrets modifiés du 4 janvier 1955 art. 7 et 40 et du 14 octobre 1955 art. 21 et 30



AFFAIRE : C1FD /

## **RENSEIGNEMENTS SUR LES CARRIERES - SOUS/SOL**



**ADRESSE : 22 rue de l'Égalité, 91250 SAINTRY SUR SEINE**

**CADASTRE : section AB n° 18**

Dans l'état actuel des connaissances acquises par l'inspection générale des carrières et sous réserve de vérification par tous moyens appropriés, la situation de la propriété est la suivante :

**N'est pas connue comme étant affectée par des travaux souterrains abandonnés**

Les renseignements ci-dessus sont donnés à titre indicatif. Il est rappelé que le propriétaire du sol est aussi propriétaire du sous-sol (art. 552 du code Civil).

Ces informations ne sont pas suffisantes pour compléter l'état des risques naturels et technologiques en application des articles L 125-5 et R 125-26 du code de l'environnement.

Paris, le 10 février 2025





**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



Ce QR Code peut servir à vérifier l'authenticité des données contenues dans ce document.

## ÉTAT DES RISQUES POUR L'INFORMATION DES ACQUÉREURS ET DES LOCATAIRES

Établi le 14 mars 2025

La loi du 30 juillet 2003 a institué une obligation d'information des acquéreurs et locataires (IAL) : le propriétaire d'un bien immobilier (bâti ou non bâti) est tenu d'informer l'acquéreur ou le locataire du bien sur certains risques majeurs auquel ce bien est exposé, au moyen d'un état des risques, ceci afin de bien les informer et de faciliter la mise en œuvre des mesures de protection éventuelles .

L'état des risques est obligatoire à la première visite.

Attention! Le non respect de ces obligations peut entraîner une annulation du contrat ou une réfaction du prix.

Ce document est un état des risques pré-rempli mis à disposition par l'État depuis [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr). Il répond au modèle arrêté par le ministre chargé de la prévention des risques prévu par l'article R. 125-26 du code de l'environnement.

Il appartient au propriétaire du bien de vérifier l'exactitude de ces informations autant que de besoin et, le cas échéant, de les compléter à partir de celles disponibles sur le site internet de la préfecture ou de celles dont ils disposent, notamment les sinistres que le bien a subis.

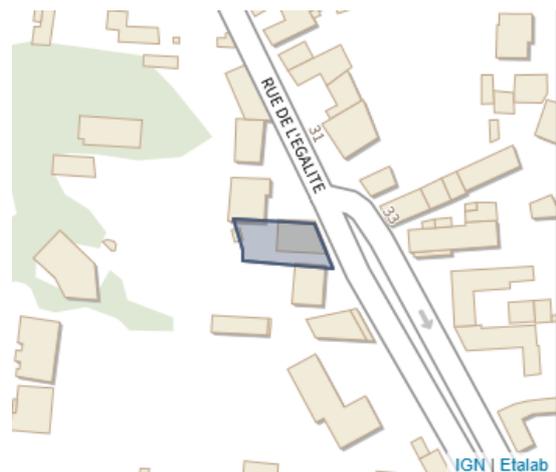
En complément, il aborde en annexe d'autres risques référencés auxquels la parcelle est exposée.

Cet état des risques réglementés pour l'information des acquéreurs et des locataires (ERRIAL) est établi pour les parcelles mentionnées ci-dessous.

### PARCELLE(S)

**91250 SAINTRY-SUR-SEINE**

Code parcelle :  
**000-AB-18**



## INFORMATIONS À PRÉCISER PAR LE VENDEUR / BAILLEUR

### INFORMATION RELATIVE AUX SINISTRES INDEMNISÉS PAR L'ASSURANCE À LA SUITE D'UNE CATASTROPHE NATURELLE, MINIÈRE OU TECHNOLOGIQUE

**Le bien a-t-il fait l'objet d'indemnisation par une assurance suite à des dégâts liés à une catastrophe ?**  Oui  Non

Vous trouverez la liste des arrêtés de catastrophes naturelles pris sur la commune en annexe 2 ci-après (s'il y en a eu).

Les parties signataires à l'acte certifient avoir pris connaissance des informations restituées dans ce document et certifient avoir été en mesure de les corriger et le cas échéant de les compléter à partir des informations disponibles sur le site internet de la Préfecture ou d'informations concernant le bien, notamment les sinistres que le bien a subis.

## SIGNATURES

Vendeur / Bailleur

Date et lieu

Acheteur / Locataire

## ANNEXE 1 : A L'ADRESSE SAISIE, LES RISQUES SUIVANTS EXISTENT MAIS NE FONT PAS L'OBJET D'UNE OBLIGATION D'INFORMATION AU TITRE DE L'IAL



### ARGILE : 3/3

-  1 : Exposition faible
-  2 : Exposition moyenne
-  3 : Exposition forte

Les sols argileux évoluent en fonction de leur teneur en eau. De fortes variations d'eau (sécheresse ou d'apport massif d'eau) peuvent donc fragiliser progressivement les constructions (notamment les maisons individuelles aux fondations superficielles) suite à des gonflements et des tassements du sol, et entraîner des dégâts pouvant être importants. Le zonage argile identifie les zones exposées à ce phénomène de retrait-gonflement selon leur degré d'exposition.

Exposition forte : La probabilité de survenue d'un sinistre est élevée et l'intensité des phénomènes attendus est forte. Les constructions, notamment les maisons individuelles, doivent être réalisées en suivant des prescriptions constructives ad hoc. Pour plus de détails :

<https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/sols-argileux-secheresse-et-construction#e3>



## ANNEXE 2 : LISTE DES ARRÊTÉS CAT-NAT PRIS SUR LA COMMUNE

Cette liste est utile notamment pour renseigner la question de l'état des risques relative aux sinistres indemnisés par l'assurance à la suite d'une catastrophe naturelle.

Nombre d'arrêtés de catastrophes naturelles (CAT-NAT) : 14

Source : CCR

Inondations et/ou Coulées de Boue : 8

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
INTE1615488A	28/05/2016	05/06/2016	08/06/2016	09/06/2016
INTE1726132A	09/07/2017	09/07/2017	26/09/2017	27/10/2017
INTE1804348A	15/01/2018	05/02/2018	14/02/2018	15/02/2018
INTE9900627A	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
NOR19830111	08/12/1982	31/12/1982	11/01/1983	13/01/1983
NOR19830621	09/04/1983	18/04/1983	21/06/1983	24/06/1983
NOR19831115	16/08/1983	16/08/1983	15/11/1983	18/11/1983
NOR19861211	10/08/1986	10/08/1986	11/12/1986	09/01/1987

Sécheresse : 4

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
INTE1935645A	01/07/2018	30/09/2018	13/12/2019	19/12/2019
INTE9100235A	01/06/1989	31/12/1990	14/05/1991	12/06/1991
INTE9300372A	01/01/1991	31/12/1992	16/08/1993	03/09/1993
INTE9700555A	01/01/1993	31/03/1997	17/12/1997	30/12/1997

Mouvement de Terrain : 2

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
INTE9900627A	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
NOR19831115	16/08/1983	16/08/1983	15/11/1983	18/11/1983



4

# RÈGLEMENT



Révision du Plan Local d'urbanisme  
de la commune de Saintry-sur-Seine

Dossier d'approbation  
Juillet 2019

**Révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saintry-sur-Seine  
Département de l'Essonne**

*Arrêté par délibération 2018-10-09 n°04 du Conseil municipal du 10 septembre 2018*

<b>Nom du fichier</b>	Règlement
<b>Version</b>	Dossier d'approbation
<b>Conseil Municipal</b>	1er juillet 2019
<b>Mairie de Saintry-sur-Seine 57 Grande Rue Charles de Gaulle 91250 SAINTRY-SUR-SEINE</b>	Visa

## SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES .....	5
LEXIQUE APPLICABLE DANS TOUTES LES ZONES .....	13
TITRE II.....	28
RÈGLEMENT APPLICABLE EN ZONES URBAINES.....	29
<b>ZONE UA.....</b>	<b>29</b>
ZONE UB.....	49
ZONE UG .....	66
ZONE UE .....	82
TITRE III.....	103
RÈGLEMENT APPLICABLE EN ZONES NATURELLES .....	104
ZONE N .....	104
ANNEXES AU RÈGLEMENT .....	111
RAPPEL DES ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME QUI RESTENT APPLICABLES COMPLÉMENTAIREMENT AUX DISPOSITIONS DU PLU .....	112
STATIONNEMENT DES VÉHICULES MOTORISÉS ET DES VELOS.....	113
RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGÈRES .....	120
RISQUES DUS AU RETRAIT / GONFLEMENT DES SOLS ARGILEUX .....	141
ANNEXE 5 : LISTE DES BATIMENTS REMARQUABLES PROTÉGÉS.....	146
ANNEXE 6 : LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS .....	147

**RÈGLEMENT APPLICABLE EN  
ZONE UA**

## ZONE UA

---

La zone UA est une zone urbaine mixte, principalement à vocation d'habitat, correspondant au centre ancien de Saintry-sur-Seine.

Il s'agit du centre bourg, noyau villageois traditionnel composé d'un mélange de maisons rurales édifiées en ordre continu, implantées à l'alignement et de maisons bourgeoises implantées en retrait, mais où la continuité urbaine est maintenue par des clôtures ou des annexes.

Il est structuré par un bâti diversifié comprenant essentiellement de l'habitat, complété par des services, équipements et commerces, qui participent au caractère du bourg villageois traditionnel.

Le règlement a pour but de respecter les formes urbaines traditionnelles et les caractéristiques architecturales propres aux constructions villageoises, tout en permettant une évolution modérée sous forme de constructions nouvelles intégrées au bâti existant. Il vise également à préserver une certaine mixité des fonctions.

### DISPOSITIONS GENERALES POUR L'ENSEMBLE DE LA ZONE UA

L'article R.151-21 du code de l'urbanisme, est applicable sur l'ensemble de la zone.

#### ARTICLE 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions à destination d'activités industrielles ;
- Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux divers non liés à l'exploitation d'un service public ;
- Les dépôts couverts ou non couverts de flottes de véhicules, non liés à une autre destination autorisée dans la zone UA ou à l'exploitation d'un service public ;
- Les travaux de démolition ou ceux portant atteinte au caractère et à l'architecture des bâtiments remarquables protégés ou intégrés dans des ensembles bâtis cohérents repérés sur le plan de zonage, à l'exception des travaux réalisés sur des parties du bâtiment dissociables du bâtiment d'origine et ne présentant pas d'éléments d'architecture remarquables ;
- Les affouillements et rehausslements des sols d'une hauteur supérieure à 1,50 m et d'une superficie de plus de 150 m<sup>2</sup> ;
- Le stationnement des caravanes et l'aménagement des terrains de camping et de caravaning ;
- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière ;
- Les constructions à usage d'entrepôt ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à autorisation.

## ARTICLE 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont soumises à conditions particulières, les constructions suivantes :

- **Les constructions à destination d'habitat**

En application de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, les opérations de construction neuve et/ou de changement de destination comprenant au moins 3 logements, doivent comporter au moins 40 % de logements locatifs sociaux. Le nombre de logements sociaux obtenus est arrondi au chiffre supérieur.

Lorsque les constructions sont incluses dans une opération d'aménagement (ZAC, lotissement, permis groupé ou valant division), l'obligation d'affecter 30 % de logements sociaux s'applique de manière globale à l'ensemble des surfaces de logements prévues dans l'opération d'aménagement.

- **Les installations classées pour la protection de l'environnement**

En application des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement, l'implantation ou l'extension d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration est autorisée sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et à condition :

- que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants ;
- qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances ;
- d'une bonne compatibilité avec les réseaux d'infrastructures et d'assainissement.

- **Les constructions à destination autre que le logement**

Ces constructions sont autorisées à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.

- **Les constructions à usage d'activités artisanales**

Les changements d'affectation ou les extensions de constructions existantes à usage d'activités artisanales ne peuvent pas occuper plus de 50 % de la surface de plancher totale de la construction.

- **Les bâtiments remarquables**

Sont autorisés les aménagements et extensions sur des bâtiments remarquables protégés, à condition de ne pas entraîner la démolition totale de ces bâtiments ni d'en altérer l'aspect extérieur.

Les aménagements, et possibles extensions, devront mettre en valeur les caractéristiques architecturales remarquables.

## ARTICLE 3 - CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

### 1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir soit un accès direct à une voie publique ou privée, directement ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès doivent être adaptées à la taille des opérations et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

## 2. Voirie

Les voies publiques ou privées existante ou à créer doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, accessibilité aux personnes à mobilité réduite, protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères.

Pour les accès ou voies existantes ou à créer les dispositions sont applicables :

- un logement, la largeur de l'accès particulier sera de 3,50 mètres.
- A partir de deux logements, la largeur de la voie sera de 5 mètres.
- A partir de 4 logements, elle est portée à 8 mètres y compris des trottoirs de 1,40 mètres réalisés de chaque côté de la chaussée, prenant en compte les normes d'accessibilité et le tri-sélectif.

La création de nouvelles voies en impasse est autorisée, à condition :

- que la longueur cumulée des voies en impasse et des accès particuliers, existants ou à créer, n'excède pas 50 mètres, y compris la surface de retournement
- ou que cette voie constitue un tronçon d'une des voies prévues dans une des orientations particulières d'aménagement du présent PLU.

Les voies en impasse doivent comporter une aire de retournement dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour.

*Les aménagements à prévoir devront tenir compte également des dispositions générales.*

## ARTICLE 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAUX, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT.

Les réseaux doivent être conçus dans le respect des prescriptions des collectivités publiques gestionnaires des réseaux publics correspondants. À défaut ces réseaux ne pourront être repris en gestion par la collectivité publique concernée qu'après mises aux normes en vigueur au moment de la demande.

### 1. Alimentation en eau potable

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

Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.

### 2. Assainissement

Le réseau d'assainissement est en système séparatif. Les conditions de branchement eaux usées et eaux pluviales devront être conformes aux dispositions du Règlement départemental sanitaire de l'Essonne et du règlement d'assainissement de la Communauté d'agglomération de Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart.

- Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Les caractéristiques du branchement devront répondre aux normes établies par le gestionnaire du réseau.

Les constructions ou installations ayant vocation à rejeter des matières toxiques non biodégradables ou non autorisées au titre de l'article L.1331-10 de code de santé publique devront mettre en place les dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires.

Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et le raccordement devra être effectué sur le réseau collectif dans un délai de deux ans maximum suivant sa réalisation.

Le rejet des eaux résiduaires industrielles dans le réseau collectif n'est possible que dans le respect de la réglementation en vigueur. Il sera soumis à un prétraitement.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics, doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées jusqu'au milieu naturel, conformément à la réglementation. En outre, le prétraitement de ces eaux usées non domestiques est obligatoire lorsque la qualité des rejets n'est pas compatible avec un bon fonctionnement de la station d'épuration (bac à graisse pour les restaurants...).

Les eaux de piscines privées, conformément à la réglementation en vigueur, seront rejetées dans le réseau des eaux usées.

L'évacuation des eaux souillées et des effluents non traités, dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

- **Eaux pluviales**

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon :

- à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux articles 640 et 641 du code civil ;
- à retarder et à limiter l'évacuation des eaux pluviales vers les exutoires de surface, et notamment à permettre une percolation naturelle par une limitation de l'imperméabilisation ou par l'utilisation de techniques visant à la limitation des débits évacués de la propriété.

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

Pour les nouvelles constructions, des dispositifs appropriés pourront être imposés au pétitionnaire afin d'assurer la maîtrise des débits de l'écoulement des eaux pluviales et des eaux de ruissellement. Le pétitionnaire devra apporter la preuve du traitement adapté des eaux pluviales à la parcelle.

Même si un réseau de collecte d'eaux pluviales existe, afin de ne pas surcharger le réseau l'opération projetée devra infiltrer les eaux pluviales à la parcelle. En cas d'impossibilité démontrée, le pétitionnaire pourra solliciter le raccordement au réseau.

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

Tout aménagement de surface permettant le stationnement regroupé de plus de 5 véhicules doit être équipé, en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales, d'un débourbeur-déshuileur ou d'un procédé de traitement phytosanitaire des eaux de voirie aux performances au moins équivalentes.

### **3. Énergies et télécommunications**

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications doivent être conçus en souterrain sur le terrain jusqu'au point de

raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

Doivent être prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets de raccordements pour les réseaux d'électricité, de gaz et de télécommunications.

Les dispositifs techniques permettant l'utilisation d'énergies renouvelables sont autorisés en veillant à ce que leur positionnement et les matériaux utilisés assurent une bonne insertion à la construction et limitent leur impact acoustique.

Pour toute construction nouvelle, ainsi qu'en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, les antennes et paraboles doivent être localisées de façon à être le moins visibles depuis l'espace public.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables (R.111-14-2 du code de la construction et de l'habitat).

#### 4. Locaux pour la collecte des déchets

À l'exception des nouvelles constructions à destination d'habitation comportant un seul logement, toutes les constructions doivent être pourvues d'un système de collecte des déchets provoquant le moins de gêne olfactive et auditive. Selon la taille et l'emplacement de l'opération, il sera constitué soit par des bornes d'apport volontaire, soit par un local ventilé destiné au stockage des déchets et disposant d'un siphon de sol, facilement accessible. Les dimensions du local devront permettre un tri sélectif ; il dispose- ra d'une aire de présentation et des accès facilitant la manipulation des containers.

### ARTICLE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

*Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014*

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

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à toute circulation, existantes ou projetées notamment par un emplacement réservé inscrit au document graphique.

**Ne sont pas pris en compte** pour l'application de la règle, sous réserve de leur intérêt architectural dans la composition de la façade et de leur respect des règlements de voirie :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture ;
- les éléments techniques de moins de 0,60 m d'épaisseur sur façade tels que garde-corps, corniches... situés au-dessus d'une hauteur de 4,30 m comptée depuis le niveau du trottoir;
- les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur ;
- les dispositifs techniques pour le confort thermique (conduits de cheminée...) de moins de 1 mètre d'épaisseur, sous réserve que la largeur des accès ne soit pas réduite ;
- les constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

Les constructions doivent être implantées à l'alignement existant ou projeté et repéré sur le plan de zonage.

Elles peuvent cependant s'édifier en retrait si la continuité bâtie est maintenue en limite de voie par des éléments significatifs (mur toute hauteur ou mur-bahut surmonté d'une grille, porche, édicule, etc). Dans ce cas, le retrait minimum des constructions sera de 6 mètres et leur façade située en retrait devra être implantée parallèlement à la voie.

À l'angle de deux voies, toute construction implantée à l'alignement existant ou projeté,

doit présenter un pan coupé d'une longueur minimale de 5 mètres. La partie de terrain située entre le pan coupé et l'alignement entre dans le domaine public.

Les saillies et encorbellement sur le domaine public ou privé des voies sont interdits.

#### DISPOSITIONS PARTICULIERES

Pour tenir compte des éléments de patrimoines naturels ou bâtis repérés sur le plan de zonage, au titre de l'article L.123-1.5-III-2 du code de l'urbanisme, une implantation particulière pourra être imposée si elle est nécessaire à leur préservation.

Aucune distance minimale n'est imposée pour l'implantation des constructions suivantes :

- reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant détruit en partie à la suite d'un sinistre ;
- constructions ou équipements publics ou d'intérêt général, ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc).

**Les aménagements à prévoir devront tenir compte également des dispositions générales.**

#### ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

**Ne sont pas pris en compte** pour l'application de la règle et le calcul des distances de retrait par rapport aux limites séparatives (sans débords sur les terrains voisins) :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture ;
- les éléments techniques de moins de 0,60 m d'épaisseur sur façade tels que garde-corps, corniches ... les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ;
- les rampes d'accès aux personnes à mobilité réduite ;
- les escaliers dont l'emprise est inférieure ou égale à 1 mètre de large ;
- les dispositifs techniques pour le confort thermique (conduits de cheminée...) de moins de 1 mètre d'épaisseur, sous réserve que la largeur des accès ne soit pas réduite ;

Dans une bande de 20 mètres de profondeur comptée perpendiculairement à l'alignement existant ou projeté, les constructions peuvent être implantées sur les deux limites séparatives latérales.

Au-delà d'une bande de 20 mètres de profondeur comptée perpendiculairement à l'alignement existant ou projeté, les marges d'isolement s'imposent. Cependant, les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales et de fond en cas de bâtiment mitoyen existant en bon état et aux dimensions au moins équivalentes.

Dans le cas d'implantation en limite séparative, leur longueur d'implantation maximum ne pourra excéder 10 mètres.

Les constructions dont la hauteur est inférieure ou égale 3,50 m au faîtage ou au sommet de l'acrotère peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales et de fond ou en retrait.

En cas d'implantation en retrait par rapport aux limites séparatives latérales et de fond, les constructions doivent respecter :

- en cas de façade avec baie, une distance minimum de 8 mètres ;
- en cas de façade sans baie, une distance minimum de 2,50 mètres portés à 4 mètres en cas de baie de service (wc, salle de bain cuisine).
- à 2,50 m pour les annexes.

En cas de façade inférieure à 8 mètres par rapport aux limites séparatives, les baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 m au-dessus du plancher sont autorisées.

Les façades des constructions implantées en limites séparatives seront aveugles.

## DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les extensions ne sont autorisées que si elles respectent les dispositions de cet article ou n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle. Aucune baie nouvelle ou agrandissement de baie existante ne peuvent être réalisés sans respecter le calcul des retraits prévus ci-dessus.

Lorsque la limite séparative correspond avec la limite d'une voie privée, les dispositions figurant à l'article 6 s'appliquent.

Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose aux constructions ou équipements publics ou d'intérêt général ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.).

**Les aménagements à prévoir devront tenir compte également des dispositions générales.**

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

**Ne sont pas pris en compte** pour l'application de la règle et le calcul des distances de retrait par rapport aux limites séparatives (sans débords sur les terrains voisins) :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture ;
- les éléments techniques de moins de 0,60 m d'épaisseur sur façade tels que garde-corps, corniches ... les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ;
- les rampes d'accès aux personnes à mobilité réduite ;
- les escaliers dont l'emprise est inférieure ou égale à 1 mètre de large ;
- les dispositifs techniques pour le confort thermique (conduits de cheminée...) de moins de 1 mètre d'épaisseur, sous réserve que la largeur des accès ne soit pas réduite.

Des parties de construction reliées uniquement en sous-sol ou par des éléments d'architecture ou passerelle ouverte ou close, arche ou arcade, constituent des constructions distinctes et relèvent du présent article. Seule la liaison d'au moins 2 niveaux de constructions consécutifs situés au-dessus du niveau du sol avant travaux est considérée comme faisant partie d'une même construction et ne relève pas du présent article.

Lorsque deux constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance mesurée perpendiculairement séparant les façades en tous points doit être au moins égale à :

- 8 mètres pour les habitations
- 2,50 mètres pour les annexes

## DISPOSITIONS PARTICULIERES

Aucune distance minimale n'est imposée pour l'implantation des modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, sous réserve :

- que la distance entre les différents bâtiments ne soit pas diminuée ;
- que les travaux n'aient pas pour effet de réduire l'éclaircissement des pièces et que

les baies créées soient situées à distance réglementaire.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

***Les aménagements à prévoir devront tenir compte également des dispositions générales.***

#### **ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

*L'application du présent article renvoie à la définition de l'emprise au sol dans le lexique du règlement.*

L'emprise au sol maximale est fixée à 50 % de la superficie du terrain.

##### **DISPOSITIONS PARTICULIERES**

Les extensions sont autorisées dans la limite de 10 % de l'emprise au sol de la construction existante et, sous réserve du respect des autres articles du règlement.

Un dépassement de 20 m<sup>2</sup> est autorisé pour toute construction d'annexe réalisée après l'approbation du présent PLU, lorsque l'emprise au sol maximale est atteinte.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

*Ne sont pas pris en compte dans la hauteur maximale autorisée :*

- *Les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables dès lors qu'ils ne dépassent pas une hauteur de 1 mètre ;*
- *Les édicules techniques de 1 mètre de hauteur maximum, à condition qu'ils soient intégrés dans un volume fermé ou masqués par un dispositif à claires voies et qu'ils soient implantés en retrait des façades d'une distance au moins égale à leur hauteur.*

La hauteur des constructions se mesure au terrain fini et au faîtage médian de la construction.

La hauteur maximale autorisée pour les constructions ne peut excéder 11 mètres au faîtage ou à l'acrotère. La hauteur des annexes ne peut excéder 3 mètres à l'égout du toit.

##### **DISPOSITIONS PARTICULIERES**

En cas de terrain en pente, aucun dépassement de hauteur n'est autorisé pour tenir compte du dénivelé du terrain. La hauteur se mesure au faîtage médian de la construction par rapport au terrain fini. Le terrain naturel ne peut être remblayé sur une hauteur de plus de 1 mètre, sauf impossibilité technique.

Pour les bâtiments remarquables et les ensembles bâtis cohérents protégés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme, la hauteur des constructions doit respecter les caractéristiques en place et notamment l'harmonie d'ensemble.

Pour une construction existante dont la hauteur à la date d'approbation du PLU, est supérieure à la hauteur maximum autorisée, les travaux d'extension ou de réhabilitation doivent respecter les hauteurs maximales fixées par le présent règlement.

***Les aménagements à prévoir devront tenir compte également des dispositions générales.***

## ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

*Un cahier des recommandations architecturales et paysagères détaillant les préconisations sur l'aspect extérieur des constructions et de leurs abords, est annexé au présent règlement.*

### 1. Aspect extérieur des constructions

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés et leur couleur, les constructions et leurs éventuels dispositifs liés aux énergies renouvelables doivent s'intégrer de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles seront situées, et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les dispositifs de production d'énergies renouvelables peuvent être visibles de l'espace public à condition d'être conçus comme un élément à part entière de la composition architecturale du bâtiment, et notamment de la composition des façades.

Les antennes, y compris les paraboles, doivent être installées de façon à réduire leur impact visuel, notamment lorsqu'elles sont visibles depuis les voies ou les espaces publics. Elles sont interdites sur les balcons.

### 2. Toitures

Le volume de la toiture doit être proportionné au volume de la construction.

Les toitures terrasse sont admises **uniquement** si elles sont justifiées par le parti architectural.

L'acrotère doit être accompagné d'une couvertine, d'une corniche simple ou de tout autre système afin de protéger le mur de façade des effets de ruissellement.

Le garde-corps de sécurité devra être le plus discret possible : par relèvement de l'acrotère ou avec un procédé non opaque.

Les toitures à pentes. Pour l'éclairage des parties sous combles, seules les lucarnes sont autorisées en façade de voies, les châssis de toit étant limités aux baies dites secondaires. Elles doivent être implantées dans l'axe des percements du niveau inférieur.

Les châssis de toit seront entièrement encastrés dans la toiture ; ils seront toujours rectangulaires, plus hauts que larges, et ne pourront être supérieurs à 1,6 mètres de hauteur et 1 mètre de largeur. En cas de reconstruction, ils pourront être réalisés à l'identique.

Un même pan de toiture ne pourra avoir plus de 2 rangées superposées de châssis. Il ne pourra y avoir plus de châssis que de travées de baies.

Dans les cas d'extension, les nouvelles toitures doivent se raccorder harmonieusement à l'existant et préserver l'esprit général des constructions existantes.

Les réfections de toiture pourront être réalisées avec les matériaux existants. Lorsqu'une toiture à rénover ou à remanier est couverte de petites tuiles vieilles (petit moule), cet aspect devra être conservé. Les lucarnes existantes pourront être remplacées à l'identique quelle que soit leur taille et sous réserve d'une cohérence architecturale.

Dans une bande de 20 m à compter de la limite de voie, telle que définie à l'article UA 7, les toitures des constructions nouvelles et leurs annexes seront à deux versants avec un faitage parallèle à la voie sur au minimum les 2/3 de la toiture.

Les toitures à pentes des constructions neuves seront recouvertes au choix :

- de matériaux de couverture ayant l'aspect de petites tuiles à pureau plat, de ton brun, terre de sienne, rouge nuancé donnant un aspect vieilli, flammée ou

**ZONE  
UA**

légèrement brunie ;

- de matériaux de couverture ayant l'aspect du zinc, du cuivre ou de l'ardoise, sous réserve toutefois que l'intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudiée ;
- de verrières, sous réserve que leurs formes et proportions ainsi que leur accroche sur la construction soient intimement liées à la volumétrie du bâtiment afin de le compléter sans le dénaturer et que leur intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudiée.

Les panneaux solaires pourront être intégrés dans les pentes de toiture. Leur intégration à la construction et à son environnement naturel et urbain devra être soignée et visible le moins possible depuis l'espace public.

Les parties de construction édifiées en superstructures telles que cheminées, machineries d'ascenseur, doivent s'intégrer dans la composition du comble.

### 3. Façades

Les différentes façades d'un bâtiment (latérales et postérieures) doivent présenter une unité d'aspect et être réalisées en matériaux dont la teinte s'harmonise avec l'environnement de la construction. Les matériaux choisis doivent garantir une bonne tenue dans le temps. L'emploi de matériaux réfléchissant est interdit.

Les ravalements des constructions doivent respecter au mieux les couleurs locales et être exécutés en respectant les matériaux de façades traditionnels sans atténuer aucun détail. Les travaux sur les façades anciennes doivent mettre en valeur les détails, permettre la suppression des ajouts qui dénaturent le caractère de la façade, et permettre la réutilisation de matériaux traditionnels.

La création de murs pignons aveugles donnant sur la rue est interdite. La végétalisation des murs pignons laissés apparents doit être recherchée.

Les pignons, loggias, balcons, saillies, arcades et escaliers sur voie publique ou privée, existante ou à créer, sont interdits. Les vérandas et autres volumes rapportés ne sont autorisés que sur les façades non visibles des voies publiques.

Dans le cas où le bâtiment projeté présente une façade de longueur notablement supérieure à celle des façades avoisinantes, le traitement architectural de la façade doit s'harmoniser au rythme parcellaire des bâtiments bordant la voie.

Afin d'animer les façades, un traitement architectural séquentiel vertical et/ou horizontal doit être recherché notamment par la distinction des trois parties de la construction (couronnement).

Les baies doivent être percées d'après les proportions de la façade afin d'obtenir un équilibre entre les pleins et les vides. Les fenêtres seront de proportions verticales (plus hautes que larges).

### 4. Matériaux de façades

L'utilisation de matériaux et techniques pérennes, adaptés au caractère architectural du bâti, et cohérents avec les constructions existantes, doit être recherchée, tels que : enduit à la chaux, briques, pierre, moellons, bois etc... Dans tous les cas, les matériaux et techniques traditionnels ou contemporains utilisés doivent aboutir à une finition et une mise en œuvre de qualité.

Une attention particulière est à porter au traitement des matériaux de façade du rez-de-chaussée, qui se trouve en contact direct de l'espace public, afin de prévenir toute dégradation ou vieillissement anticipé. Les couleurs d'enduits doivent respecter au

mieux les couleurs locales et respecter l'aspect des enduits traditionnels.

L'utilisation de briques pleines (massives ou en plaquettes) est autorisée pour réaliser des éléments de murs, des souches de cheminées, des poteaux de porche, des éléments décoratifs, à condition de retenir une teinte en harmonie avec les autres matériaux de façade.

Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures. L'aspect d'enduit ciment est interdit.

## 5. Éléments de modénatures

Lorsque le choix architectural le justifie, les façades visibles depuis l'emprise publique devront comporter des modénatures telles que des bandeaux, corniches, encadrement de fenêtres, ainsi que des dispositifs d'occultation des baies tels que persiennes, volets battants etc.

Les modénatures et les dispositifs d'occultation des baies doivent participer à la définition du projet architectural tant du point de vue esthétique que technique, et être en cohérence avec les constructions avoisinantes.

Les dispositifs de « goutte d'eau » ou larmiers, en sous face d'appui de fenêtre, ou équivalents, sont exigés pour limiter le ruissellement de l'eau sur les façades.

## 6. Menuiseries

Les menuiseries et ferronneries qui participent à l'image de l'ensemble d'un bâtiment doivent être en harmonie avec le style architectural.

Les volets roulants devront être totalement intégrés à l'intérieur de l'habitation; aucun coffrage ne doit apparaître.

Les fenêtres en bois, les volets, les portes cochères et les portes de garages devront de préférence être peints.

## 7. Commerces

Les façades des locaux de commerce doivent être conçues en harmonie avec l'ensemble de la façade et en préservant les caractéristiques architecturales de l'immeuble. Leur devantures et enseignes ne peuvent venir occulter les façades du premier étage de la construction dans laquelle ils sont implantés. Celles-ci devront se conformer au Règlement Local de Publicité.

## 8. Locaux techniques

Ils doivent faire partie du projet architectural et de la composition architecturale de la façade concernée. Les coffrets ou dispositifs techniques, les colonnes sèches et les boîtes aux lettres devront être intégrés à la façade ou à la clôture, sans créer de saillies sur le domaine public.

## 9. Descentes d'eaux pluviales

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eaux pluviales devront être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades et de l'espace public.

## 10. Rampes de parking

Les accès des parcs de stationnement des constructions ou des espaces de livraison des locaux d'activités et de commerces doivent être intégrés à l'ensemble du projet architectural.

En cas de fermeture des accès parking, la grille ou le portail doivent être implantés préférentiellement en recul de l'alignement, afin d'assurer la sécurité des piétons tout en maintenant la continuité du front urbain.

## 11. Clôtures et portails

- Les clôtures sur rue

En cas de réalisation de clôture, celles-ci doivent être implantées à l'alignement existant ou projeté figurant sur le plan de zonage.

Elles doivent être d'une hauteur maximale de 2 mètres par rapport au niveau du trottoir.

Les clôtures seront constituées exclusivement, au choix :

- d'un mur plein toute hauteur réalisé en pierres apparentes appareillées en lits horizontaux ou en maçonnerie enduite. Seules y sont autorisées les ouvertures nécessaires à la desserte du terrain ;

- d'un muret, réalisé en pierres apparentes appareillées en lit horizontaux ou en maçonnerie enduite, surmonté d'une grille dite à la parisienne.

Les deux systèmes peuvent être combinés.

Dans tous les cas, les clôtures devront s'insérer dans l'environnement avoisinant et avoir une cohérence architecturale avec la parcelle et le bâti à clôturer.

Les clôtures de terrain situées à l'angle de deux voies doivent faire l'objet d'un pan coupé d'une longueur minimale de 3 mètres.

- Les clôtures sur les autres limites du terrain

Les clôtures ne peuvent pas dépasser une hauteur totale de 2 mètres par rapport au terrain naturel. Il est recommandé des clôtures végétalisées ou ajourées doublées d'une haie. Elles peuvent être de même nature que les clôtures en limite de voie.

Nonobstant les règles énoncées ci-dessus, les murs de soutènement et la reconstruction à l'identique des murs de maçonnerie existants seront admis.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les conditions de fonctionnement ou de sécurité l'imposent.

## DISPOSITIONS DIVERSES

En raison de leur intérêt patrimonial et de leur impact sur la régulation des eaux de ruissellement, il est interdit d'enlever ou de combler les puits.

Les éoliennes ne sont pas autorisées dans cette zone au motif de la gêne occasionnée par ce type d'installations.

Les antennes paraboliques et autres antennes doivent être le moins visibles possible depuis l'espace public. Elles ne peuvent être en saillie sur le domaine public. Leur couleur devra être choisie de manière à ce qu'elles se fondent le mieux possible dans le paysage naturel et urbain. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale environnante.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique et masquées par une haie végétale.

Les raccordements aux réseaux électriques et de télécommunications doivent être dissimulés ou intégrés au bâti.

## ARTICLE 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

*Les normes de stationnement selon la destination des constructions sont décrites en annexe du règlement.*

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, ainsi que leurs zones de manœuvre, doivent être assurés en dehors des voies publiques.

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des places de stationnement exigibles sera déterminé en cumulant toutes les destinations.

Pour les programmes générant plus de 10 logements, la moitié au moins des places de stationnement devra être réalisée en sous-sol ou dans le volume de la construction.

Le stationnement en surface, en sous-sol ou dans l'emprise de volumes bâtis et les parcs de stationnement créés ou réaménagés doivent assurer aux véhicules une circulation satisfaisante dans de bonnes conditions de sécurité, de fonctionnalité, de praticabilité et de confort.

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols et pour favoriser l'insertion paysagère, les aires de stationnement doivent faire l'objet de compositions paysagères adaptées à l'échelle du terrain et aux lieux environnants (arbres, arbustes, evergreen...).

Les parcs de stationnement en ouvrage doivent faire l'objet d'une attention particulière pour ce qui concerne leur insertion paysagère, la fonctionnalité, la praticabilité, l'accessibilité et la sécurité. Les places pour handicapés doivent faire l'objet d'une attention particulière pour ce qui concerne leur accessibilité et leurs liaisons avec les immeubles.

Les dimensions des places créées ou réaménagées, ainsi que les boxes et garages, sont indiquées dans l'annexe sur le stationnement.

### DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les rampes d'accès aux garages et aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau du trottoir.

Chaque emplacement de stationnement dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante et ce, notamment, pour l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

***Les aménagements à prévoir devront tenir compte également des dispositions générales.***

## ARTICLE 13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses...), le traitement des espaces libres doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils soient conçus comme un accompagnement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie, de la géologie et de la configuration du terrain afin que leur

conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement et d'aménagement paysager de qualité.

La végétalisation des espaces verts doit être conçue, tant au regard de leur composition que des espèces et de la densité des plantations, en proportion avec la dimension de l'espace aménagé, en harmonie avec la construction, en prenant en compte leur développement dans le temps et leur pérennité.

Les espaces libres de construction doivent comprendre une surface de pleine terre au moins égale à 20 % de l'unité foncière. Ils doivent être plantés à raison d'au moins un arbre par 100 m<sup>2</sup> d'espace non construit.

Néanmoins, cette surface de pleine terre peut être en partie remplacée dans la limite de 10% par des équivalents en surfaces végétalisées définies comme suit :

- les surfaces végétalisées, sur une épaisseur d'au moins 0,80 m de terre, sont prises en compte à 50 % de leur superficie ;
- les toitures ou terrasses végétalisées, sur une épaisseur d'au moins 0,20 m de terre, sont prises en compte à 30 % de leur superficie.

Ces dispositions s'appliquent entre autre aux parkings souterrains et les toitures terrasses.

Toutefois, cette obligation ne s'impose pas aux terrains où les 20 % de la superficie de l'unité foncière mesurent moins de 50 m<sup>2</sup>.

Les arbres doivent être plantés de préférence en pleine terre. En cas d'impossibilité technique, ils doivent être plantés dans une fosse d'au moins 1,5 m de profondeur sur 1,5 m de côté.

Les aires de stationnement de plus de 4 places doivent être accompagnées par la plantation d'un arbre par tranche complète de 4 places.

Dans la mesure du possible :

- les espaces verts de pleine-terre et/ou sur dalle doivent être positionnés de façon à être le plus proches possible des espaces verts de pleine-terre et/ou sur dalle des terrains voisins ;
- pour prendre en compte la biodiversité, l'implantation des bâtiments doit permettre la constitution d'un espace libre d'un seul tenant en cœur d'îlot et/ou dans le prolongement d'un espace vert situé sur le fond.

### **Aménagement d'aires de jeux**

Des aires de jeux aménagées pour enfants seront prévues pour tout projet comportant au moins 15 logements. Leur taille sera fonction de l'opération concernée sur l'assiette du projet ou sur l'espace public.

### **DISPOSITIONS PARTICULIERES**

Il n'est pas fixé de règle :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- pour les locaux techniques liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.

Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014

## **ARTICLE 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

L'orientation sud d'un bâtiment favorise les apports solaires en hiver, fournissant une part importante d'énergie gratuite et renouvelable (10 à 20 % environ) pour les besoins de chauffage et d'éclairage.

En hiver, les consommations de chauffage et d'éclairage seront limitées par une organisation des espaces en fonction du mode d'occupation et de la course du soleil. Pour cela, sera privilégiée l'implantation :

- au sud, des espaces de jour (salon et cuisine) nécessitant chaleur et lumière en journée ;
- au nord, des espaces dits « tampons » (cellier, garage, pièces humides), peu utilisés et où le besoin de chaleur est absent ou ponctuel ;
- à l'est, à l'ouest ou au nord, des espaces de nuit (chambre) où le besoin de chaleur est réduit.

En été, la conception de logements dits « traversants » permettra de favoriser la ventilation naturelle, qui facilite le rafraîchissement du logement en période chaude.

Des protections solaires seront implantées sur les façades exposées au soleil (sud, est et ouest) afin de limiter le rayonnement solaire au travers des parois vitrées au cours des mois d'été et en mi-saison, tout en laissant pénétrer la lumière naturelle. Elles seront étudiées pour protéger du soleil lorsqu'il est haut (été) et le laisser pénétrer lorsqu'il est bas (hiver). Les espaces de nuit (chambres) exposés à un ensoleillement (est-ouest) seront équipés d'une protection solaire.

Seront privilégiées :

- les protections intégrées : porche, débord de toiture, brise soleil, étagère à lumière (installée au 2/3 de l'ouverture, elle protège la paroi vitrée et réfléchit la lumière naturelle vers l'intérieur) ;
- les protections rapportées : volets, persiennes, stores extérieurs (à privilégier aux stores intérieurs qui laissent passer une partie de la chaleur) ;
- les protections végétales : plantations d'arbres à feuilles caduques, pergolas d'espèces grimpantes...

Les dispositifs techniques permettant la production d'énergies renouvelables doivent avoir une bonne intégration visuelle dans le parti architectural et l'environnement :

- l'implantation doit être étudiée en relation avec l'environnement immédiat et lointain du bâtiment, en particulier lorsque celui-ci est proche d'un bâtiment exceptionnel ;
- l'implantation doit tenir compte de l'organisation du bâtiment lui-même, en particulier des percements, de l'emplacement des cheminées et des lucarnes. Elle doit respecter le rythme de la façade et une composition harmonieuse avec les éléments existants.

Une attention particulière sera portée aux détails de finitions et aux raccords entre matériaux.

Une orientation la plus au sud possible doit être privilégiée en évitant les masques et ombres portées (bâtiments ou arbres de grande hauteur).

Les dispositifs techniques permettant la production d'énergies renouvelables devront discrets et occasionner le moins de gêne visuelle depuis l'espace public. Les capteurs seront entièrement intégrés à la couverture, posés le plus à fleur possible du matériau de couverture et leur couleur se rapprochera de celle du matériau de couverture.

**ZONE  
UA**

**ARTICLE 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Toute nouvelle construction devra prévoir la mise en place des fourreaux et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques très haut débit (fibre optique).

L'ensemble des logements devront également être équipés pour un raccordement futur.

**ZONE  
UA**