

VILLE DE  
**MENNECY**

*Commune d'habitat et d'activités*



## **Plan Local d'Urbanisme**

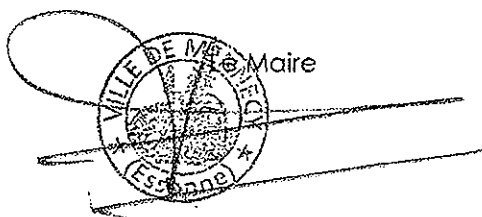
### **P.L.U.**

### **Pièce 3**

### **REGLEMENT**

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal approuvant le P.L.U. en date du 15 juillet 2010,

Rectifié par délibération du Conseil Municipal du 5 novembre 2010 pour prendre en compte les remarques émises lors du contrôle de légalité du 10 septembre 2010.



Xavier DUGOIN

## TITRE II

### **CHAPITRE III. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC**

#### **CARACTÈRE ET VOCATION DE LA ZONE**

Cette zone couvre les secteurs de ville s'incluant dans un centre urbain.

Elle se caractérise par un tissu urbain mixte comportant de l'habitat et des activités économiques.

Elle a vocation à accueillir des programmes diversifiés d'habitat en maisons individuelles aussi bien qu'en appartements, ainsi que des équipements d'intérêt général : square, sportif, culturel ; médico-sociaux et d'activités économiques.

#### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

##### **ARTICLE UC. 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les installations classées qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou l'environnement de la zone,
- les dépôts et les établissements artisanaux implantés sur un terrain de plus de 1 500 m<sup>2</sup>,
- Les entrepôts,
- Les constructions et installations à vocation d'hébergement hôtelier,
- Les constructions et installations à vocation d'industrie,
- Les constructions et installations nouvelles à vocation agricoles, forestières.

##### **ARTICLE UC. 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

La zone est concernée par le périmètre des monuments historiques, ainsi tout projet sera soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Dans l'ensemble de la Zone UC l'application des articles R111-21 et R111-2 du Code de l'urbanisme doit être respectée.

De plus, sont autorisées :

- les constructions à usage d'artisanat, sur un terrain inférieur ou égal 1 500 m<sup>2</sup>.

Conformément à l'article L 111-3 du Code de l'Urbanisme : La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolit depuis moins de dix ans est autorisée. La reconstruction implique le respect des volumes, des règles de prospects (etc.), de la construction ou installation qui existait auparavant (même si les règles du PLU affectent par exemple au terrain concerné un coefficient inférieur)

## **SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UC. 3 - Accès et voirie**

#### **I - Accès :**

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin ou éventuellement par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

#### **II - Voirie :**

Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination, notamment quand elle entraîne des manœuvres de véhicules lourds et encombrants.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

En l'absence d'aménagement adapté, l'ouverture d'une voie à la circulation automobile peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à moins de 25 mètres d'un carrefour.

Les voies en impasse, d'une longueur supérieure à 50m, desservant plusieurs unités foncières doivent comporter un demi-tour d'un rayon minimal de 8 mètres.

#### **Rappel :**

*Les nouvelles constructions devront respecter les dispositions prévues aux articles L 111-7 et suivants et R. 111-18 et suivants du Code de la Construction en matière d'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite.*

La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

#### **I. Si elles sont destinées à être ultérieurement incluses dans la voirie publique**

##### **a) Cas général :**

- largeur minimale de chaussée : 5 mètres
- largeur minimale de plate-forme : 8 mètres.

##### **b) Cas particuliers :**

- voie ou accès d'une longueur inférieure ou égale à 50 mètres et desservant un maximum

de 5 logements :

- largeur minimale de plate forme : 5 mètres

- voie de circulation à sens unique :

- largeur minimale de plate forme : 4 mètres

II. Si elles desservent plusieurs unités foncières et ne sont pas destinées à être incluses dans la voirie publique :

a) Cas général :

- largeur minimale de chaussée : 5 mètres
- largeur minimale de plate-forme : 7 mètres.

b) Cas particuliers :

- voie ou accès d'une longueur inférieure ou égale à 50 mètres et desservant un maximum de 5 logements :

- largeur minimale de plate forme : 5 mètres

- voie de circulation à sens unique :

- largeur minimale de plate forme : 4 mètres

#### **ARTICLE UC. 4 - Desserte par les réseaux publics**

##### Conditions générales de desserte :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par les réseaux publics d'eau potable, de collecte d'eaux usées, directement ou par le biais d'un réseau privé si la construction est située dans une opération d'ensemble.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages réseaux en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée - publique.

##### I. Réseau d'eau potable :

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau sous pression présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation et la défense incendie.

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite aux caractéristiques suffisantes et munie d'un dispositif anti-retour.

##### II. Assainissement :

*Cf. Annexes Sanitaires du P.L.U.*

La Commune possède un réseau séparatif d'assainissement (eaux usées et eaux pluviales). L'évacuation des eaux usées, même traitées (sauf cas particulier des assainissements autonomes autorisés) dans le réseau d'eaux pluviales et les fossés est interdite. De même, le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit.

##### II.1 Eaux usées

Toute construction générant des eaux usées doit être raccordée au réseau d'assainissement des eaux usées de la Commune ou du SIARCE par un branchement particulier exécuté conformément aux prescriptions de la Commune ou du SIARCE.

Toutefois, dans les zones (cf. annexe plan de zonage) relevant de l'assainissement non

collectif ou en l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, la réalisation d'un dispositif d'assainissement autonome peut être autorisée conformément aux règlements et normes techniques en vigueur.

L'évacuation des eaux autres que domestiques dans le réseau des eaux usées devra être autorisée par le SIARCE ; en fonction de leur nature, cette évacuation fera l'objet d'un arrêté de déversement et éventuellement d'une convention de rejet.

Les eaux chargées en graisses des restaurants et cuisines collectives entre autres, devront être traitées. De plus, les eaux résiduelles des parkings souterrains seront évacuées vers le réseau d'eaux usées après traitement conformément au règlement sanitaire départemental.

Les piscines privées, dans le cas de vidange, doivent rejeter leurs eaux dans le réseau d'eaux usées quant il existe.

#### II.2 Eaux pluviales :

Les eaux pluviales provenant des toitures et surfaces imperméabilisées doivent être prioritairement infiltrées sur la parcelle par un puits d'infiltration dimensionné suite à une étude de sol. Le stockage et la réutilisation des eaux peuvent être envisagés également. Les eaux excédentaires, non absorbées, doivent être dirigées vers les fossés ou canalisations prévues à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

Afin de prévenir et de mieux gérer les risques liés au ruissellement des eaux pluviales, il est demandé, en complément de l'obligation d'infiltration à la parcelle, de mettre en œuvre un système de récupération et de stockage des eaux pluviales dont le volume sera adapté à la surface de toiture (ou une toiture végétalisée).

Dans le cas d'un rejet au réseau, le branchement particulier devra être exécuté conformément aux prescriptions de la Commune ou du SIARCE.

Pour les opérations avec une imperméabilisation importante des terrains (logements collectifs, industriels, ...), l'aménageur devra prévoir :

- la rétention des eaux pluviales : Le débit de rejet des eaux pluviales au domaine public (caniveau ou réseau) doit être inférieur ou égal à 1 litre par seconde, par hectare de surface totale, pour une pluie de retour 10 ans
- la bonne protection du milieu récepteur : Conformément à la DCE de décembre 2000 transcrite en droit français en avril 2004, les rejets ne doivent pas dégrader le milieu récepteur et ne pas entraver l'atteinte et le maintien du bon état des eaux prévu pour la rivière Essonne en 2015.

Les eaux pluviales polluées (issues des voiries, parkings à partir de 20 places, etc...) devront faire l'objet d'un traitement spécial avant leur rejet dans le réseau collectif. Des techniques alternatives pourront être envisagées en accord avec le SIARCE.

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

#### III. Électricité - Téléphone - Télévision :

Pour toutes les voies nouvelles (voies publiques ou privées,...), les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être réalisés en souterrain et dans la mesure du possible en tranchée commune.

Les câbleries doivent être insérées à l'intérieur des constructions.

Aucune opération de constructions groupées ne peut comporter plus de deux groupes d'antennes collectives de télévision.

## **ARTICLE UC. 5 - Superficie minimale des terrains constructibles**

NON REGLEMENTE

## **ARTICLE UC. 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies**

### **I. Cas général**

Les constructions s'implantent en retrait avec un minimum de 6 mètres depuis l'alignement.

### **II. Cas particuliers**

- Dans le cas d'une construction existante implantée à moins de 6 mètres de l'alignement, sa surélévation dans le prolongement de l'existant est admise dans la mesure où elle respecte les autres articles du présent règlement.
- Les constructions destinées au stationnement des véhicules ou au stockage des ordures ménagères sont admises dans la marge de recul.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif s'implantent à l'alignement ou en retrait avec un minimum de 2 mètres.
- Lorsque le terrain présente une profondeur inférieure ou égale à 20 mètres, les constructions s'implantent avec un recul minimum de 4 mètres.

## **ARTICLE UC. 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### **I. Cas général**

1. Dans une bande de 25 mètres de profondeur : mesurée à partir de l'alignement ou des limites de voie ou d'emprise d'un espace public les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives ou en retrait.

Si la construction s'implante en retrait, la distance minimum doit être de 2.5 mètres (murs et pignons aveugles ou comportant des jours de souffrance).

Toutefois lorsque la façade (ou une partie de la façade) comporte une ou plusieurs ouvertures, la distance minimale entre la façade au droit des ouvertures et la limite séparative en vis-à-vis doit être au minimum de 8 mètres.

2. Au-delà de la bande de 25 mètres de profondeur : mesurée à partir de l'alignement ou des limites de voie ou d'emprise d'un espace public les constructions doivent s'implanter en retrait avec un minimum de 2.5 mètres.

Toutefois lorsque la façade (ou une partie de la façade) comporte une ou plusieurs ouvertures, la distance minimale entre la façade au droit des ouvertures et la limite séparative en vis-à-vis doit être au minimum de 8 mètres.

### **II. Cas particuliers**

1. Dans le cas d'une construction existante implantée à l'intérieur de la marge de recul, son extension en longueur et /ou sa surélévation dans le prolongement de l'existant (en longueur et en hauteur) est admise dans la mesure où elle respecte les autres articles du présent règlement.

Lorsque la façade (ou une partie de la façade) comporte au rez-de-chaussée et/ou au sous-sol une ou plusieurs ouvertures, la distance minimale entre la façade au droit des ouvertures et la limite séparative en vis-à-vis peut être inférieure à 8 mètres à condition d'être au moins égale à 2.5 mètres. Cette disposition n'est applicable qu'à la condition que le point le plus haut de l'ouverture soit situé à 2.5 mètres du terrain naturel.

2. Au-delà d'une bande de 25 mètres de profondeur, les bâtiments annexes, tels que les garages peuvent être implantés sur les limites séparatives à condition que leur hauteur maximale soit de 4 mètres et que leur hauteur en limite séparative soit inférieure ou égale à 2.6 mètres

### **ARTICLE UC. 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :**

#### **I. Cas général**

La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée.

La distance horizontale, comptée entre tous points de bâtiments à usage d'habitation non contigus doit être au moins égale à :

- 12 mètres si la construction comporte des ouvertures.
- 5 mètres si elle n'en comporte pas.

#### **II. Cas particuliers**

Il n'est pas fixé de règle :

- Entre une construction principale et une construction annexe.
- Entre deux constructions annexes.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **ARTICLE UC. 9 - Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des bâtiments (bâtiment principal et annexes), ne peut excéder 50 % de l'unité foncière.

Ne sont pas assujetties aux règles du cas général ci-dessus : les constructions de l'Art. N° 22 du titre I – "Dispositions Générales".

### **ARTICLE UC. 10 - Hauteur maximale des constructions**

- La hauteur des constructions mesurée au point le plus bas de l'égout du toit par rapport au niveau naturel du sol, pour les toitures à pente(s), ou à l'acrotère pour les toitures terrasses (hors dispositif technique, garde-corps pour les toitures terrasses par exemple), ne peut excéder celle qui est indiquée au document graphique.

UC : 9m (R+2+c) ou 7m (R+1+c) ou 6m (R+1+c)

La hauteur du faîtage ne peut excéder de plus de 4 mètres, la hauteur ci-dessus sauf pour maintenir une harmonie architecturale.

- la hauteur totale des bâtiments annexes tels que garages et dépendances non contigus au bâtiment principal ne peut excéder 5 mètres, sauf afin de veiller à une harmonisation architecturale

Ne sont pas assujetties aux règles du cas général ci-dessus : les constructions de l'Art. N° 22 du titre I – "Dispositions Générales".

### **ARTICLE UC. 11 - Aspect extérieur des constructions :**

La zone est concernée par le périmètre des monuments historiques, ainsi tout projet sera soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

#### **I. Cas général**

Dans l'ensemble de la Zone l'application des articles R111-21 et R111-2 du Code de l'urbanisme doit être respectée

#### **II. Cas particuliers**

Les bâtiments annexes de moins de 10 m<sup>2</sup> et équipements publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujettis aux règles particulières.

##### **1) Les façades :**

Les ouvertures des constructions anciennes seront maintenues dans leurs proportions traditionnelles (rectangulaires disposées verticalement) ainsi que les menuiseries traditionnelles en bois qui seront restaurées, ou restituées. Les modénatures existantes (bandeau, corniche, encadrement) seront impérativement conservées.

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect harmonisé.

Les couleurs extérieures devront s'harmoniser entre elles.

En ce qui concerne les percements, la notion de verticalité doit l'emporter sur l'horizontalité.

##### **2) Les toitures :**

La conception et la réalisation des toitures doivent être en harmonie et en cohérence avec le reste de la construction.

Les pentes des toitures seront comprises entre 39° et 45°, sauf pour les vérandas dont l'insertion sera jugée au cas par cas. Les toitures à pente ou non peuvent être végétalisées.

Les toitures terrasses sont autorisées.

##### **3) Les clôtures et portails :**

Le nu extérieur des murs, murets, grille, grillages...formant clôture sur l'espace public (trottoirs, voiries et places publiques) est désigné généralement par le terme « alignement ».

Sur l'ensemble du périmètre communal, la hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres.

Les clôtures pourront comporter des aménagements spécifiques destinés aux conteneurs d'ordures ménagères.



En application de la Réforme des autorisations d'urbanisme, et notamment de l'Article L. 421-3 du Nouveau Code de l'Urbanisme, le dépôt d'une déclaration préalable pour les clôtures est obligatoire.

#### **4) Les panneaux solaires :**

La mise en œuvre du solaire thermique ou photovoltaïque est autorisée, soit sous forme de panneaux intégrés au bâtiment ou à la toiture, soit sous forme d'éléments de toiture, soit par utilisation de cellules à polymères sous forme de film en application sur tout type de support (mur, fenêtre, toiture).

### **ARTICLE UC.12 – Stationnement :**

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées.

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, il est imposé :

#### **1. Pour les constructions à usage d'habitation :**

A) Cas général : 2 places par logement

#### **B) Cas particuliers :**

- logements de financement social : 1 place par logement

(Arrondi à l'unité supérieure)

- petits logements d'une SHON égale ou inférieure à 25 m<sup>2</sup> : 1 place par logement

#### **2. Pour les constructions à usage de bureaux :**

- pour une surface de plancher inférieure ou égale à 100 m<sup>2</sup> S.H.O.N. : 1 place

- pour une surface de plancher supérieure à 100 m<sup>2</sup> et inférieure ou égale à 200 m<sup>2</sup> S.H.O.N. : 2 places + 1 place par tranche de surface de plancher supplémentaire inférieure ou égale à 50 m<sup>2</sup> S.H.O.N. **Toute tranche commencée est due.**

#### **3. Pour les constructions à usage d'activités :**

- 1 place pour 100 m<sup>2</sup> S.H.O.N.

**Toute tranche commencée est due.**

#### **4. Pour les établissements commerciaux et artisanaux :**

Pour une surface supérieure à 80 m<sup>2</sup> S.H.O.N. et inférieure ou égale à 160 m<sup>2</sup> S.H.O.N. : 2 places + 1 place par tranche de surface de vente supplémentaire inférieure ou égale à 50 m<sup>2</sup>.

**Toute tranche commencée est due.**

#### **5. Pour les autres types de programmes :**

En ce qui concerne les équipements publics et d'intérêt collectif le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité,...) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

## 6. Modalités d'application :

### A) Impossibilités techniques :

Lorsque pour des raisons techniques, les normes de places de stationnement ne peuvent être respectées sur l'unité foncière considérée, le pétitionnaire doit justifier pour les places qui lui font défaut :

- soit de leur réalisation sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier.
- soit du versement à la commune de la participation prévue à l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont l'aménagement est prévu.
- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.(application de C.U. L. 421-3 alinéas 3, 4 et 5).

### B) Rampes d'accès :

- la côte de nivellement, mesurée à l'alignement de l'accès au local de stationnement, doit être supérieure de 0,15 mètre à celle mesurée à l'axe de la voie de desserte.

- la pente moyenne de la rampe d'accès ne peut pas dépasser 20 % sur toute sa longueur et 10 % sur les 5 premiers mètres à partir de l'alignement.

### C) Normes techniques :

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions au moins égales à :

- En cas de stationnement perpendiculaire : 5 x 2.50 mètres (5 x 3.30 mètres pour PMR)
- En cas de stationnement en épi : 5.5 (pris perpendiculairement à la voie) x 2.50 mètres.
- En cas de stationnement longitudinal : 5 x 2.20 mètres

## **ARTICLE UC. 13 - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

### 1. Cas Général

Lors de toute demande de permis de construire, il doit être établi un plan de l'unité foncière comportant un relevé précis et détaillé de la végétation, conformément aux dispositions du volet paysager du permis de construire.

- Les implantations des constructions doivent être conçues de façon à sauvegarder un maximum de la végétation existante ; en conséquence, les abattages d'arbres devront se limiter au minimum nécessaire.
- 50% au moins des espaces libres de toute construction en élévation doivent être aménagées en espaces verts et plantés. Les éventuels dégagements par rapport à l'alignement seront traités en priorité.
- Des 50% minimum d'espaces libres doit en découler, 80% d'espaces verts de pleine terre.
- Il devra être planté un arbre de haute tige pour 200m<sup>2</sup> de terrain libre de construction (arbre existant conservé ou à planter).

- En ce qui concerne les constructions d'activités économiques, le stockage des matériaux et les aires de stationnement automobiles seront masqués à la vue, depuis les espaces publics, par des plantations à feuillage persistant.

## 2. Cas particulier

Les équipements publics ou privés d'intérêt général ne sont pas soumis à ces règles.

## SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UC. 14 - Coefficient d'occupation du sol

#### 1. Cas Général

Les coefficients d'occupation des sols applicables figurent sur le document graphique du Plan de Zonage.

UC : 1,20

Le coefficient d'occupation des sols, affecté à l'habitat, est fixé à 1.

Le coefficient d'occupation des sols, affecté aux autres destinations de constructions autorisées dans la zone, est fixé à 0,20.

UC : 0,80

Le coefficient d'occupation des sols, affecté à l'habitat, est fixé à 0,50.

Le coefficient d'occupation des sols, affecté aux autres destinations de constructions autorisées dans la zone, est fixé à 0,30.

UC : 0,70

Le coefficient d'occupation des sols, affecté à l'habitat, est fixé à 0,30.

Le coefficient d'occupation des sols, affecté aux autres destinations de constructions autorisées dans la zone, est fixé à 0,40.

UC : 0,50

#### 2. Cas particulier

Ne sont pas assujetties aux règles du cas général ci-dessus : les constructions de l'Art. N° 22 du titre I – "Dispositions Générales".