



Mairie de Villebon-sur-Yvette

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### 5 - Règlement

Révision du PLU approuvée par délibération du Conseil Municipal le 30 juin 2016  
Modification n°1 du PLU approuvée par délibération du Conseil Municipal le 10 février 2022  
Mise en compatibilité du PLU dans le cadre d'une déclaration de projet  
approuvée par délibération du Conseil Municipal le 10 février 2022

# Sommaire

<b>TITRE 1</b>	<b>Dispositions générales</b>	<b>3</b>
<b>TITRE 2</b>	<b>Dispositions applicables aux zones urbaines</b>	<b>9</b>
	ZONE UA	10
	ZONE UB	22
	ZONE UC	33
	ZONE UD	46
	ZONE UE	58
	ZONE UG	70
	ZONE UH	83
	ZONE UI	96
	ZONE UIc	108
	ZONE UL	122
	ZONE ULc	134
<b>TITRE 3</b>	<b>Dispositions applicables aux zones à urbaniser</b>	<b>148</b>
	ZONE AU	149
	ZONE AUc	152
	ZONE AUa	166
<b>TITRE 4</b>	<b>Dispositions applicables aux zones naturelles et agricoles</b>	<b>177</b>
	ZONE A	178
	ZONE N	188
	ZONE Nzh	198
<b>TITRE 5</b>	<b>Annexes</b>	<b>203</b>
	Annexe 1 - Lexique	204
	Annexe 2 – Emplacements réservés	213
	Annexe 3 – Espaces Boisés Classés	214
	Annexe 4 – Dispositions particulières en zones soumises au bruit des aéronefs	215
	Annexe 5 – Recommandations en zones soumise à risques « retrait-gonflements »	216
	Annexe 6 – Recommandations architecturales, urbanistiques et paysagères (Zones UI et AU)	219
	Annexe 7 – Liste de plantations à éviter	239

# *Titre 1*

## *Dispositions générales*

# Dispositions générales

## 1. Champ d'application territorial du plan

Le présent Plan Local d'Urbanisme s'applique à l'ensemble du territoire communal de VILLEBON-SUR-YVETTE.

## 2. Portée du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

### 2.1. Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

- **Les articles législatifs du code de l'urbanisme suivants :**
  - relatifs aux périmètres de déclaration d'utilité publique ;
  - L.111.6 relatif aux routes à grande circulation.
- **Les servitudes d'Utilité Publique localisées et répertoriées en pièce n°6 du PLU**
- **Les articles du Code de l'urbanisme ou d'autres législations relatifs :**
  - Aux périmètres sensibles,
  - Au droit de préemption urbain et d'espaces naturels sensibles,
  - Aux zones humides conformément au code de l'Environnement.

### 2.2. Les prescriptions prises au titre des autres législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation des sols s'ajoutent aux règles propres aux plans locaux d'urbanisme.

- **L'édification des clôtures est soumise à déclaration** conformément à la délibération du Conseil municipal en date du 29 novembre 2007.
- **Les démolitions sont soumises à permis de démolir** : conformément à la délibération du Conseil municipal en date du 28 mai 2015.
- **La réglementation sur l'archéologie préventive** : La réglementation sur l'Archéologie Préventive prévoit que l'absence d'information sur les sites archéologiques ne signifie aucunement l'absence de possibilités de mise au jour de vestiges à l'occasion de travaux futurs. Les travaux projetés pourront donc être susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique et de ce fait, rentrent dans le champ d'application de la réglementation relative à l'archéologie préventive (Loi 2001.44 du 17/01/2001 et ses décrets d'application).
- **Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement pour :**
  - les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;
  - les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles ;
  - les résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.
- **Dans les périmètres de 500 m autour des gares :**
  - Il ne peut être exigé la réalisation de plus :
    - d'1 place /logement
    - de 0.5 place/logement pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action

sociale et des familles et les résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation

• **Les zones de bruit le long des voies terrestres routières**

Les constructions nouvelles situées dans les secteurs affectés par le bruit doivent faire l'objet d'une isolation acoustique selon les dispositions fixées par l'arrêté du 30 mai 1996 pour les habitations et du 9 janvier 1995 pour les bâtiments d'enseignement :

Voies concernées	Délimitation du tronçon	Catégorie de l'infrastructure	Niveau sonore de référence	Largeur maximale des secteurs affectés par le bruit
<b>Voies routières départementales</b>				
<b>RD 59</b>	Limite communale de Villejust à RD118E	<b>3</b>	Entre 68 dB(A) et 73 dB(A)	<b>100 m</b>
<b>RD 59</b>	RD 118 à RD591	<b>2</b>	Entre 74 dB(A) et 79 dB(A)	<b>250 m</b>
<b>RD 59</b>	A10/limite communale de villejust/Villebon RD59	<b>3</b>	Entre 68 dB(A) et 73 dB(A)	<b>100 m</b>
<b>RD 591</b>	Villebon/Champlan	<b>3</b>	Entre 68 dB(A) et 73 dB(A)	<b>100 m</b>
<b>RD 118</b>	A10/limite communale de Villejust à RD59/limite communale de Villejust	<b>3</b>	Entre 68 dB(A) et 73 dB(A)	<b>100 m</b>
<b>RD 118E</b>	RD59-entrée d'agglomération à la limite communale de Saulx les Chartreux	<b>3</b>	Entre 68 dB(A) et 73 dB(A)	<b>100 m</b>
<b>RD 988</b>	Limite communale de Palaiseau à la limite communale d'Orsay	<b>4</b>	Entre 63 dB(A) et 68 dB(A)	<b>30 m</b>
<b>Doublement de la RD 59</b>	Totalité	<b>4</b>	Entre 63 dB(A) et 68 dB(A)	<b>30 m</b>
<b>Route de Chasse</b>	RD59 à la limite communale de Saulx les Chartreux	<b>4</b>	Entre 63 dB(A) et 68 dB(A)	<b>30 m</b>
<b>Voies routières nationales</b>				
<b>A10</b>	Totalité	<b>1</b>	Entre 78 dB(A) et 83 dB(A)	<b>300 m</b>
<b>RN 188</b>	PR.5,0 – PR. 7,3	<b>3</b>	Entre 68 dB(A) et 73 dB(A)	<b>100 m</b>
<b>RN 188</b>	Bretelle Nord	<b>4</b>	Entre 63 dB(A) et 68 dB(A)	<b>30 m</b>
<b>RN 188</b>	Bretelle Sud	<b>4</b>	Entre 63 dB(A) et 68 dB(A)	<b>30 m</b>
<b>Voies ferrées</b>				
<b>TGV Atlantique</b>	Totalité (hors tunnel)	<b>1</b>	Entre 78 dB(A) et 83 dB(A)	<b>300 m</b>

La représentation des zones d'isolement acoustique figure sur un plan en annexe (pièce n°9 du dossier de PLU).

**De plus, plusieurs voies sont concernées par l'article L .111-1-4 du code de l'urbanisme :**

- l'A10,
- la RD 59,
- la RD 118,
- la RD 188.

En conséquence, l'ouverture à l'urbanisation des espaces concernés par l'article L.111-1-4 doit être particulièrement étudiée, justifiée et motivée, au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que la qualité de l'urbanisme et des paysages. (Voir **Pièce 4 – Projet urbain au titre du L111-6 du Code de l'Urbanisme** du présent dossier).

- **Les zones de bruit des Aéronefs – Plan d'exposition aux bruits d'Orly**  
Les zones soumises au bruit des aéronefs sont régies par les dispositions précisées en annexe n°4 du présent règlement (Titre 5) et dans la pièce n°7 du dossier de PLU.
- **Les secteurs soumis à risques d'inondations – PPRI de l'Yvette**  
La commune de Villebon-sur-Yvette est concernée par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) de l'Yvette approuvé le 26 septembre 2006. Celui-ci délimite des zones de la commune pouvant subir des inondations et définit des règles de constructibilités dans ces secteurs. Plusieurs zones réglementaires ont été définies.

La pièce n°7 du dossier de PLU fait état des secteurs potentiellement concernés par ces risques et des recommandations pour les aménagements et constructions futures.

- **Les secteurs soumis à risques de retrait – gonflement des sols argileux**  
La commune est située dans un secteur où ont été recensées des formations argileuses et marneuses. L'annexe n°5 du présent règlement (Titre 5) du dossier de PLU fait état des secteurs potentiellement concernés par ces risques et met en avant les recommandations pour les aménagements et constructions futures.
- **Dans les secteurs concernés par les « enveloppes d'alerte des zones humides », identifiées sur les documents graphiques, au titre de la loi sur l'Eau et les milieux aquatiques (2006)**

En raison d'une sensibilité zone humide pressentie mais non avérée au titre de l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7-1 et R.211-108 du code de l'environnement, il sera nécessaire, si le projet est soumis à déclaration ou à autorisation au titre de l'article L.214-1 du code de l'environnement, d'affirmer ou d'infirmer la présence de zone humide au titre de l'arrêté précédemment mentionné, afin de se conformer aux dispositions du SAGE Orge-Yvette et de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques, à savoir :

- chercher à éviter le dommage causé aux zones humides (mesures d'évitement) ;
- chercher à réduire l'impact sur les zones humides, leurs fonctionnalités et leurs services rendus (mesures correctrices) ;
- s'il subsiste des impacts résiduels, en suite et seulement, compenser le dommage résiduel identifié.

### 3. Les différentes zones et autres informations

---

#### 3.1. LE P.L.U. DIVISE LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE ET DELIMITE LES DIFFERENTES ZONES SELON 4 CATEGORIES :

- 1) **les zones urbaines** repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « U... ». Dans ces zones les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation sont suffisantes pour desservir les constructions à y implanter.
- 2) **Les zones à urbaniser**, repérées par le sigle « AU... » sur les documents graphiques. Ce sont les secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone,
- 3) **les zones agricoles**, repérées par le sigle « A » sur les documents graphiques. Elles concernent les secteurs équipés ou non, à protéger en fonction du potentiel agronomique, biologique ou économique pour ce qui concerne les terres agricoles.
- 4) **les zones naturelles et forestières** repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « N... ». Sont inclus dans les zones naturelles les secteurs équipés ou non à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels ou des paysages, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de l'existence d'une exploitation forestière.

### 3.2. LE P.L.U. RÉSERVE LES EMPLACEMENTS NÉCESSAIRES :

- **aux installations et équipements d'intérêt général et à la création de voies, de chemins piétonniers ou l'aménagement d'espaces publics**

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont repérés sur les plans de règlement graphique (pièce n°6 du dossier de PLU). Les règles applicables figurent au titre 5 du présent règlement (Annexe n°2).

### 3.3. LE P.L.U. PROTEGE CERTAINS ESPACES BOISES ET PLANTATIONS

Les terrains boisés classés et plantations à protéger sont repérés sur les documents graphiques (pièces n°6 du dossier de PLU). Les règles applicables figurent au titre 5 du présent règlement (Annexe n°3) et sont complétées par les dispositions des articles 13.

## 4. Adaptations mineures

---

Les dérogations aux dispositions du présent règlement sont interdites. Toutefois peuvent être autorisées, des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Sauf à ce que le règlement de PLU prévoit des dispositions particulières, toute demande de permis de construire portant sur un immeuble existant non-conforme aux règles générales édictées par le règlement applicable à la zone, ne peut être accordée que pour des travaux qui :

- ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles,
- sont sans effet à leur égard.

## 5. La protection des lisières des massifs boisés

---

Elles sont repérées aux documents graphiques lorsqu'il s'agit de massifs forestiers de plus de 100 ha : une bande de 50 m de largeur est inconstructible.

### **Dans les zones de lisières de massifs boisés identifiés aux documents graphiques**

Seuls sont tolérés dans le respect des 3 conditions suivantes :

- respect des caractéristiques hydro-morphologiques des sols
- maintien des qualités perméables des sols et garantie de non pollution liée à des aménagements de surfaces
- préservation des arbres existants et de leur zone de développement, ou à défaut compensation par replantation d'essences similaires dans l'espace de la lisière.

- ✓ *les installations et aménagements seulement s'ils sont liés à l'exploitation, la gestion et l'entretien forestiers, à la réalisation de chemins forestiers ou à l'activité agricole,*
- ✓ *L'aménagement et l'extension limitée de constructions existantes dans le respect des volumes existants à la date d'approbation du PLU.*

## 6. Les articles du règlement

---

La nature, les conditions et les possibilités maximales d'occupation et d'utilisation des sols sont déclinées, pour chacune des zones délimitées aux documents graphiques, selon les 16 articles suivants :

<b>Article 1</b>	<b>Occupations du sol interdites</b>
<b>Article 2</b>	<b>Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</b>
<b>Article 3</b>	<b>Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public</b>
<b>Article 4</b>	<b>Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement</b>
<b>Article 5</b>	Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014
<b>Article 6</b>	<b>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</b>
<b>Article 7</b>	<b>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b>
<b>Article 8</b>	<b>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</b>
<b>Article 9</b>	<b>Emprise au sol des constructions</b>
<b>Article 10</b>	<b>Hauteur maximale des constructions</b>
<b>Article 11</b>	<b>Aspect extérieur des constructions et aménagement de leur abords</b>
<b>Article 12</b>	<b>Obligations en matière de stationnement</b>
<b>Article 13</b>	<b>Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations</b>
<b>Article 14</b>	Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014
<b>Article 15</b>	<b>Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales</b>
<b>Article 16</b>	<b>Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques</b>



## ***Titre 2***

# *Dispositions applicables aux zones urbaines*

# Zone UA

## Caractère de la zone

Cette zone correspond au Centre-Ville de Villebon-sur-Yvette, situé en bordure de l'Yvette, en retrait de la rue des Casseaux, axe principal de desserte de la partie résidentielle.

Elle accueille de l'habitat, des commerces, des activités compatibles avec l'environnement existant ainsi que des équipements centraux. Le caractère mixte du tissu est à préserver.

### RAPPELS :

Sont soumis à autorisation ou déclaration préalable :

- L'édification des clôtures conformément à la délibération du Conseil municipal du 29 novembre 2007.
- Les démolitions conformément à la délibération du Conseil municipal du 28 mai 2015.

## Article UA1 Occupations du sol interdites

### 1.1. SONT INTERDITS:

- Les établissements industriels.
- Les constructions soumises à autorisation préalable au titre de la législation sur les installations classées.
- Les dépôts de toute nature.
- Les constructions à usage d'entrepôt.
- Les stationnements de caravanes et les installations de camping, les mobil homes, les caravanes « chalet » et tous dispositifs de ce type avec ou sans roues utilisés en résidence principale ou secondaire.
- Les ouvertures et exploitations de carrières.
- Les antennes radio téléphoniques.
- Les pylônes et antennes qui ne sont pas situés en toiture.
- Les constructions à vocation agricole ou forestière.

## Article UA 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

### SONT AUTORISES :

#### 2.1. Sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous :

- **Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres**  
Dans les secteurs affectés par le bruit aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral (pièce n°9b du dossier de PLU), les constructions nouvelles doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur (arrêté du 30 mai 1996 pour les habitations et du 9 janvier 1995 pour les bâtiments d'enseignement).
- **Zones identifiées comme « sensibles aux risques de retrait et gonflement de sols argileux »**  
Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information en annexe n°5 du présent règlement et présentées dans le rapport de présentation.  
Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et recommandations édictées au titre 5 du présent règlement.
- **Zones soumises au bruit des Aéronefs – Plan d'Exposition aux Bruits d'Orly**  
Les zones soumises au bruit des aéronefs sont régies par les dispositions précisées en annexe n°4 du présent règlement et dans la pièce n°7 du dossier de PLU.
- **Zones soumises aux risques d'inondations – PPRI de l'Yvette**  
Les secteurs assujettis aux dispositions du PPRI approuvé par arrêté préfectoral en date du 26 septembre 2006 sont régies par des dispositions et des recommandations pour les aménagements et constructions futures. Elles sont précisées dans la pièce n°7 du dossier de PLU.

#### 2.2. Sous réserve des conditions particulières suivantes :

- Les affouillements et exhaussements du sol, dès lors qu'ils sont liés à des travaux de constructions autorisés.
- L'installation d'une clôture constituée de fils barbelés et/ou électrifiée est interdite. Ce type de clôture pourrait néanmoins être autorisé, ainsi qu'une hauteur supérieure à 2 mètres, pour les activités qui exigent un niveau de sécurité particulier justifié.

Avant tout projet de construction, et dans l'objectif d'éviter des problèmes liés aux infiltrations ou fissurations dues aux tassements différentiels, il sera utile et nécessaire de procéder à des reconnaissances géotechniques du terrain.

## Article UA3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

### 3.1. ACCES

Afin de garantir la visibilité des entrées et sorties des véhicules motorisés, ainsi que la préservation des espaces publics, les accès sont réglementés comme suit :

#### Accès véhicules :

##### Dispositions générales :

Les accès véhicules doivent présenter une **largeur utile** (hors poteaux/encadrement/murs) **minimale de 3 mètres** et une **largeur utile maximale de 5 mètres**.

Les opérations à usage **d'habitation de 5 logements et plus**, ou à usage **autre que l'habitation de plus 1 000 m<sup>2</sup>** de surface de plancher, doivent présenter un accès véhicules **d'au moins 5 mètres de largeur utile**.

Dans tous les cas une largeur supérieure peut être exigée si l'accès au terrain par les véhicules n'est pas garanti par des conditions optimales de sécurité (angle de braquage, giration, voirie à grande circulation, voirie de faible largeur, etc.).

#### Pour les façades de terrain inférieures à 12 mètres :

- Un seul accès véhicules est autorisé le long de chaque voie ouverte à la circulation publique,
- Dans le cas d'un accès véhicules préexistant au sein d'une construction implantée à l'alignement de l'espace public, un second accès véhicules pourra être autorisé le long de la voie ouverte à la circulation publique, dans la limite d'une largeur utile maximale de 3 mètres.

#### Pour les façades de terrain supérieures ou égales à 12 mètres :

- Deux accès véhicules le long de chaque voie ouverte à la circulation publique sont autorisés. La largeur utile maximale autorisée du second accès est limitée à 3 mètres de largeur utile, et à 5 mètres de largeur utile dans les cas suivants :
  - les opérations à usage d'habitation de 5 logements et plus,
  - les opérations à usage autre que l'habitation de plus 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

##### Dispositions particulières :

- Dans le cas où un accès véhicule est déjà existant et qu'il a fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme postérieurement, il pourra être conservé en l'état dans le cadre d'un nouveau projet de construction (extension, bâtie, création de surface de plancher supplémentaire) s'il dispose d'une largeur utile minimale de 2,30 mètres et d'une hauteur utile minimale de 2 mètres.
- Dans le cas de la création d'un accès véhicules en façade d'une construction existante implantée à l'alignement de l'espace public, cet accès devra également présenter une hauteur utile minimale de 2 mètres.
- Dans le cas d'une division d'un terrain en vue de créer des lots à bâtir, tout accès ne peut desservir qu'au maximum 2 lots (bâti et/ou à bâtir). Au-delà de 2 lots, la création d'une voie de desserte interne au lotissement est obligatoire, avec accès propre pour chaque lot.

### 3.2. VOIRIE

Les voies internes (espace commun, servitude de passage, etc.) créées pour desservir des lots arrière devenus parcelles à l'issue d'une division foncière doivent présenter des caractéristiques adaptées aux constructions projetées :

- Pour la desserte d'une parcelle accueillant 1 logement maximum : la voie doit présenter une largeur utile (hors poteaux/murs) minimale de 3 mètres.
- Pour la desserte d'une parcelle accueillant plus d'1 logement individuel : la voie doit présenter une largeur utile (hors poteaux/murs) minimale de 5 mètres.
- Pour la desserte de plus d'1 parcelle : la voie doit présenter une largeur utile (hors poteaux/murs) minimale de 5 mètres

Dans le cas d'une subdivision foncière, les largeurs utiles minimales des voies de desserte existantes devront être conformes aux prescriptions susmentionnées.

Par ailleurs, une aire de retournement devra être prévue en cas de voie en impasse au-delà de 2 logements. Dans tous les cas, pour les voies d'une longueur comprise entre 60 mètres et 120 mètres, une aire de retournement est obligatoire. Pour les voies dont la longueur est supérieure à 120 mètres, au moins une aire de retournement devra être prévue par tranche de 120 mètres.

## Article UA4 Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

### 4.1. Alimentation en eau potable

- Le branchement sur le réseau d'eau potable public existant est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

### 4.2. Assainissement

- Toutes les constructions doivent respecter le règlement d'assainissement du Syndicat Intercommunal de l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette (SIAHVY).
- Les constructions doivent notamment répondre aux obligations suivantes : à l'intérieur d'une même unité foncière, les eaux usées et les eaux pluviales doivent être recueillies séparément.

#### 4.2.1. Eaux usées

- Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire.
- Le règlement d'assainissement du Syndicat Intercommunal de l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette (SIAHVY) définit les conditions d'usage du réseau public.

#### 4.2.2. Eaux pluviales

- Tout aménagement réalisé sur l'unité foncière ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).
- Toute construction ou installation devra gérer ses eaux pluviales conformément aux dispositions du règlement d'assainissement du Syndicat Intercommunal de l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette (SIAHVY) et aux dispositions du règlement d'assainissement collectif de la communauté d'agglomération Paris-Saclay. La communauté d'agglomération Paris-Saclay détient la compétence assainissement, et est ainsi référente en matière de travaux de raccordement au réseau collectif. Le Syndicat Intercommunal de l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette (SIAHVY) est référent en matière d'assainissement non-collectif.
- La recherche de solutions permettant l'absence de rejets d'eaux pluviales dans le réseau collecteur sera à privilégier pour les constructions neuves et pour la création de nouvelles surfaces imperméabilisées.

Rappel de l'article 43 du chapitre IV (« Instruction des demandes de permis de construire et des demandes de branchement / volet gestion des eaux pluviales ») du règlement d'assainissement collectif de la Communauté Paris Saclay :

*« Dans tous les cas, que la parcelle soit infiltrante ou non, il est rappelé que toutes les solutions pour limiter le ruissellement à la source devront être recherchées par le pétitionnaire (limitation directe du coefficient d'imperméabilisation par la mise en place de revêtements particuliers ou la mise en place de techniques permettant de retarder le ruissellement comme les toitures végétalisées) et également, le pétitionnaire est tenu d'assurer à minima une gestion à la parcelle des pluies courantes (8 mm en 24 h conformément aux dispositions du SAGE). »*

- Dans le cas où l'infiltration nécessiterait des travaux disproportionnés ou présentant un risque justifié, toute construction raccordée au réseau public d'assainissement devra faire l'objet d'une rétention à la parcelle des eaux de ruissellement, de façon à respecter un débit de fuite de 1,2 l/s/ha et une pluie de référence vicennale (50 mm en 4heures).
- De manière à limiter ces apports, tant au point de vue qualitatif que quantitatif, des techniques alternatives aux réseaux devront être privilégiées (chaussées réservoir, bassins, réutilisation de l'eau pour arrosage, toitures végétalisées, terrasses avec systèmes de rétention d'eau, etc.)

### 4.3. Réseaux divers

- Les lignes de télécommunications et de distributions d'énergie électrique du réseau public doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.
- Toutes modifications importantes des réseaux existants, tant privés que publics, doivent être conçues de manière à pouvoir être raccordés au réseau en souterrain si celui-ci existe ou si celui-ci est prévu par arrêté.

- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications et de distribution électrique 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.

## Article UA 5 Superficie minimale des terrains

5.1. Sans objet. Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

## Article UA6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le présent article régleme la implantation des constructions par rapport aux emprises publiques ou aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale.

6.1. Toute construction doit s'implanter à l'alignement.

6.2. Ces dispositions (6.1) ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques destinés aux services publics (distribution d'électricité, de gaz et de téléphone...) qui pourront s'implanter en retrait.

6.3. Le long des rus ou cours d'eau, toute construction sera implantée à au moins 5 m des berges et les clôtures ne devront pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

6.4. L'implantation des constructions et des annexes sont interdites à moins de 6 mètres de la berge d'un cours d'eau.

## Article UA7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Les distances minimales de retrait sont mesurées perpendiculairement au droit de chaque ouverture jusqu'à la limite séparative.

7.2. Toutes les constructions devront être implantées en retrait des limites séparatives à :

- **au moins 8 m** lorsque la façade comporte des ouvertures créant des vues directes,
- **au moins 5 m** lorsque la façade comporte des ouvertures créant des vues indirectes,
- **au moins 1,60 m** en cas de façade ne présentant pas d'ouvertures créant des vues directes.

Dans le cas d'une voie de desserte interne (espace commun, servitude de passage, etc.), toute construction devra s'implanter à une distance d'au moins 5 m comptée en tous point de la construction à partir de la limite de ladite voie. Ce recul n'est pas applicable aux autres limites séparatives.

7.3. L'implantation des constructions et des annexes sont interdites à moins de 6 mètres de la berge d'un cours d'eau.

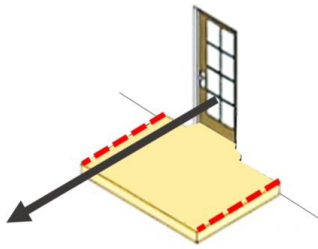
7.4. Ces dispositions (7.1) ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques destinés aux services publics (distribution d'électricité, de gaz et de téléphone...) qui pourront s'implanter en limite séparative.

7.5. Les terrasses implantées au niveau du terrain naturel (jusqu'à 0,30 m au-dessus) ne sont pas soumises à un recul minimum par rapport aux limites séparatives.

Les terrasses implantées au sol entre 0,31 mètre et 1 mètre au-dessus du niveau du terrain naturel avant travaux doivent être implantées en retrait minimum de 3 mètres des limites séparatives, sauf en cas d'installation en limite de terrasse, d'un élément occultant (pignon aveugle d'une construction, mur plein, brise vue plein et/ou translucide) d'une hauteur minimum d'1,90 mètre par rapport au niveau du sol de la terrasse.

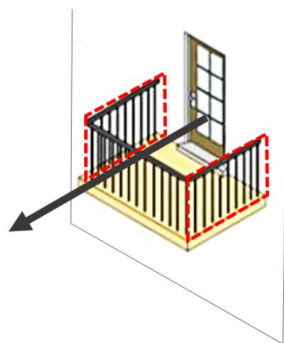
Les terrasses implantées au sol au-dessus de 1 mètre par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux doivent être implantées en retrait minimum de 8 mètres des limites séparatives, sauf en cas d'installation en limite latérale de terrasse, d'un élément occultant (pignon aveugle d'une construction, mur plein, brise vue plein et/ou translucide) d'une hauteur minimum d'1,90

mètre par rapport au niveau du sol de la terrasse. Ces limites latérales sont prises en considération par rapport à l'axe de l'ouverture qui dessert le balcon ou la terrasse :



Le calcul du recul de la terrasse s'effectue depuis la bordure de la terrasse.

Les balcons doivent être implantés en retrait minimum de 8 mètres des limites séparatives, sauf en cas d'installation en limite séparative latérale de balcon d'un élément occultant (pignon aveugle d'une construction, mur plein, brise vue plein et/ou translucide) d'une hauteur minimum d'1,90 mètre par rapport au niveau du sol du balcon. Ces limites latérales sont prises en considération par rapport à l'axe de l'ouverture qui dessert le balcon :



Les dispositifs occultants ne peuvent être utilisés pour réduire les reculs minimums entre les limites séparatives et une ou plusieurs ouvertures d'une construction (couverte et/ou close) créant des vues directes et/ou indirectes au sens du Lexique.

**7.6.** Les auvents et pergolas, implantés au sol au niveau du terrain naturel (jusqu'à 0,30 m au-dessus), et dont la superficie couverte est inférieure à 6 m<sup>2</sup>, ne sont pas soumis à un recul minimum par rapport aux limites séparatives.

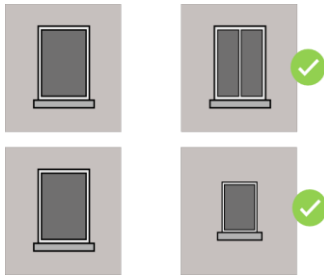
Les auvents et pergolas implantés au sol au-dessus du niveau du terrain naturel (au-delà de 0,30 m), et dont la superficie couverte est supérieure à 6 m<sup>2</sup>, doivent être implantés en retrait minimum de 8 mètres des limites séparatives, sauf en cas d'installation en limite de l'auvent ou de la pergola d'un élément occultant (pignon aveugle d'une construction, mur plein, brise vue plein et/ou translucide) d'une hauteur minimum d'1,90 mètre par rapport au niveau du sol de l'auvent ou de la pergola.

Les abris à voiture (couverts mais non clos) ne sont pas soumis à un recul minimum par rapport aux limites séparatives.

Les auvents, les pergolas, les abris à voiture implantés au sol et non fondés (couvert mais non clos) ne sont pas soumis à un recul minimum par rapport aux constructions existantes au sein de la parcelle.

**7.7.** Toute ouverture, jour de souffrance ou élément générant des vues est interdit en limites séparatives, sauf dans le cas d'une servitude de cour commune.

**7.8.** Lorsque qu'une construction existante et régulièrement édifiée à la date d'approbation du présent règlement (10/02/2022) comporte une ouverture, jour de souffrance ou élément générant des vues ne respectant pas la règle générale d'implantation, son remplacement ou sa modification y compris la réduction de ses dimensions est autorisée à condition que cela n'entraîne pas une aggravation de la non-conformité à la règle générale actuellement en vigueur.



**7.9.** Les escaliers et perrons dont la hauteur totale dépasse 1 mètre par rapport au terrain naturel avant travaux, doivent être implantés en retrait minimum de 1,90 mètre des limites séparatives. En limite d'emprise publique, et quelle que soit leur hauteur, les escaliers et perrons doivent respecter la marge de recul imposée à l'article 6.

## Article UA8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

**8.1.** Les distances minimales de retrait sont mesurées perpendiculairement au droit de chaque ouverture.

**8.2.** La distance imposée entre deux bâtiments non contigus est de :

- **d'au moins 5 m** lorsque la façade comporte des ouvertures créant des vues directes,
- **d'au moins 3 m** lorsque la façade est ne présente pas d'ouvertures créant des vues directes ou lorsqu'elle comporte des ouvertures créant des vues indirectes

**8.3.** Ces dispositions (8.1) ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques destinés services publics (distribution d'électricité, de gaz et de téléphone,...) qui pourront s'implanter librement sur la parcelle.

## Article UA9 Emprise au sol des constructions

**9.1.** Non réglementé

## Article UA10 Hauteur maximale des constructions

**10.1.** La hauteur des constructions principales est mesurée en tous points de la construction, à l'égout du toit et par rapport au terrain naturel. Dans le cas de terrain en pentes, la hauteur est mesurée au point médian de la construction

**10.2.** La hauteur des constructions principales ne peut excéder R+3+C et 13 m à l'égout du toit.

**10.3.** Ces dispositions (10.1 et 10.2) ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques destinés services publics (distribution d'électricité, de gaz et de téléphone,...) dont la hauteur totale ne peut pas excéder 4 m maximum par rapport au terrain naturel et mesurée en tous point de ces constructions.

## Article UA11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

### 11.1. LES EXTENSIONS

- Les extensions doivent présenter une unité d'harmonie en ce qui concerne le choix des matériaux, les pentes des toitures et les revêtements de façades.

### 11.2. LES FACADES

- Pour toute construction, reconstruction et réhabilitation de construction :
  - les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts devront être enduits ou traités avec un parement,
  - les matériaux utilisés devront avoir un caractère permanent.



- Les différentes teintes des façades des constructions doivent respecter une harmonie d'ensemble.

### 11.3. LES TOITURES

La pente des toitures est comprise entre 38° et 45° sauf exceptions précisées ci-après :

- Une pente plus faible est admise pour les vérandas/jardins d'hivers/loggias (pièce ou galerie non fondée, vitrée à au moins 70% de la surface de la toiture et sur au moins 100% de l'une de ses façades).
- Une pente plus faible est admise pour les pergolas et les auvents non fondés, ainsi que les marquises. Les toitures plates (pente inférieure à 5°) sont admises.
- Les toitures plates (pente inférieure à 5°) sont admises mais doivent être végétalisées (voir Lexique) au-delà de 20 m<sup>2</sup> de superficie de toiture (règle également applicable aux constructions annexes).
- Une pente de toit plus faible ou plus importante peut être autorisée pour les réfections ou extensions de toitures anciennes (ayant fait l'objet d'une autorisation par le passé ou dont la non-conformité est prescrite) dont la pente de pente n'est pas conforme à la règle en vigueur.
- Les toits-terrasses (présentant une pente inférieure à 5°) sont autorisées selon les conditions suivantes :
- si le toit-terrasse n'est pas directement accessible (non contiguë à un niveau habitable, et/ou non relié par une liaison directe de type escalier) le toit-terrasse devra répondre au choix aux règles suivantes :
- la toiture doit être végétalisée (voir Lexique),
- la toiture doit être composée d'un mix de végétalisation (voir Lexique) et de panneaux solaires photovoltaïques/thermique/aérovoltaiques.
- la toiture doit être composée de panneaux solaires photovoltaïques/thermique/aérovoltaiques. Dans le cas de panneaux solaires thermiques, l'installation des ballons d'accumulation n'est pas autorisée au-dessus des panneaux.
- si le toit-terrasse est directement accessible : la toiture peut être couverte d'un revêtement permettant son utilisation en tant qu'espace de vie extérieur (dallage, etc.) mais devra être équipée de brises vue sur les limites séparatives (latérales et fond de parcelle) si la bordure du toit-terrasse est implantée à moins de 8 mètres de ces limites.

Pour toute construction, reconstruction et réhabilitation de construction, les toitures d'aspects tôle ondulée, ciment et papier goudronné sont interdites.

Les antennes paraboliques de télévision doivent être installées sur le toit et en recul par rapport aux bords de la toiture.

Lorsqu'ils créent plus de 1000 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, les nouvelles constructions et aménagements suivants :

- construction soumise à une autorisation d'exploitation commerciale au titre des 1°, 2°, 4°, 5° et 7° de l'article L. 752-1 du code de commerce,
- constructions de locaux à usage industriel ou artisanal, construction d'entrepôts,
- construction de hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale,
- aménagement de nouveaux parcs de stationnement couverts accessibles au public.

ne sont autorisées que s'ils intègrent :

- soit un procédé de production d'énergies renouvelables,
- soit un système de végétalisation basé sur un mode cultural garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation et favorisant la préservation et la reconquête de la biodiversité,
- soit tout autre dispositif aboutissant au même résultat,
- sur les aires de stationnement associées lorsqu'elles sont prévues par le projet, des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols.

Les obligations susmentionnées sont réalisées en toiture du bâtiment ou sur les ombrières surplombant les aires de stationnement sur une surface au moins égale à 30 % de la toiture du bâtiment et des ombrières créées.

L'éclairage des combles sera assuré par des ouvertures en lucarnes (fenêtre verticale placée en saillie d'un toit) à un, deux ou trois versants ou par des châssis de toit.

Pour les lucarnes :

- La hauteur de chaque lucarne sera supérieure à sa largeur.
- Dans tous les cas, le linéaire cumulé des lucarnes d'une façade ne peut être supérieur aux deux tiers du linéaire de toiture mesuré à l'égout du toit.
- Chaque lucarne ne peut disposer d'une largeur supérieure à 1,5 m.

Les lucarnes ne sont pas soumises à la règle des pentes de toit, ni à l'obligation de végétalisation si leur toiture est plate.

#### **11.4. LES DEVANTURES DES COMMERCES**

- L'agencement des devantures doit respecter le rythme parcellaire des façades.
- La forme en arche des vitrines doit être conservée.
- La distinction de couleur doit être maintenue entre le rez-de-chaussée où se situent les commerces, et les étages supérieurs.

#### **11.5. LES CLOTURES**

- Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts devront être enduits ou traités avec un parement (sur toutes les faces de la clôture),
- les matériaux utilisés devront avoir un caractère permanent,
- Les différentes teintes des clôtures doivent respecter une harmonie d'ensemble.

En bordure d'emprise publique :

- Les clôtures doivent être édifiées à l'alignement.
- Les clôtures doivent pas excéder une hauteur totale de 2 m par rapport au niveau de l'emprise publique.
- Dans le cas où un muret de clôture plein est réalisé, sa hauteur est limitée à 1 m par rapport au niveau de l'emprise publique. Au-delà, la clôture ne pourra être complétée que d'une grille, d'un grillage d'un treillage, ou de panneaux/lames (bois, métal, pvc, matériaux composites).
- Sur un mur de soutènement, les clôtures ne doivent pas dépasser 1 mètre de hauteur par rapport au niveau du terrain soutenu. Elles doivent être ajourées sur toute leur hauteur et doublées d'une haie plantée.
- Dans le cas de terrains en pente, le lexique annexé au présent règlement précise les points d'application pour la mesure de la hauteur maximale de clôture.
- La rénovation à l'identique de clôtures existantes ayant fait l'objet d'une autorisation, mais non conforme avec les règles susmentionnées, est autorisée.

Sur les limites séparatives (latérales et fond de parcelle) :

- Les clôtures peuvent être édifiées sur les limites séparatives ou en retrait.
- Les clôtures ne doivent pas excéder une hauteur totale de 2 m par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux.
- Les poteaux des clôtures ne doivent pas excéder une hauteur totale de 2,15 m par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux.
- Sur un mur de soutènement, les clôtures ne doivent pas dépasser 1 mètre de hauteur par rapport au niveau du terrain soutenu. Elles doivent être ajourées sur toute leur hauteur et doublées d'une haie plantée persistante d'une hauteur minimale de 1,90 m. Si la partie soutenue est une terrasse, un élément occultant (mur plein, brise vue plein et/ou translucide) d'une hauteur de 1,90 mètre pourra faire office de clôture au droit de ladite terrasse.
- Dans le cas de terrains en pente, le lexique annexé au présent règlement précise les points d'application pour la mesure de la hauteur maximale de clôture.

**11.6.** L'ensemble de ces dispositions (11.1, 11.2, 11.3 et 11.4) ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques destinés aux services publics (distribution d'électricité, de gaz et de téléphone...).

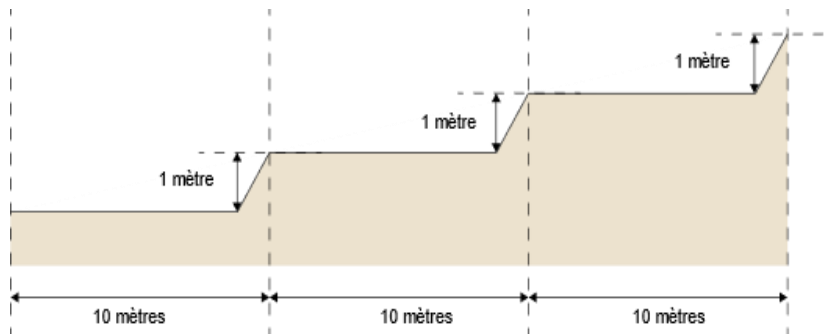
#### **11.7. LES EXHAUSSEMENTS ET AFFOUILLEMENTS**

En bordure d'emprise publique :

- Les exhaussements supérieurs au niveau de l'emprise publique ne sont pas autorisés.
- Les murs de soutènement sont autorisés pour soutenir les niveaux de terre existants (terrain naturel avant travaux) supérieurs au niveau de l'emprise publique.
- La rénovation à l'identique de murs de soutènement existants est autorisée.

Sur les limites séparatives (latérales et fond de parcelle) :

- Les exhaussements sont autorisés dans la limite d'une hauteur maximale d'1 mètre par rapport au terrain naturel avant travaux, et par linéaire de 10 mètres de terrain.
- Les affouillements sont autorisés dans la limite d'une hauteur maximale d'1 mètre par rapport au terrain naturel avant travaux, et par linéaire de 10 mètres de terrain.



## Article UA12 Obligations en matière de stationnement

### 12.1. MODALITES DE REALISATION :

#### Rappel :

Conformément aux dispositions de l'article R.113-6 du code de la construction et de l'habitation, une part des places à réaliser doit être pré-équipée pour faciliter l'accueil d'une borne de recharge de véhicule électrique, dotée d'un système individuel de comptage des consommations.

Par ailleurs, les places de stationnement réservées aux personnes en situation de handicap doivent représenter 5% du nombre de places prévues.

Pour toute opération, des aires de stationnement doivent être réalisées sur l'unité foncière, en-dehors des voies publiques et des espaces végétalisés ou paysagers.

### 12.2. DIMENSIONS MINIMALES :

12.2.1. Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions au moins égales à (ces dispositions s'appliquent pour le stationnement aérien et souterrain) :

#### En cas de stationnement perpendiculaire :

- longueur : 5,00 mètres,
- largeur : 2,50 mètres (cette largeur doit être comptée sans poteau ou autre type de structure),
- Dans tous les cas, un recul minimum de 6 mètres est obligatoire pour l'accès à cette place sauf en cas d'implantation à l'alignement.

#### En cas de stationnement en épi :

- longueur : 5 mètres pris perpendiculairement à la desserte ;
- largeur : 2,3 mètres.
- Dans tous les cas, un recul minimum de 3,5 mètres est obligatoire pour l'accès à cette place sauf en cas d'implantation à l'alignement.

#### En cas de stationnement longitudinal :

- longueur : 5 mètres ;
- largeur : 2 mètres.
- Dans tous les cas, un recul minimum de 3,5 mètres est obligatoire pour l'accès à cette place

Les places de stationnement commandées sont autorisées dans la limite de deux places contiguës dans la longueur.

Plusieurs paires de places commandées (voir Lexique) sont autorisées. Toutefois, l'implantation de plusieurs places commandées à accès direct depuis l'espace public est limitée par les dimensions des accès telles que détaillées à l'article 3.

Dans le cadre d'un projet d'extension ou de changement de destination d'une construction existante à la date d'approbation de la présente modification (10/02/2022), les places existantes ne respectant pas les dimensionnements minimaux ci-dessus pourront être comptabilisées dès lors qu'elles disposent d'une largeur utile minimale de 2,30 mètres et d'une hauteur utile minimale de 2 mètres.

**12.2.2.** Les accès et dégagements doivent être conçus de façon à ce que chaque place de stationnement soit effectivement accessible.

**12.3. RAMPES :**

Elles doivent être conçues pour que leur cote de nivellement à l'alignement futur de l'unité foncière soit supérieure à celles du domaine public.

**12.4. NOMBRE D'EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT :**

**12.4.1.** Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement, les accès et circulations pour les personnes à mobilité réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur.

Destinations	Nombre d'emplacements de stationnement (minimum)
<b>Pour les constructions à usage d'habitation</b>	<p>- 1 place de stationnement jusqu'à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher et 1,5 place de stationnement supplémentaire par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire (arrondie à l'unité supérieur)</p> <p>- il ne pourra être exigé la réalisation de plus d'une place de stationnement par logement pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;</li> <li>• les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles ;</li> <li>• les résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation</li> </ul>
<b>Pour les constructions à usage de bureaux et de services</b>	<p>Minimum 1 place par tranche de 45 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Maximum 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</p>
<b>Pour les constructions à usage de commerces</b>	<p>Non réglementé pour les surface de plancher inférieures à 80 m<sup>2</sup>, sinon 1 place par tranche de 40 m<sup>2</sup> au-delà de 80 m<sup>2</sup></p>
<b>Pour les constructions à usage hôtelier</b>	<p>1 place de stationnement par chambre</p>
<b>Pour les constructions à usage artisanal</b>	<p>1 place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher</p>
<b>Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</b>	<p>1 place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Ils doivent disposer d'un nombre de places de stationnement leur permettant d'assurer leurs besoins propres (capacité d'accueil, personnel...).</p>

Pour les constructions comprenant au moins 3 logements ou des bureaux, il sera prévu des installations et espaces sécurisés pour le stationnement des vélos, à raison de 0,75m<sup>2</sup> par logement et de 1,5% de la SDP pour les bureaux.

En cas de changement de destination d'une construction, les obligations de stationnement doivent être réalisées conformément aux exigences liées à la nouvelle destination.

**12.4.2. Modalités de calcul**

Toute tranche commencée est due.

**12.5. CAS DES CONSTRUCTIONS DE PLUS DE 1000 M<sup>2</sup> :**

Lorsqu'ils créent plus de 1000 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, les nouvelles constructions et aménagements suivants :

- construction soumise à une autorisation d'exploitation commerciale au titre des 1°, 2°, 4°, 5° et 7° de l'article L. 752-1 du code de commerce,
- constructions de locaux à usage industriel ou artisanal, construction d'entrepôts,
- construction de hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale,
- aménagement de nouveaux parcs de stationnement couverts accessibles au public.

ne sont autorisées que s'ils intègrent sur les aires de stationnement associées lorsqu'elles sont prévues par le projet, des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols.

### **Article UA13 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

13.1. Toutes les surfaces du secteur libre de constructions ou d'aménagements particuliers doivent le rester.

### **Article UA14 Coefficient d'occupation des Sols**

14.1. Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

### **Article UA15 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

15.1. Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

15.2. L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés.

### **Article UA16 Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

16.1. Les constructions pourront être raccordées aux réseaux quand ils existent.

# Zone UB

## Caractère de la zone

La zone UB correspond aux emprises de la DGA/CEFIF, du centre technique municipal et aux installations techniques d'Orange.

Ce site doit accueillir une opération d'aménagement à enjeux et de constructions dans le prolongement du centre-ville : cette opération comprend des logements diversifiés, des équipements publics et collectifs, des aménagements de liaisons, circulations et stationnement publics, etc.

Elle fait l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation décrites en pièce n°3 du dossier de PLU et fera ainsi l'objet d'un aménagement cohérent respectant ces OAP.

### RAPPELS :

Sont soumis à autorisation ou déclaration préalable :

- L'édification des clôtures conformément à la délibération du Conseil municipal du 29 novembre 2007.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les Espaces Boisés non Classés soumis à la législation du défrichement
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les Espaces Boisés Classés figurant aux plans de zonage. Cette autorisation ne s'applique pas aux exceptions prévues à l'article L311-2 du Code Forestier.
- Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les Espaces Boisés Classés à l'exception des dispositions prévues à l'article L130-2 du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions conformément à la délibération du Conseil municipal du 28 mai 2015.

## Article UB1 Occupations du sol interdites

### 1.1. SONT INTERDITS :

- Les établissements industriels.
- Les constructions à usage d'entrepôt.
- Les constructions à vocation agricole ou forestière.
- Les dépôts de toute nature.
- Les ouvertures et exploitations de carrières.
- Les antennes radio téléphoniques.
- Les pylônes et antennes qui ne sont pas situés en toiture.
- Le stationnement de caravane et de camping-cars.
- Les stationnements de caravanes et les installations de camping, les mobil homes, les caravanes chalet et tous dispositifs de ce type avec ou sans roues utilisés en résidence principale ou secondaire.

## Article UB 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

### SONT AUTORISES :

#### 2.1. Sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous :

- **Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres**  
Dans les secteurs affectés par le bruit aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral (pièce n°9b du dossier de PLU), les constructions nouvelles doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur (arrêté du 30 mai 1996 pour les habitations et du 9 janvier 1995 pour les bâtiments d'enseignement).
- **Zones identifiées comme « sensibles aux risques de retrait et gonflement de sols argileux »**  
Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information en annexe n°5 du présent règlement et présentées dans le rapport de présentation.  
Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et recommandations édictées au titre 5 du présent règlement.

#### 2.2. Sous réserve du respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation figurant en pièce n°3 du dossier de PLU :

- Les opérations d'habitat dans le respect des dispositions de programme indiquées aux OAP
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.
- Les constructions à usage de bureaux et services.
- Les constructions à usage de commerces qui n'excèdent pas 300 m<sup>2</sup> par unité
- Les affouillements et exhaussements du sol, dès lors qu'ils sont liés à des travaux de constructions autorisés.
- L'installation d'une clôture constituée de fils barbelés et/ou électrifiée est interdite. Ce type de clôture pourrait néanmoins être autorisé, ainsi qu'une hauteur supérieure à 2 mètres, pour les activités qui exigent un niveau de sécurité particulier justifié.

Avant tout projet de construction, et dans l'objectif d'éviter des problèmes liés aux infiltrations ou fissurations dues aux tassements différentiels, il sera utile et nécessaire de procéder à des reconnaissances géotechniques du terrain.

*En raison d'une sensibilité zone humide pressentie mais non avérée au titre de l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7-1 et R.211-108 du code de l'environnement, il sera nécessaire, si le projet est soumis à déclaration ou à autorisation au titre de l'article L.214-1 du code de l'environnement,*

d'affirmer ou d'infirmer la présence de zone humide au titre de l'arrêté précédemment mentionné, afin de se conformer aux dispositions du SAGE Orge-Yvette et de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques, à savoir :

- chercher à éviter le dommage causé aux zones humides (mesures d'évitement) ;
- chercher à réduire l'impact sur les zones humides, leurs fonctionnalités et leurs services rendus (mesures correctrices) ;
- s'il subsiste des impacts résiduels, ensuite et seulement, compenser le dommage résiduel identifié.

## Article UB3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

### 3.1. ACCES

Afin de garantir la visibilité des entrées et sorties des véhicules motorisés, ainsi que la préservation des espaces publics, les accès sont réglementés comme suit :

#### Dispositions générales :

Les accès véhicules doivent présenter une **largeur utile** (hors poteaux/encadrement/murs) **minimale de 3 mètres** et une **largeur utile maximale de 5 mètres**.

Les opérations à usage **d'habitation de 5 logements et plus**, ou à usage **autre que l'habitation de plus 1 000 m<sup>2</sup>** de surface de plancher, doivent présenter un accès véhicules **d'au moins 5 mètres de largeur utile**.

Dans tous les cas une largeur supérieure peut être exigée si l'accès au terrain par les véhicules n'est pas garanti par des conditions optimales de sécurité (angle de braquage, giration, voirie à grande circulation, voirie de faible largeur, etc.).

#### **Pour les façades de terrain inférieures à 12 mètres :**

- Un seul accès véhicules est autorisé le long de chaque voie ouverte à la circulation publique,
- Dans le cas d'un accès véhicules préexistant au sein d'une construction implantée à l'alignement de l'espace public, un second accès véhicules pourra être autorisé le long de la voie ouverte à la circulation publique, dans la limite d'une largeur utile maximale de 3 mètres.

#### **Pour les façades de terrain supérieures ou égales à 12 mètres :**

- Deux accès véhicules le long de chaque voie ouverte à la circulation publique sont autorisés. La largeur utile maximale autorisée du second accès est limité à 3 mètres de largeur utile, et à 5 mètres de largeur utile dans les cas suivants :
  - les opérations à usage d'habitation de 5 logements et plus,
  - les opérations à usage autre que l'habitation de plus 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### Dispositions particulières :

- Dans le cas où un accès véhicule est déjà existant et qu'il a fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme postérieurement, il pourra être conservé en l'état dans le cadre d'un nouveau projet de construction (extension, bâtie, création de surface de plancher supplémentaire) s'il dispose d'une largeur utile minimale de 2,30 mètres et d'une hauteur utile minimale de 2 mètres.
- Dans le cas de la création d'un d'accès véhicules en façade d'une construction existante implantée à l'alignement de l'espace public, cet accès devra également présenter une hauteur utile minimale de 2 mètres.
- Dans le cas d'une division d'un terrain en vue de créer des lots à bâtir, tout accès ne peut desservir qu'au maximum 2 lots (bâti et/ou à bâtir). Au-delà de 2 lots, la création d'une voie de desserte interne au lotissement est obligatoire, avec accès propre pour chaque lot.

### 3.2. VOIRIE

Les voies internes (espace commun, servitude de passage, etc.) créées pour desservir des lots arrière devenus parcelles à l'issue d'une division foncière doivent présenter des caractéristiques adaptées aux constructions projetées :

- Pour la desserte d'une parcelle accueillant 1 logement maximum : la voie doit présenter une largeur utile (hors poteaux/murs) minimale de 3 mètres.
- Pour la desserte d'une parcelle accueillant plus d'1 logement individuel : la voie doit présenter une largeur utile (hors poteaux/murs) minimale de 5 mètres.
- Pour la desserte de plus d'1 parcelle : la voie doit présenter une largeur utile (hors poteaux/murs) minimale de 5 mètres
- 

Dans le cas d'une subdivision foncière, les largeurs utiles minimales des voies de desserte existantes devront être conformes aux prescriptions susmentionnées.



Par ailleurs, une aire de retournement devra être prévue en cas de voie en impasse au-delà de 2 logements. Dans tous les cas, pour les voies d'une longueur comprise entre 60 mètres et 120 mètres, une aire de retournement est obligatoire. Pour les voies dont la longueur est supérieure à 120 mètres, au moins une aire de retournement devra être prévue par tranche de 120 mètres.

Les voies et accès à la zone devront respecter les dispositions figurant dans les OAP en pièce n°3 du dossier de PLU.

## Article UB4 Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

### 4.1. Alimentation en eau potable

- Le branchement sur le réseau d'eau potable public existant est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

### 4.2. Assainissement

- Toutes les constructions doivent respecter le règlement d'assainissement du Syndicat Intercommunal de l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette (SIAHVY).
- Les constructions doivent notamment répondre aux obligations suivantes : à l'intérieur d'une même unité foncière, les eaux usées et les eaux pluviales doivent être recueillies séparément.

#### 4.2.1. Eaux usées

- Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire.
- Le règlement d'assainissement du Syndicat Intercommunal de l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette (SIAHVY) définit les conditions d'usage du réseau public.

#### 4.2.2. Eaux pluviales

- Tout aménagement réalisé sur l'unité foncière ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).
- Toute construction ou installation devra gérer ses eaux pluviales conformément aux dispositions du règlement d'assainissement du Syndicat Intercommunal de l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette (SIAHVY) et aux dispositions du règlement d'assainissement collectif de la communauté d'agglomération Paris-Saclay. La communauté d'agglomération Paris-Saclay détient la compétence assainissement, et est ainsi référente en matière de travaux de raccordement au réseau collectif. Le Syndicat Intercommunal de l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette (SIAHVY) est référent en matière d'assainissement non-collectif.
- La recherche de solutions permettant l'absence de rejets d'eaux pluviales dans le réseau collecteur sera à privilégier pour les constructions neuves et pour la création de nouvelles surfaces imperméabilisées.  
Rappel de l'article 43 du chapitre IV (« Instruction des demandes de permis de construire et des demandes de branchement / volet gestion des eaux pluviales ») du règlement d'assainissement collectif de la Communauté Paris Saclay :  
*« Dans tous les cas, que la parcelle soit infiltrante ou non, il est rappelé que toutes les solutions pour limiter le ruissellement à la source devront être recherchées par le pétitionnaire (limitation directe du coefficient d'imperméabilisation par la mise en place de revêtements particuliers ou la mise en place de techniques permettant de retarder le ruissellement comme les toitures végétalisées) et également, le pétitionnaire est tenu d'assurer à minima une gestion à la parcelle des pluies courantes (8 mm en 24 h conformément aux dispositions du SAGE). »*
- Dans le cas où l'infiltration nécessiterait des travaux disproportionnés ou présentant un risque justifié, toute construction raccordée au réseau public d'assainissement devra faire l'objet d'une rétention à la parcelle des eaux de ruissellement, de façon à respecter un débit de fuite de 1,2 l/s/ha et une pluie de référence vicennale (50 mm en 4heures).
- De manière à limiter ces apports, tant au point de vue qualitatif que quantitatif, des techniques alternatives aux réseaux devront être privilégiées (chaussées réservoir, bassins, réutilisation de l'eau pour arrosage, toitures végétalisées, terrasses avec systèmes de rétention d'eau, etc.)

### 4.3. Réseaux divers

- Les lignes de télécommunications et de distributions d'énergie électrique du réseau public doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

- Toutes modifications importantes des réseaux existants, tant privés que publics, doivent être conçues de manière à pouvoir être raccordés au réseau en souterrain si celui-ci existe ou si celui-ci est prévu par arrêté.
- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications et de distribution électrique 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.

## Article UB 5 Superficie minimale des terrains

5.1. Sans objet. Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

## Article UB6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le présent article régit l'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques ou aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale.

- 6.1. Les constructions peuvent s'implanter :
- soit à l'alignement des voies existantes ou à créer,
  - Soit en retrait d'au moins 5 m de l'alignement des voies existantes ou à créer.

**Le long de la rue des Casseaux**, les constructions seront implantées à au moins 10 m de l'alignement

6.2. Ces dispositions (6.1) ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques destinés aux services publics (distribution d'électricité, de gaz et de téléphone,...) qui pourront s'implanter à une distance comprise entre 0 et 1 m comptée à partir de l'alignement.

6.3. Le long des sentes, sentiers, chemins, passages, non ouverts à la circulation automobile, les constructions pourront être implantées en retrait d'au moins 2,50m.

6.4. L'implantation des constructions et des annexes sont interdites à moins de 6 mètres de la berge d'un cours d'eau.

## Article UB7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Les distances minimales de retrait sont mesurées perpendiculairement au droit de chaque ouverture jusqu'à la limite séparative.

- 7.2. Les constructions doivent s'implanter :
- en retrait d'au moins 8 m des limites séparatives, lorsque la façade comporte des ouvertures créant des vues directes
  - en retrait d'au moins 2,50 m des limites séparatives dans le cas contraire.

Dans le cas d'une voie de desserte interne (espace commun, servitude de passage, etc.), toute construction devra s'implanter à une distance d'au moins 5 m comptée en tous points de la construction à partir de la limite de ladite voie. Ce recul n'est pas applicable aux autres limites séparatives

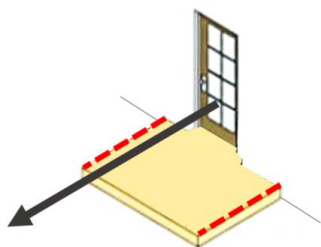
7.3. L'implantation des constructions et des annexes sont interdites à moins de 6 mètres de la berge d'un cours d'eau.

7.4. Ces dispositions (7.1) ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques destinés aux services de distribution d'électricité, de gaz et de téléphone, et aux locaux techniques qui pourront s'implanter à une distance comprise entre 0 et 6 m comptée à partir des limites séparatives.

7.5. Les terrasses implantées au niveau du terrain naturel (jusqu'à 0,30 m au-dessus) ne sont pas soumises à un recul minimum par rapport aux limites séparatives.

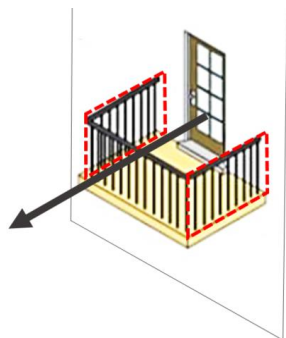
Les terrasses implantées au sol entre 0,31 mètre et 1 mètre au-dessus du niveau du terrain naturel avant travaux doivent être implantées en retrait minimum de 3 mètres des limites séparatives, sauf en cas d'installation en limite de terrasse, d'un élément occultant (pignon aveugle d'une construction, mur plein, brise vue plein et/ou translucide) d'une hauteur minimum d'1,90 mètre par rapport au niveau du sol de la terrasse.

Les terrasses implantées au sol au-dessus de 1 mètre par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux doivent être implantées en retrait minimum de 8 mètres des limites séparatives, sauf en cas d'installation en limite latérale de terrasse, d'un élément occultant (pignon aveugle d'une construction, mur plein, brise vue plein et/ou translucide) d'une hauteur minimum d'1,90 mètre par rapport au niveau du sol de la terrasse. Ces limites latérales sont prises en considération par rapport à l'axe de l'ouverture qui dessert le balcon ou la terrasse :



Le calcul du recul de la terrasse s'effectue depuis la bordure de la terrasse.

Les balcons doivent être implantés en retrait minimum de 8 mètres des limites séparatives, sauf en cas d'installation en limite séparative latérale de balcon d'un élément occultant (pignon aveugle d'une construction, mur plein, brise vue plein et/ou translucide) d'une hauteur minimum d'1,90 mètre par rapport au niveau du sol du balcon. Ces limites latérales sont prises en considération par rapport à l'axe de l'ouverture qui dessert le balcon :



Les dispositifs occultants ne peuvent être utilisés pour réduire les reculs minimums entre les limites séparatives et une ou plusieurs ouvertures d'une construction (couverte et/ou close) créant des vues directes et/ou indirectes au sens du Lexique.

**7.6.** Les auvents et pergolas, implantés au sol au niveau du terrain naturel (jusqu'à 0,30 m au-dessus), et dont la superficie couverte est inférieure à 6 m<sup>2</sup>, ne sont pas soumis à un recul minimum par rapport aux limites séparatives.

Les auvents et pergolas implantés au sol au-dessus du niveau du terrain naturel (au-delà de 0,30 m), et dont la superficie couverte est supérieure à 6 m<sup>2</sup>, doivent être implantés en retrait minimum de 8 mètres des limites séparatives, sauf en cas d'installation en limite de l'auvent ou de la pergola d'un élément occultant (pignon aveugle d'une construction, mur plein, brise vue plein et/ou translucide) d'une hauteur minimum d'1,90 mètre par rapport au niveau du sol du auvent ou de la pergola.

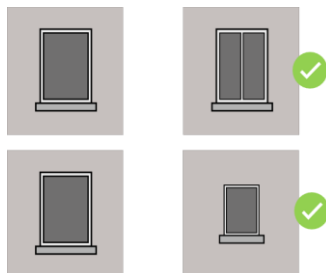
Les abris à voiture (couverts mais non clos) ne sont pas soumis à un recul minimum par rapport aux limites séparatives.

Les auvents, les pergolas, les abris à voiture implantés au sol et non fondés (couvert mais non clos) ne sont pas soumis à un recul minimum par rapport aux constructions existantes au sein de la parcelle.

**7.7.** Toute ouverture, jour de souffrance ou élément générant des vues est interdit en limites séparatives, sauf dans le cas d'une servitude de cour commune.

**7.8.** Lorsque qu'une construction existante et régulièrement édifiée à la date d'approbation du présent règlement (10/02/2022) comporte une ouverture, jour de souffrance ou élément générant des vues ne respectant pas la règle générale d'implantation,

son remplacement ou sa modification y compris la réduction de ses dimensions est autorisée à condition que cela n'entraîne pas une aggravation de la non-conformité à la règle générale actuellement en vigueur.



**7.9.** Les escaliers et perrons dont la hauteur totale dépasse 1 mètre par rapport au terrain naturel avant travaux, doivent être implantés en retrait minimum de 1,90 mètre des limites séparatives. En limite d'emprise publique, et quelle que soit leur hauteur, les escaliers et perrons doivent respecter la marge de recul imposée à l'article 6.

### Article UB8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

**8.1.** Les distances minimales de retrait sont mesurées perpendiculairement au droit de chaque ouverture.

**8.2.** La distance imposée entre deux bâtiments non contigus est de :

- **au moins 8 m** lorsque la façade comporte des ouvertures créant des vues directes,
- **au moins 6 m** lorsque la façade comporte des ouvertures créant des vues indirectes
- **au moins 2,50 m** lorsque la façade ne présente pas d'ouvertures créant des vues directes.

**8.3.** Ces dispositions précédentes (8.1) ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques destinés aux services publics (distribution d'électricité, de gaz et de téléphone,...) qui pourront s'implanter librement sur la parcelle.

### Article UB9 Emprise au sol des constructions

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

### Article UB10 Hauteur maximale des constructions

**10.1.** La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, ou au sommet de l'acrotère, (ouvrages techniques en toitures, cheminées et autres superstructures exclues) par rapport au terrain naturel avant travaux

Dans le cas des terrains en pente, la cote de référence du terrain naturel sera située sous l'emprise de la construction au point médian de la construction, par tranche de 30 m de linéaire de construction.

**10.2** La hauteur des constructions ne peut pas excéder :

- 16 m à l'égout du toit. Dans ce cas les pentes de toitures n'excéderont pas 40°.
- 20 m à l'acrotère ou au sommet de la construction, à condition que le dernier niveau soit réalisé en attique avec un recul par rapport à la façade des niveaux inférieurs d'au moins 1,50m.

Pour assurer une bonne intégration urbaine et architecturale des constructions, des variations architecturales (volumes, hauteurs et gabarits) seront préconisées.

**10.3.** L'ensemble de ces dispositions précédentes (10.1, 10.2, 10.3, 10.4 et 10.5) ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques destinés aux services publics (distribution d'électricité, de gaz et de téléphone,...) dont la hauteur totale ne peut pas excéder 4 m maximum par rapport au terrain naturel et mesurée en tous point de ces constructions.

## Article UB11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

### 11.1. LES EXTENSIONS

- Les extensions doivent présenter une unité d'harmonie en ce qui concerne le choix des matériaux, les pentes des toitures et les revêtements de façades.

### 11.2. LES FACADES

- Pour toute construction, reconstruction et réhabilitation de construction :
  - les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts devront être enduits ou traités avec un parement,
  - les matériaux utilisés devront avoir un caractère permanent
- Les différentes teintes des façades des constructions doivent respecter une harmonie d'ensemble.

### 11.3. LES TOITURES

- Pour toute construction, reconstruction et réhabilitation de construction, les toitures d'aspects tôle ondulée, ciment et papier goudronné sont interdites.
- Les antennes paraboliques de télévision doivent être installées sur le toit et en recul par rapport aux bords de la toiture.

### 11.4. LES CLOTURES

- Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts devront être enduits ou traités avec un parement (sur toutes les faces de la clôture),
- les matériaux utilisés devront avoir un caractère permanent,
- Les différentes teintes des clôtures doivent respecter une harmonie d'ensemble.

En bordure d'emprise publique :

- Les clôtures doivent être édifiées à l'alignement.
- Les clôtures ne doivent pas excéder une hauteur totale de 2 m par rapport au niveau de l'emprise publique.
- Dans le cas où un muret de clôture plein est réalisé, sa hauteur est limitée à 1 m par rapport au niveau de l'emprise publique. Au-delà, la clôture ne pourra être complétée que d'une grille, d'un grillage d'un treillage, ou de panneaux/lames (bois, métal, pvc, matériaux composites).
- Sur un mur de soutènement, les clôtures ne doivent pas dépasser 1 mètre de hauteur par rapport au niveau du terrain soutenu. Elles doivent être ajourées sur toute leur hauteur et doublées d'une haie plantée.
- Dans le cas de terrains en pente, le lexique annexé au présent règlement précise les points d'application pour la mesure de la hauteur maximale de clôture.
- La rénovation à l'identique de clôtures existantes ayant fait l'objet d'une autorisation, mais non conforme avec les règles susmentionnées, est autorisée.

Sur les limites séparatives (latérales et fond de parcelle) :

- Les clôtures peuvent être édifiées sur les limites séparatives ou en retrait.
- Les clôtures ne doivent pas excéder une hauteur totale de 2 m par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux.
- Les poteaux des clôtures ne doivent pas excéder une hauteur totale de 2,15 m par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux.
- Sur un mur de soutènement, les clôtures ne doivent pas dépasser 1 mètre de hauteur par rapport au niveau du terrain soutenu. Elles doivent être ajourées sur toute leur hauteur et doublées d'une haie plantée persistante d'une hauteur minimale de 1,90 m. Si la partie soutenue est une terrasse, un élément occultant (mur plein, brise vue plein et/ou translucide) d'une hauteur de 1,90 mètre pourra faire office de clôture au droit de ladite terrasse.
- Dans le cas de terrains en pente, le lexique annexé au présent règlement précise les points d'application pour la mesure de la hauteur maximale de clôture.

### 11.5. STOCKAGE DES ORDURES MENAGERES

Dans chaque opération, il sera prévu un aménagement spécifique adapté à la collecte sélective et au stockage des ordures ménagères en vigueur sur la commune, sous forme de locaux fermés ou de bennes et containers d'apports volontaires enterrés. Leur surface ou volumes seront définies en fonction des besoins liés au stockage des containers nécessaires à la mise en place de la collecte sélective selon l'importance de la construction.

Ils seront aménagés pour être facilement accessibles depuis les voies ouvertes à la circulation des véhicules de collecte.

11.6. L'ensemble de ces dispositions (11.1, 11.2, 11.3, 11.4 et 11.5) ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques destinés aux services publics (distribution d'électricité, de gaz et de téléphone,...).

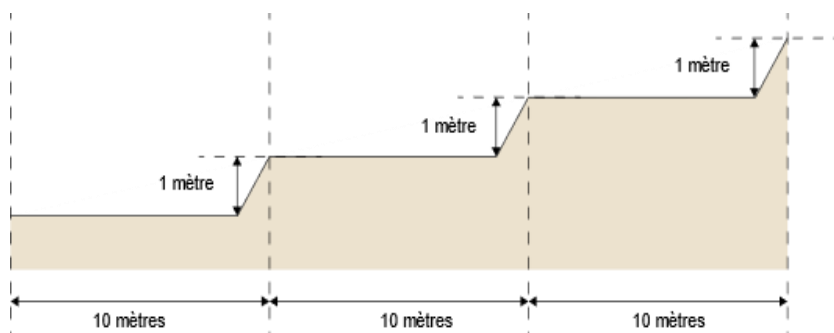
### 11.7. LES EXHAUSSEMENTS ET AFFOUILLEMENTS

En bordure d'emprise publique :

- Les exhaussements supérieurs au niveau de l'emprise publique ne sont pas autorisés.
- Les murs de soutènement sont autorisés pour soutenir les niveaux de terre existants (terrain naturel avant travaux) supérieurs au niveau de l'emprise publique.
- La rénovation à l'identique de murs de soutènement existants est autorisée.

Sur les limites séparatives (latérales et fond de parcelle) :

- Les exhaussements sont autorisés dans la limite d'une hauteur maximale d'1 mètre par rapport au terrain naturel avant travaux, et par linéaire de 10 mètres de terrain.
- Les affouillements sont autorisés dans la limite d'une hauteur maximale d'1 mètre par rapport au terrain naturel avant travaux, et par linéaire de 10 mètres de terrain.



## Article UB12 Obligations en matière de stationnement

### 12.1. MODALITES DE REALISATION :

#### Rappel :

Conformément aux dispositions de l'article R.113-6 du code de la construction et de l'habitation, une part des places à réaliser doit être pré-équipée pour faciliter l'accueil d'une borne de recharge de véhicule électrique, dotée d'un système individuel de comptage des consommations.

Par ailleurs, les places de stationnement réservées aux personnes en situation de handicap doivent représenter 5% du nombre de places prévues.

Pour toute opération, des aires de stationnement doivent être réalisées sur l'unité foncière, en-dehors des voies publiques et des espaces végétalisés ou paysagers.

Elles ne sont pas systématiquement associées aux bâtiments ou au logement concerné, pour être regroupées sur des secteurs dédiés au stationnement situés sur les franges des opérations afin de dégager des ensembles d'espaces libres, communs ou privés, non accessibles aux véhicules motorisés au cœur des opérations. Des exceptions pourront être tolérées pour l'accès des véhicules de sécurité et défense incendie ou pour respecter les conditions d'accessibilité pour personnes à mobilité réduite, conformément aux lois et normes en vigueur.

### 12.2. DIMENSIONS MINIMALES :

12.2.1. Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions au moins égales à (ces dispositions s'appliquent pour le stationnement aérien et souterrain) :

#### En cas de stationnement perpendiculaire :

- longueur : 5,00 mètres,
- largeur : 2,50 mètres (cette largeur doit être comptée sans poteau ou autre type de structure),
- Dans tous les cas, un recul minimum de 6 mètres est obligatoire pour l'accès à cette place sauf en cas d'implantation à l'alignement.

○

En cas de stationnement en épi :

- longueur : 5 mètres pris perpendiculairement à la desserte ;
- largeur : 2,3 mètres.
- Dans tous les cas, un recul minimum de 3,5 mètres est obligatoire pour l'accès à cette place sauf en cas d'implantation à l'alignement.

En cas de stationnement longitudinal :

- longueur : 5 mètres ;
- largeur : 2 mètres.
- Dans tous les cas, un recul minimum de 3,5 mètres est obligatoire pour l'accès à cette place

Les places de stationnement commandées sont autorisées dans la limite de deux places contiguës dans la longueur.

Plusieurs paires de places commandées (voir Lexique) sont autorisées. Toutefois, l'implantation de plusieurs places commandées à accès direct depuis l'espace public est limitée par les dimensions des accès telles que détaillées à l'article 3.

Dans le cadre d'un projet d'extension ou de changement de destination d'une construction existante à la date d'approbation de la présente modification (10/02/2022), les places existantes ne respectant pas les dimensionnements minimaux ci-dessus pourront être comptabilisées dès lors qu'elles disposent d'une largeur utile minimale de 2,30 mètres et d'une hauteur utile minimale de 2 mètres.

**12.2.2.** Les accès et dégagements doivent être conçus de façon à ce que chaque place de stationnement soit effectivement accessible.

**12.3. RAMPES :**

Elles doivent être conçues pour que leur cote de nivellement à l'alignement futur de l'unité foncière soit supérieure à celle du domaine public.

**12.4. NOMBRE D'EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT :**

**12.4.1.** Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement, les accès et circulations pour les personnes à mobilité réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur.

Destinations	Nombre d'emplacements de stationnement (minimum)
<b>Pour les constructions à usage d'habitation</b>	- 1 place de stationnement jusqu'à 50 m <sup>2</sup> . - 2 places de stationnement au-delà de 50 m <sup>2</sup> et dans tous les cas 2 places de stationnement par logement. - il ne pourra être exigé la réalisation de plus d'une place de stationnement par logement pour : <ul style="list-style-type: none"> <li>• les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;</li> <li>• les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles ;</li> <li>• les résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation</li> </ul>
<b>Pour les constructions à usage de bureaux et de services</b>	Minimum 1 place par tranche de 45 m <sup>2</sup> de surface de plancher. Maximum 1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher.
<b>Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</b>	Ils doivent disposer d'un nombre de places de stationnement leur permettant d'assurer leurs besoins propres (capacité d'accueil, personnel...).
<b>Pour les résidences étudiantes</b>	1 place pour 10 studios étudiants

Pour les constructions comprenant au moins 3 logements ou des bureaux, il sera prévu des installations et espaces sécurisés pour le stationnement des vélos, à raison de 0,75m<sup>2</sup> par logement et de 1,5% de la SDP pour les bureaux.

En cas de changement de destination d'une construction, les obligations de stationnement doivent être réalisées conformément aux exigences liées à la nouvelle destination.



#### 12.4.2. Modalités de calcul

Toute tranche commencée est due.

#### 12.5. CAS DES CONSTRUCTIONS DE PLUS DE 1000 M<sup>2</sup> :

Lorsqu'ils créent plus de 1000 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, les nouvelles constructions et aménagements suivants :

- construction soumise à une autorisation d'exploitation commerciale au titre des 1°, 2°, 4°, 5° et 7° de l'article L. 752-1 du code de commerce,
- constructions de locaux à usage industriel ou artisanal, construction d'entrepôts,
- construction de hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale,
- aménagement de nouveaux parcs de stationnement couverts accessibles au public.

ne sont autorisées que s'ils intègrent sur les aires de stationnement associées lorsqu'elles sont prévues par le projet, des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols.

### Article UB13 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

13.1. La totalité des surfaces libres doit être obligatoirement traitée espace végétalisé (pelouse, arbustes, buissons...).

13.2. Les espaces libres de constructions, de voies et de stationnements devront faire l'objet d'un traitement paysager. De plus, au moins 20% de la superficie du terrain doit être traitée en espaces végétalisés (les toitures végétalisées ne sont pas incluses dans le calcul des 20%). Au moins la moitié des espaces végétalisés réalisés seront constitués d'espaces verts de pleine terre.

13.3. Il doit être planté en pleine terre au minimum 1 arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> de terrain. Toute tranche de 100 m<sup>2</sup> entamée est due. La répartition de ces plantations sur le terrain est libre.

13.4. Le choix des essences est lié au caractère de l'espace, à sa dimension, à sa vocation et aux données techniques liées à l'écologie du milieu privilégiant les espèces locales et en prohibant les espèces invasives. En annexe du présent règlement, figure une liste des espèces végétales à éviter sur le territoire.

### Article UB14 Coefficient d'occupation des Sols

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

### Article UB15 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

15.1. Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

15.2. L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés.

### Article UB16 Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

16.1. Les constructions pourront être raccordées aux réseaux quand ils existent.



# Zone UC

## Caractère de la zone

La zone UC correspond à des ensembles récents de type « habitat collectif ». Ils sont implantés le plus souvent sous la forme de petites unités réparties dans l'ensemble du tissu de la partie résidentielle à l'exception du quartier de la Roche, au Nord-est du secteur urbanisé, caractérisé par la présence de plusieurs îlots d'habitat collectif.

La zone UC a pour principale vocation d'accueillir de l'habitat. Toutefois, les bureaux et les équipements y sont autorisés de manière à contribuer à la mixité des secteurs.

### Elle est subdivisée en 8 secteurs :

- **UCa** qui correspond à plusieurs ensembles d'habitat collectif de hauteur moyenne,
- **UCb** qui est situé dans la partie Ouest de la partie résidentielle, est le seul secteur à accueillir des commerces afin d'affirmer le pôle commercial existant qui s'étend le long de l'avenue du Général de Gaulle,
- **UCc** qui prend accès sur la rue des Casseaux,
- **UCd** qui correspond à l'ensemble d'habitat collectif situé au Nord-Est de la partie résidentielle dont la construction est récente,
- **UCe** qui accueille des ensembles d'habitat collectif relativement élevés situés dans le quartier de la Roche,
- **UCf** qui correspond aux ensembles bâtis récents du quartier des coteaux,
- **UCg** qui est situé en bordure de la RD 589, au lieudit la Pierre Longue.
- **UCh** qui se situe à l'intersection de la rue de Palaiseau et de la rue de Vanderbilt.

### RAPPELS :

Sont soumis à autorisation ou déclaration préalable :

- L'édification des clôtures conformément à la délibération du Conseil municipal du 29 novembre 2007.
- Les démolitions conformément à la délibération du Conseil municipal du 28 mai 2015.

## Article UC1 Occupations du sol interdites

### 1.1. SONT INTERDITS dans toutes les zones :

- Les établissements industriels.
- Les constructions à usage d'activités artisanales.
- Les constructions soumises à autorisation préalable au titre de la législation sur les installations classées.
- Les dépôts de toute nature
- Les constructions à usage d'entrepôt.
- Les constructions annexes, dans les zones UCa, UCb, UCc, UCe, UCg et UCh.
- Les stationnements de caravanes et les installations de camping, les mobil homes, les caravanes « chalet » et tous dispositifs de ce type avec ou sans roues utilisés en résidence principale ou secondaire.
- Les ouvertures et exploitations de carrières.
- Les antennes radio téléphoniques.
- Les pylônes et antennes qui ne sont pas situés en toiture.
- Les constructions à vocation agricole ou forestière.
- Les constructions dans une bande de 15 m comptée à partir de l'axe de la RD 59.

### 1.2. SONT INTERDITS dans les zones UCa, UCc, UCd, UCe, UCf et UCg :

- Les constructions à usage de commerce.

## Article UC 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

### SONT AUTORISES :

#### 2.1. Sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous :

- **Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres**  
Dans les secteurs affectés par le bruit aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral (pièce n°9b du dossier de PLU), les constructions nouvelles doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur (arrêté du 30 mai 1996 pour les habitations et du 9 janvier 1995 pour les bâtiments d'enseignement).
- **Zones identifiées comme « sensibles aux risques de retrait et gonflement de sols argileux »**  
Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information en annexe n°5 du présent règlement et présentées dans le rapport de présentation.  
Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et recommandations édictées au titre 5 du présent règlement.
- **Zones soumises au bruit des Aéronefs – Plan d'Exposition aux Bruits d'Orly**  
Les zones soumises au bruit des aéronefs sont régies par les dispositions précisées en annexe n°4 du présent règlement et dans la pièce n°7 du dossier de PLU.
- **Zones soumises aux risques d'inondations – PPRI de l'Yvette**  
Les secteurs assujettis aux dispositions du PPRI approuvé par arrêté préfectoral en date du 26 septembre 2006 sont régies par des dispositions et des recommandations pour les aménagements et constructions futures. Elles sont précisées dans la pièce n°7 du dossier de PLU.

## 2.2. Sous réserve des conditions particulières suivantes :

- **Dans toutes les zones :**
  - Les affouillements et exhaussements du sol, dès lors qu'ils sont liés à des travaux de constructions autorisés.
  - L'installation d'une clôture constituée de fils barbelés et/ou électrifiée est interdite. Ce type de clôture pourrait néanmoins être autorisé, ainsi qu'une hauteur supérieure à 2 mètres, pour les activités qui exigent un niveau de sécurité particulier justifié.
- **Dans la zone UCh :**
  - Les programmes de logements devront comporter au moins 50 % de Logements Locatifs Sociaux. Le nombre de logements à réaliser en application de ce pourcentage sera arrondi à l'entier le plus proche. Il s'applique à chaque permis ou autorisation isolée ou globalement à l'ensemble des permis dans le cadre d'opérations d'ensemble.
- **Dans la zone UCa :**
  - Sur l'Emplacement Réservé n°8 identifié sur les documents graphiques, le programme de logements devra comporter au moins 50 % de Logements Locatifs Sociaux. Le nombre de logements à réaliser en application de ce pourcentage sera arrondi à l'entier le plus proche. Il s'applique à chaque permis ou autorisation isolée ou globalement à l'ensemble des permis dans le cadre d'opérations d'ensemble.
  - Les constructions et installations si elles sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Avant tout projet de construction, et dans l'objectif d'éviter des problèmes liés aux infiltrations ou fissurations dues aux tassements différentiels, il sera utile et nécessaire de procéder à des reconnaissances géotechniques du terrain.

## Article UC3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

### 3.1. ACCES

Afin de garantir la visibilité des entrées et sorties des véhicules motorisés, ainsi que la préservation des espaces publics, les accès sont réglementés comme suit :

#### Dispositions générales :

Les accès véhicules doivent présenter une **largeur utile** (hors poteaux/encadrement/murs) **minimale de 3 mètres** et une **largeur utile maximale de 5 mètres**.

Les opérations à usage **d'habitation de 5 logements et plus**, ou à usage **autre que l'habitation de plus 1 000 m<sup>2</sup>** de surface de plancher, doivent présenter un accès véhicules **d'au moins 5 mètres de largeur utile**.

Dans tous les cas une largeur supérieure peut être exigée si l'accès au terrain par les véhicules n'est pas garanti par des conditions optimales de sécurité (angle de braquage, giration, voirie à grande circulation, voirie de faible largeur, etc.).

#### **Pour les façades de terrain inférieures à 12 mètres :**

- Un seul accès véhicules est autorisé le long de chaque voie ouverte à la circulation publique,
- Dans le cas d'un accès véhicules préexistant au sein d'une construction implantée à l'alignement de l'espace public, un second accès véhicules pourra être autorisé le long de la voie ouverte à la circulation publique, dans la limite d'une largeur utile maximale de 3 mètres.

#### **Pour les façades de terrain supérieures ou égales à 12 mètres :**

- Deux accès véhicules le long de chaque voie ouverte à la circulation publique sont autorisés. La largeur utile maximale autorisée du second accès est limité à 3 mètres de largeur utile, et à 5 mètres de largeur utile dans les cas suivants :
  - les opérations à usage d'habitation de 5 logements et plus,
  - les opérations à usage autre que l'habitation de plus 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Dispositions particulières :

- Dans le cas où un accès véhicule est déjà existant et qu'il a fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme postérieurement, il pourra être conservé en l'état dans le cadre d'un nouveau projet de construction (extension, bâtie, création de surface de plancher supplémentaire) s'il dispose d'une largeur utile minimale de 2,30 mètres et d'une hauteur utile minimale de 2 mètres.
- Dans le cas de la création d'un d'accès véhicules en façade d'une construction existante implantée à l'alignement de l'espace public, cet accès devra également présenter une hauteur utile minimale de 2 mètres.
- Dans le cas d'une division d'un terrain en vue de créer des lots à bâtir, tout accès ne peut desservir qu'au maximum 2 lots (bâti et/ou à bâtir). Au-delà de 2 lots, la création d'une voie de desserte interne au lotissement est obligatoire, avec accès propre pour chaque lot.

### **3.2. VOIRIE**

Les voies internes (espace commun, servitude de passage, etc.) créées pour desservir des lots arrière devenus parcelles à l'issue d'une division foncière doivent présenter des caractéristiques adaptées aux constructions projetées :

- Pour la desserte d'une parcelle accueillant 1 logement maximum : la voie doit présenter une largeur utile (hors poteaux/murs) minimale de 3 mètres.
- Pour la desserte d'une parcelle accueillant plus d'1 logement individuel : la voie doit présenter une largeur utile (hors poteaux/murs) minimale de 5 mètres.
- Pour la desserte de plus d'1 parcelle : la voie doit présenter une largeur utile (hors poteaux/murs) minimale de 5 mètres

Dans le cas d'une subdivision foncière, les largeurs utiles minimales des voies de desserte existantes devront être conformes aux prescriptions susmentionnées.

Par ailleurs, une aire de retournement devra être prévue en cas de voie en impasse au-delà de 2 logements.

Dans tous les cas, pour les voies d'une longueur comprise entre 60 mètres et 120 mètres, une aire de retournement est obligatoire. Pour les voies dont la longueur est supérieure à 120 mètres, au moins une aire de retournement devra être prévue par tranche de 120 mètres.

## **Article UC4 Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

### **4.1. Alimentation en eau potable**

- Le branchement sur le réseau d'eau potable public existant est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

### **4.2. Assainissement**

- Toutes les constructions doivent respecter le règlement d'assainissement du Syndicat Intercommunal de l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette (SIAHVY).
- Les constructions doivent notamment répondre aux obligations suivantes : à l'intérieur d'une même unité foncière, les eaux usées et les eaux pluviales doivent être recueillies séparément.

#### 4.2.1. Eaux usées

- Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire.
- Le règlement d'assainissement du Syndicat Intercommunal de l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette (SIAHVY) définit les conditions d'usage du réseau public.

#### 4.2.2. Eaux pluviales

- Tout aménagement réalisé sur l'unité foncière ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).
- Toute construction ou installation devra gérer ses eaux pluviales conformément aux dispositions du règlement d'assainissement du Syndicat Intercommunal de l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette (SIAHVY) et aux dispositions du règlement d'assainissement collectif de la communauté d'agglomération Paris-Saclay. La communauté d'agglomération Paris-Saclay détient la compétence assainissement, et est ainsi référente en matière de travaux de raccordement au réseau collectif. Le Syndicat Intercommunal de l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette (SIAHVY) est référent en matière d'assainissement non-collectif.
- La recherche de solutions permettant l'absence de rejets d'eaux pluviales dans le réseau collecteur sera à privilégier pour les constructions neuves et pour la création de nouvelles surfaces imperméabilisées.

Rappel de l'article 43 du chapitre IV (« Instruction des demandes de permis de construire et des demandes de branchement / volet gestion des eaux pluviales ») du règlement d'assainissement collectif de la Communauté Paris Saclay :

« Dans tous les cas, que la parcelle soit infiltrante ou non, il est rappelé que toutes les solutions pour limiter le ruissellement à la source devront être recherchées par le pétitionnaire (limitation directe du coefficient d'imperméabilisation par la mise en place de revêtements particuliers ou la mise en place de techniques permettant de retarder le ruissellement comme les toitures végétalisées) et également, le pétitionnaire est tenu d'assurer à minima une gestion à la parcelle des pluies courantes (8 mm en 24 h conformément aux dispositions du SAGE). »

- Dans le cas où l'infiltration nécessiterait des travaux disproportionnés ou présentant un risque justifié, toute construction raccordée au réseau public d'assainissement devra faire l'objet d'une rétention à la parcelle des eaux de ruissellement, de façon à respecter un débit de fuite de 1,2 l/s/ha et une pluie de référence vicennale (50 mm en 4heures).
- De manière à limiter ces apports, tant au point de vue qualitatif que quantitatif, des techniques alternatives aux réseaux devront être privilégiées (chaussées réservoir, bassins, réutilisation de l'eau pour arrosage, toitures végétalisées, terrasses avec systèmes de rétention d'eau, etc.)

#### 4.3. Réseaux divers

- Les lignes de télécommunications et de distributions d'énergie électrique du réseau public doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.
- Toutes modifications importantes des réseaux existants, tant privés que publics, doivent être conçues de manière à pouvoir être raccordés au réseau en souterrain si celui-ci existe ou si celui-ci est prévu par arrêté.
- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications et de distribution électrique 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.

### Article UC 5 Superficie minimale des terrains

5.1. Sans objet. - Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

### Article UC6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le présent article régleme nte l'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques ou aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale.

**6.1. Dans les zones UCa, UCb, UCc, UCd, UCe, UCg,** toute construction doit s'implanter à une distance d'au moins 8 m comptée en tout point de la construction à partir de l'alignement, sauf dispositions contraires figurant aux documents graphiques (« marge de recul obligatoire »).

A l'intérieur de la marge de recul sont autorisées les marquises dans la limite de 1,5 mètre de profondeur.

**6.2. Dans la zone UCf,** toute construction doit s'implanter à une distance d'au moins 5 m comptée en tout point de la construction à partir de l'alignement.

A l'intérieur de la marge de recul sont autorisées les marquises dans la limite de 1,5 mètre de profondeur.

**6.3. Dans la zone UCh,** toutes les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins 1 m.

A l'intérieur de la marge de recul sont autorisées les marquises dans la limite de 1,5 mètre de profondeur.

**6.4. Dans la zone UCd,** les bâtiments annexes à usage de stationnement affectés à l'habitat peuvent s'implanter à l'alignement de la déviation latérale du chemin rural.

**6.5.** Le long des sentes, sentiers, chemins, passages, non ouverts à la circulation automobile, les constructions pourront être implantées à l'alignement ou en retrait, sans minimum de recul.

**6.6.** L'implantation des constructions et des annexes sont interdites à moins de 6 mètres de la berge d'un cours d'eau.

**6.7.** Ces dispositions (6.1, 6.2 et 6.3) ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques destinés aux services publics (distribution d'électricité, de gaz et de téléphone,...) qui pourront s'implanter à une distance comprise en 0 et 8 m à partir de l'alignement.

**6.8.** L'ensemble de ces dispositions précédentes (6.1 à 6.7) ne s'appliquent pas aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 volts) faisant l'objet d'une mention dans les servitudes d'utilité publique.

## Article UC7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

**7.1.** Les distances minimales de retrait sont mesurées perpendiculairement au droit de chaque ouverture jusqu'à la limite séparative.

**7.2. Dans les zones UCa, UCb, UCc, UCd, UCe, UCg et UCh,** toutes les constructions devront être édifiées en retrait des limites séparatives avec une marge d'isolement :

- d'au moins 8 m lorsque la façade comporte des ouvertures créant des vues directes,
- d'au moins 4 m lorsque la façade comporte des façades ne présentant pas d'ouvertures créant des vues directes ou des ouvertures créant des vues indirectes.

Dans le cas d'une voie de desserte interne (espace commun, servitude de passage, etc.), toute construction devra s'implanter à une distance d'au moins 5 m comptée en tous point de la construction à partir de la limite de ladite voie. Ce recul n'est pas applicable aux autres limites séparatives.

A l'intérieur de la marge de recul sont autorisées les marquises dans la limite de 1,5 mètre de profondeur.

**7.3. Dans la zone UCf,** toutes les constructions pourront être édifiées :

- sur une ou plusieurs limites séparatives ou dans une bande comprise entre 0 et 4 m à compter des limites séparatives lorsque la façade ne comporte pas d'ouvertures,
- en retrait :
  - d'au moins 8 m lorsque la façade comporte des ouvertures créant des vues directes,
  - d'au moins 4 m lorsque la façade comporte des façades ne présentant pas d'ouvertures créant des vues directes ou des ouvertures créant des vues indirectes.

Dans le cas d'une voie de desserte interne (espace commun, servitude de passage, etc.), toute construction devra s'implanter à une distance d'au moins 5 m comptée en tous point de la construction à partir de la limite de ladite voie. Ce recul n'est pas applicable aux autres limites séparatives.

A l'intérieur de la marge de recul sont autorisées les marquises dans la limite de 1,5 mètre de profondeur.

**7.4. Dans les zones UCd,** les bâtiments annexes à usage de stationnement affectés à l'habitat peuvent s'implanter de limite séparative à limite séparative.

**7.5.** L'implantation des constructions et des annexes sont interdites à moins de 6 mètres de la berge d'un cours d'eau.

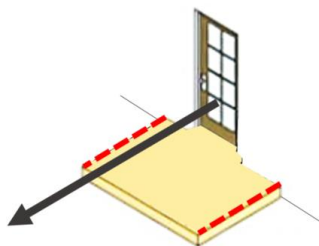
**7.6.** Ces dispositions (7.1, 7.2 et 7.3) ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques destinés aux services publics (distribution d'électricité, de gaz et de téléphone,...) qui pourront s'implanter à une distance comprise en 0 et 4 m à partir des limites séparatives.

**7.7.** L'ensemble de ces dispositions précédentes (7.1 à 7.6) ne s'appliquent pas aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 volts) faisant l'objet d'une mention dans les servitudes d'utilité publique.

**7.8.** Les terrasses implantées au niveau du terrain naturel (jusqu'à 0,30 m au-dessus) ne sont pas soumises à un recul minimum par rapport aux limites séparatives.

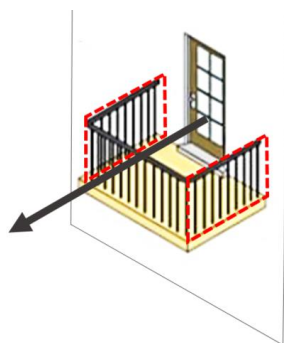
Les terrasses implantées au sol entre 0,31 mètre et 1 mètre au-dessus du niveau du terrain naturel avant travaux doivent être implantées en retrait minimum de 3 mètres des limites séparatives, sauf en cas d'installation en limite de terrasse, d'un élément occultant (pignon aveugle d'une construction, mur plein, brise vue plein et/ou translucide) d'une hauteur minimum d'1,90 mètre par rapport au niveau du sol de la terrasse.

Les terrasses implantées au sol au-dessus de 1 mètre par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux doivent être implantées en retrait minimum de 8 mètres des limites séparatives, sauf en cas d'installation en limite latérale de terrasse, d'un élément occultant (pignon aveugle d'une construction, mur plein, brise vue plein et/ou translucide) d'une hauteur minimum d'1,90 mètre par rapport au niveau du sol de la terrasse. Ces limites latérales sont prises en considération par rapport à l'axe de l'ouverture qui dessert le balcon ou la terrasse :



Le calcul du recul de la terrasse s'effectue depuis la bordure de la terrasse.

Les balcons doivent être implantés en retrait minimum de 8 mètres des limites séparatives, sauf en cas d'installation en limite séparative latérale de balcon d'un élément occultant (pignon aveugle d'une construction, mur plein, brise vue plein et/ou translucide) d'une hauteur minimum d'1,90 mètre par rapport au niveau du sol du balcon. Ces limites latérales sont prises en considération par rapport à l'axe de l'ouverture qui dessert le balcon :



Les dispositifs occultants ne peuvent être utilisés pour réduire les reculs minimums entre les limites séparatives et une ou plusieurs ouvertures d'une construction (couverte et/ou close) créant des vues directes et/ou indirectes au sens du Lexique.

**7.9.** Les auvents et pergolas, implantés au sol au niveau du terrain naturel (jusqu'à 0,30 m au-dessus), et dont la superficie couverte est inférieure à 6 m<sup>2</sup>, ne sont pas soumis à un recul minimum par rapport aux limites séparatives.

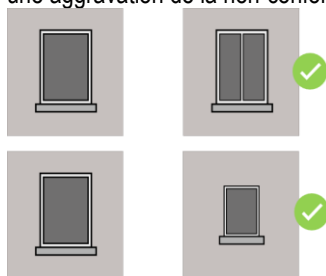
Les auvents et pergolas implantés au sol au-dessus du niveau du terrain naturel (au-delà de 0,30 m), et dont la superficie couverte est supérieure à 6 m<sup>2</sup>, doivent être implantés en retrait minimum de 8 mètres des limites séparatives, sauf en cas d'installation en limite de l'auvent ou de la pergola d'un élément occultant (pignon aveugle d'une construction, mur plein, brise vue plein et/ou translucide) d'une hauteur minimum d'1,90 mètre par rapport au niveau du sol du auvent ou de la pergola.

Les abris à voiture (couverts mais non clos) ne sont pas soumis à un recul minimum par rapport aux limites séparatives.

Les auvents, les pergolas, les abris à voiture implantés au sol et non fondés (couvert mais non clos) ne sont pas soumis à un recul minimum par rapport aux constructions existantes au sein de la parcelle.

**7.10.** Toute ouverture, jour de souffrance ou élément générant des vues est interdit en limites séparatives, sauf dans le cas d'une servitude de cour commune.

**7.11.** Lorsque qu'une construction existante et régulièrement édifiée à la date d'approbation du présent règlement (10/02/2022) comporte une ouverture, jour de souffrance ou élément générant des vues ne respectant pas la règle générale d'implantation, son remplacement ou sa modification y compris la réduction de ses dimensions est autorisée à condition que cela n'entraîne pas une aggravation de la non-conformité à la règle générale actuellement en vigueur.





7.12. Les escaliers et perrons dont la hauteur totale dépasse 1 mètre par rapport au terrain naturel avant travaux, doivent être implantés en retrait minimum de 1,90 mètre des limites séparatives. En limite d'emprise publique, et quelle que soit leur hauteur, les escaliers et perrons doivent respecter la marge de recul imposée à l'article 6.

### Article UC8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1. Les distances minimales de retrait sont mesurées perpendiculairement au droit de chaque ouverture.

8.2. La distance imposée entre deux bâtiments non contigus est :

- **d'au moins 8 m** lorsque la façade comporte des ouvertures créant des vues directes,
- **d'au moins 4 m** lorsque la façade ne présentant pas d'ouvertures créant des vues directes ou lorsqu'elle comporte des ouvertures créant des vues indirectes.

8.3. Ces dispositions (8.1) ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques destinés aux services publics (distribution d'électricité, de gaz et de téléphone,...) qui pourront s'implanter librement sur la parcelle.

### Article UC9 Emprise au sol des constructions

9.1. L'emprise au sol n'est pas réglementée.

### Article UC10 Hauteur maximale des constructions

10.1. Dans les zones **UCa, UCb, UCc, UCd, UCe et UCg**, la hauteur des constructions principales est la hauteur totale (acrotère compris), à l'exemption des antennes, garde-corps en toiture, cheminées, cages d'ascenseur et autres installations jugées indispensables pour le fonctionnement des constructions, mesurée en tous points de la construction par rapport au terrain naturel.

10.2. La hauteur totale des constructions principales ne peut excéder :

- dans la zone **UCa** : R+4 et 16 m à l'acrotère.
- dans la zone **UCb, UCd, UCg** : R+3 et 13 m à l'acrotère.
- dans la zone **UCc** : R+2 et 10 m à l'acrotère.
- dans la zone **UCe** : R+5 et 19 m à l'acrotère.
- dans la zone **UCf** : R+3 et 14 m à l'égout du toit.
- dans la zone **UCh** : R+3 et 13 m à l'acrotère

10.3. Ces dispositions (10.1, 10.2 et 10.3) ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques destinés aux services publics (distribution d'électricité, de gaz et de téléphone,...).

### Article UC11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

#### 11.1. LES EXTENSIONS

- Les extensions doivent présenter une unité d'harmonie en ce qui concerne le choix des matériaux, les pentes des toitures et les revêtements de façades.

#### 11.2. LES FACADES

- Pour toute construction, reconstruction et réhabilitation de construction :
  - les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts devront être enduits ou traités avec un parement,
  - les matériaux utilisés devront avoir un caractère permanent
- Les différentes teintes des façades des constructions doivent respecter une harmonie d'ensemble.



### **11.3. LES TOITURES**

Pour toute construction, reconstruction et réhabilitation de construction, les toitures d'aspects tôle ondulée, ciment et papier goudronné sont interdites.

Les antennes paraboliques de télévision doivent être installées sur le toit et en recul par rapport aux bords de la toiture.

Les toits-terrasses (présentant une pente inférieure à 5°) sont autorisées selon les conditions suivantes :

- si le toit-terrasse n'est pas directement accessible (non contiguë à un niveau habitable, et/ou non relié par une liaison directe de type escalier) le toit-terrasse devra répondre au choix aux règles suivantes :
  - la toiture doit être végétalisée (voir Lexique),
  - la toiture doit être composée d'un mix de végétalisation (voir Lexique) et de panneaux solaires photovoltaïques/thermique/aérovoltaiques.
  - la toiture doit être composée de panneaux solaires photovoltaïques/thermique/aérovoltaiques. Dans le cas de panneaux solaires thermiques, l'installation des ballons d'accumulation n'est pas autorisée au-dessus des panneaux.
  - si le toit-terrasse est directement accessible : la toiture peut être couverte d'un revêtement permettant son utilisation en tant qu'espace de vie extérieur (dallage, etc.) mais devra être équipée de brises vue sur les limites séparatives (latérales et fond de parcelle) si la bordure du toit-terrasse est implantée à moins de 8 mètres de ces limites.

Lorsqu'ils créent plus de 1000 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, les nouvelles constructions et aménagements suivants :

- construction soumise à une autorisation d'exploitation commerciale au titre des 1°, 2°, 4°, 5° et 7° de l'article L. 752-1 du code de commerce,
- constructions de locaux à usage industriel ou artisanal, construction d'entrepôts,
- construction de hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale,
- aménagement de nouveaux parcs de stationnement couverts accessibles au public.

ne sont autorisées que s'ils intègrent :

- soit un procédé de production d'énergies renouvelables,
- soit un système de végétalisation basé sur un mode cultural garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation et favorisant la préservation et la reconquête de la biodiversité,
- soit tout autre dispositif aboutissant au même résultat,
- sur les aires de stationnement associées lorsqu'elles sont prévues par le projet, des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols.

Les obligations susmentionnées sont réalisées en toiture du bâtiment ou sur les ombrières surplombant les aires de stationnement sur une surface au moins égale à 30 % de la toiture du bâtiment et des ombrières créées.

L'éclairage des combles sera assuré par des ouvertures en lucarnes (fenêtre verticale placée en saillie d'un toit) à un, deux ou trois versants ou par des châssis de toit.

Pour les lucarnes :

- La hauteur de chaque lucarne sera supérieure à sa largeur.
- Dans tous les cas, le linéaire cumulé des lucarnes d'une façade ne peut être supérieur aux deux tiers du linéaire de toiture mesuré à l'égout du toit.
- Chaque lucarne ne peut disposer d'une largeur supérieure à 1,5 m.

Les lucarnes ne sont pas soumises à la règle des pentes de toit, ni à l'obligation de végétalisation si leur toiture est plate.

### **11.4. LES CLOTURES**

- Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts devront être enduits ou traités avec un parement (sur toutes les faces de la clôture),
- les matériaux utilisés devront avoir un caractère permanent,
- Les différentes teintes des clôtures doivent respecter une harmonie d'ensemble.

En bordure d'emprise publique :

- Les clôtures doivent être édifiées à l'alignement.
- Les clôtures ne doivent pas excéder une hauteur totale de 2 m par rapport au niveau de l'emprise publique.

- Dans le cas où un muret de clôture plein est réalisé, sa hauteur est limitée à 1 m par rapport au niveau de l'emprise publique. Au-delà, la clôture ne pourra être complétée que d'une grille, d'un grillage d'un treillage, ou de panneaux/lames (bois, métal, pvc, matériaux composites).
- Sur un mur de soutènement, les clôtures ne doivent pas dépasser 1 mètre de hauteur par rapport au niveau du terrain soutenu. Elles doivent être ajourées sur toute leur hauteur et doublées d'une haie plantée.
- Dans le cas de terrains en pente, le lexique annexé au présent règlement précise les points d'application pour la mesure de la hauteur maximale de clôture.
- La rénovation à l'identique de clôtures existantes ayant fait l'objet d'une autorisation, mais non conforme avec les règles susmentionnées, est autorisée.

Sur les limites séparatives (latérales et fond de parcelle) :

- Les clôtures peuvent être édifiées sur les limites séparatives ou en retrait.
- Les clôtures ne doivent pas excéder une hauteur totale de 2 m par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux.
- Les poteaux des clôtures ne doivent pas excéder une hauteur totale de 2,15 m par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux.
- Sur un mur de soutènement, les clôtures ne doivent pas dépasser 1 mètre de hauteur par rapport au niveau du terrain soutenu. Elles doivent être ajourées sur toute leur hauteur et doublées d'une haie plantée persistante d'une hauteur minimale de 1,90 m. Si la partie soutenue est une terrasse, un élément occultant (mur plein, brise vue plein et/ou translucide) d'une hauteur de 1,90 mètre pourra faire office de clôture au droit de ladite terrasse.
- Dans le cas de terrains en pente, le lexique annexé au présent règlement précise les points d'application pour la mesure de la hauteur maximale de clôture.

11.5. L'ensemble de ces dispositions (11.1, 11.2 et 11.3) ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques destinés aux services publics (distribution d'électricité, de gaz et de téléphone,...).

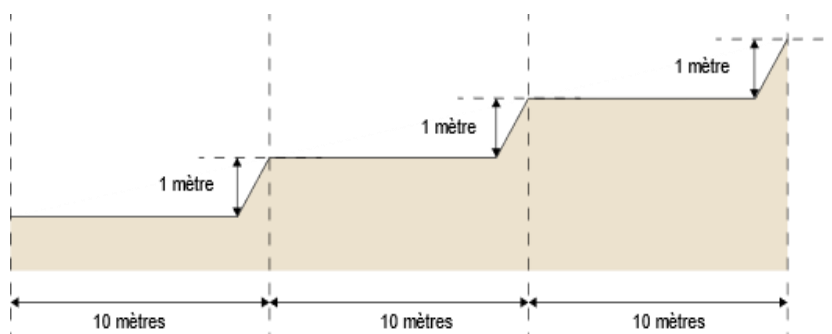
#### 11.6. LES EXHAUSSEMENTS ET AFFOUILLEMENTS

En bordure d'emprise publique :

- Les exhaussements supérieurs au niveau de l'emprise publique ne sont pas autorisés.
- Les murs de soutènement sont autorisés pour soutenir les niveaux de terre existants (terrain naturel avant travaux) supérieurs au niveau de l'emprise publique.
- La rénovation à l'identique de murs de soutènement existants est autorisée.

Sur les limites séparatives (latérales et fond de parcelle) :

- Les exhaussements sont autorisés dans la limite d'une hauteur maximale d'1 mètre par rapport au terrain naturel avant travaux, et par linéaire de 10 mètres de terrain.
- Les affouillements sont autorisés dans la limite d'une hauteur maximale d'1 mètre par rapport au terrain naturel avant travaux, et par linéaire de 10 mètres de terrain.



### Article UC12 Obligations en matière de stationnement

#### 12.1. MODALITES DE REALISATION :

Rappel :

Conformément aux dispositions de l'article R.113-6 du code de la construction et de l'habitation, une part des places à réaliser doit être pré-équipée pour faciliter l'accueil d'une borne de recharge de véhicule électrique, dotée d'un système individuel de comptage des consommations.

Par ailleurs, les places de stationnement réservées aux personnes en situation de handicap doivent représenter 5% du nombre de places prévues.

Pour toute opération, des aires de stationnement doivent être réalisées sur l'unité foncière, en-dehors des voies publiques et des espaces végétalisés ou paysagers.

## **12.2. DIMENSIONS MINIMALES :**

**12.2.1.** Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions au moins égales à (ces dispositions s'appliquent pour le stationnement aérien et souterrain) :

### En cas de stationnement perpendiculaire :

- longueur : 5,00 mètres,
- largeur : 2,50 mètres (cette largeur doit être comptée sans poteau ou autre type de structure),
- Dans tous les cas, un recul minimum de 6 mètres est obligatoire pour l'accès à cette place sauf en cas d'implantation à l'alignement.

### En cas de stationnement en épi :

- longueur : 5 mètres pris perpendiculairement à la desserte ;
- largeur : 2,3 mètres.
- Dans tous les cas, un recul minimum de 3,5 mètres est obligatoire pour l'accès à cette place sauf en cas d'implantation à l'alignement.

### En cas de stationnement longitudinal :

- longueur : 5 mètres ;
- largeur : 2 mètres.
- Dans tous les cas, un recul minimum de 3,5 mètres est obligatoire pour l'accès à cette place

Les places de stationnement commandées sont autorisées dans la limite de deux places contiguës dans la longueur.

Plusieurs paires de places commandées (voir Lexique) sont autorisées. Toutefois, l'implantation de plusieurs places commandées à accès direct depuis l'espace public est limitée par les dimensions des accès telles que détaillées à l'article 3.

Dans le cadre d'un projet d'extension ou de changement de destination d'une construction existante à la date d'approbation de la présente modification (10/02/2022), les places existantes ne respectant pas les dimensionnements minimaux ci-dessus pourront être comptabilisées dès lors qu'elles disposent d'une largeur utile minimale de 2,30 mètres et d'une hauteur utile minimale de 2 mètres.

**12.2.2.** Les accès et dégagements doivent être conçus de façon à ce que chaque place de stationnement soit effectivement accessible.

## **12.3. RAMPES :**

Elles doivent être conçues pour que leur cote de nivellement à l'alignement futur de l'unité foncière soit supérieure à celle du domaine public.

## **12.4. NOMBRE D'EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT :**

**12.4.1.** Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement, les accès et circulations pour les personnes à mobilité réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur.

<b>Destinations</b>	<b>Nombre d'emplacements de stationnement (minimum)</b>
<b>Pour les constructions à usage d'habitation</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher</li><li>- il ne pourra être exigé la réalisation de plus d'une place de stationnement par logement pour :<ul style="list-style-type: none"><li>• les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;</li><li>• les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles ;</li><li>• les résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du</li></ul></li></ul>

code de la construction et de l'habitation	
<b>Pour les constructions à usage de bureaux et de services</b>	Minimum 1 place par tranche de 45 m <sup>2</sup> de surface de plancher. Maximum 1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher.
<b>Pour les constructions à usage de commerces</b>	1 place par tranche de 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Pour les constructions à usage hôtelier</b>	1 place de stationnement par chambre
<b>Pour les constructions à usage artisanal</b>	1 place par tranche de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</b>	1 place de stationnement par tranche de 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher Ils doivent disposer d'un nombre de places de stationnement leur permettant d'assurer leurs besoins propres (capacité d'accueil, personnel...).

Pour les constructions comprenant au moins 3 logements ou des bureaux, il sera prévu des installations et espaces sécurisés pour le stationnement des vélos, à raison de 0,75m<sup>2</sup> par logement et de 1,5% de la SDP pour les bureaux.

En cas de changement de destination d'une construction, les obligations de stationnement doivent être réalisées conformément aux exigences liées à la nouvelle destination.

#### 12.4.2. Modalités de calcul

Toute tranche commencée est due.

#### 12.5. CAS DES CONSTRUCTIONS DE PLUS DE 1000 M<sup>2</sup> :

Lorsqu'ils créent plus de 1000 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, les nouvelles constructions et aménagements suivants :

- construction soumise à une autorisation d'exploitation commerciale au titre des 1°, 2°, 4°, 5° et 7° de l'article L. 752-1 du code de commerce,
- constructions de locaux à usage industriel ou artisanal, construction d'entrepôts,
- construction de hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale,
- aménagement de nouveaux parcs de stationnement couverts accessibles au public.

ne sont autorisées que s'ils intègrent sur les aires de stationnement associées lorsqu'elles sont prévues par le projet, des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols.

### Article UC13 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

**13.1.** Au moins 20% de la superficie du terrain doit être traitée en espaces végétalisés (les toitures végétalisées ne sont pas incluses dans le calcul des 20%). Au moins la moitié des espaces végétalisés réalisés seront constitués d'espaces verts de pleine terre.

**13.2.** Il doit être planté en pleine terre au minimum 1 arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> de terrain. Toute tranche de 100 m<sup>2</sup> entamée est due. La répartition de ces plantations sur le terrain est libre.

**13.3.** Le choix des essences est lié au caractère de l'espace, à sa dimension, à sa vocation et aux données techniques liées à l'écologie du milieu privilégiant les espèces locales et en prohibant les espèces invasives.  
En annexe du présent règlement, figure une liste des espèces végétales à éviter sur le territoire.

**13.4.** Ces dispositions (13.1 et 13.2) ne s'appliquent pas aux constructions et installations de la zone UCh.

### Article UC14 Coefficient d'occupation des Sols

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

### **Article UC15 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

**15.1.** Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

**15.2.** L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés.

### **Article UC16 Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

**16.1.** Les constructions pourront être raccordées aux réseaux quand ils existent.

# Zone UD

## Caractère de la zone

La zone UD accueille des opérations d'habitat individuel groupé caractérisées par l'homogénéité de leur vocation et de leur morphologie qu'il convient de préserver. L'accueil de bureaux, de commerces et d'activités artisanales intégrées dans le volume de l'habitat contribuera à la mixité du tissu et à son animation.

Elle comprend 3 secteurs :

- **UDa** qui correspond aux opérations d'habitat groupés situées de part et d'autre du centre-ville,
- **UDb** qui accueille des opérations d'habitat groupé situées de part et d'autre de la rue du Bas de la Ferme et de l'allée des Sources ainsi que rue de la Madeleine,
- **UDc** qui correspond à l'ensemble des habitations groupées situées allée Frédéric Mistral.

## RAPPELS :

Sont soumis à autorisation ou déclaration préalable :

- L'édification des clôtures conformément à la délibération du Conseil municipal du 29 novembre 2007.
- Les démolitions conformément à la délibération du Conseil municipal du 28 mai 2015.

## Article UD1 Occupations du sol interdites

### 1.1. SONT INTERDITS:

- Les établissements industriels.
- Les dépôts de toute nature.
- Les constructions à usage d'entrepôt.
- Les stationnements de caravanes et les installations de camping, les mobil homes, les caravanes chalet et tous dispositifs de ce type avec ou sans roues utilisés en résidence principale ou secondaire.
- Les ouvertures et exploitations de carrières.
- Les antennes radio téléphoniques.
- Les pylônes et antennes qui ne sont pas situés en toiture.
- Les constructions à vocation agricole ou forestière.
- Les constructions à usage hôtelier.

## Article UD 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

### SONT AUTORISES :

#### 2.1. Sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous :

- **Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres**  
Dans les secteurs affectés par le bruit aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral (pièce n°9b du dossier de PLU), les constructions nouvelles doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur (arrêté du 30 mai 1996 pour les habitations et du 9 janvier 1995 pour les bâtiments d'enseignement).
- **Zones identifiées comme « sensibles aux risques de retrait et gonflement de sols argileux »**  
Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information en annexe n°5 du présent règlement et présentées dans le rapport de présentation.  
Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et recommandations édictées au titre 5 du présent règlement.
- **Zones soumises au bruit des Aéronefs – Plan d'Exposition aux Bruits d'Orly**  
Les zones soumises au bruit des aéronefs sont régies par les dispositions précisées en annexe n°4 du présent règlement et dans la pièce n°7 du dossier de PLU.
- **Zones soumises aux risques d'inondations – PPRI de l'Yvette**  
Les secteurs assujettis aux dispositions du PPRI approuvé par arrêté préfectoral en date du 26 septembre 2006 sont régies par des dispositions et des recommandations pour les aménagements et constructions futures. Elles sont précisées dans la pièce n°7 du dossier de PLU.

#### 2.2. Sous réserve des conditions particulières suivantes :

- Les constructions à usage de commerce, d'activités artisanales, de bureaux et services à condition que les surfaces concernées soient intégrées au volume de la construction à usage d'habitat.
- Les constructions soumises à déclaration préalable au titre de la législation sur les installations classées à condition qu'elles soient liées aux activités autorisées et que les surfaces concernées soient intégrées au volume de la construction à usage d'habitat.
- Les affouillements et exhaussements du sol, dès lors qu'ils sont liés à des travaux de constructions autorisés.

- L'installation d'une clôture constituée de fils barbelés et/ou électrifiée est interdite. Ce type de clôture pourrait néanmoins être autorisé, ainsi qu'une hauteur supérieure à 2 mètres, pour les activités qui exigent un niveau de sécurité particulier justifié.

Avant tout projet de construction, et dans l'objectif d'éviter des problèmes liés aux infiltrations ou fissurations dues aux tassements différentiels, il sera utile et nécessaire de procéder à des reconnaissances géotechniques du terrain.

## Article UD3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

### 3.1. ACCES

- Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeuble envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie (R111-5 du Code de l'Urbanisme).
- Aucune construction ne peut prendre accès sur les parcs de stationnements publics, sur les voies publiques ou privées n'ayant pas au moins une emprise de 3,50 m de large.
- La largeur des accès doit être d'au moins 3 m si la construction est située à moins de 100 m de la voie et au moins 3,50 m si elle est située au-delà. Cette disposition ne concerne pas les extensions limitées des constructions existantes autorisées.
- Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, et notamment pour la défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc... Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.
- Les ouvrages techniques destinés aux services publics (distribution d'électricité, de gaz et de téléphone,...) ne sont pas assujettis aux règles ci-dessus.

Afin de garantir la visibilité des entrées et sorties des véhicules motorisés, ainsi que la préservation des espaces publics, les accès sont réglementés comme suit :

#### Dispositions générales :

Les accès véhicules doivent présenter une **largeur utile** (hors poteaux/encadrement/murs) **minimale de 3 mètres** et une **largeur utile maximale de 5 mètres**.

Les opérations à usage **d'habitation de 5 logements et plus**, ou à usage **autre que l'habitation de plus 1 000 m<sup>2</sup>** de surface de plancher, doivent présenter un accès véhicules **d'au moins 5 mètres de largeur utile**.

Dans tous les cas une largeur supérieure peut être exigée si l'accès au terrain par les véhicules n'est pas garanti par des conditions optimales de sécurité (angle de braquage, giration, voirie à grande circulation, voirie de faible largeur, etc.).

#### **Pour les façades de terrain inférieures à 12 mètres :**

- Un seul accès véhicules est autorisé le long de chaque voie ouverte à la circulation publique,
- Dans le cas d'un accès véhicules préexistant au sein d'une construction implantée à l'alignement de l'espace public, un second accès véhicules pourra être autorisé le long de la voie ouverte à la circulation publique, dans la limite d'une largeur utile maximale de 3 mètres.

#### **Pour les façades de terrain supérieures ou égales à 12 mètres :**

- Deux accès véhicules le long de chaque voie ouverte à la circulation publique sont autorisés. La largeur utile maximale autorisée du second accès est limitée à 3 mètres de largeur utile, et à 5 mètres de largeur utile dans les cas suivants :
  - les opérations à usage d'habitation de 5 logements et plus,
  - les opérations à usage autre que l'habitation de plus 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### Dispositions particulières :

- Dans le cas où un accès véhicule est déjà existant et qu'il a fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme postérieurement, il pourra être conservé en l'état dans le cadre d'un nouveau projet de construction (extension, bâtie, création de surface de plancher supplémentaire) s'il dispose d'une largeur utile minimale de 2,30 mètres et d'une hauteur utile minimale de 2 mètres.
- Dans le cas de la création d'un accès véhicules en façade d'une construction existante implantée à l'alignement de l'espace public, cet accès devra également présenter une hauteur utile minimale de 2 mètres.



- Dans le cas d'une division d'un terrain en vue de créer des lots à bâtir, tout accès ne peut desservir qu'au maximum 2 lots (bâti et/ou à bâtir). Au-delà de 2 lots, la création d'une voie de desserte interne au lotissement est obligatoire, avec accès propre pour chaque lot.

### 3.2. VOIRIE

Les voies internes (espace commun, servitude de passage, etc.) créées pour desservir des lots arrière devenus parcelles à l'issue d'une division foncière doivent présenter des caractéristiques adaptées aux constructions projetées :

- Pour la desserte d'une parcelle accueillant 1 logement maximum : la voie doit présenter une largeur utile (hors poteaux/murs) minimale de 3 mètres.
- Pour la desserte d'une parcelle accueillant plus d'1 logement individuel : la voie doit présenter une largeur utile (hors poteaux/murs) minimale de 5 mètres.
- Pour la desserte de plus d'1 parcelle : la voie doit présenter une largeur utile (hors poteaux/murs) minimale de 5 mètres

Dans le cas d'une subdivision foncière, les largeurs utiles minimales des voies de desserte existantes devront être conformes aux prescriptions susmentionnées.

Par ailleurs, une aire de retournement devra être prévue en cas de voie en impasse au-delà de 2 logements.

Dans tous les cas, pour les voies d'une longueur comprise entre 60 mètres et 120 mètres, une aire de retournement est obligatoire. Pour les voies dont la longueur est supérieure à 120 mètres, au moins une aire de retournement devra être prévue par tranche de 120 mètres.

## Article UD4 Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

### 4.1. Alimentation en eau potable

- Le branchement sur le réseau d'eau potable public existant est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

### 4.2. Assainissement

- Toutes les constructions doivent respecter le règlement d'assainissement du Syndicat Intercommunal de l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette (SIAHVY).
- Les constructions doivent notamment répondre aux obligations suivantes : à l'intérieur d'une même unité foncière, les eaux usées et les eaux pluviales doivent être recueillies séparément.

#### 4.2.1. Eaux usées

- Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire.
- Le règlement d'assainissement du Syndicat Intercommunal de l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette (SIAHVY) définit les conditions d'usage du réseau public.

#### 4.2.2. Eaux pluviales

- Tout aménagement réalisé sur l'unité foncière ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).
- Toute construction ou installation devra gérer ses eaux pluviales conformément aux dispositions du règlement d'assainissement du Syndicat Intercommunal de l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette (SIAHVY) et aux dispositions du règlement d'assainissement collectif de la communauté d'agglomération Paris-Saclay. La communauté d'agglomération Paris-Saclay détient la compétence assainissement, et est ainsi référente en matière de travaux de raccordement au réseau collectif. Le Syndicat Intercommunal de l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette (SIAHVY) est référent en matière d'assainissement non-collectif.

- La recherche de solutions permettant l'absence de rejets d'eaux pluviales dans le réseau collecteur sera à privilégier pour les constructions neuves et pour la création de nouvelles surfaces imperméabilisées.

Rappel de l'article 43 du chapitre IV (« Instruction des demandes de permis de construire et des demandes de branchement / volet gestion des eaux pluviales ») du règlement d'assainissement collectif de la Communauté Paris Saclay :

*« Dans tous les cas, que la parcelle soit infiltrante ou non, il est rappelé que toutes les solutions pour limiter le ruissellement à la source devront être recherchées par le pétitionnaire (limitation directe du coefficient d'imperméabilisation par la mise en place de revêtements particuliers ou la mise en place de techniques permettant de*

*retarder le ruissellement comme les toitures végétalisées) et également, le pétitionnaire est tenu d'assurer à minima une gestion à la parcelle des pluies courantes (8 mm en 24 h conformément aux dispositions du SAGE). »*

- Dans le cas où l'infiltration nécessiterait des travaux disproportionnés ou présentant un risque justifié, toute construction raccordée au réseau public d'assainissement devra faire l'objet d'une rétention à la parcelle des eaux de ruissellement, de façon à respecter un débit de fuite de 1,2 l/s/ha et une pluie de référence vicennale (50 mm en 4heures).
- De manière à limiter ces apports, tant au point de vue qualitatif que quantitatif, des techniques alternatives aux réseaux devront être privilégiées (chaussées réservoir, bassins, réutilisation de l'eau pour arrosage, toitures végétalisées, terrasses avec systèmes de rétention d'eau, etc.)

#### 4.3. Réseaux divers

- Les lignes de télécommunications et de distributions d'énergie électrique du réseau public doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.
- Toutes modifications importantes des réseaux existants, tant privés que publics, doivent être conçues de manière à pouvoir être raccordés au réseau en souterrain si celui-ci existe ou si celui-ci est prévu par arrêté.
- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications et de distribution électrique 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.

### Article UD 5 Superficie minimale des terrains

5.1. Sans objet. Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

### Article UD6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le présent article régleme l'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques ou aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale.

**6.1. Dans les zones UDa et UDc**, toute construction doit s'implanter à l'alignement.

**6.2. Dans les zones UDb**, toute construction doit s'implanter à une distance d'au moins 5 m et dans une bande de 25 m comptée en tous points de la construction à partir de l'alignement. Seules les constructions annexes peuvent s'implanter au-delà de cette bande de 25 m.

**6.3.** Le long des sentes, sentiers, chemins, passages, non ouverts à la circulation automobile, les constructions pourront être implantées à l'alignement ou en retrait, sans minimum de recul.

**6.4.** L'implantation des constructions et des annexes sont interdites à moins de 6 mètres de la berge d'un cours d'eau.

**6.5.** Ces dispositions (6.1 et 6.2) ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques destinés aux services publics (distribution d'électricité, de gaz et de téléphone,...) qui pourront s'implanter à une distance comprise entre 0 et 5 m comptée à partir de l'alignement.

### Article UD7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

**7.1.** Les distances minimales de retrait sont mesurées perpendiculairement au droit de chaque ouverture jusqu'à la limite séparative.

**7.2.** Les constructions sont autorisées :

- en contiguïté d'une des limites séparatives latérales au moins, en privilégiant dans tous les cas l'ordre continu.
- en cas de retrait des limites séparatives, les constructions devront respecter les marges de recul suivantes :
  - au moins 8 m lorsque la façade comporte des ouvertures créant des vues directes,
  - au moins 4 m lorsque la façade comporte des ouvertures créant des vues indirectes.

Dans le cas d'une voie de desserte interne (espace commun, servitude de passage, etc.), toute construction devra s'implanter à une distance d'au moins 5 m comptée en tous point de la construction à partir de la limite de ladite voie. Ce recul n'est pas applicable aux autres limites séparatives.

**7.3.** Les constructions annexes peuvent s'implanter en limite séparative. La longueur maximum comptabilisée sur l'ensemble des limites séparatives (latérales et fond de parcelle ne doit pas excéder 10 m.

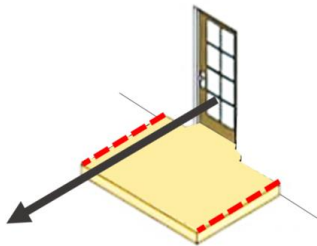
**7.4.** L'implantation des constructions et des annexes sont interdites à moins de 6 mètres de la berge d'un cours d'eau.

**7.5.** Ces dispositions (7.1 et 7.2) ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques destinés aux services publics (distribution d'électricité, de gaz et de téléphone,...) qui pourront s'implanter à une distance comprise entre 0 et 4 m comptée à partir des limites séparatives.

**7.6.** Les terrasses implantées au niveau du terrain naturel (jusqu'à 0,30 m au-dessus) ne sont pas soumises à un recul minimum par rapport aux limites séparatives.

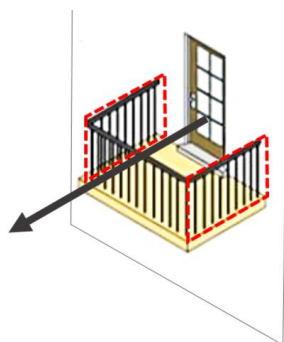
Les terrasses implantées au sol entre 0,31 mètre et 1 mètre au-dessus du niveau du terrain naturel avant travaux doivent être implantées en retrait minimum de 3 mètres des limites séparatives, sauf en cas d'installation en limite de terrasse, d'un élément occultant (pignon aveugle d'une construction, mur plein, brise vue plein et/ou translucide) d'une hauteur minimum d'1,90 mètre par rapport au niveau du sol de la terrasse.

Les terrasses implantées au sol au-dessus de 1 mètre par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux doivent être implantées en retrait minimum de 8 mètres des limites séparatives, sauf en cas d'installation en limite latérale de terrasse, d'un élément occultant (pignon aveugle d'une construction, mur plein, brise vue plein et/ou translucide) d'une hauteur minimum d'1,90 mètre par rapport au niveau du sol de la terrasse. Ces limites latérales sont prises en considération par rapport à l'axe de l'ouverture qui dessert le balcon ou la terrasse :



Le calcul du recul de la terrasse s'effectue depuis la bordure de la terrasse.

Les balcons doivent être implantés en retrait minimum de 8 mètres des limites séparatives, sauf en cas d'installation en limite séparative latérale de balcon d'un élément occultant (pignon aveugle d'une construction, mur plein, brise vue plein et/ou translucide) d'une hauteur minimum d'1,90 mètre par rapport au niveau du sol du balcon. Ces limites latérales sont prises en considération par rapport à l'axe de l'ouverture qui dessert le balcon :



Les dispositifs occultants ne peuvent être utilisés pour réduire les reculs minimums entre les limites séparatives et une ou plusieurs ouvertures d'une construction (couverte et/ou close) créant des vues directes et/ou indirectes au sens du Lexique.

**7.7.** Les auvents et pergolas, implantés au sol au niveau du terrain naturel (jusqu'à 0,30 m au-dessus), et dont la superficie couverte est inférieure à 6 m<sup>2</sup>, ne sont pas soumis à un recul minimum par rapport aux limites séparatives.

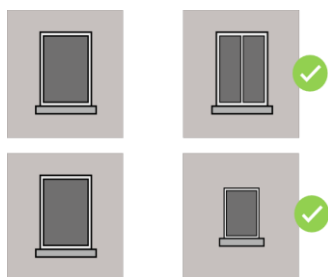
Les auvents et pergolas implantés au sol au-dessus du niveau du terrain naturel (au-delà de 0,30 m), et dont la superficie couverte est supérieure à 6 m<sup>2</sup>, doivent être implantés en retrait minimum de 8 mètres des limites séparatives, sauf en cas d'installation en limite du auvent ou de la pergola d'un élément occultant (pignon aveugle d'une construction, mur plein, brise vue plein et/ou translucide) d'une hauteur minimum d'1,90 mètre par rapport au niveau du sol du auvent ou de la pergola.

Les abris à voiture (couverts mais non clos) ne sont pas soumis à un recul minimum par rapport aux limites séparatives.

Les auvents, les pergolas, les abris à voiture implantés au sol et non fondés (couvert mais non clos) ne sont pas soumis à un recul minimum par rapport aux constructions existantes au sein de la parcelle.

**7.8.** Toute ouverture, jour de souffrance ou élément générant des vues est interdit en limites séparatives, sauf dans le cas d'une servitude de cour commune.

**7.9.** Lorsque qu'une construction existante et régulièrement édifiée à la date d'approbation du présent règlement (10/02/2022) comporte une ouverture, jour de souffrance ou élément générant des vues ne respectant pas la règle générale d'implantation, son remplacement ou sa modification y compris la réduction de ses dimensions est autorisée à condition que cela n'entraîne pas une aggravation de la non-conformité à la règle générale actuellement en vigueur.



**7.10.** Les escaliers et perrons dont la hauteur totale dépasse 1 mètre par rapport au terrain naturel avant travaux, doivent être implantés en retrait minimum de 1,90 mètre des limites séparatives. En limite d'emprise publique, et quelle que soit leur hauteur, les escaliers et perrons doivent respecter la marge de recul imposée à l'article 6.

## Article UD8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

**8.1.** Les distances minimales de retrait sont mesurées perpendiculairement au droit de chaque ouverture.

**8.1.** La distance imposée entre deux bâtiments non contigus est :

- **d'au moins 8 m** lorsque la façade comporte des ouvertures créant des vues directes,
- **d'au moins 4 m** lorsque la façade ne présente pas d'ouvertures créant des vues directes ou lorsqu'elle comporte des ouvertures créant des vues indirectes

**8.2.** Ces dispositions (8.1) ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques destinés aux services publics (distribution d'électricité, de gaz et de téléphone...) qui pourront s'implanter librement sur la parcelle.

## Article UD9 Emprise au sol des constructions

Non réglementé

## Article UD10 Hauteur maximale des constructions

**10.1.** Dans toutes les zones, la hauteur des constructions principales est mesurée en tous points de la construction, à l'égout du toit et par rapport au terrain naturel.

**10.2.** Dans toutes les zones, la hauteur des constructions annexes ne peut excéder 3,50 m à l'égout du toit.

**10.3. Dans les zones UDa et UDb**, la hauteur des constructions principales ne peut pas excéder R+1+C et 7 m à l'égout du toit.

**10.4. Dans les zones UDC**, la hauteur des constructions principales ne peut pas excéder R+2+C et 10 m à l'égout du toit.

**10.5.** Ces dispositions précédentes (10.1, 10.2, 10.3 et 10.4) ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques destinés aux services publics (distribution d'électricité, de gaz et de téléphone...) dont la hauteur totale ne peut pas excéder 4 m maximum par rapport au terrain naturel et mesurée en tous point de ces constructions.

## Article UD11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

### 11.1. LES EXTENSIONS

- Les extensions doivent présenter une unité d'harmonie en ce qui concerne le choix des matériaux, les pentes des toitures et les revêtements de façades.

### 11.2. LES FACADES

- Pour toute construction, reconstruction et réhabilitation de construction :
  - les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts devront être enduits ou traités avec un parement,
  - les matériaux utilisés devront avoir un caractère permanent
- Les différentes teintes des façades des constructions doivent respecter une harmonie d'ensemble.

### 11.3. LES TOITURES

La pente des toitures est comprise entre 38° et 45° sauf exceptions précisées ci-après :

- Une pente plus faible est admise pour les vérandas/jardins d'hivers/loggias (pièce ou galerie non fondée, vitrée à au moins 70% de la surface de la toiture et sur au moins 100% de l'une de ses façades).
- Une pente plus faible est admise pour les pergolas et les auvents non fondés, ainsi que les marquises. Les toitures plates (pente inférieure à 5°) sont admises.
- Les toitures plates (pente inférieure à 5°) sont admises mais doivent être végétalisées (voir Lexique) au-delà de 20 m<sup>2</sup> de superficie de toiture (règle également applicable aux constructions annexes).
- Une pente de toit plus faible ou plus importante peut être autorisée pour les réfections ou extensions de toitures anciennes (ayant fait l'objet d'une autorisation par le passé ou dont la non-conformité est prescrite) dont la pente de tente n'est pas conforme à la règle en vigueur.

Les toits-terrasses (présentant une pente inférieure à 5°) sont autorisées selon les conditions suivantes :

- si le toit-terrasse n'est pas directement accessible (non contiguë à un niveau habitable, et/ou non relié par une liaison directe de type escalier) le toit-terrasse devra répondre au choix aux règles suivantes :
  - la toiture doit être végétalisée (voir Lexique),
  - la toiture doit être composée d'un mix de végétalisation (voir Lexique) et de panneaux solaires photovoltaïques/thermique/aérovoltaiques.
  - la toiture doit être composée de panneaux solaires photovoltaïques/thermique/aérovoltaiques. Dans le cas de panneaux solaires thermiques, l'installation des ballons d'accumulation n'est pas autorisée au-dessus des panneaux.
- si le toit-terrasse est directement accessible : la toiture peut être couverte d'un revêtement permettant son utilisation en tant qu'espace de vie extérieur (dallage, etc.) mais devra être équipée de brises vue sur les limites séparatives (latérales et fond de parcelle) si la bordure du toit-terrasse est implantée à moins de 8 mètres de ces limites.

Pour toute construction, reconstruction et réhabilitation de construction, les toitures d'aspects tôle ondulé, ciment et papier goudronné sont interdites.

Les antennes paraboliques de télévision doivent être installées sur le toit et en recul par rapport aux bords de la toiture.

Lorsqu'ils créent plus de 1000 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, les nouvelles constructions et aménagements suivants :

- construction soumise à une autorisation d'exploitation commerciale au titre des 1°, 2°, 4°, 5° et 7° de l'article L. 752-1 du code de commerce,
- constructions de locaux à usage industriel ou artisanal, construction d'entrepôts,
- construction de hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale,
- aménagement de nouveaux parcs de stationnement couverts accessibles au public.

ne sont autorisées que s'ils intègrent :

- soit un procédé de production d'énergies renouvelables,
- soit un système de végétalisation basé sur un mode cultural garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation et favorisant la préservation et la reconquête de la biodiversité,
- soit tout autre dispositif aboutissant au même résultat,
- sur les aires de stationnement associées lorsqu'elles sont prévues par le projet, des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols.

Les obligations susmentionnées sont réalisées en toiture du bâtiment ou sur les ombrières surplombant les aires de stationnement sur une surface au moins égale à 30 % de la toiture du bâtiment et des ombrières créées.

L'éclairage des combles sera assuré par des ouvertures en lucarnes (fenêtre verticale placée en saillie d'un toit) à un, deux ou trois versants ou par des châssis de toit.

Pour les lucarnes :

- La hauteur de chaque lucarne sera supérieure à sa largeur.
- Dans tous les cas, le linéaire cumulé des lucarnes d'une façade ne peut être supérieur aux deux tiers du linéaire de toiture mesuré à l'égout du toit.
- Chaque lucarne ne peut disposer d'une largeur supérieure à 1,5 m.

Les lucarnes ne sont pas soumises à la règle des pentes de toit, ni à l'obligation de végétalisation si leur toiture est plate.

#### **11.4. LES CLOTURES**

- Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts devront être enduits ou traités avec un parement (sur toutes les faces de la clôture),
- les matériaux utilisés devront avoir un caractère permanent,
- Les différentes teintes des clôtures doivent respecter une harmonie d'ensemble.

En bordure d'emprise publique :

- Les clôtures doivent être édifiées à l'alignement.
- Les clôtures ne doivent pas excéder une hauteur totale de 2 m par rapport au niveau de l'emprise publique.
- Dans le cas où un muret de clôture plein est réalisé, sa hauteur est limitée à 1 m par rapport au niveau de l'emprise publique. Au-delà, la clôture ne pourra être complétée que d'une grille, d'un grillage d'un treillage, ou de panneaux/lames (bois, métal, pvc, matériaux composites).
- Sur un mur de soutènement, les clôtures ne doivent pas dépasser 1 mètre de hauteur par rapport au niveau du terrain soutenu. Elles doivent être ajourées sur toute leur hauteur et doublées d'une haie plantée.
- Dans le cas de terrains en pente, le lexique annexé au présent règlement précise les points d'application pour la mesure de la hauteur maximale de clôture.
- La rénovation à l'identique de clôtures existantes ayant fait l'objet d'une autorisation, mais non conforme avec les règles susmentionnées, est autorisée.

Sur les limites séparatives (latérales et fond de parcelle) :

- Les clôtures peuvent être édifiées sur les limites séparatives ou en retrait.
- Les clôtures ne doivent pas excéder une hauteur totale de 2 m par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux.
- Les poteaux des clôtures ne doivent pas excéder une hauteur totale de 2,15 m par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux.
- Sur un mur de soutènement, les clôtures ne doivent pas dépasser 1 mètre de hauteur par rapport au niveau du terrain soutenu. Elles doivent être ajourées sur toute leur hauteur et doublées d'une haie plantée persistante d'une hauteur minimale de 1,90 m. Si la partie soutenue est une terrasse, un élément occultant (mur plein, brise vue plein et/ou translucide) d'une hauteur de 1,90 mètre pourra faire office de clôture au droit de ladite terrasse.
- Dans le cas de terrains en pente, le lexique annexé au présent règlement précise les points d'application pour la mesure de la hauteur maximale de clôture.

**11.5.** L'ensemble de ces dispositions (11.1, 11.2, 11.3 et 11.4) ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques destinés aux services publics (distribution d'électricité, de gaz et de téléphone,...).

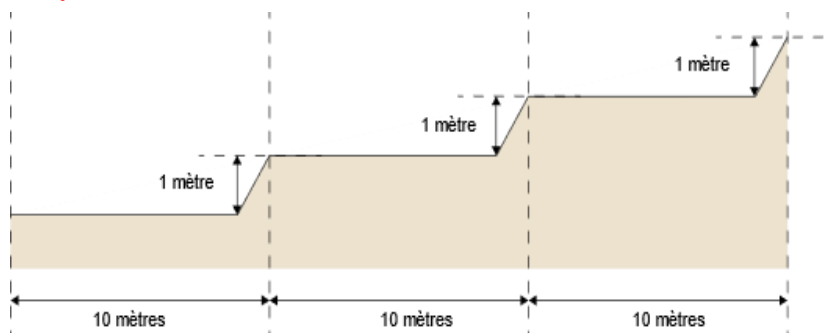
## 11.6. LES EXHAUSSEMENTS ET AFFOUILLEMENTS

En bordure d'emprise publique :

- Les exhaussements supérieurs au niveau de l'emprise publique ne sont pas autorisés.
- Les murs de soutènement sont autorisés pour soutenir les niveaux de terre existants (terrain naturel avant travaux) supérieurs au niveau de l'emprise publique.
- La rénovation à l'identique de murs de soutènement existants est autorisée.

Sur les limites séparatives (latérales et fond de parcelle) :

- Les exhaussements sont autorisés dans la limite d'une hauteur maximale d'1 mètre par rapport au terrain naturel avant travaux, et par linéaire de 10 mètres de terrain.
- Les affouillements sont autorisés dans la limite d'une hauteur maximale d'1 mètre par rapport au terrain naturel avant travaux, et par linéaire de 10 mètres de terrain.



## Article UD12 Obligations en matière de stationnement

### 12.1. MODALITES DE REALISATION :

*Rappel :*

Conformément aux dispositions de l'article R.113-6 du code de la construction et de l'habitation, une part des places à réaliser doit être pré-équipée pour faciliter l'accueil d'une borne de recharge de véhicule électrique, dotée d'un système individuel de comptage des consommations.

Par ailleurs, les places de stationnement réservées aux personnes en situation de handicap doivent représenter 5% du nombre de places prévues.

Pour toute opération, des aires de stationnement doivent être réalisées sur l'unité foncière, en-dehors des voies publiques et des espaces végétalisés ou paysagers.

### 12.2. DIMENSIONS MINIMALES :

12.2.1. Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions au moins égales à (ces dispositions s'appliquent pour le stationnement aérien et souterrain) :

En cas de stationnement perpendiculaire :

- longueur : 5,00 mètres,
- largeur : 2,50 mètres (cette largeur doit être comptée sans poteau ou autre type de structure),
- Dans tous les cas, un recul minimum de 6 mètres est obligatoire pour l'accès à cette place sauf en cas d'implantation à l'alignement.

En cas de stationnement en épi :

- longueur : 5 mètres pris perpendiculairement à la desserte ;
- largeur : 2,3 mètres.
- Dans tous les cas, un recul minimum de 3,5 mètres est obligatoire pour l'accès à cette place sauf en cas d'implantation à l'alignement.

En cas de stationnement longitudinal :

- longueur : 5 mètres ;
- largeur : 2 mètres.
- Dans tous les cas, un recul minimum de 3,5 mètres est obligatoire pour l'accès à cette place



Les places de stationnement commandées sont autorisées dans la limite de deux places contiguës dans la longueur.

Plusieurs paires de places commandées (voir Lexique) sont autorisées. Toutefois, l'implantation de plusieurs places commandées à accès direct depuis l'espace public est limitée par les dimensions des accès telles que détaillées à l'article 3.

Dans le cadre d'un projet d'extension ou de changement de destination d'une construction existante à la date d'approbation de la présente modification (10/02/2022), les places existantes ne respectant pas les dimensionnements minimaux ci-dessus pourront être comptabilisées dès lors qu'elles disposent d'une largeur utile minimale de 2,30 mètres et d'une hauteur utile minimale de 2 mètres.

**12.2.2.** Les accès et dégagements doivent être conçus de façon à ce que chaque place de stationnement soit effectivement accessible. Les places dites « commandées » sont interdites sauf si elles sont attribuées à un seul et même logement ou unité d'habitation.

### 12.3. RAMPES :

Elles doivent être conçues pour que leur cote de nivellement à l'alignement futur de l'unité foncière soit supérieure à celle du domaine public.

### 12.4. NOMBRE D'EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT :

**12.4.1.** Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement, les accès et circulations pour les personnes à mobilité réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur.

Destinations	Nombre d'emplacements de stationnement (minimum)
<b>Pour les constructions à usage d'habitation</b>	- 1 place de stationnement pour une surface de plancher égale ou inférieure à 50 m <sup>2</sup> . - 2 places de stationnement pour une surface de plancher supérieure à 50 m <sup>2</sup> et dans tous les cas 2 places de stationnement par logement.  - il ne pourra être exigé la réalisation de plus d'une place de stationnement par logement pour : <ul style="list-style-type: none"> <li>• les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;</li> <li>• les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles ;</li> <li>• les résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation</li> </ul>
<b>Pour les constructions à usage de bureaux et de services</b>	Minimum 1 place par tranche de 45 m <sup>2</sup> de surface de plancher. Maximum 1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher.
<b>Pour les constructions à usage de commerces</b>	1 place par tranche de 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Pour les constructions à usage artisanal</b>	1 place par tranche de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</b>	1 place de stationnement par tranche de 80 m <sup>2</sup> Ils doivent disposer d'un nombre de places de stationnement leur permettant d'assurer leurs besoins propres (capacité d'accueil, personnel...).

Pour les constructions comprenant au moins 3 logements ou des bureaux, il sera prévu des installations et espaces sécurisés pour le stationnement des vélos, à raison de 0,75m<sup>2</sup> par logement et de 1,5% de la SDP pour les bureaux.

En cas de changement de destination d'une construction, les obligations de stationnement doivent être réalisées conformément aux exigences liées à la nouvelle destination.



#### 12.4.2. Modalités de calcul

Toute tranche commencée est due.

#### 12.5. CAS DES CONSTRUCTIONS DE PLUS DE 1000 M<sup>2</sup> :

Lorsqu'ils créent plus de 1000 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, les nouvelles constructions et aménagements suivants :

- construction soumise à une autorisation d'exploitation commerciale au titre des 1°, 2°, 4°, 5° et 7° de l'article L. 752-1 du code de commerce,
- constructions de locaux à usage industriel ou artisanal, construction d'entrepôts,
- construction de hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale,
- aménagement de nouveaux parcs de stationnement couverts accessibles au public.

ne sont autorisées que s'ils intègrent sur les aires de stationnement associées lorsqu'elles sont prévues par le projet, des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols.

### Article UD13 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

13.1. Au moins 20% de la superficie du terrain doit être traitée en espaces végétalisés (les toitures végétalisées ne sont pas incluses dans le calcul des 20%). Au moins la moitié des espaces végétalisés réalisés seront constitués d'espaces verts de pleine terre.

13.2. Il doit être planté en pleine terre au minimum 1 arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> d'unité foncière. Toute tranche de 100 m<sup>2</sup> entamée est due. La répartition de ces plantations sur le terrain est libre.

13.3. Le choix des essences est lié au caractère de l'espace, à sa dimension, à sa vocation et aux données techniques liées à l'écologie du milieu privilégiant les espèces locales et en prohibant les espèces invasives.  
En annexe du présent règlement, figure une liste des espèces végétales à éviter sur le territoire.

### Article UD14 Coefficient d'occupation des Sols

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

### Article UD15 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

15.1. Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

15.2. L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés.

### Article UD16 Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

16.1. Les constructions pourront être raccordées aux réseaux quand ils existent.

# Zone UE

## Caractère de la zone

La zone UE, situées dans la partie Est de Villebon-sur-Yvette, est une zone mixte qui a pour vocation principale l'accueil d'activités artisanales et/ou de micro-entreprises. L'habitat ainsi que les commerces et bureaux y sont autorisés dans la mesure où ils sont liés à l'activité principale.

Elle comprend les secteurs situés :

- au lieu-dit La butte Chambert, dont une partie est concernée par une protection renforcée au titre de la législation sur les Espaces Boisés Classés,
- le long de la VC n°2 Route de Villiers reliant Villebon-sur-Yvette à Saulx-les-Chartreux,
- au secteur longeant l'A10 sur le secteur de la Jachère.

## RAPPELS :

Sont soumis à autorisation ou déclaration préalable :

- L'édification des clôtures conformément à la délibération du Conseil municipal du 29 novembre 2007.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés soumis à la législation du défrichement.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage. Cette autorisation ne s'applique pas aux exceptions prévues à l'article L311-2 du Code Forestier.
- Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à l'exception des dispositions prévues à l'article L130-2 du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions conformément à la délibération du Conseil municipal du 28 mai 2015.

## Article UE1 Occupations du sol interdites

### 1.1. SONT INTERDITS dans toutes les zones :

- Les équipements publics, à l'exception des ouvrages de réseaux divers d'intérêt collectif.
- Les établissements industriels.
- Les stationnements de caravanes et les installations de camping, les mobil homes, les caravanes et tous dispositifs de ce type utilisés en résidence principale ou secondaire.
- Les ouvertures et exploitations de carrières.
- Les antennes radio téléphoniques.
- Les pylônes et antennes qui ne sont pas situés en toiture.
- Les constructions à usage hôtelier.
- Les constructions dans une bande de 15 m comptée à partir de l'axe de la RD 59.

## Article UE 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

### SONT AUTORISES :

#### 2.1. Sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous :

- **Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres**  
Dans les secteurs affectés par le bruit aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral (pièce n°9b du dossier de PLU), les constructions nouvelles doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur (arrêté du 30 mai 1996 pour les habitations et du 9 janvier 1995 pour les bâtiments d'enseignement).
- **Zones identifiées comme « sensibles aux risques de retrait et gonflement de sols argileux »**  
Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information en annexe n°5 du présent règlement et présentées dans le rapport de présentation.  
Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et recommandations édictées au titre 5 du présent règlement.
- **Zones soumises au bruit des Aéronefs – Plan d'Exposition aux Bruits d'Orly**  
Les zones soumises au bruit des aéronefs sont régies par les dispositions précisées en annexe n°4 du présent règlement et dans la pièce n°7 du dossier de PLU.
- **Zones soumises aux risques d'inondations – PPRI de l'Yvette**  
Les secteurs assujettis aux dispositions du PPRI approuvé par arrêté préfectoral en date du 26 septembre 2006 sont régies par des dispositions et des recommandations pour les aménagements et constructions futures. Elles sont précisées dans la pièce n°7 du dossier de PLU.
- **Dans les zones de lisières de massifs boisés identifiés aux documents graphiques**  
Seuls sont tolérés dans le respect des 3 conditions suivantes :
  - respect des caractéristiques hydro-morphologiques des sols
  - maintien des qualités perméables des sols et garantie de non pollution liée à des aménagements de surfaces
  - préservation des arbres existants et de leur zone de développement, ou à défaut compensation par replantation d'essences similaires dans l'espace de la lisière.
  - ✓ *les installations et aménagements seulement s'ils sont liés à l'exploitation, la gestion et l'entretien forestiers, à la réalisation de chemins forestiers ou à l'activité agricole,*
  - ✓ *L'aménagement et l'extension limitée de constructions existantes dans le respect des volumes existants à la date d'approbation du PLU.*

## 2.2. Sous réserve des conditions particulières suivantes :

- Les constructions à usage d'habitat liées à une activité implantée sur la zone dans la limite de :
  - 90 m<sup>2</sup> de surface de plancher par unité de logement
  - et d'un maximum de 30% de la surface de plancher autorisée.
- les bureaux et services, ainsi que les entrepôts à condition qu'ils soient strictement liées aux activités artisanales et /ou micro-entreprises, et que les surfaces concernées soient intégrées au volume de la construction à usage d'activités susmentionnées.
- Les dépôts à ciel ouvert liées aux activités autorisées sauf aux objets hors usage.
- Les affouillements et exhaussements du sol, dès lors qu'ils sont liés à des travaux de constructions autorisés.
- L'installation d'une clôture constituée de fils barbelés et/ou électrifiée est interdite. Ce type de clôture pourrait néanmoins être autorisé, ainsi qu'une hauteur supérieure à 2 mètres, pour les activités qui exigent un niveau de sécurité particulier justifié.

Avant tout projet de construction, et dans l'objectif d'éviter des problèmes liés aux infiltrations ou fissurations dues aux tassements différentiels, il sera utile et nécessaire de procéder à des reconnaissances géotechniques du terrain.

## Article UE3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

### 3.1. ACCES

- Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeuble envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie (R111-5 du Code de l'Urbanisme).
- Aucune construction ne peut prendre accès sur les parcs de stationnements publics, sur les voies publiques ou privées n'ayant pas au moins une emprise de 3,50 m de large. La largeur des accès doit être d'au moins 3 m si la construction est située à moins de 100 m de la voie et au moins 3,50 m au-delà. Cette disposition ne concerne pas les extensions limitées des constructions existantes autorisées.
- Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, et notamment pour la défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc... Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.
- Les ouvrages techniques destinés aux services publics (distribution d'électricité, de gaz et de téléphone,...) ne sont pas assujettis aux règles ci-dessus.

Afin de garantir la visibilité des entrées et sorties des véhicules motorisés, ainsi que la préservation des espaces publics, les accès sont réglementés comme suit :

#### Dispositions générales :

Les accès véhicules doivent présenter une **largeur utile** (hors poteaux/encadrement/murs) **minimale de 3 mètres** et une **largeur utile maximale de 5 mètres**.

Les opérations à usage **d'habitation de 5 logements et plus**, ou à usage **autre que l'habitation de plus 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher**, doivent présenter un accès véhicules **d'au moins 5 mètres de largeur utile**.

Dans tous les cas une largeur supérieure peut être exigée si l'accès au terrain par les véhicules n'est pas garanti par des conditions optimales de sécurité (angle de braquage, giration, voirie à grande circulation, voirie de faible largeur, etc.).

#### **Pour les façades de terrain inférieures à 12 mètres :**

- Un seul accès véhicules est autorisé le long de chaque voie ouverte à la circulation publique,
- Dans le cas d'un accès véhicules préexistant au sein d'une construction implantée à l'alignement de l'espace public, un second accès véhicules pourra être autorisé le long de la voie ouverte à la circulation publique, dans la limite d'une largeur utile maximale de 3 mètres.

#### **Pour les façades de terrain supérieures ou égales à 12 mètres :**

- Deux accès véhicules le long de chaque voie ouverte à la circulation publique sont autorisés. La largeur utile maximale autorisée du second accès est limitée à 3 mètres de largeur utile, et à 5 mètres de largeur utile dans les cas suivants :
  - les opérations à usage d'habitation de 5 logements et plus,
  - les opérations à usage autre que l'habitation de plus 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Dispositions particulières :

- Dans le cas où un accès véhicule est déjà existant et qu'il a fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme postérieurement, il pourra être conservé en l'état dans le cadre d'un nouveau projet de construction (extension, bâtie, création de surface de plancher supplémentaire) s'il dispose d'une largeur utile minimale de 2,30 mètres et d'une hauteur utile minimale de 2 mètres.
- Dans le cas de la création d'un accès véhicules en façade d'une construction existante implantée à l'alignement de l'espace public, cet accès devra également présenter une hauteur utile minimale de 2 mètres.
- Dans le cas d'une division d'un terrain en vue de créer des lots à bâtir, tout accès ne peut desservir qu'au maximum 2 lots (bâti et/ou à bâtir). Au-delà de 2 lots, la création d'une voie de desserte interne au lotissement est obligatoire, avec accès propre pour chaque lot.

### **3.2. VOIRIE**

Les voies internes (espace commun, servitude de passage, etc.) créées pour desservir des lots arrière devenus parcelles à l'issue d'une division foncière doivent présenter des caractéristiques adaptées aux constructions projetées :

- Pour la desserte d'une parcelle accueillant 1 logement maximum : la voie doit présenter une largeur utile (hors poteaux/murs) minimale de 3 mètres.
- Pour la desserte d'une parcelle accueillant plus d'1 logement individuel : la voie doit présenter une largeur utile (hors poteaux/murs) minimale de 5 mètres.
- Pour la desserte de plus d'1 parcelle : la voie doit présenter une largeur utile (hors poteaux/murs) minimale de 5 mètres

Dans le cas d'une subdivision foncière, les largeurs utiles minimales des voies de desserte existantes devront être conformes aux prescriptions susmentionnées.

Par ailleurs, une aire de retournement devra être prévue en cas de voie en impasse au-delà de 2 logements.

Dans tous les cas, pour les voies d'une longueur comprise entre 60 mètres et 120 mètres, une aire de retournement est obligatoire. Pour les voies dont la longueur est supérieure à 120 mètres, au moins une aire de retournement devra être prévue par tranche de 120 mètres.

## **Article UE4 Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

### **4.1. Alimentation en eau potable**

- Le branchement sur le réseau d'eau potable public existant est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

### **4.2. Assainissement**

- Toutes les constructions doivent respecter le règlement d'assainissement du Syndicat Intercommunal de l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette (SIAHVY).
- Les constructions doivent notamment répondre aux obligations suivantes : à l'intérieur d'une même unité foncière, les eaux usées et les eaux pluviales doivent être recueillies séparément.

#### 4.2.1. Eaux usées

- Toutes les eaux ou matières usées doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement quand il existe, soit dirigées sur des dispositifs de traitement individuel conformément aux exigences des textes réglementaires.
- Le règlement d'assainissement du Syndicat Intercommunal de l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette (SIAHVY) définit les conditions d'usage du réseau public.

#### 4.2.2. Eaux pluviales

- Tout aménagement réalisé sur l'unité foncière ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).
- Toute construction ou installation devra gérer ses eaux pluviales conformément aux dispositions du règlement d'assainissement du Syndicat Intercommunal de l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette (SIAHVY) et aux dispositions du règlement d'assainissement collectif de la communauté d'agglomération Paris-Saclay. La communauté d'agglomération Paris-Saclay détient la compétence assainissement, et est ainsi référente en matière de travaux de

raccordement au réseau collectif. Le Syndicat Intercommunal de l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette (SIAHVY) est référent en matière d'assainissement non-collectif.

- La recherche de solutions permettant l'absence de rejets d'eaux pluviales dans le réseau collecteur sera à privilégier pour les constructions neuves et pour la création de nouvelles surfaces imperméabilisées.

Rappel de l'article 43 du chapitre IV (« Instruction des demandes de permis de construire et des demandes de branchement / volet gestion des eaux pluviales ») du règlement d'assainissement collectif de la Communauté Paris Saclay :

*« Dans tous les cas, que la parcelle soit infiltrante ou non, il est rappelé que toutes les solutions pour limiter le ruissellement à la source devront être recherchées par le pétitionnaire (limitation directe du coefficient d'imperméabilisation par la mise en place de revêtements particuliers ou la mise en place de techniques permettant de retarder le ruissellement comme les toitures végétalisées) et également, le pétitionnaire est tenu d'assurer à minima une gestion à la parcelle des pluies courantes (8 mm en 24 h conformément aux dispositions du SAGE). »*

- Dans le cas où l'infiltration nécessiterait des travaux disproportionnés ou présentant un risque justifié, toute construction raccordée au réseau public d'assainissement devra faire l'objet d'une rétention à la parcelle des eaux de ruissellement, de façon à respecter un débit de fuite de 1,2 l/s/ha et une pluie de référence vicennale (50 mm en 4heures).
- De manière à limiter ces apports, tant au point de vue qualitatif que quantitatif, des techniques alternatives aux réseaux devront être privilégiées (chaussées réservoir, bassins, réutilisation de l'eau pour arrosage, toitures végétalisées, terrasses avec systèmes de rétention d'eau, etc.)

#### 4.3. Réseaux divers

- Les lignes de télécommunications et de distributions d'énergie électrique du réseau public doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.
- Toutes modifications importantes des réseaux existants, tant privés que publics, doivent être conçues de manière à pouvoir être raccordés au réseau en souterrain si celui-ci existe ou si celui-ci est prévu par arrêté.
- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications et de distribution électrique 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.

### Article UE 5 Superficie minimale des terrains

5.1. Sans objet. Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

### Article UE6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le présent article régit l'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques ou aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale.

**6.1. Sauf dispositions contraires figurant aux documents graphiques (« marge de recul obligatoire »),** Toute construction doit s'implanter à une distance d'au moins 5 m comptée en tous points de la construction à partir de l'alignement.

A l'intérieur de la marge de recul sont autorisées les marquises dans la limite de 1,5 mètre de profondeur.

**6.2.** Ces dispositions (6.1) ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques destinés aux services publics (distribution d'électricité, de gaz et de téléphone,...) qui pourront s'implanter à une distance comprise entre 0 et 5 m comptée à partir de l'alignement.

### Article UE7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

**7.1.** Les distances minimales de retrait sont mesurées perpendiculairement au droit de chaque ouverture jusqu'à la limite séparative.

**7.2.** Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives selon les dispositions suivantes :

- **pour les unités foncières disposant d'une façade de terrain inférieure à 25 m** : les façades des constructions doivent respecter une marge d'isolement au minimum égale à 2,50 m.
- **pour les unités foncières disposant d'une façade de terrain supérieur ou égale à 25 m** : les façades des constructions doivent respecter une marge d'isolement au minimum égale à :
  - o **8 m** lorsque la façade comporte des ouvertures créant des vues directes,
  - o **2,50 m** lorsque la façade comporte des ouvertures créant des vues indirectes ou des façades ne présentant pas d'ouvertures créant des vues directes.

Dans le cas d'une voie de desserte interne (espace commun, servitude de passage, etc.), toute construction devra s'implanter à une distance d'au moins 5 m comptée en tous point de la construction à partir de la limite de ladite voie. Ce recul n'est pas applicable aux autres limites séparatives.

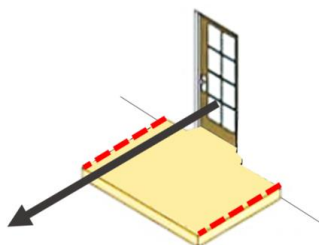
A l'intérieur de la marge de recul sont autorisées les marquises dans la limite de 1,5 mètre de profondeur.

**7.3.** Ces dispositions (7.1) ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques destinés aux services publics (distribution d'électricité, de gaz et de téléphone...) qui pourront s'implanter à une distance comprise entre 0 et 2,50 m comptée à partir des limites séparatives.

**7.4.** Les terrasses implantées au niveau du terrain naturel (jusqu'à 0,30 m au-dessus) ne sont pas soumises à un recul minimum par rapport aux limites séparatives.

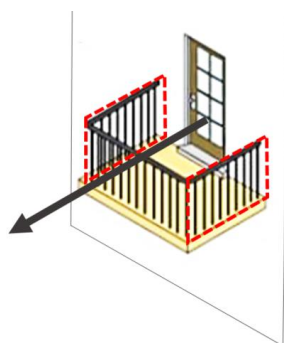
Les terrasses implantées au sol entre 0,31 mètre et 1 mètre au-dessus du niveau du terrain naturel avant travaux doivent être implantées en retrait minimum de 3 mètres des limites séparatives, sauf en cas d'installation en limite de terrasse, d'un élément occultant (pignon aveugle d'une construction, mur plein, brise vue plein et/ou translucide) d'une hauteur minimum d'1,90 mètre par rapport au niveau du sol de la terrasse.

Les terrasses implantées au sol au-dessus de 1 mètre par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux doivent être implantées en retrait minimum de 8 mètres des limites séparatives, sauf en cas d'installation en limite latérale de terrasse, d'un élément occultant (pignon aveugle d'une construction, mur plein, brise vue plein et/ou translucide) d'une hauteur minimum d'1,90 mètre par rapport au niveau du sol de la terrasse. Ces limites latérales sont prises en considération par rapport à l'axe de l'ouverture qui dessert le balcon ou la terrasse :



Le calcul du recul de la terrasse s'effectue depuis la bordure de la terrasse.

Les balcons doivent être implantés en retrait minimum de 8 mètres des limites séparatives, sauf en cas d'installation en limite séparative latérale de balcon d'un élément occultant (pignon aveugle d'une construction, mur plein, brise vue plein et/ou translucide) d'une hauteur minimum d'1,90 mètre par rapport au niveau du sol du balcon. Ces limites latérales sont prises en considération par rapport à l'axe de l'ouverture qui dessert le balcon :





Les dispositifs occultants ne peuvent être utilisés pour réduire les reculs minimums entre les limites séparatives et une ou plusieurs ouvertures d'une construction (couverte et/ou close) créant des vues directes et/ou indirectes au sens du Lexique.

**7.5.** Les auvents et pergolas, implantés au sol au niveau du terrain naturel (jusqu'à 0,30 m au-dessus), et dont la superficie couverte est inférieure à 6 m<sup>2</sup>, ne sont pas soumis à un recul minimum par rapport aux limites séparatives.

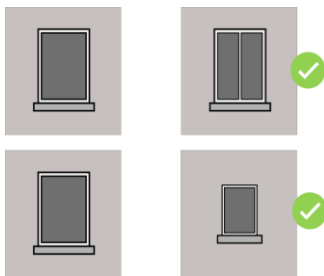
Les auvents et pergolas implantés au sol au-dessus du niveau du terrain naturel (au-delà de 0,30 m), et dont la superficie couverte est supérieure à 6 m<sup>2</sup>, doivent être implantés en retrait minimum de 8 mètres des limites séparatives, sauf en cas d'installation en limite de l'auvent ou de la pergola d'un élément occultant (pignon aveugle d'une construction, mur plein, brise vue plein et/ou translucide) d'une hauteur minimum d'1,90 mètre par rapport au niveau du sol de l'auvent ou de la pergola.

Les abris à voiture (couverts mais non clos) ne sont pas soumis à un recul minimum par rapport aux limites séparatives.

Les auvents, les pergolas, les abris à voiture implantés au sol et non fondés (couvert mais non clos) ne sont pas soumis à un recul minimum par rapport aux constructions existantes au sein de la parcelle.

**7.6.** Toute ouverture, jour de souffrance ou élément générant des vues est interdit en limites séparatives, sauf dans le cas d'une servitude de cour commune.

**7.7.** Lorsque qu'une construction existante et régulièrement édifiée à la date d'approbation du présent règlement (10/02/2022) comporte une ouverture, jour de souffrance ou élément générant des vues ne respectant pas la règle générale d'implantation, son remplacement ou sa modification y compris la réduction de ses dimensions est autorisée à condition que cela n'entraîne pas une aggravation de la non-conformité à la règle générale actuellement en vigueur.



**7.8.** Les escaliers et perrons dont la hauteur totale dépasse 1 mètre par rapport au terrain naturel avant travaux, doivent être implantés en retrait minimum de 1,90 mètre des limites séparatives. En limite d'emprise publique, et quelle que soit leur hauteur, les escaliers et perrons doivent respecter la marge de recul imposée à l'article 6.

## Article UE8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

**8.1.** Les distances minimales de retrait sont mesurées perpendiculairement au droit de chaque ouverture.

**8.2.** La distance imposée entre deux bâtiments non contigus est :

- **d'au moins 8 m** lorsque la façade comporte des ouvertures créant des vues directes,
- **d'au moins 2,50 m** lorsque la façade ne présente pas d'ouvertures créant des vues directes.

**8.3.** Ces dispositions (8.1) ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques destinés aux services publics (distribution d'électricité, de gaz et de téléphone,...) qui pourront s'implanter librement sur la parcelle.

## Article UE9 Emprise au sol des constructions

**9.1.** L'emprise au sol n'est pas réglementée.



## Article UE10 Hauteur maximale des constructions

**10.1.** La hauteur des constructions principales est mesurée en tous points de la construction, soit à l'égout du toit, soit à l'acrotère et par rapport au terrain naturel.

**10.2.** La hauteur au faîtage des annexes ne peut pas excéder 4 m la hauteur à l'égout du toit.

**10.3.** La hauteur des constructions principales ne peut pas excéder R+1 et 7 m au faîte, faîtage ou 7,50 mètres à l'acrotère.

En cas d'implantation de la construction sur la limite de fond de parcelle (voir définition dans le Lexique), cette dernière devra s'inscrire dans le gabarit suivant :

- Une hauteur de façade de 6 mètres maximum calculée à partir du terrain naturel avant travaux (voir illustrations dans le Lexique),
- Une hauteur totale devant s'inscrire dans un angle de 45° compté à partir de la hauteur susmentionnée (voir illustrations dans le Lexique)

**10.4.** Ces dispositions précédentes (10.1, 10.2 et 10.3) ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques destinés aux services publics (distribution d'électricité, de gaz et de téléphone,...) dont la hauteur totale ne peut pas excéder 4 m maximum par rapport au terrain naturel et mesurée en tous point de ces constructions.

## Article UE11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

### 11.1. LES EXTENSIONS

- Les extensions doivent présenter une unité d'harmonie en ce qui concerne le choix des matériaux, les pentes des toitures et les revêtements de façades.

### 11.2. LES FACADES

- Pour toute construction, reconstruction et réhabilitation de construction :
  - les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts devront être enduits ou traités avec un parement,
  - les matériaux utilisés devront avoir un caractère permanent
- Les différentes teintes des façades des constructions doivent respecter une harmonie d'ensemble.

### 11.3. LES TOITURES

- Pour toute construction, reconstruction et réhabilitation de construction, les toitures d'aspects tôle ondulé, ciment et papier goudronné sont interdites.
- Les antennes paraboliques de télévision doivent être installées sur le toit et en recul par rapport aux bords de la toiture.

### 11.4. LES CLOTURES

- Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts devront être enduits ou traités avec un parement (sur toutes les faces de la clôture),
- les matériaux utilisés devront avoir un caractère permanent,
- Les différentes teintes des clôtures doivent respecter une harmonie d'ensemble.

En bordure d'emprise publique :

- Les clôtures doivent être édifiées à l'alignement.
- Les clôtures ne doivent pas excéder une hauteur totale de 2 m par rapport au niveau de l'emprise publique.
- Dans le cas où un muret de clôture plein est réalisé, sa hauteur est limitée à 1 m par rapport au niveau de l'emprise publique. Au-delà, la clôture ne pourra être complétée que d'une grille, d'un grillage d'un treillage, ou de panneaux/lames (bois, métal, pvc, matériaux composites).
- Sur un mur de soutènement, les clôtures ne doivent pas dépasser 1 mètre de hauteur par rapport au niveau du terrain soutenu. Elles doivent être ajourées sur toute leur hauteur et doublées d'une haie plantée.
- Dans le cas de terrains en pente, le lexique annexé au présent règlement précise les points d'application pour la mesure de la hauteur maximale de clôture.

- La rénovation à l'identique de clôtures existantes ayant fait l'objet d'une autorisation, mais non conforme avec les règles susmentionnées, est autorisée.

Sur les limites séparatives (latérales et fond de parcelle) :

- Les clôtures peuvent être édifiées sur les limites séparatives ou en retrait.
- Les clôtures ne doivent pas excéder une hauteur totale de 2 m par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux.
- Les poteaux des clôtures ne doivent pas excéder une hauteur totale de 2,15 m par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux.
- Sur un mur de soutènement, les clôtures ne doivent pas dépasser 1 mètre de hauteur par rapport au niveau du terrain soutenu. Elles doivent être ajourées sur toute leur hauteur et doublées d'une haie plantée persistante d'une hauteur minimale de 1,90 m. Si la partie soutenue est une terrasse, un élément occultant (mur plein, brise vue plein et/ou translucide) d'une hauteur de 1,90 mètre pourra faire office de clôture au droit de ladite terrasse.
- Dans le cas de terrains en pente, le lexique annexé au présent règlement précise les points d'application pour la mesure de la hauteur maximale de clôture.

**11.5.** L'ensemble de ces dispositions (11.1, 11.2, 11.3 et 11.4) ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques destinés aux services publics (distribution d'électricité, de gaz et de téléphone,...).

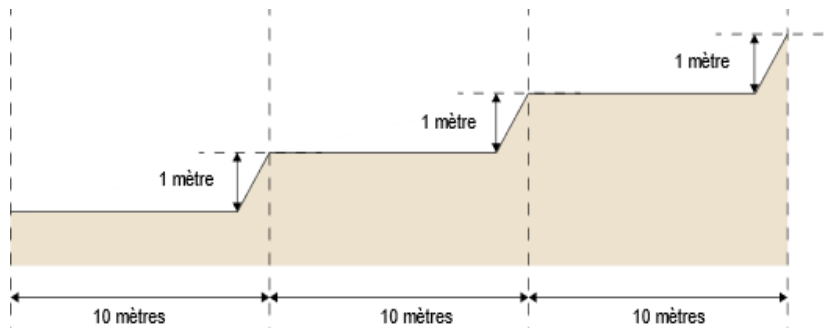
### **11.6. LES EXHAUSSEMENTS ET AFFOUILLEMENTS**

En bordure d'emprise publique :

- Les exhaussements supérieurs au niveau de l'emprise publique ne sont pas autorisés.
- Les murs de soutènement sont autorisés pour soutenir les niveaux de terre existants (terrain naturel avant travaux) supérieurs au niveau de l'emprise publique.
- La rénovation à l'identique de murs de soutènement existants est autorisée.

Sur les limites séparatives (latérales et fond de parcelle) :

- Les exhaussements sont autorisés dans la limite d'une hauteur maximale d'1 mètre par rapport au terrain naturel avant travaux, et par linéaire de 10 mètres de terrain.
- Les affouillements sont autorisés dans la limite d'une hauteur maximale d'1 mètre par rapport au terrain naturel avant travaux, et par linéaire de 10 mètres de terrain.



## **Article UE12 Obligations en matière de stationnement**

### **12.1. MODALITES DE REALISATION :**

Rappel :

Conformément aux dispositions de l'article R.113-6 du code de la construction et de l'habitation, une part des places à réaliser doit être pré-équipée pour faciliter l'accueil d'une borne de recharge de véhicule électrique, dotée d'un système individuel de comptage des consommations.

Par ailleurs, les places de stationnement réservées aux personnes en situation de handicap doivent représenter 5% du nombre de places prévues.

Pour toute opération, des aires de stationnement doivent être réalisées sur l'unité foncière, en-dehors des voies publiques et des espaces végétalisés ou paysagers.

## 12.2. DIMENSIONS MINIMALES :

12.2.1. Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions au moins égales à (ces dispositions s'appliquent pour le stationnement aérien et souterrain) :

### En cas de stationnement perpendiculaire :

- longueur : 5,00 mètres,
- largeur : 2,50 mètres (cette largeur doit être comptée sans poteau ou autre type de structure),
- Dans tous les cas, un recul minimum de 6 mètres est obligatoire pour l'accès à cette place sauf en cas d'implantation à l'alignement.

### En cas de stationnement en épi :

- longueur : 5 mètres pris perpendiculairement à la desserte ;
- largeur : 2,3 mètres.
- Dans tous les cas, un recul minimum de 3,5 mètres est obligatoire pour l'accès à cette place sauf en cas d'implantation à l'alignement.

### En cas de stationnement longitudinal :

- longueur : 5 mètres ;
- largeur : 2 mètres.
- Dans tous les cas, un recul minimum de 3,5 mètres est obligatoire pour l'accès à cette place

Les places de stationnement commandées sont autorisées dans la limite de deux places contiguës dans la longueur.

Plusieurs paires de places commandées (voir Lexique) sont autorisées. Toutefois, l'implantation de plusieurs places commandées à accès direct depuis l'espace public est limitée par les dimensions des accès telles que détaillées à l'article 3.

Dans le cadre d'un projet d'extension ou de changement de destination d'une construction existante à la date d'approbation de la présente modification (10/02/2022), les places existantes ne respectant pas les dimensionnements minimaux ci-dessus pourront être comptabilisées dès lors qu'elles disposent d'une largeur utile minimale de 2,30 mètres et d'une hauteur utile minimale de 2 mètres.

12.2.2. Les accès et dégagements doivent être conçus de façon à ce que chaque place de stationnement soit effectivement accessible.

## 12.3. RAMPES :

Elles doivent être conçues pour que leur cote de nivellement à l'alignement futur de l'unité foncière soit supérieure à celle du domaine public.

## 12.4. NOMBRE D'EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT :

12.4.1. Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement, les accès et circulations pour les personnes à mobilité réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur.

Destinations	Nombre d'emplacements de stationnement (minimum)
<b>Pour les constructions à usage d'habitation</b>	1 place de stationnement par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher.
<b>Pour les constructions à usage de bureaux et de services</b>	Minimum 1 place par tranche de 45 m <sup>2</sup> de surface de plancher. Maximum 1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher.
<b>Pour les constructions à usage hôtelier</b>	1 place de stationnement par chambre
<b>Pour les constructions à usage artisanal</b>	1 place par tranche de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</b>	1 place de stationnement par tranche de 80 m <sup>2</sup> Ils doivent disposer d'un nombre de places de stationnement leur permettant d'assurer leurs besoins propres (capacité d'accueil, personnel...).

Pour les constructions comprenant au moins 3 logements ou des bureaux, il sera prévu des installations et espaces sécurisés pour le stationnement des vélos, à raison de 0,75m<sup>2</sup> par logement et de 1,5% de la SDP pour les bureaux.

En cas de changement de destination d'une construction, les obligations de stationnement doivent être réalisées conformément aux exigences liées à la nouvelle destination.

#### **12.4.2. Modalités de calcul**

Toute tranche commencée est due.

#### **12.5. CAS DES CONSTRUCTIONS DE PLUS DE 1000 M<sup>2</sup> :**

Lorsqu'ils créent plus de 1000 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, les nouvelles constructions et aménagements suivants :

- construction soumise à une autorisation d'exploitation commerciale au titre des 1°, 2°, 4°, 5° et 7° de l'article L. 752-1 du code de commerce,
- constructions de locaux à usage industriel ou artisanal, construction d'entrepôts,
- construction de hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale,
- aménagement de nouveaux parcs de stationnement couverts accessibles au public.

ne sont autorisées que s'ils intègrent sur les aires de stationnement associées lorsqu'elles sont prévues par le projet, des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols.

### **Article UE13 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

**13.1.** Au moins 20% de la superficie du terrain doit être traitée en espaces végétalisés (les toitures végétalisées ne sont pas incluses dans le calcul des 20%). Au moins la moitié des espaces végétalisés réalisés seront constitués d'espaces verts de pleine terre.

**13.2.** Il doit être planté en pleine terre au minimum 1 arbre de haute tige pour 200 m<sup>2</sup> d'unité foncière. Toute tranche de 200m<sup>2</sup> entamée est due. La répartition de ces plantations sur le terrain est libre.

**13.3.** Le choix des essences est lié au caractère de l'espace, à sa dimension, à sa vocation et aux données techniques liées à l'écologie du milieu privilégiant les espèces locales et en prohibant les espèces invasives. En annexe du présent règlement, figure une liste des espèces végétales à éviter sur le territoire.

**13.4.** Les dépôts à ciel ouvert doivent être masqués par des haies à feuillage persistant.

**13.5. Le classement en « Espace Boisé Classé » (EBC)** interdit tout changement d'affectation ou de modification de l'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement (Article L130-1 du Code de l'Urbanisme). Par ailleurs les demandes d'autorisation de défrichement prévues par l'article L311-1 du Code Forestier dans ces espaces boisés classés sont irrecevables.

### **Article UE14 Coefficient d'occupation des Sols**

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

### **Article UE15 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

**15.1.** Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

**15.2.** L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés.

**Article UE16 Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

**16.1.** Les constructions pourront être raccordées aux réseaux quand ils existent.

# Zone UG

## Caractère de la zone

Cette zone correspond à un tissu à dominante habitat, ayant pour vocation de maintenir la mixité des fonctions urbaines.

Elle se compose de plusieurs secteurs. Elle regroupe notamment les implantations historiques dans la partie résidentielle de Villebon sous la forme d'îlots anciens dont certains sont liés à la présence d'anciennes fermes. Elle est présente à la fois dans le hameau de Village et dans le hameau de Villiers.

Le sous-secteur UGa correspond à l'ancien haras de Villebon.

### RAPPELS :

Sont soumis à autorisation ou déclaration préalable :

- L'édification des clôtures conformément à la délibération du Conseil municipal du 29 novembre 2007.
- Les démolitions conformément à la délibération du Conseil municipal du 28 mai 2015.

**En zone UGa :** En dérogation à l'article R. 151-21 alinéa 3 du Code de l'urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées aux présents articles sont appréciées au regard de chacun des lots.

## Article UG1 Occupations du sol interdites

### 1.1. SONT INTERDITS dans toutes les zones :

- Les établissements industriels.
- Les constructions soumises à autorisation préalable au titre de la législation sur les installations classées.
- Les constructions à usage d'entrepôt.
- Les dépôts de toute nature.
- Les stationnements de caravanes et les installations de camping, les mobil homes, les caravanes chalet et tous dispositifs de ce type avec ou sans roues utilisés en résidence principale ou secondaire.
- Les ouvertures et exploitations de carrières.
- Les antennes radio téléphoniques.
- Les pylônes et antennes qui ne sont pas situés en toiture.
- Les constructions à vocation forestière.
- Les nouvelles constructions à vocation agricole.

## Article UG 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

### SONT AUTORISES :

#### 2.1. Sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous :

- **Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres**  
Dans les secteurs affectés par le bruit aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral (pièce n°9b du dossier de PLU), les constructions nouvelles doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur (arrêté du 30 mai 1996 pour les habitations et du 9 janvier 1995 pour les bâtiments d'enseignement).
- **Zones identifiées comme « sensibles aux risques de retrait et gonflement de sols argileux »**  
Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information en annexe n°5 du présent règlement et présentées dans le rapport de présentation.  
Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et recommandations édictées au titre 5 du présent règlement.
- **Zones soumises au bruit des Aéronefs – Plan d'Exposition aux Bruits d'Orly**  
Les zones soumises au bruit des aéronefs sont régies par les dispositions précisées en annexe n°4 du présent règlement et dans la pièce n°7 du dossier de PLU.
- **Zones soumises aux risques d'inondations – PPRI de l'Yvette**  
Les secteurs assujettis aux dispositions du PPRI approuvé par arrêté préfectoral en date du 26 septembre 2006 sont régies par des dispositions et des recommandations pour les aménagements et constructions futures. Elles sont précisées dans la pièce n°7 du dossier de PLU.

## **2.2. Sous réserve des conditions particulières suivantes :**

- Les affouillements et exhaussements du sol, dès lors qu'ils sont liés à des travaux de constructions autorisés.
- Les constructions à usage de commerces, d'activités artisanales, de bureaux et services à condition que les surfaces concernées soient intégrées au volume de la construction à usage d'habitat.
- Les constructions soumises à déclaration préalable au titre de la législation sur les installations classées à condition qu'elles soient liées aux activités autorisées et que les surfaces concernées soient intégrées au volume de la construction à usage d'habitat.
- L'aménagement des volumes existants à destination d'habitat dans les secteurs identifiés sur les documents graphiques au titre du L123-1-5 5°.
- L'installation d'une clôture constituée de fils barbelés et/ou électrifiée est interdite. Ce type de clôture pourrait néanmoins être autorisé, ainsi qu'une hauteur supérieure à 2 mètres, pour les activités qui exigent un niveau de sécurité particulier justifié.

Avant tout projet de construction, et dans l'objectif d'éviter des problèmes liés aux infiltrations ou fissurations dues aux tassements différentiels, il sera utile et nécessaire de procéder à des reconnaissances géotechniques du terrain.

## **Article UG3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

### **3.1. ACCES**

Afin de garantir la visibilité des entrées et sorties des véhicules motorisés, ainsi que la préservation des espaces publics, les accès sont réglementés comme suit :

#### Dispositions générales :

Les accès véhicules doivent présenter une **largeur utile** (hors poteaux/encadrement/murs) **minimale de 3 mètres** et une **largeur utile maximale de 5 mètres**.

Les opérations à usage **d'habitation de 5 logements et plus**, ou à usage **autre que l'habitation de plus 1 000 m<sup>2</sup>** de surface de plancher, doivent présenter un accès véhicules **d'au moins 5 mètres de largeur utile**.

Dans tous les cas une largeur supérieure peut être exigée si l'accès au terrain par les véhicules n'est pas garanti par des conditions optimales de sécurité (angle de braquage, giration, voirie à grande circulation, voirie de faible largeur, etc.).

#### **Pour les façades de terrain inférieures à 12 mètres :**

- Un seul accès véhicules est autorisé le long de chaque voie ouverte à la circulation publique,
- Dans le cas d'un accès véhicules préexistant au sein d'une construction implantée à l'alignement de l'espace public, un second accès véhicules pourra être autorisé le long de la voie ouverte à la circulation publique, dans la limite d'une largeur utile maximale de 3 mètres.

#### **Pour les façades de terrain supérieures ou égales à 12 mètres :**

- Deux accès véhicules le long de chaque voie ouverte à la circulation publique sont autorisés. La largeur utile maximale autorisée du second accès est limitée à 3 mètres de largeur utile, et à 5 mètres de largeur utile dans les cas suivants :
  - les opérations à usage d'habitation de 5 logements et plus,
  - les opérations à usage autre que l'habitation de plus 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### Dispositions particulières :

- Dans le cas où un accès véhicule est déjà existant et qu'il a fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme postérieurement, il pourra être conservé en l'état dans le cadre d'un nouveau projet de construction (extension, bâtie, création de surface de plancher supplémentaire) s'il dispose d'une largeur utile minimale de 2,30 mètres et d'une hauteur utile minimale de 2 mètres.
- Dans le cas de la création d'un accès véhicules en façade d'une construction existante implantée à l'alignement de l'espace public, cet accès devra également présenter une hauteur utile minimale de 2 mètres.
- Dans le cas d'une division d'un terrain en vue de créer des lots à bâtir, tout accès ne peut desservir qu'au maximum 2 lots (bâti et/ou à bâtir). Au-delà de 2 lots, la création d'une voie de desserte interne au lotissement est obligatoire, avec accès propre pour chaque lot.



### 3.2. VOIRIE

Les voies internes (espace commun, servitude de passage, etc.) créées pour desservir des lots arrière devenus parcelles à l'issue d'une division foncière doivent présenter des caractéristiques adaptées aux constructions projetées :

- Pour la desserte d'une parcelle accueillant 1 logement maximum : la voie doit présenter une largeur utile (hors poteaux/murs) minimale de 3 mètres.
- Pour la desserte d'une parcelle accueillant plus d'1 logement individuel : la voie doit présenter une largeur utile (hors poteaux/murs) minimale de 5 mètres.
- Pour la desserte de plus d'1 parcelle : la voie doit présenter une largeur utile (hors poteaux/murs) minimale de 5 mètres

Dans le cas d'une subdivision foncière, les largeurs utiles minimales des voies de desserte existantes devront être conformes aux prescriptions susmentionnées.

Par ailleurs, une aire de retournement devra être prévue en cas de voie en impasse au-delà de 2 logements.

Dans tous les cas, pour les voies d'une longueur comprise entre 60 mètres et 120 mètres, une aire de retournement est obligatoire. Pour les voies dont la longueur est supérieure à 120 mètres, au moins une aire de retournement devra être prévue par tranche de 120 mètres.

## Article UG4 Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

### 4.1. Alimentation en eau potable

- Le branchement sur le réseau d'eau potable public existant est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

### 4.2. Assainissement

- Toutes les constructions doivent respecter le règlement d'assainissement du Syndicat Intercommunal de l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette (SIAHVY).
- Les constructions doivent notamment répondre aux obligations suivantes : à l'intérieur d'une même unité foncière, les eaux usées et les eaux pluviales doivent être recueillies séparément.

#### 4.2.1. Eaux usées

- Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire.
- Le règlement d'assainissement du Syndicat Intercommunal de l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette (SIAHVY) définit les conditions d'usage du réseau public.

#### 4.2.2. Eaux pluviales

- Tout aménagement réalisé sur l'unité foncière ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).
- Toute construction ou installation devra gérer ses eaux pluviales conformément aux dispositions du règlement d'assainissement du Syndicat Intercommunal de l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette (SIAHVY) et aux dispositions du règlement d'assainissement collectif de la communauté d'agglomération Paris-Saclay. La communauté d'agglomération Paris-Saclay détient la compétence assainissement, et est ainsi référente en matière de travaux de raccordement au réseau collectif. Le Syndicat Intercommunal de l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette (SIAHVY) est référent en matière d'assainissement non-collectif.
- La recherche de solutions permettant l'absence de rejets d'eaux pluviales dans le réseau collecteur sera à privilégier pour les constructions neuves et pour la création de nouvelles surfaces imperméabilisées.

Rappel de l'article 43 du chapitre IV (« Instruction des demandes de permis de construire et des demandes de branchement / volet gestion des eaux pluviales ») du règlement d'assainissement collectif de la Communauté Paris Saclay :

*« Dans tous les cas, que la parcelle soit infiltrante ou non, il est rappelé que toutes les solutions pour limiter le ruissellement à la source devront être recherchées par le pétitionnaire (limitation directe du coefficient d'imperméabilisation par la mise en place de revêtements particuliers ou la mise en place de techniques permettant de retarder le ruissellement comme les toitures végétalisées) et également, le pétitionnaire est tenu d'assurer à minima une gestion à la parcelle des pluies courantes (8 mm en 24 h conformément aux dispositions du SAGE). »*

- Dans le cas où l'infiltration nécessiterait des travaux disproportionnés ou présentant un risque justifié, toute construction raccordée au réseau public d'assainissement devra faire l'objet d'une rétention à la parcelle des eaux de ruissellement, de façon à respecter un débit de fuite de 1,2 l/s/ha et une pluie de référence vicennale (50 mm en 4 heures).
- De manière à limiter ces apports, tant au point de vue qualitatif que quantitatif, des techniques alternatives aux réseaux devront être privilégiées (chaussées réservoir, bassins, réutilisation de l'eau pour arrosage, toitures végétalisées, terrasses avec systèmes de rétention d'eau, etc.)

#### 4.3. Réseaux divers

- Les lignes de télécommunications et de distributions d'énergie électrique du réseau public doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.
- Toutes modifications importantes des réseaux existants, tant privés que publics, doivent être conçues de manière à pouvoir être raccordés au réseau en souterrain si celui-ci existe ou si celui-ci est prévu par arrêté.
- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications et de distribution électrique 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.

### Article UG 5 Superficie minimale des terrains

5.1. Sans objet. Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

### Article UG6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le présent article régit l'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques ou aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale.

- 6.1.** Toute construction doit s'implanter à une distance d'au moins 5 m comptée en tous points de la construction à partir de l'alignement.
- 6.2.** Les extensions des constructions existantes qui sont implantées à l'alignement pourront être édifiées en continuité de celle-ci.
- 6.3.** Le long des sentes, sentiers, chemins, passages, non ouverts à la circulation automobile, les constructions pourront être implantées à l'alignement ou en retrait, sans minimum de recul.
- 6.4.** Ces dispositions (6.1 et 6.2) ne s'appliquent pas :
- aux ouvrages techniques destinés aux services publics (distribution d'électricité, de gaz et de téléphone,...) qui pourront s'implanter à une distance comprise entre 0 et 5 m comptée à partir de l'alignement,
  - à l'aménagement des volumes existants dans les secteurs identifiés au titre du L123-5-5 5° sur les documents graphiques qui pourront être réalisés à une distance comprise entre 0 et 5 m comptée à partir de l'alignement.

### Article UG7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1.** Les distances minimales de retrait sont mesurées perpendiculairement au droit de chaque ouverture jusqu'à la limite séparative.
- 7.2.** Les constructions sont autorisées :
- de la limite séparative latérale à la limite séparative latérale pour les unités foncières dont la façade de terrain est inférieure à 12 m.
  - en contiguïté d'une des limites séparatives latérales en privilégiant, dans tous les cas, l'ordre continu pour les unités foncières dont la façade de terrain est égale ou supérieure à 12 m.
  - en limite de fond de parcelle, sur un linéaire n'excédant pas 30% (annexes incluses) du linéaire total de la ou des limites séparatives de fond de parcelle et si la hauteur de la façade en limite n'excède pas 6 m au total.

En cas de retrait des limites séparatives (latérales et fonds de parcelle), les constructions devront respecter les marges de recul suivantes :

- au moins 8 m lorsque la façade comporte des ouvertures créant des vues directes,
- au moins 4 m lorsque la façade comporte des ouvertures créant des vues indirectes ou des façades ne présentant pas d'ouvertures créant des vues directes.

Dans le cas d'une voie de desserte interne (espace commun, servitude de passage, etc.), toute construction devra s'implanter à une distance d'au moins 5 m comptée en tous point de la construction à partir de la limite de ladite voie. Ce recul n'est pas applicable aux autres limites séparatives.

**7.3.** Les constructions annexes peuvent s'implanter en limite séparative. La longueur maximum comptabilisée sur l'ensemble des limites séparatives (latérales et fond de parcelle) ne doit pas excéder 10 m.

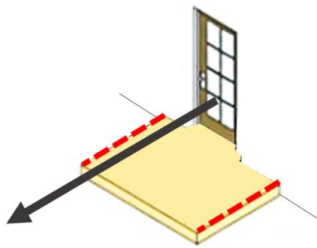
**7.4.** Ces dispositions (7.1 et 7.2) ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques destinés aux services publics (distribution d'électricité, de gaz et de téléphone,...) qui pourront s'implanter à une distance comprise entre 0 et 4 m comptée à partir des limites séparatives,
- à l'aménagement des volumes existants dans les secteurs identifiés au titre du L123-5-5° sur les documents graphiques qui pourront être réalisés à une distance comprise entre 0 et 4 m comptée à partir des limites séparatives.

**7.5.** Les terrasses implantées au niveau du terrain naturel (jusqu'à 0,30 m au-dessus) ne sont pas soumises à un recul minimum par rapport aux limites séparatives.

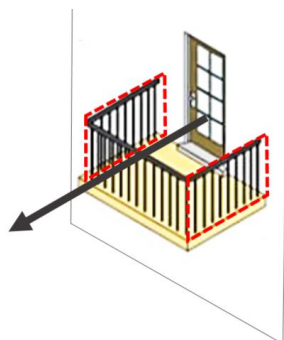
Les terrasses implantées au sol entre 0,31 mètre et 1 mètre au-dessus du niveau du terrain naturel avant travaux doivent être implantées en retrait minimum de 3 mètres des limites séparatives, sauf en cas d'installation en limite de terrasse, d'un élément occultant (pignon aveugle d'une construction, mur plein, brise vue plein et/ou translucide) d'une hauteur minimum d'1,90 mètre par rapport au niveau du sol de la terrasse.

Les terrasses implantées au sol au-dessus de 1 mètre par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux doivent être implantées en retrait minimum de 8 mètres des limites séparatives, sauf en cas d'installation en limite latérale de terrasse, d'un élément occultant (pignon aveugle d'une construction, mur plein, brise vue plein et/ou translucide) d'une hauteur minimum d'1,90 mètre par rapport au niveau du sol de la terrasse. Ces limites latérales sont prises en considération par rapport à l'axe de l'ouverture qui dessert le balcon ou la terrasse :



Le calcul du recul de la terrasse s'effectue depuis la bordure de la terrasse.

Les balcons doivent être implantés en retrait minimum de 8 mètres des limites séparatives, sauf en cas d'installation en limite séparative latérale de balcon d'un élément occultant (pignon aveugle d'une construction, mur plein, brise vue plein et/ou translucide) d'une hauteur minimum d'1,90 mètre par rapport au niveau du sol du balcon. Ces limites latérales sont prises en considération par rapport à l'axe de l'ouverture qui dessert le balcon :



Les dispositifs occultants ne peuvent être utilisés pour réduire les reculs minimums entre les limites séparatives et une ou plusieurs ouvertures d'une construction (couverte et/ou close) créant des vues directes et/ou indirectes au sens du Lexique.

**7.5.** Les auvents et pergolas, implantés au sol au niveau du terrain naturel (jusqu'à 0,30 m au-dessus), et dont la superficie couverte est inférieure à 6 m<sup>2</sup>, ne sont pas soumis à un recul minimum par rapport aux limites séparatives.

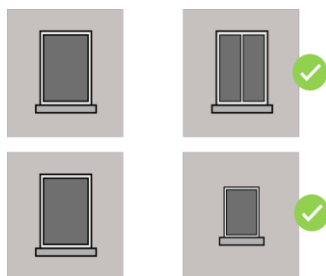
Les auvents et pergolas implantés au sol au-dessus du niveau du terrain naturel (au-delà de 0,30 m), et dont la superficie couverte est supérieure à 6 m<sup>2</sup>, doivent être implantés en retrait minimum de 8 mètres des limites séparatives, sauf en cas d'installation en limite de l'auvent ou de la pergola d'un élément occultant (pignon aveugle d'une construction, mur plein, brise vue plein et/ou translucide) d'une hauteur minimum d'1,90 mètre par rapport au niveau du sol de l'auvent ou de la pergola.

Les abris à voiture (couverts mais non clos) ne sont pas soumis à un recul minimum par rapport aux limites séparatives.

Les auvents, les pergolas, les abris à voiture implantés au sol et non fondés (couvert mais non clos) ne sont pas soumis à un recul minimum par rapport aux constructions existantes au sein de la parcelle.

**7.6.** Toute ouverture, jour de souffrance ou élément générant des vues est interdit en limites séparatives, sauf dans le cas d'une servitude de cour commune.

**7.7.** Lorsque qu'une construction existante et régulièrement édifiée à la date d'approbation du présent règlement (10/02/2022) comporte une ouverture, jour de souffrance ou élément générant des vues ne respectant pas la règle générale d'implantation, son remplacement ou sa modification y compris la réduction de ses dimensions est autorisée à condition que cela n'entraîne pas une aggravation de la non-conformité à la règle générale actuellement en vigueur.



**7.8.** Les escaliers et perrons dont la hauteur totale dépasse 1 mètre par rapport au terrain naturel avant travaux, doivent être implantés en retrait minimum de 1,90 mètre des limites séparatives. En limite d'emprise publique, et quelle que soit leur hauteur, les escaliers et perrons doivent respecter la marge de recul imposée à l'article 6.

## Article UG8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

**8.1.** Les distances minimales de retrait sont mesurées perpendiculairement au droit de chaque ouverture.

**8.2.** La distance imposée entre deux bâtiments non contigus est :

- **d'au moins 8 m** lorsque la façade comporte des ouvertures créant des vues directes,

- **d'au moins 4 m** lorsque la façade ne présente pas d'ouvertures créant des vues directes ou lorsqu'elle comporte des ouvertures créant des vues indirectes

**8.3.** Ces dispositions (8.1) ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques destinés aux services publics (distribution d'électricité, de gaz et de téléphone,...) qui pourront s'implanter librement sur la parcelle,
- à l'aménagement des volumes existants dans les secteurs identifiés au titre du L123-5-5 5° sur les documents graphiques.

## Article UG9 Emprise au sol des constructions

Non réglementé

## Article UG10 Hauteur maximale des constructions

**10.1. Dans toutes les zones**, la hauteur des constructions principales est mesurée en tous points de la construction, soit à l'égout du toit, soit à l'acrotère et par rapport au terrain naturel.

**10.2. Dans toutes les zones**, la hauteur des constructions principales ne peut pas excéder R+2+C et 10 m à l'égout du toit ou 10,5 m à l'acrotère pour les toitures végétalisées.

**10.3. Dans toutes les zones**, la hauteur des annexes ne peut pas excéder 2,50 m à l'égout du toit et 5 m au faîtage.

**10.4.** Ces dispositions précédentes (10.1, 10.2 et 10.3) ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques destinés aux services publics (distribution d'électricité, de gaz et de téléphone,...) dont la hauteur totale ne peut pas excéder 4 m maximum par rapport au terrain naturel et mesurée en tous point de ces constructions,
- à l'aménagement des volumes existants dans les secteurs identifiés au titre du L123-5-5 5° sur les documents graphiques.

## Article UG11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

### 11.1. LES EXTENSIONS

- Les extensions doivent présenter une unité d'harmonie en ce qui concerne le choix des matériaux, les pentes des toitures et les revêtements de façades.

### 11.2. LES FACADES

- Pour toute construction, reconstruction et réhabilitation de construction :
  - les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts devront être enduits ou traités avec un parement,
  - les matériaux utilisés devront avoir un caractère permanent
- Les différentes teintes des façades des constructions doivent respecter une harmonie d'ensemble.

### 11.3. LES TOITURES

La pente des toitures est comprise entre 38° et 45° sauf exceptions précisées ci-après :

- Une pente plus faible est admise pour les vérandas/jardins d'hivers/loggias (pièce ou galerie non fondée, vitrée à au moins 70% de la surface de la toiture et sur au moins 100% de l'une de ses façades).
- Une pente plus faible est admise pour les pergolas et les auvents non fondés, ainsi que les marquises. Les toitures plates (pente inférieure à 5°) sont admises.
- Les toitures plates (pente inférieure à 5°) sont admises mais doivent être végétalisées (voir Lexique) au-delà de 20 m<sup>2</sup> de superficie de toiture (règle également applicable aux constructions annexes).
- Une pente de toit plus faible ou plus importante peut être autorisée pour les réfections ou extensions de toitures anciennes (ayant fait l'objet d'une autorisation par le passé ou dont la non-conformité est prescrite) dont la pente de tente n'est pas conforme à la règle en vigueur.

Les toits-terrasses (présentant une pente inférieure à 5°) sont autorisées selon les conditions suivantes :

- si le toit-terrasse n'est pas directement accessible (non contiguë à un niveau habitable, et/ou non relié par une liaison directe de type escalier) le toit-terrasse devra répondre au choix aux règles suivantes :
  - la toiture doit être végétalisée (voir Lexique),
  - la toiture doit être composée d'un mix de végétalisation (voir Lexique) et de panneaux solaires photovoltaïques/thermique/aérovoltaiques.
  - la toiture doit être composée de panneaux solaires photovoltaïques/thermique/aérovoltaiques. Dans le cas de panneaux solaires thermiques, l'installation des ballons d'accumulation n'est pas autorisée au-dessus des panneaux.
- si le toit-terrasse est directement accessible : la toiture peut être couverte d'un revêtement permettant son utilisation en tant qu'espace de vie extérieur (dallage, etc.) mais devra être équipée de brises vue sur les limites séparatives (latérales et fond de parcelle) si la bordure du toit-terrasse est implantée à moins de 8 mètres de ces limites.

Pour toute construction, reconstruction et réhabilitation de construction, les toitures d'aspects tôle ondulé, ciment et papier goudronné sont interdites.

Les antennes paraboliques de télévision doivent être installées sur le toit et en recul par rapport aux bords de la toiture.

Lorsqu'ils créent plus de 1000 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, les nouvelles constructions et aménagements suivants :

- construction soumise à une autorisation d'exploitation commerciale au titre des 1°, 2°, 4°, 5° et 7° de l'article L. 752-1 du code de commerce,
- constructions de locaux à usage industriel ou artisanal, construction d'entrepôts,
- construction de hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale,
- aménagement de nouveaux parcs de stationnement couverts accessibles au public.

ne sont autorisées que s'ils intègrent :

- soit un procédé de production d'énergies renouvelables,
- soit un système de végétalisation basé sur un mode cultural garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation et favorisant la préservation et la reconquête de la biodiversité,
- soit tout autre dispositif aboutissant au même résultat,
- sur les aires de stationnement associées lorsqu'elles sont prévues par le projet, des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols.

Les obligations susmentionnées sont réalisées en toiture du bâtiment ou sur les ombrières surplombant les aires de stationnement sur une surface au moins égale à 30 % de la toiture du bâtiment et des ombrières créées.

L'éclairage des combles sera assuré par des ouvertures en lucarnes (fenêtre verticale placée en saillie d'un toit) à un, deux ou trois versants ou par des châssis de toit.

Pour les lucarnes :

- La hauteur de chaque lucarne sera supérieure à sa largeur.
- Dans tous les cas, le linéaire cumulé des lucarnes d'une façade ne peut être supérieur aux deux tiers du linéaire de toiture mesuré à l'égout du toit.
- Chaque lucarne ne peut disposer d'une largeur supérieure à 1,5 m.

Les lucarnes ne sont pas soumises à la règle des pentes de toit, ni à l'obligation de végétalisation si leur toiture est plate.

#### **11.4. LES CLOTURES**

- Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts devront être enduits ou traités avec un parement (sur toutes les faces de la clôture),
- les matériaux utilisés devront avoir un caractère permanent,
- Les différentes teintes des clôtures doivent respecter une harmonie d'ensemble.

En bordure d'emprise publique :

- Les clôtures doivent être édifiées à l'alignement.
- Les clôtures ne doivent pas excéder une hauteur totale de 2 m par rapport au niveau de l'emprise publique.
- Dans le cas où un muret de clôture plein est réalisé, sa hauteur est limitée à 1 m par rapport au niveau de l'emprise publique. Au-delà, la clôture ne pourra être complétée que d'une grille, d'un grillage d'un treillage, ou de panneaux/lames (bois, métal, pvc, matériaux composites).
- Sur un mur de soutènement, les clôtures ne doivent pas dépasser 1 mètre de hauteur par rapport au niveau du terrain soutenu. Elles doivent être ajourées sur toute leur hauteur et doublées d'une haie plantée.

- Dans le cas de terrains en pente, le lexique annexé au présent règlement précise les points d'application pour la mesure de la hauteur maximale de clôture.
- La rénovation à l'identique de clôtures existantes ayant fait l'objet d'une autorisation, mais non conforme avec les règles susmentionnées, est autorisée.

Sur les limites séparatives (latérales et fond de parcelle) :

- Les clôtures peuvent être édifiées sur les limites séparatives ou en retrait.
- Les clôtures ne doivent pas excéder une hauteur totale de 2 m par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux.
- Les poteaux des clôtures ne doivent pas excéder une hauteur totale de 2,15 m par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux.
- Sur un mur de soutènement, les clôtures ne doivent pas dépasser 1 mètre de hauteur par rapport au niveau du terrain soutenu. Elles doivent être ajourées sur toute leur hauteur et doublées d'une haie plantée persistante d'une hauteur minimale de 1,90 m. Si la partie soutenue est une terrasse, un élément occultant (mur plein, brise vue plein et/ou translucide) d'une hauteur de 1,90 mètre pourra faire office de clôture au droit de ladite terrasse.
- Dans le cas de terrains en pente, le lexique annexé au présent règlement précise les points d'application pour la mesure de la hauteur maximale de clôture.

**11.5.** L'ensemble de ces dispositions (11.1, 11.2, 11.3 et 11.4) ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques destinés aux services publics (distribution d'électricité, de gaz et de téléphone...).

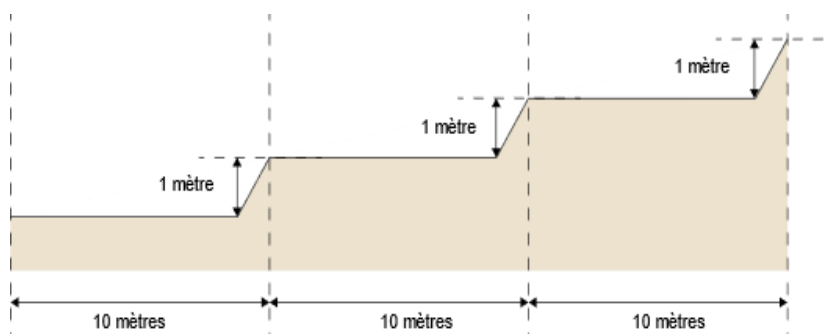
### **11.5. LES EXHAUSSEMENTS ET AFFOUILLEMENTS**

En bordure d'emprise publique :

- Les exhaussements supérieurs au niveau de l'emprise publique ne sont pas autorisés.
- Les murs de soutènement sont autorisés pour soutenir les niveaux de terre existants (terrain naturel avant travaux) supérieurs au niveau de l'emprise publique.
- La rénovation à l'identique de murs de soutènement existants est autorisée.

Sur les limites séparatives (latérales et fond de parcelle) :

- Les exhaussements sont autorisés dans la limite d'une hauteur maximale d'1 mètre par rapport au terrain naturel avant travaux, et par linéaire de 10 mètres de terrain.
- Les affouillements sont autorisés dans la limite d'une hauteur maximale d'1 mètre par rapport au terrain naturel avant travaux, et par linéaire de 10 mètres de terrain.



## **Article UG12 Obligations en matière de stationnement**

### **12.1. MODALITES DE REALISATION :**

#### Rappel :

Conformément aux dispositions de l'article R.113-6 du code de la construction et de l'habitation, une part des places à réaliser doit être pré-équipée pour faciliter l'accueil d'une borne de recharge de véhicule électrique, dotée d'un système individuel de comptage des consommations.

Par ailleurs, les places de stationnement réservées aux personnes en situation de handicap doivent représenter 5% du nombre de places prévues.

Pour toute opération, des aires de stationnement doivent être réalisées sur l'unité foncière, en-dehors des voies publiques et des espaces végétalisés ou paysagers.



## **12.2. DIMENSIONS MINIMALES :**

**12.2.1.** Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions au moins égales à (ces dispositions s'appliquent pour le stationnement aérien et souterrain) :

### En cas de stationnement perpendiculaire :

- longueur : 5,00 mètres,
- largeur : 2,50 mètres (cette largeur doit être comptée sans poteau ou autre type de structure),
- Dans tous les cas, un recul minimum de 6 mètres est obligatoire pour l'accès à cette place sauf en cas d'implantation à l'alignement.

### En cas de stationnement en épi :

- longueur : 5 mètres pris perpendiculairement à la desserte ;
- largeur : 2,3 mètres.
- Dans tous les cas, un recul minimum de 3,5 mètres est obligatoire pour l'accès à cette place sauf en cas d'implantation à l'alignement.

### En cas de stationnement longitudinal :

- longueur : 5 mètres ;
- largeur : 2 mètres.
- Dans tous les cas, un recul minimum de 3,5 mètres est obligatoire pour l'accès à cette place

Les places de stationnement commandées sont autorisées dans la limite de deux places contiguës dans la longueur.

Plusieurs paires de places commandées (voir Lexique) sont autorisées. Toutefois, l'implantation de plusieurs places commandées à accès direct depuis l'espace public est limitée par les dimensions des accès telles que détaillées à l'article 3.

Dans le cadre d'un projet d'extension ou de changement de destination d'une construction existante à la date d'approbation de la présente modification (10/02/2022), les places existantes ne respectant pas les dimensionnements minimaux ci-dessus pourront être comptabilisées dès lors qu'elles disposent d'une largeur utile minimale de 2,30 mètres et d'une hauteur utile minimale de 2 mètres.

**12.2.2.** Les accès et dégagements doivent être conçus de façon à ce que chaque place de stationnement soit effectivement accessible.

## **12.3. RAMPES :**

Elles doivent être conçues pour que leur cote de nivellement à l'alignement futur de l'unité foncière soit supérieure à celle du domaine public.

## **12.4. NOMBRE D'EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT :**

**12.4.1.** Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement, les accès et circulations pour les personnes à mobilité réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur.

<b>Destinations</b>	<b>Nombre d'emplacements de stationnement (minimum)</b>
<b>Pour les constructions à usage d'habitation</b>	<p>1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher</p> <p>Il ne pourra être exigé la réalisation de plus d'une place de stationnement par logement pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;</li> <li>• les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles ;</li> <li>• les résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation</li> </ul>
<b>Pour les constructions à usage de bureaux et de services</b>	<p>Minimum 1 place par tranche de 45 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Maximum 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</p>



Pour les constructions à usage de commerces	1 place par tranche de 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Pour les constructions à usage hôtelier	1 place de stationnement par chambre
Pour les constructions à usage artisanal	1 place par tranche de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	1 place de stationnement par tranche de 80 m <sup>2</sup> Ils doivent disposer d'un nombre de places de stationnement leur permettant d'assurer leurs besoins propres (capacité d'accueil, personnel...).

Pour les constructions comprenant au moins 3 logements ou des bureaux, il sera prévu des installations et espaces sécurisés pour le stationnement des vélos, à raison de 0,75m<sup>2</sup> par logement et de 1,5% de la SDP pour les bureaux.

En cas de changement de destination d'une construction, les obligations de stationnement doivent être réalisées conformément aux exigences liées à la nouvelle destination.

#### 12.4.2. Modalités de calcul

Toute tranche commencée est due.

#### 12.5. CAS DES CONSTRUCTIONS DE PLUS DE 1000 M<sup>2</sup> :

Lorsqu'ils créent plus de 1000 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, les nouvelles constructions et aménagements suivants :

- construction soumise à une autorisation d'exploitation commerciale au titre des 1°, 2°, 4°, 5° et 7° de l'article L. 752-1 du code de commerce,
- constructions de locaux à usage industriel ou artisanal, construction d'entrepôts,
- construction de hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale,
- aménagement de nouveaux parcs de stationnement couverts accessibles au public.

ne sont autorisées que s'ils intègrent sur les aires de stationnement associées lorsqu'elles sont prévues par le projet, des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols.

### Article UG13 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

13.1. Au moins 20% de la superficie du terrain doit être traitée en espaces végétalisés (les toitures végétalisées ne sont pas incluses dans le calcul des 20%). Au moins la moitié des espaces végétalisés réalisés seront constitués d'espaces verts de pleine terre.

13.2. Il doit être planté en pleine terre au minimum 1 arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> d'unité foncière. Toute tranche de 100 m<sup>2</sup> entamée est due. La répartition de ces plantations sur le terrain est libre.

13.3. Le choix des essences est lié au caractère de l'espace, à sa dimension, à sa vocation et aux données techniques liées à l'écologie du milieu privilégiant les espèces locales et en prohibant les espèces invasives.  
En annexe du présent règlement, figure une liste des espèces végétales à éviter sur le territoire.

### Article UG14 Coefficient d'occupation des Sols

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

### Article UG15 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

15.1. Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

**15.2.** L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés.

### **Article UG16 Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

**16.1.** Les constructions pourront être raccordées aux réseaux quand ils existent.

# Zone UH

## Caractère de la zone

Cette zone se compose d'un tissu à dominante d'habitat individuel destiné à recevoir une densification mesurée des habitations ainsi que des services ou activités compatibles avec la vocation résidentielle de la zone.

### Deux sous-secteurs se distinguent :

- **UH<sub>a</sub>** qui est situé dans la partie résidentielle de la commune et notamment sur le coteau. Certaines parties de ce secteur, situées le long des rues du Sion du Simplon, Daubigny, Constant Troyon mais également en limite communale avec Orsay et en bordure de l'Yvette, reçoivent une protection renforcée au titre de la législation sur les Espaces Boisés Classés et sont inconstructibles. Elle est également présente dans la partie Est du territoire communal, et notamment dans le hameau de Villiers, le long de l'A10 et en limite Sud de la commune de Villejust.
- **UH<sub>b</sub>** qui correspond à des secteurs d'urbanisation où la densification envisagée est relativement mesurée du fait des caractéristiques propres des terrains et/ou des prescriptions des documents supra-communaux.

### RAPPELS :

Sont soumis à autorisation ou déclaration préalable :

- L'édification des clôtures conformément à la délibération du Conseil municipal du 29 novembre 2007.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces Boisés non Classés soumis à la législation du défrichement.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les Espaces Boisés Classés figurant aux plans de zonage. Cette autorisation ne s'applique pas aux exceptions prévues à l'article L311-2 du Code Forestier.
- Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les Espaces Boisés Classés à l'exception des dispositions prévues à l'article L130-2 du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions conformément à la délibération du Conseil municipal du 28 mai 2015.

## Article UH1 Occupations du sol interdites

### 1.1. SONT INTERDITS dans les zones UHa et UHb:

- Les établissements industriels.
- Les constructions soumises à autorisation préalable au titre de la législation sur les installations classées.
- Les dépôts de toute nature.
- Les constructions à usage d'entrepôt.
- Les stationnements de caravanes et les installations de camping, les mobil homes, les caravanes chalet et tous dispositifs de ce type avec ou sans roues utilisés en résidence principale ou secondaire.
- Les ouvertures et exploitations de carrières.
- Les antennes radio téléphoniques.
- Les pylônes et antennes qui ne sont pas situés en toiture.
- Les constructions à vocation agricole ou forestière.
- Les constructions dans une bande de 15 m comptée à partir de l'axe de la RD 59.

## Article UH 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

### SONT AUTORISES :

#### 2.1. Sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous :

- **Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres**  
Dans les secteurs affectés par le bruit aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral (pièce n°9b du dossier de PLU), les constructions nouvelles doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur (arrêté du 30 mai 1996 pour les habitations et du 9 janvier 1995 pour les bâtiments d'enseignement).
- **Zones identifiées comme « sensibles aux risques de retrait et gonflement de sols argileux »**  
Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information en annexe n°5 du présent règlement et présentées dans le rapport de présentation.  
Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et recommandations édictées au titre 5 du présent règlement.
- **Zones soumises au bruit des Aéronefs – Plan d'Exposition aux Bruits d'Orly**  
Les zones soumises au bruit des aéronefs sont régies par les dispositions précisées en annexe n°4 du présent règlement et dans la pièce n°7 du dossier de PLU.
- **Zones soumises aux risques d'inondations – PPRI de l'Yvette**  
Les secteurs assujettis aux dispositions du PPRI approuvé par arrêté préfectoral en date du 26 septembre 2006 sont régies par des dispositions et des recommandations pour les aménagements et constructions futures. Elles sont précisées dans la pièce n°7 du dossier de PLU.

## 2.2. Sous réserve des conditions particulières suivantes :

### Dans toutes les zones :

- Les affouillements et exhaussements du sol, dès lors qu'ils sont liés à des travaux de constructions autorisés.
- Les constructions à usage de commerce, de bureaux et services, ainsi que les constructions à usage artisanales à condition que les surfaces concernées soient intégrées au volume des constructions à usage d'habitat.
- Les constructions soumises à déclaration préalable au titre de la législation des installations classées, à condition que les surfaces concernées soient intégrées au volume à usage d'habitat.
- L'installation d'une clôture constituée de fils barbelés et/ou électrifiée est interdite. Ce type de clôture pourrait néanmoins être autorisé, ainsi qu'une hauteur supérieure à 2 mètres, pour les activités qui exigent un niveau de sécurité particulier justifié.

Avant tout projet de construction, et dans l'objectif d'éviter des problèmes liés aux infiltrations ou fissurations dues aux tassements différentiels, il sera utile et nécessaire de procéder à des reconnaissances géotechniques du terrain.

## Article UH3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

### 3.1. ACCES

- Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeuble envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie (R111-5 du Code de l'Urbanisme).
- Aucune construction ne peut prendre accès sur les parcs de stationnements publics, sur les voies publiques ou privées n'ayant pas au moins une emprise de 3,50 m de large.
- La largeur des accès doit être d'au moins 3 m si la construction est située à moins de 100 m de la voie et au moins 3,50 m si elle est située au-delà. Cette disposition ne concerne pas les extensions limitées des constructions existantes autorisées.
- Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, et notamment pour la défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc... Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.
- Les ouvrages techniques destinés aux services publics (distribution d'électricité, de gaz et de téléphone,...) ne sont pas assujettis aux règles ci-dessus.

Afin de garantir la visibilité des entrées et sorties des véhicules motorisés, ainsi que la préservation des espaces publics, les accès sont réglementés comme suit :

#### Dispositions générales :

Les accès véhicules doivent présenter une **largeur utile** (hors poteaux/encadrement/murs) **minimale de 3 mètres** et une **largeur utile maximale de 5 mètres**.

Les opérations à usage **d'habitation de 5 logements et plus**, ou à usage **autre que l'habitation de plus 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher**, doivent présenter un accès véhicules **d'au moins 5 mètres de largeur utile**.

Dans tous les cas une largeur supérieure peut être exigée si l'accès au terrain par les véhicules n'est pas garanti par des conditions optimales de sécurité (angle de braquage, giration, voirie à grande circulation, voirie de faible largeur, etc.).

#### **Pour les façades de terrain inférieures à 12 mètres :**

- Un seul accès véhicules est autorisé le long de chaque voie ouverte à la circulation publique,
- Dans le cas d'un accès véhicules préexistant au sein d'une construction implantée à l'alignement de l'espace public, un second accès véhicules pourra être autorisé le long de la voie ouverte à la circulation publique, dans la limite d'une largeur utile maximale de 3 mètres.

#### **Pour les façades de terrain supérieures ou égales à 12 mètres :**

- Deux accès véhicules le long de chaque voie ouverte à la circulation publique sont autorisés. La largeur utile maximale autorisée du second accès est limitée à 3 mètres de largeur utile, et à 5 mètres de largeur utile dans les cas suivants :
  - les opérations à usage d'habitation de 5 logements et plus,
  - les opérations à usage autre que l'habitation de plus 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Dispositions particulières :

- Dans le cas où un accès véhicule est déjà existant et qu'il a fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme postérieurement, il pourra être conservé en l'état dans le cadre d'un nouveau projet de construction (extension, bâtie, création de surface de plancher supplémentaire) s'il dispose d'une largeur utile minimale de 2,30 mètres et d'une hauteur utile minimale de 2 mètres.
- Dans le cas de la création d'un accès véhicules en façade d'une construction existante implantée à l'alignement de l'espace public, cet accès devra également présenter une hauteur utile minimale de 2 mètres.
- Dans le cas d'une division d'un terrain en vue de créer des lots à bâtir, tout accès ne peut desservir qu'au maximum 2 lots (bâti et/ou à bâtir). Au-delà de 2 lots, la création d'une voie de desserte interne au lotissement est obligatoire, avec accès propre pour chaque lot.

### **3.2. VOIRIE**

Les voies internes (espace commun, servitude de passage, etc.) créées pour desservir des lots arrière devenus parcelles à l'issue d'une division foncière doivent présenter des caractéristiques adaptées aux constructions projetées :

- Pour la desserte d'une parcelle accueillant 1 logement maximum : la voie doit présenter une largeur utile (hors poteaux/murs) minimale de 3 mètres.
- Pour la desserte d'une parcelle accueillant plus d'1 logement individuel : la voie doit présenter une largeur utile (hors poteaux/murs) minimale de 5 mètres.
- Pour la desserte de plus d'1 parcelle : la voie doit présenter une largeur utile (hors poteaux/murs) minimale de 5 mètres

Dans le cas d'une subdivision foncière, les largeurs utiles minimales des voies de desserte existantes devront être conformes aux prescriptions susmentionnées.

Par ailleurs, une aire de retournement devra être prévue en cas de voie en impasse au-delà de 2 logements.

Dans tous les cas, pour les voies d'une longueur comprise entre 60 mètres et 120 mètres, une aire de retournement est obligatoire. Pour les voies dont la longueur est supérieure à 120 mètres, au moins une aire de retournement devra être prévue par tranche de 120 mètres.

## **Article UH4 Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

### **4.1. Alimentation en eau potable**

- Le branchement sur le réseau d'eau potable public existant est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

### **4.2. Assainissement**

- Toutes les constructions doivent respecter le règlement d'assainissement du Syndicat Intercommunal de l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette (SIAHVY).
- Les constructions doivent notamment répondre aux obligations suivantes : à l'intérieur d'une même unité foncière, les eaux usées et les eaux pluviales doivent être recueillies séparément.

#### 4.2.1. Eaux usées

- Toutes les eaux ou matières usées doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement quand il existe, soit dirigées sur des dispositifs de traitement individuel conformément aux exigences des textes réglementaires.
- Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire.
- Le règlement d'assainissement du Syndicat Intercommunal de l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette (SIAHVY) définit les conditions d'usage du réseau public.

#### 4.2.2. Eaux pluviales

- Tout aménagement réalisé sur l'unité foncière ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

- Toute construction ou installation devra gérer ses eaux pluviales conformément aux dispositions du règlement d'assainissement du Syndicat Intercommunal de l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette (SIAHVY) et aux dispositions du règlement d'assainissement collectif de la communauté d'agglomération Paris-Saclay. La communauté d'agglomération Paris-Saclay détient la compétence assainissement, et est ainsi référente en matière de travaux de raccordement au réseau collectif. Le Syndicat Intercommunal de l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette (SIAHVY) est référent en matière d'assainissement non-collectif.
- La recherche de solutions permettant l'absence de rejets d'eaux pluviales dans le réseau collecteur sera à privilégier pour les constructions neuves et pour la création de nouvelles surfaces imperméabilisées. Rappel de l'article 43 du chapitre IV (« Instruction des demandes de permis de construire et des demandes de branchement / volet gestion des eaux pluviales ») du règlement d'assainissement collectif de la Communauté Paris Saclay :

*« Dans tous les cas, que la parcelle soit infiltrante ou non, il est rappelé que toutes les solutions pour limiter le ruissellement à la source devront être recherchées par le pétitionnaire (limitation directe du coefficient d'imperméabilisation par la mise en place de revêtements particuliers ou la mise en place de techniques permettant de retarder le ruissellement comme les toitures végétalisées) et également, le pétitionnaire est tenu d'assurer à minima une gestion à la parcelle des pluies courantes (8 mm en 24 h conformément aux dispositions du SAGE). »*

- Dans le cas où l'infiltration nécessiterait des travaux disproportionnés ou présentant un risque justifié, toute construction raccordée au réseau public d'assainissement devra faire l'objet d'une rétention à la parcelle des eaux de ruissellement, de façon à respecter un débit de fuite de 1,2 l/s/ha et une pluie de référence vicennale (50 mm en 4heures).
- De manière à limiter ces apports, tant au point de vue qualitatif que quantitatif, des techniques alternatives aux réseaux devront être privilégiées (chaussées réservoir, bassins, réutilisation de l'eau pour arrosage, toitures végétalisées, terrasses avec systèmes de rétention d'eau, etc.)

#### 4.3. Réseaux divers

- Les lignes de télécommunications et de distributions d'énergie électrique du réseau public doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.
- Toutes modifications importantes des réseaux existants, tant privés que publics, doivent être conçues de manière à pouvoir être raccordés au réseau en souterrain si celui-ci existe ou si celui-ci est prévu par arrêté.
- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications et de distribution électrique 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.

### Article UH5 Superficie minimale des terrains

5.1. Sans objet. Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

### Article UH6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

*Le présent article régit l'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques ou aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale*

**6.1. Sauf dispositions contraires figurant aux documents graphiques (« marge de recul obligatoire »), toute construction doit s'implanter à une distance d'au moins 5 m comptée en tous points de la construction à partir de l'alignement.**

A l'intérieur de la marge de recul sont autorisées les marquises dans la limite de 1,5 mètre de profondeur.

**6.2.** Ces dispositions (6.1) ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques destinés aux services publics (distribution d'électricité, de gaz et de téléphone,...) qui pourront s'implanter à une distance comprise entre 0 et 5 m comptée à partir de l'alignement.

**6.3.** Le long des sentes, sentiers, chemins, passages, non ouverts à la circulation automobile, les constructions pourront être implantées à l'alignement ou en retrait, sans minimum de recul.

**6.4.** L'implantation des constructions et des annexes sont interdites à moins de 6 mètres de la berge d'un cours d'eau.

## Article UH7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Les distances minimales de retrait sont mesurées perpendiculairement au droit de chaque ouverture jusqu'à la limite séparative.

7.2. Les constructions sont autorisées :

- D'une limite séparative latérale à l'autre pour les unités foncières dont la façade de terrain est inférieure à 12 m,
- sur au plus une limite séparative latérale ou en retrait pour les unités foncières dont la façade de terrain est égale ou supérieure à 12 m.
- en limite de fond de parcelle, sur un linéaire n'excédant pas 30% (annexes incluses) du linéaire total de la ou des limites séparatives de fond de parcelle et si la hauteur de la façade en limite n'excède pas 6 m au total.

En cas de retrait des limites séparatives, les constructions devront respecter les marges de recul suivantes :

- au moins 8 m lorsque la façade comporte des ouvertures créant des vues directes,
- au moins 2,50 m lorsque la façade comporte des ouvertures créant des vues indirectes ou des façades ne présentant pas d'ouvertures créant des vues directes.

Dans le cas d'une voie de desserte interne (espace commun, servitude de passage, etc.), toute construction devra s'implanter à une distance d'au moins 5 m comptée en tous point de la construction à partir de la limite de ladite voie. Ce recul n'est pas applicable aux autres limites séparatives.

A l'intérieur de la marge de recul sont autorisées les marquises dans la limite de 1,5 mètre de profondeur.

7.3. Les constructions annexes peuvent s'implanter en limite séparative. La longueur maximum comptabilisée sur l'ensemble des limites séparatives (latérales et fond de parcelle) ne doit pas excéder 10 m.

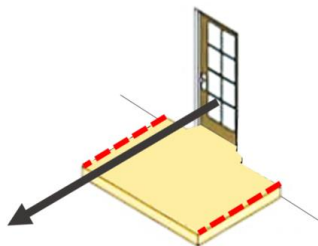
7.4. L'implantation des constructions et des annexes sont interdites à moins de 6 mètres de la berge d'un cours d'eau.

7.5. Ces dispositions (7.1 et 7.2) ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques destinés aux services publics (distribution d'électricité, de gaz et de téléphone,...) qui pourront s'implanter à une distance comprise entre 0 et 2,50 m comptée à partir des limites séparatives.

7.6. Les terrasses implantées au niveau du terrain naturel (jusqu'à 0,30 m au-dessus) ne sont pas soumises à un recul minimum par rapport aux limites séparatives.

Les terrasses implantées au sol entre 0,31 mètre et 1 mètre au-dessus du niveau du terrain naturel avant travaux doivent être implantées en retrait minimum de 3 mètres des limites séparatives, sauf en cas d'installation en limite de terrasse, d'un élément occultant (pignon aveugle d'une construction, mur plein, brise vue plein et/ou translucide) d'une hauteur minimum d'1,90 mètre par rapport au niveau du sol de la terrasse.

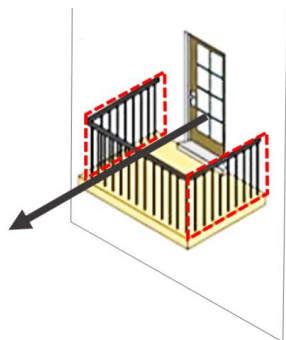
Les terrasses implantées au sol au-dessus de 1 mètre par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux doivent être implantées en retrait minimum de 8 mètres des limites séparatives, sauf en cas d'installation en limite latérale de terrasse, d'un élément occultant (pignon aveugle d'une construction, mur plein, brise vue plein et/ou translucide) d'une hauteur minimum d'1,90 mètre par rapport au niveau du sol de la terrasse. Ces limites latérales sont prises en considération par rapport à l'axe de l'ouverture qui dessert le balcon ou la terrasse :



Le calcul du recul de la terrasse s'effectue depuis la bordure de la terrasse.

Les balcons doivent être implantés en retrait minimum de 8 mètres des limites séparatives, sauf en cas d'installation en limite séparative latérale de balcon d'un élément occultant (pignon aveugle d'une construction, mur plein, brise vue plein et/ou translucide) d'une hauteur minimum d'1,90 mètre par rapport au niveau du sol du balcon. Ces limites latérales sont prises en considération par rapport à l'axe de l'ouverture qui dessert le balcon :





Les dispositifs occultants ne peuvent être utilisés pour réduire les reculs minimums entre les limites séparatives et une ou plusieurs ouvertures d'une construction (couverte et/ou close) créant des vues directes et/ou indirectes au sens du Lexique.

**7.7.** Les auvents et pergolas, implantés au sol au niveau du terrain naturel (jusqu'à 0,30 m au-dessus), et dont la superficie couverte est inférieure à 6 m<sup>2</sup>, ne sont pas soumis à un recul minimum par rapport aux limites séparatives.

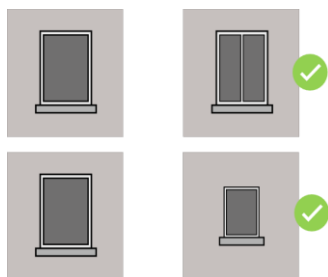
Les auvents et pergolas implantés au sol au-dessus du niveau du terrain naturel (au-delà de 0,30 m), et dont la superficie couverte est supérieure à 6 m<sup>2</sup>, doivent être implantés en retrait minimum de 8 mètres des limites séparatives, sauf en cas d'installation en limite de l'auvent ou de la pergola d'un élément occultant (pignon aveugle d'une construction, mur plein, brise vue plein et/ou translucide) d'une hauteur minimum d'1,90 mètre par rapport au niveau du sol de l'auvent ou de la pergola.

Les abris à voiture (couverts mais non clos) ne sont pas soumis à un recul minimum par rapport aux limites séparatives.

Les auvents, les pergolas, les abris à voiture implantés au sol et non fondés (couvert mais non clos) ne sont pas soumis à un recul minimum par rapport aux constructions existantes au sein de la parcelle.

**7.8.** Toute ouverture, jour de souffrance ou élément générant des vues est interdit en limites séparatives, sauf dans le cas d'une servitude de cour commune.

**7.9.** Lorsque qu'une construction existante et régulièrement édifiée à la date d'approbation du présent règlement (10/02/2022) comporte une ouverture, jour de souffrance ou élément générant des vues ne respectant pas la règle générale d'implantation, son remplacement ou sa modification y compris la réduction de ses dimensions est autorisée à condition que cela n'entraîne pas une aggravation de la non-conformité à la règle générale actuellement en vigueur.



**7.10.** Les escaliers et perrons dont la hauteur totale dépasse 1 mètre par rapport au terrain naturel avant travaux, doivent être implantés en retrait minimum de 1,90 mètre des limites séparatives. En limite d'emprise publique, et quelle que soit leur hauteur, les escaliers et perrons doivent respecter la marge de recul imposée à l'article 6.

## Article UH8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

**8.1.** Les distances minimales de retrait sont mesurées perpendiculairement au droit de chaque ouverture.

**8.2.** La distance imposée entre deux bâtiments non contigus est :

- **d'au moins 8 m** lorsque la façade comporte des ouvertures créant des vues directes,

- **d'au moins 4 m** lorsque la façade ne présente pas d'ouvertures créant des vues directes ou lorsqu'elle comporte des ouvertures créant des vues indirectes

**8.3.** Ces dispositions précédentes (8.1) ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques destinés aux services publics (distribution d'électricité, de gaz et de téléphone,...) qui pourront s'implanter librement sur la parcelle.

## Article UH9 Emprise au sol des constructions

Non réglementé

## Article UH10 Hauteur maximale des constructions

**10.1.** Dans toutes les zones, la hauteur des constructions principales est mesurée en tous points de la construction, soit à l'égout du toit, soit à l'acrotère et par rapport au terrain naturel.

**10.2.** Dans toutes les zones, la hauteur des constructions annexes ne peut excéder 2,50 m à l'égout du toit et 5 m au faîtage.

**10.3.** Dans les zones UHa, la hauteur des constructions principales ne peut pas excéder R+1+C et 7 m à l'égout du toit ou 7,5 m à l'acrotère pour les toitures végétalisées.

**10.4.** Dans les zones UHb, la hauteur des constructions principales ne peut pas excéder R+2+C et 10 m à l'égout du toit ou 10,5 m à l'acrotère pour les toitures végétalisées.

**10.5.** Ces dispositions précédentes (10.1, 10.2, 10.3 et 10.4) ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques destinés aux services publics (distribution d'électricité, de gaz et de téléphone,...) dont la hauteur totale ne peut pas excéder 4 m maximum par rapport au terrain naturel et mesurée en tous point de ces constructions.

## Article UH11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

### 11.1. LES EXTENSIONS

- Les extensions doivent présenter une unité d'harmonie en ce qui concerne le choix des matériaux, les pentes des toitures et les revêtements de façades.

### 11.2. LES FACADES

- Pour toute construction, reconstruction et réhabilitation de construction :
  - les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts devront être enduits ou traités avec un parement,
  - les matériaux utilisés devront avoir un caractère permanent
- Les différentes teintes des façades des constructions doivent respecter une harmonie d'ensemble.

### 11.3. LES TOITURES

La pente des toitures est comprise entre 38° et 45° sauf exceptions précisées ci-après :

- Une pente plus faible est admise pour les vérandas/jardins d'hivers/loggias (pièce ou galerie non fondée, vitrée à au moins 70% de la surface de la toiture et sur au moins 100% de l'une de ses façades).
- Une pente plus faible est admise pour les pergolas et les auvents non fondés, ainsi que les marquises. Les toitures plates (pente inférieure à 5°) sont admises.
- Les toitures plates (pente inférieure à 5°) sont admises mais doivent être végétalisées (voir Lexique) au-delà de 20 m<sup>2</sup> de superficie de toiture (règle également applicable aux constructions annexes).
- Une pente de toit plus faible ou plus importante peut être autorisée pour les réfections ou extensions de toitures anciennes (ayant fait l'objet d'une autorisation par le passé ou dont la non-conformité est prescrite) dont la pente de tente n'est pas conforme à la règle en vigueur.

Les toits-terrasses (présentant une pente inférieure à 5°) sont autorisées selon les conditions suivantes :

- si le toit-terrasse n'est pas directement accessible (non contiguë à un niveau habitable, et/ou non relié par une liaison directe de type escalier) le toit-terrasse devra répondre au choix aux règles suivantes :
  - la toiture doit être végétalisée (voir Lexique),
  - la toiture doit être composée d'un mix de végétalisation (voir Lexique) et de panneaux solaires photovoltaïques/thermique/aérovoltaiques.
  - la toiture doit être composée de panneaux solaires photovoltaïques/thermique/aérovoltaiques. Dans le cas de panneaux solaires thermiques, l'installation des ballons d'accumulation n'est pas autorisée au-dessus des panneaux.
- si le toit-terrasse est directement accessible : la toiture peut être couverte d'un revêtement permettant son utilisation en tant qu'espace de vie extérieur (dallage, etc.) mais devra être équipée de brises vue sur les limites séparatives (latérales et fond de parcelle) si la bordure du toit-terrasse est implantée à moins de 8 mètres de ces limites.

Pour toute construction, reconstruction et réhabilitation de construction, les toitures d'aspects tôle ondulé, ciment et papier goudronné sont interdites.

Les antennes paraboliques de télévision doivent être installées sur le toit et en recul par rapport aux bords de la toiture.

Lorsqu'ils créent plus de 1000 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, les nouvelles constructions et aménagements suivants :

- construction soumise à une autorisation d'exploitation commerciale au titre des 1°, 2°, 4°, 5° et 7° de l'article L. 752-1 du code de commerce,
- constructions de locaux à usage industriel ou artisanal, construction d'entrepôts,
- construction de hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale,
- aménagement de nouveaux parcs de stationnement couverts accessibles au public.

ne sont autorisées que s'ils intègrent :

- soit un procédé de production d'énergies renouvelables,
- soit un système de végétalisation basé sur un mode cultural garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation et favorisant la préservation et la reconquête de la biodiversité,
- soit tout autre dispositif aboutissant au même résultat,
- sur les aires de stationnement associées lorsqu'elles sont prévues par le projet, des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols.

Les obligations susmentionnées sont réalisées en toiture du bâtiment ou sur les ombrières surplombant les aires de stationnement sur une surface au moins égale à 30 % de la toiture du bâtiment et des ombrières créées.

L'éclairage des combles sera assuré par des ouvertures en lucarnes (fenêtre verticale placée en saillie d'un toit) à un, deux ou trois versants ou par des châssis de toit.

Pour les lucarnes :

- La hauteur de chaque lucarne sera supérieure à sa largeur.
- Dans tous les cas, le linéaire cumulé des lucarnes d'une façade ne peut être supérieur aux deux tiers du linéaire de toiture mesuré à l'égout du toit.
- Chaque lucarne ne peut disposer d'une largeur supérieure à 1,5 m.

Les lucarnes ne sont pas soumises à la règle des pentes de toit, ni à l'obligation de végétalisation si leur toiture est plate.

#### **11.4. LES CLOTURES**

- Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts devront être enduits ou traités avec un parement (sur toutes les faces de la clôture),
- les matériaux utilisés devront avoir un caractère permanent,
- Les différentes teintes des clôtures doivent respecter une harmonie d'ensemble.

En bordure d'emprise publique :

- Les clôtures doivent être édifiées à l'alignement.
- Les clôtures ne doivent pas excéder une hauteur totale de 2 m par rapport au niveau de l'emprise publique.
- Dans le cas où un muret de clôture plein est réalisé, sa hauteur est limitée à 1 m par rapport au niveau de l'emprise publique. Au-delà, la clôture ne pourra être complétée que d'une grille, d'un grillage d'un treillage, ou de panneaux/lames (bois, métal, pvc, matériaux composites).
- Sur un mur de soutènement, les clôtures ne doivent pas dépasser 1 mètre de hauteur par rapport au niveau du terrain soutenu. Elles doivent être ajourées sur toute leur hauteur et doublées d'une haie plantée.

- Dans le cas de terrains en pente, le lexique annexé au présent règlement précise les points d'application pour la mesure de la hauteur maximale de clôture.
- La rénovation à l'identique de clôtures existantes ayant fait l'objet d'une autorisation, mais non conforme avec les règles susmentionnées, est autorisée.

Sur les limites séparatives (latérales et fond de parcelle) :

- Les clôtures peuvent être édifiées sur les limites séparatives ou en retrait.
- Les clôtures ne doivent pas excéder une hauteur totale de 2 m par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux.
- Les poteaux des clôtures ne doivent pas excéder une hauteur totale de 2,15 m par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux.
- Sur un mur de soutènement, les clôtures ne doivent pas dépasser 1 mètre de hauteur par rapport au niveau du terrain soutenu. Elles doivent être ajourées sur toute leur hauteur et doublées d'une haie plantée persistante d'une hauteur minimale de 1,90 m. Si la partie soutenue est une terrasse, un élément occultant (mur plein, brise vue plein et/ou translucide) d'une hauteur de 1,90 mètre pourra faire office de clôture au droit de ladite terrasse.
- Dans le cas de terrains en pente, le lexique annexé au présent règlement précise les points d'application pour la mesure de la hauteur maximale de clôture.

**11.5.** L'ensemble de ces dispositions (11.1, 11.2, 11.3 et 11.4) ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques destinés aux services publics (distribution d'électricité, de gaz et de téléphone...).

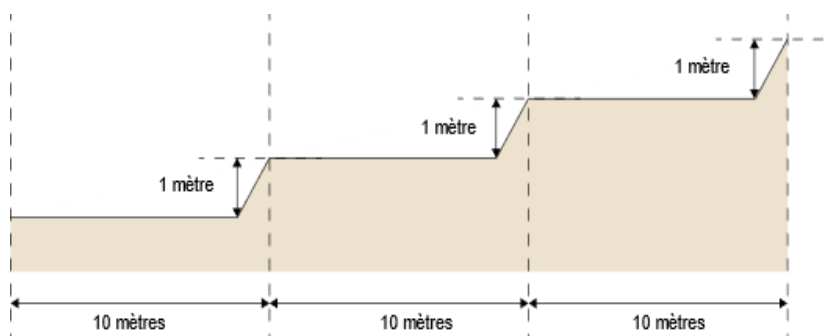
### **11.6. LES EXHAUSSEMENTS ET AFFOUILLEMENTS**

En bordure d'emprise publique :

- Les exhaussements supérieurs au niveau de l'emprise publique ne sont pas autorisés.
- Les murs de soutènement sont autorisés pour soutenir les niveaux de terre existants (terrain naturel avant travaux) supérieurs au niveau de l'emprise publique.
- La rénovation à l'identique de murs de soutènement existants est autorisée.

Sur les limites séparatives (latérales et fond de parcelle) :

- Les exhaussements sont autorisés dans la limite d'une hauteur maximale d'1 mètre par rapport au terrain naturel avant travaux, et par linéaire de 10 mètres de terrain.
- Les affouillements sont autorisés dans la limite d'une hauteur maximale d'1 mètre par rapport au terrain naturel avant travaux, et par linéaire de 10 mètres de terrain.



## **Article UH12 Obligations en matière de stationnement**

### **12.1. MODALITES DE REALISATION :**

Rappel :

Conformément aux dispositions de l'article R.113-6 du code de la construction et de l'habitation, une part des places à réaliser doit être pré-équipée pour faciliter l'accueil d'une borne de recharge de véhicule électrique, dotée d'un système individuel de comptage des consommations.

Par ailleurs, les places de stationnement réservées aux personnes en situation de handicap doivent représenter 5% du nombre de places prévues.

Pour toute opération, des aires de stationnement doivent être réalisées sur l'unité foncière, en-dehors des voies publiques et des espaces végétalisés ou paysagers.

## 12.2. DIMENSIONS MINIMALES :

12.2.1. Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions au moins égales à (ces dispositions s'appliquent pour le stationnement aérien et souterrain) :

### En cas de stationnement perpendiculaire :

- longueur : 5,00 mètres,
- largeur : 2,50 mètres (cette largeur doit être comptée sans poteau ou autre type de structure),
- Dans tous les cas, un recul minimum de 6 mètres est obligatoire pour l'accès à cette place sauf en cas d'implantation à l'alignement.

### En cas de stationnement en épi :

- longueur : 5 mètres pris perpendiculairement à la desserte ;
- largeur : 2,3 mètres.
- Dans tous les cas, un recul minimum de 3,5 mètres est obligatoire pour l'accès à cette place sauf en cas d'implantation à l'alignement.

### En cas de stationnement longitudinal :

- longueur : 5 mètres ;
- largeur : 2 mètres.
- Dans tous les cas, un recul minimum de 3,5 mètres est obligatoire pour l'accès à cette place

Les places de stationnement commandées sont autorisées dans la limite de deux places contiguës dans la longueur.

Plusieurs paires de places commandées (voir Lexique) sont autorisées. Toutefois, l'implantation de plusieurs places commandées à accès direct depuis l'espace public est limitée par les dimensions des accès telles que détaillées à l'article 3.

Dans le cadre d'un projet d'extension ou de changement de destination d'une construction existante à la date d'approbation de la présente modification (10/02/2022), les places existantes ne respectant pas les dimensionnements minimaux ci-dessus pourront être comptabilisées dès lors qu'elles disposent d'une largeur utile minimale de 2,30 mètres et d'une hauteur utile minimale de 2 mètres.

12.2.2. Les accès et dégagements doivent être conçus de façon à ce que chaque place de stationnement soit effectivement accessible.

## 12.3. RAMPES :

Elles doivent être conçues pour que leur cote de nivellement à l'alignement futur de l'unité foncière soit supérieure à celle du domaine public.

## 12.4. NOMBRE D'EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT :

12.4.1. Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement, les accès et circulations pour les personnes à mobilité réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur.

Destinations	Nombre d'emplacements de stationnement (minimum)
Pour les constructions à usage d'habitation	- 1 place de stationnement jusqu'à 50 m <sup>2</sup> . - 2 places de stationnement au-delà de 50 m <sup>2</sup> et dans tous les cas 2 places de stationnement par logement.  - il ne pourra être exigé la réalisation de plus d'une place de stationnement par logement pour : <ul style="list-style-type: none"><li>• les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;</li><li>• les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles ;</li><li>• les résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation</li></ul>
Pour les constructions à usage de bureaux et de services	Minimum 1 place par tranche de 45 m <sup>2</sup> de surface de plancher. Maximum 1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les constructions à usage de commerces	1 place par tranche de 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Pour les constructions à usage hôtelier	1 place de stationnement par chambre
Pour les constructions à usage artisanal	1 place par tranche de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	1 place de stationnement par tranche de 80 m <sup>2</sup> Ils doivent disposer d'un nombre de places de stationnement leur permettant d'assurer leurs besoins propres (capacité d'accueil, personnel...).

Pour les constructions comprenant au moins 3 logements ou des bureaux, il sera prévu des installations et espaces sécurisés pour le stationnement des vélos, à raison de 0,75m<sup>2</sup> par logement et de 1,5% de la SDP pour les bureaux.

En cas de changement de destination d'une construction, les obligations de stationnement doivent être réalisées conformément aux exigences liées à la nouvelle destination.

#### 12.4.2. Modalités de calcul

Toute tranche commencée est due.

#### 12.5. CAS DES CONSTRUCTIONS DE PLUS DE 1000 M<sup>2</sup> :

Lorsqu'ils créent plus de 1000 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, les nouvelles constructions et aménagements suivants :

- construction soumise à une autorisation d'exploitation commerciale au titre des 1°, 2°, 4°, 5° et 7° de l'article L. 752-1 du code de commerce,
- constructions de locaux à usage industriel ou artisanal, construction d'entrepôts,
- construction de hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale,
- aménagement de nouveaux parcs de stationnement couverts accessibles au public.

ne sont autorisées que s'ils intègrent sur les aires de stationnement associées lorsqu'elles sont prévues par le projet, des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols.

### Article UH13 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

**13.1.** Au moins 20% de la superficie du terrain doit être traitée en espaces végétalisés (les toitures végétalisées ne sont pas incluses dans le calcul des 20%). Au moins la moitié des espaces végétalisés réalisés seront constitués d'espaces verts de pleine terre.

**13.2.** Il doit être planté en pleine terre au minimum 1 arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> d'unité foncière. Toute tranche de 100 m<sup>2</sup> entamée est due. La répartition de ces plantations sur le terrain est libre.

**13.3.** Le choix des essences est lié au caractère de l'espace, à sa dimension, à sa vocation et aux données techniques liées à l'écologie du milieu privilégiant les espèces locales et en prohibant les espèces invasives.

En annexe du présent règlement, figure une liste des espèces végétales à éviter ou recommander sur le territoire.

**13.4.** Le classement en « Espace Boisé Classé » (EBC) interdit tout changement d'affectation ou de modification de l'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement (Article L130-1 du Code de l'Urbanisme). Par ailleurs les demandes d'autorisation de défrichement prévues par l'article L311-1 du Code Forestier dans ces espaces boisés classés sont irrecevables.

### Article UH14 Coefficient d'occupation des Sols

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

### Article UH15 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

**15.1.** Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

**15.2.** L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés.

**Article UH16 Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

**16.1.** Les constructions pourront être raccordées aux réseaux quand ils existent.

# Zone UI

## Caractère de la zone

La zone UI correspond aux secteurs d'activités de la commune de Villebon-sur-Yvette qu'il convient de conforter. Ils accueillent, selon les secteurs, des activités industrielles, artisanales, commerciales ainsi que des bureaux.

Elle comprend 2 secteurs :

- **U1a** qui correspond au parc d'activités de Courtaboeuf sur le plateau en limite avec les communes des Ulis et de Villejust et au secteur bordé à l'Ouest par l'A10. Une partie de ce secteur qui reçoit une protection renforcée au titre de la législation sur les Espaces Boisés Classés est inconstructible. Cette zone comprend également la partie du centre commercial Villebon 2 située à l'Ouest de la RD 59.
- **U1b** qui correspond à la partie du centre commercial Villebon 2 située à l'Ouest de la RD 59,

La zone U1a est concernée par des OAP figurant en pièce n°3 du dossier de PLU.

Concernée par l'article L111.6 du CU, elle fait l'objet de dispositions spécifiques justifiées dans le cadre d'une étude jointe en pièce n°4 du dossier de PLU, qui permet d'adapter les bandes recul le long de la Rd188, de la RD59 et de l'A10.

### **RAPPELS :**

Sont soumis à autorisation ou déclaration préalable :

- L'édification des clôtures conformément à la délibération du Conseil municipal du 29 novembre 2007.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés soumis à la législation du défrichement.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage. Cette autorisation ne s'applique pas aux exceptions prévues à l'article L311-2 du Code Forestier.
- Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à l'exception des dispositions prévues à l'article L130-2 du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions conformément à la délibération du Conseil municipal du 28 mai 2015.



## Article UI1 Occupations du sol interdites

### 1.1. SONT INTERDITS dans toutes les zones :

- Les constructions à vocation agricole ou forestière.
- Les constructions à usage exclusif d'entrepôt, en dehors de celles autorisées à l'article UI 2
- Le stationnement de caravanes isolées et immobilisées au sol.
- Les ouvertures et exploitations de carrières.
- Les stationnements de caravanes et les installations de camping, les mobil homes, les caravanes chalet et tous dispositifs de ce type avec ou sans roues utilisés en résidence principale ou secondaire.
- Les constructions dans une bande de 15 m comptée à partir de l'axe de la RD 59.

### 1.2. SONT INTERDITS dans la zone UIb :

- Les établissements industriels.
- Les constructions soumises à autorisation préalable au titre de la législation sur les installations classées.
- Les dépôts de toutes natures.

## Article UI2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

### SONT AUTORISES :

#### 2.1. Sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous :

- **Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres**  
Dans les secteurs affectés par le bruit aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral (pièce n°9b du dossier de PLU), les constructions nouvelles doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur (arrêté du 30 mai 1996 pour les habitations et du 9 janvier 1995 pour les bâtiments d'enseignement).
- **Zones identifiées comme « sensibles aux risques de retrait et gonflement de sols argileux »**  
Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information en annexe n°5 du présent règlement et présentées dans le rapport de présentation.  
Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et recommandations édictées au titre 5 du présent règlement.
- **Zones soumises au bruit des Aéronefs – Plan d'Exposition aux Bruits d'Orly**  
Les zones soumises au bruit des aéronefs sont régies par les dispositions précisées en annexe n°4 du présent règlement et dans la pièce n°7 du dossier de PLU.
- **Zones soumises aux risques d'inondations – PPRI de l'Yvette**  
Les secteurs assujettis aux dispositions du PPRI approuvé par arrêté préfectoral en date du 26 septembre 2006 sont régies par des dispositions et des recommandations pour les aménagements et constructions futures. Elles sont précisées dans la pièce n°7 du dossier de PLU.

#### 2.2. Sous réserve du respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation figurant en pièce n°3 du dossier de PLU et de la prise en compte des recommandations architecturales, urbanistiques et paysagères figurant en annexe n°6 du présent règlement (titre 5) pour les secteurs identifiés sur les documents graphiques comme étant « assujetti à des Orientations d'Aménagement et Programmation ».

### 2.3. Sous réserve des conditions particulières suivantes :

- **Dans toutes les zones :**
  - Les constructions à usage d'habitat strictement réservées aux personnes dont la présence est indispensable au fonctionnement ou au gardiennage des installations.
  - L'installation d'une clôture constituée de fils barbelés et/ou électrifiée est interdite. Ce type de clôture pourrait néanmoins être autorisé, ainsi qu'une hauteur supérieure à 2 mètres, pour les activités qui exigent un niveau de sécurité particulier justifié.

Avant tout projet de construction, et dans l'objectif d'éviter des problèmes liés aux infiltrations ou fissurations dues aux tassements différentiels, il sera utile et nécessaire de procéder à des reconnaissances géotechniques du terrain.

- **Dans les zones U1a uniquement :**
  - Les constructions à usage d'entrepôts si elles sont liées à une construction existante ou autorisée.
- **Dans la zone U1b :**
  - Les constructions soumises à déclaration préalable au titre de la législation sur les installations classées à la condition qu'elles soient liées aux activités autorisées.
  - Les constructions et installations si elles sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

## Article UI3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

### 3.1. ACCES

Afin de garantir la visibilité des entrées et sorties des véhicules motorisés, ainsi que la préservation des espaces publics, les accès sont réglementés comme suit :

#### Dispositions générales :

Les accès véhicules doivent présenter une **largeur utile** (hors poteaux/encadrement/murs) **minimale de 3 mètres** et une **largeur utile maximale de 5 mètres**.

Les opérations à usage **d'habitation de 5 logements et plus**, ou à usage **autre que l'habitation de plus 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher**, doivent présenter un accès véhicules **d'au moins 5 mètres de largeur utile**.

Dans tous les cas une largeur supérieure peut être exigée si l'accès au terrain par les véhicules n'est pas garanti par des conditions optimales de sécurité (angle de braquage, giration, voirie à grande circulation, voirie de faible largeur, etc.).

#### **Pour les façades de terrain inférieures à 12 mètres :**

- Un seul accès véhicules est autorisé le long de chaque voie ouverte à la circulation publique,
- Dans le cas d'un accès véhicules préexistant au sein d'une construction implantée à l'alignement de l'espace public, un second accès véhicules pourra être autorisé le long de la voie ouverte à la circulation publique, dans la limite d'une largeur utile maximale de 3 mètres.

#### **Pour les façades de terrain supérieures ou égales à 12 mètres :**

- Deux accès véhicules le long de chaque voie ouverte à la circulation publique sont autorisés. La largeur utile maximale autorisée du second accès est limitée à 3 mètres de largeur utile, et à 5 mètres de largeur utile dans les cas suivants :
  - les opérations à usage d'habitation de 5 logements et plus,
  - les opérations à usage autre que l'habitation de plus 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### Dispositions particulières :

- Dans le cas où un accès véhicule est déjà existant et qu'il a fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme postérieurement, il pourra être conservé en l'état dans le cadre d'un nouveau projet de construction (extension, bâtie, création de surface de plancher supplémentaire) s'il dispose d'une largeur utile minimale de 2,30 mètres et d'une hauteur utile minimale de 2 mètres.
- Dans le cas de la création d'un d'accès véhicules en façade d'une construction existante implantée à l'alignement de l'espace public, cet accès devra également présenter une hauteur utile minimale de 2 mètres.

- Dans le cas d'une division d'un terrain en vue de créer des lots à bâtir, tout accès ne peut desservir qu'au maximum 2 lots (bâti et/ou à bâtir). Au-delà de 2 lots, la création d'une voie de desserte interne au lotissement est obligatoire, avec accès propre pour chaque lot.

### **3.2. VOIRIE**

Les voies internes (espace commun, servitude de passage, etc.) créées pour desservir des lots arrière devenus parcelles à l'issue d'une division foncière doivent présenter des caractéristiques adaptées aux constructions projetées :

- Pour la desserte d'une parcelle accueillant 1 logement maximum : la voie doit présenter une largeur utile (hors poteaux/murs) minimale de 3 mètres.
- Pour la desserte d'une parcelle accueillant plus d'1 logement individuel : la voie doit présenter une largeur utile (hors poteaux/murs) minimale de 5 mètres.
- Pour la desserte de plus d'1 parcelle : la voie doit présenter une largeur utile (hors poteaux/murs) minimale de 5 mètres

Dans le cas d'une subdivision foncière, les largeurs utiles minimales des voies de desserte existantes devront être conformes aux prescriptions susmentionnées.

Par ailleurs, une aire de retournement devra être prévue en cas de voie en impasse au-delà de 2 logements.

Dans tous les cas, pour les voies d'une longueur comprise entre 60 mètres et 120 mètres, une aire de retournement est obligatoire. Pour les voies dont la longueur est supérieure à 120 mètres, au moins une aire de retournement devra être prévue par tranche de 120 mètres.

## **Article UI4 Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

### **4.1. Alimentation en eau potable**

- Le branchement sur le réseau d'eau potable public existant est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

### **4.2. Assainissement**

- Toutes les constructions doivent respecter le règlement d'assainissement du Syndicat Intercommunal de l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette (SIAHVY).
- Les constructions doivent notamment répondre aux obligations suivantes : à l'intérieur d'une même unité foncière, les eaux usées et les eaux pluviales doivent être recueillies séparément.

#### **4.2.1. Eaux usées**

- Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire.
- Le règlement d'assainissement du Syndicat Intercommunal de l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette (SIAHVY) définit les conditions d'usage du réseau public.

#### **4.2.2. Eaux pluviales**

- Tout aménagement réalisé sur l'unité foncière ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).
- Toute construction ou installation devra gérer ses eaux pluviales conformément aux dispositions du règlement d'assainissement du Syndicat Intercommunal de l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette (SIAHVY) et aux dispositions du règlement d'assainissement collectif de la communauté d'agglomération Paris-Saclay. La communauté d'agglomération Paris-Saclay détient la compétence assainissement, et est ainsi référente en matière de travaux de raccordement au réseau collectif. Le Syndicat Intercommunal de l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette (SIAHVY) est référent en matière d'assainissement non-collectif.
- La recherche de solutions permettant l'absence de rejets d'eaux pluviales dans le réseau collecteur sera à privilégier pour les constructions neuves et pour la création de nouvelles surfaces imperméabilisées.

Rappel de l'article 43 du chapitre IV (« Instruction des demandes de permis de construire et des demandes de branchement / volet gestion des eaux pluviales ») du règlement d'assainissement collectif de la Communauté Paris Saclay :

« Dans tous les cas, que la parcelle soit infiltrante ou non, il est rappelé que toutes les solutions pour limiter le ruissellement à la source devront être recherchées par le pétitionnaire (limitation directe du coefficient d'imperméabilisation par la mise en place de revêtements particuliers ou la mise en place de techniques permettant de retarder le ruissellement comme les toitures végétalisées) et également, le pétitionnaire est tenu d'assurer à minima une gestion à la parcelle des pluies courantes (8 mm en 24 h conformément aux dispositions du SAGE). »

- Dans le cas où l'infiltration nécessiterait des travaux disproportionnés ou présentant un risque justifié, toute construction raccordée au réseau public d'assainissement devra faire l'objet d'une rétention à la parcelle des eaux de ruissellement, de façon à respecter un débit de fuite de 1,2 l/s/ha et une pluie de référence vicennale (50 mm en 4 heures).
- De manière à limiter ces apports, tant au point de vue qualitatif que quantitatif, des techniques alternatives aux réseaux devront être privilégiées (chaussées réservoir, bassins, réutilisation de l'eau pour arrosage, toitures végétalisées, terrasses avec systèmes de rétention d'eau, etc.)

#### 4.3. Réseaux divers

- Les lignes de télécommunications et de distributions d'énergie électrique du réseau public doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.
- Toutes modifications importantes des réseaux existants, tant privés que publics, doivent être conçues de manière à pouvoir être raccordés au réseau en souterrain si celui-ci existe ou si celui-ci est prévu par arrêté.
- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications et de distribution électrique 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.

### Article UI5 Superficie minimale des terrains

5.1. Sans objet. Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

### Article UI6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

*Le présent article régit l'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques ou aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale.*

**6.1.** Le long de la RD59, sur les unités foncières concernées par une bande d'implantation, les constructions seront implantées dans cette bande localisée aux documents graphiques

**6.2. Dans les zones UIa,** toute construction doit s'implanter à une distance d'au moins 5 m comptée en tous points de la construction à partir de l'alignement, sauf dispositions contraires figurant aux documents graphiques (« marge de recul obligatoire »).

A l'intérieur de la marge de recul sont autorisées les marquises dans la limite de 1,5 mètre de profondeur.

Par ailleurs, le long de l'A10 et de la RD188, les constructions devront respecter les principes et coupes figurant dans les OAP figurant en pièce n°3 du dossier de PLU.

**6.3. Dans les zones UIb,** toute construction doit s'implanter à une distance d'au moins 10 m comptée en tous points de la construction à partir de l'alignement le long des voies départementales, sauf dispositions contraires figurant aux documents graphiques (« marge de recul obligatoire »).

A l'intérieur de la marge de recul sont autorisées les marquises dans la limite de 1,5 mètre de profondeur.

**6.4.** Le long des sentes, sentiers, chemins, passages, non ouverts à la circulation automobile, les constructions pourront être implantées à l'alignement ou en retrait, sans minimum de recul.

**6.5.** Ces dispositions (6.1 et 6.2) ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques destinés aux services publics (distribution d'électricité, de gaz et de téléphone...) qui pourront s'implanter à une distance comprise entre 0 et 5 comptée à partir de l'alignement.

6.6. L'ensemble de ces dispositions précédentes (6.1 à 6.5) ne s'appliquent pas aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 volts) faisant l'objet d'une mention dans les servitudes d'utilité publique.

## Article UI7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Les constructions doivent être édifiées en retrait des limites séparatives avec une marge d'isolement au minimum égale à 6 m.

A l'intérieur de la marge de recul sont autorisées les marquises dans la limite de 1,5 mètre de profondeur.

7.2. Ces dispositions (7.1) ne s'appliquent pas :

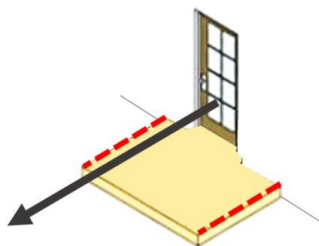
- aux ouvrages techniques destinés aux services publics (distribution d'électricité, de gaz et de téléphone...) qui pourront s'implanter à une distance comprise entre 0 et 6 comptée à partir des limites séparatives,

7.3. L'ensemble de ces dispositions précédentes (7.1 à 7.2) ne s'appliquent pas aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 volts) faisant l'objet d'une mention dans les servitudes d'utilité publique.

7.4. Les terrasses implantées au niveau du terrain naturel (jusqu'à 0,30 m au-dessus) ne sont pas soumises à un recul minimum par rapport aux limites séparatives.

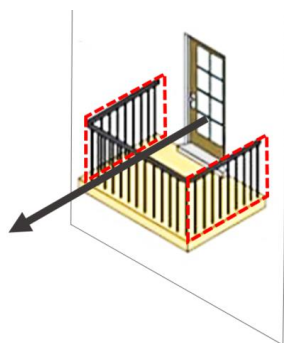
Les terrasses implantées au sol entre 0,31 mètre et 1 mètre au-dessus du niveau du terrain naturel avant travaux doivent être implantées en retrait minimum de 3 mètres des limites séparatives, sauf en cas d'installation en limite de terrasse, d'un élément occultant (pignon aveugle d'une construction, mur plein, brise vue plein et/ou translucide) d'une hauteur minimum d'1,90 mètre par rapport au niveau du sol de la terrasse.

Les terrasses implantées au sol au-dessus de 1 mètre par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux doivent être implantées en retrait minimum de 8 mètres des limites séparatives, sauf en cas d'installation en limite latérale de terrasse, d'un élément occultant (pignon aveugle d'une construction, mur plein, brise vue plein et/ou translucide) d'une hauteur minimum d'1,90 mètre par rapport au niveau du sol de la terrasse. Ces limites latérales sont prises en considération par rapport à l'axe de l'ouverture qui dessert le balcon ou la terrasse :



Le calcul du recul de la terrasse s'effectue depuis la bordure de la terrasse.

Les balcons doivent être implantés en retrait minimum de 8 mètres des limites séparatives, sauf en cas d'installation en limite séparative latérale de balcon d'un élément occultant (pignon aveugle d'une construction, mur plein, brise vue plein et/ou translucide) d'une hauteur minimum d'1,90 mètre par rapport au niveau du sol du balcon. Ces limites latérales sont prises en considération par rapport à l'axe de l'ouverture qui dessert le balcon :



Les dispositifs occultants ne peuvent être utilisés pour réduire les reculs minimums entre les limites séparatives et une ou plusieurs ouvertures d'une construction (couverte et/ou close) créant des vues directes et/ou indirectes au sens du Lexique.

**7.5.** Les auvents et pergolas, implantés au sol au niveau du terrain naturel (jusqu'à 0,30 m au-dessus), et dont la superficie couverte est inférieure à 6 m<sup>2</sup>, ne sont pas soumis à un recul minimum par rapport aux limites séparatives.

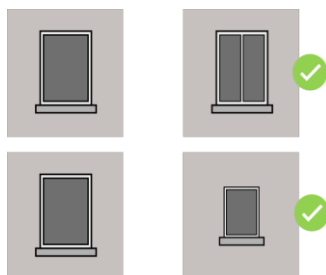
Les auvents et pergolas implantés au sol au-dessus du niveau du terrain naturel (au-delà de 0,30 m), et dont la superficie couverte est supérieure à 6 m<sup>2</sup>, doivent être implantés en retrait minimum de 8 mètres des limites séparatives, sauf en cas d'installation en limite de l'auvent ou de la pergola d'un élément occultant (pignon aveugle d'une construction, mur plein, brise vue plein et/ou translucide) d'une hauteur minimum d'1,90 mètre par rapport au niveau du sol du auvent ou de la pergola.

Les abris à voiture (couverts mais non clos) ne sont pas soumis à un recul minimum par rapport aux limites séparatives.

Les auvents, les pergolas, les abris à voiture implantés au sol et non fondés (couvert mais non clos) ne sont pas soumis à un recul minimum par rapport aux constructions existantes au sein de la parcelle.

**7.6.** Toute ouverture, jour de souffrance ou élément générant des vues est interdit en limites séparatives, sauf dans le cas d'une servitude de cour commune.

**7.7.** Lorsque qu'une construction existante et régulièrement édifiée à la date d'approbation du présent règlement (10/02/2022) comporte une ouverture, jour de souffrance ou élément générant des vues ne respectant pas la règle générale d'implantation, son remplacement ou sa modification y compris la réduction de ses dimensions est autorisée à condition que cela n'entraîne pas une aggravation de la non-conformité à la règle générale actuellement en vigueur.



**7.8.** Les escaliers et perrons dont la hauteur totale dépasse 1 mètre par rapport au terrain naturel avant travaux, doivent être implantés en retrait minimum de 1,90 mètre des limites séparatives. En limite d'emprise publique, et quelle que soit leur hauteur, les escaliers et perrons doivent respecter la marge de recul imposée à l'article 6.

## Article UI8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

**8.1.** Les constructions doivent respecter entre elles une marge d'isolement au minimum égale à 6 m.

## Article UI9 Emprise au sol des constructions

**9.1.** L'emprise au sol ne peut pas excéder 70 % de la surface du terrain.

## Article UI10 Hauteur maximale des constructions

**10.1. Dans toutes les zones,** la hauteur des constructions est la hauteur totale (acrotère compris), à l'exception des antennes, garde-corps en toiture, cheminées, cages d'ascenseurs et autres installations jugées indispensables pour le fonctionnement des constructions, mesurée en tous point de la construction et par rapport au terrain naturel.

**10.2. Dans les zones U1a**, la hauteur totale des constructions ne peut pas excéder 18 m à l'acrotère.

**10.3. Dans les zones U1b**, la hauteur totale des constructions ne peut pas excéder 15 m à l'acrotère.

**10.4.** L'ensemble de ces dispositions précédentes (10.1, 10.2, 10.3) ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques destinés aux services publics (distribution d'électricité, de gaz et de téléphone,...).

## Article U11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

### 11.1. LES EXTENSIONS

- Les extensions doivent présenter une unité d'harmonie en ce qui concerne le choix des matériaux, les pentes des toitures et les revêtements de façades.

### 11.2. LES FACADES

- Les différents murs d'un bâtiment, y compris des annexes et locaux techniques, qu'ils ne présentent des ouvertures créant des vues directes ou non, visibles ou non de la voie publique doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.
- Pour toute construction, reconstruction et réhabilitation de construction :
  - les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts devront être enduits ou traités avec un parement,
  - les matériaux utilisés devront avoir un caractère permanent
- Les différentes teintes des façades des constructions doivent respecter une harmonie d'ensemble.

### 11.3. LES TOITURES

- Pour toute construction, reconstruction et réhabilitation de construction, les toitures d'aspects tôle ondulée, ciment et papier goudronné sont interdites.
- Les antennes paraboliques de télévision doivent être installées sur le toit et en recul par rapport aux bords de la toiture.

### 11.4. LES CLOTURES

- Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts devront être enduits ou traités avec un parement (sur toutes les faces de la clôture),
- les matériaux utilisés devront avoir un caractère permanent,
- Les différentes teintes des clôtures doivent respecter une harmonie d'ensemble.

En bordure d'emprise publique :

- Les clôtures doivent être édifiées à l'alignement.
- Les clôtures ne doivent pas excéder une hauteur totale de 2 m par rapport au niveau de l'emprise publique.
- Dans le cas où un muret de clôture plein est réalisé, sa hauteur est limitée à 1 m par rapport au niveau de l'emprise publique. Au-delà, la clôture ne pourra être complétée que d'une grille, d'un grillage d'un treillage, ou de panneaux/lames (bois, métal, pvc, matériaux composites).
- Sur un mur de soutènement, les clôtures ne doivent pas dépasser 1 mètre de hauteur par rapport au niveau du terrain soutenu. Elles doivent être ajourées sur toute leur hauteur et doublées d'une haie plantée.
- Dans le cas de terrains en pente, le lexique annexé au présent règlement précise les points d'application pour la mesure de la hauteur maximale de clôture.
- La rénovation à l'identique de clôtures existantes ayant fait l'objet d'une autorisation, mais non conforme avec les règles susmentionnées, est autorisée.

Sur les limites séparatives (latérales et fond de parcelle) :

- Les clôtures peuvent être édifiées sur les limites séparatives ou en retrait.
- Les clôtures ne doivent pas excéder une hauteur totale de 2 m par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux.
- Les poteaux des clôtures ne doivent pas excéder une hauteur totale de 2,15 m par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux.
- Sur un mur de soutènement, les clôtures ne doivent pas dépasser 1 mètre de hauteur par rapport au niveau du terrain soutenu. Elles doivent être ajourées sur toute leur hauteur et doublées d'une haie plantée persistante d'une hauteur minimale de 1,90 m. Si la partie soutenue est une terrasse, un élément occultant (mur plein, brise vue plein et/ou translucide) d'une hauteur de 1,90 mètre pourra faire office de clôture au droit de ladite terrasse.



- Dans le cas de terrains en pente, le lexique annexé au présent règlement précise les points d'application pour la mesure de la hauteur maximale de clôture.
- Les antennes radiotéléphoniques et locaux techniques doivent faire l'objet d'une étude d'intégration dans le paysage. En particulier, le support et le système antenneaire doivent former un tout par l'uniformité, l'unicité des matériaux et des couleurs.

### **11.5. SUR LE SUD DE LA ZONE U1a EN CONTACT AVEC LA RD118 ET L'A6 (extension de courtaboeuf sur la Plesse et giratoire du SIOM)**

S'agissant d'une entrée majeure du parc de l'Atlantique, une qualité urbaine, paysagère et architecturale homogène des façades en vis-à-vis de la RD118 et du giratoire sera exigée quant au traitement de constructions et à leur implantation de manière à constituer un ensemble homogène qualitatif en entrée de ville.

**11.6.** Ces dispositions (11.1, 11.2, 11.3 et 11.4) ne s'appliquent pas aux secteurs identifiés sur les documents graphiques comme étant « assujetti à des Orientations d'Aménagement et de Programmation » qui devront respecter les orientations et prescriptions figurant en pièce n°3 du dossier de PLU et prendre en compte les recommandations urbanistiques et architecturales figurant en annexe n°6 du présent règlement (titre 5).

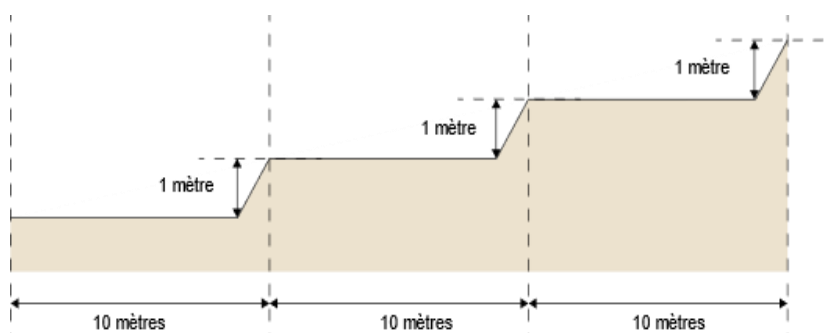
### **11.7. LES EXHAUSSEMENTS ET AFFOUILLEMENTS**

En bordure d'emprise publique :

- Les exhaussements supérieurs au niveau de l'emprise publique ne sont pas autorisés.
- Les murs de soutènement sont autorisés pour soutenir les niveaux de terre existants (terrain naturel avant travaux) supérieurs au niveau de l'emprise publique.
- La rénovation à l'identique de murs de soutènement existants est autorisée.

Sur les limites séparatives (latérales et fond de parcelle) :

- Les exhaussements sont autorisés dans la limite d'une hauteur maximale d'1 mètre par rapport au terrain naturel avant travaux, et par linéaire de 10 mètres de terrain.
- Les affouillements sont autorisés dans la limite d'une hauteur maximale d'1 mètre par rapport au terrain naturel avant travaux, et par linéaire de 10 mètres de terrain.



## **Article UI12 Obligations en matière de stationnement**

### **12.1. MODALITES DE REALISATION :**

#### Rappel :

Conformément aux dispositions de l'article R.113-6 du code de la construction et de l'habitation, une part des places à réaliser doit être pré-équipée pour faciliter l'accueil d'une borne de recharge de véhicule électrique, dotée d'un système individuel de comptage des consommations.

Par ailleurs, les places de stationnement réservées aux personnes en situation de handicap doivent représenter 5% du nombre de places prévues.

Pour toute opération, des aires de stationnement doivent être réalisées sur l'unité foncière, en-dehors des voies publiques et des espaces végétalisés ou paysagers.



## 12.2. DIMENSIONS MINIMALES :

12.2.1. Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions au moins égales à (ces dispositions s'appliquent pour le stationnement aérien et souterrain) :

### En cas de stationnement perpendiculaire :

- longueur : 5,00 mètres,
- largeur : 2,50 mètres (cette largeur doit être comptée sans poteau ou autre type de structure),
- Dans tous les cas, un recul minimum de 6 mètres est obligatoire pour l'accès à cette place sauf en cas d'implantation à l'alignement.

### En cas de stationnement en épi :

- longueur : 5 mètres pris perpendiculairement à la desserte ;
- largeur : 2,3 mètres.
- Dans tous les cas, un recul minimum de 3,5 mètres est obligatoire pour l'accès à cette place sauf en cas d'implantation à l'alignement.

### En cas de stationnement longitudinal :

- longueur : 5 mètres ;
- largeur : 2 mètres.
- Dans tous les cas, un recul minimum de 3,5 mètres est obligatoire pour l'accès à cette place

Les places de stationnement commandées sont autorisées dans la limite de deux places contiguës dans la longueur.

Plusieurs paires de places commandées (voir Lexique) sont autorisées. Toutefois, l'implantation de plusieurs places commandées à accès direct depuis l'espace public est limitée par les dimensions des accès telles que détaillées à l'article 3.

Dans le cadre d'un projet d'extension ou de changement de destination d'une construction existante à la date d'approbation de la présente modification (10/02/2022), les places existantes ne respectant pas les dimensionnements minimaux ci-dessus pourront être comptabilisées dès lors qu'elles disposent d'une largeur utile minimale de 2,30 mètres et d'une hauteur utile minimale de 2 mètres.

12.2.2. Les accès et dégagements doivent être conçus de façon à ce que chaque place de stationnement soit effectivement accessible.

## 12.3. NOMBRE D'EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT :

12.3.1. Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement, les accès et circulations pour les personnes à mobilité réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur.

Destinations	Nombre d'emplacements de stationnement (minimum)
Pour les constructions à usage d'habitation	- 1 place de stationnement pour une surface de plancher égale ou inférieure à 50 m <sup>2</sup> . - 2 places de stationnement pour une surface de plancher supérieure à 50 m <sup>2</sup> et dans tous les cas 2 places de stationnement par logement
Pour les constructions à usage de bureaux et de services	Minimum 1 place par tranche de 45 m <sup>2</sup> de surface de plancher. Maximum 1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher. Le stationnement des véhicules légers (personnel, visiteurs) et lourds doit être aménagé à l'intérieur de l'unité foncière.
Pour les constructions à usage de commerces	1 place par tranche de 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher. Le stationnement des véhicules légers (personnel, visiteurs) et lourds doit être aménagé à l'intérieur de l'unité foncière.
Pour les constructions à usage hôtelier	1 place de stationnement par chambre
Pour les constructions à usage de restauration	1 place de stationnement par tranche de 10 m <sup>2</sup> de surface de plancher pour les établissements de restauration (salle de restaurant)
Pour les constructions à usage industriels et pour les constructions à usage artisanal	1 place par tranche de 75 m <sup>2</sup> de surface de plancher à aménager à l'intérieur de l'unité foncière pour le stationnement des véhicules de transport des personnes (personnel et visiteur), s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des poids lourds et divers véhicules utilitaires.

**Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

1 place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup>  
Ils doivent disposer d'un nombre de places de stationnement leur permettant d'assurer leurs besoins propres (capacité d'accueil, personnel...).

Pour les constructions comprenant au moins 3 logements ou des bureaux, il sera prévu des installations et espaces sécurisés pour le stationnement des vélos, à raison de 0,75m<sup>2</sup> par logement et de 1,5% de la SDP pour les bureaux.

En cas de changement de destination d'une construction, les obligations de stationnement doivent être réalisées conformément aux exigences liées à la nouvelle destination.

**12.3.2. Modalités de calcul**

Toute tranche commencée est due.

**12.4. CAS DES CONSTRUCTIONS DE PLUS DE 1000 M<sup>2</sup> :**

Lorsqu'ils créent plus de 1000 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, les nouvelles constructions et aménagements suivants :

- construction soumise à une autorisation d'exploitation commerciale au titre des 1°, 2°, 4°, 5° et 7° de l'article L. 752-1 du code de commerce,
- constructions de locaux à usage industriel ou artisanal, construction d'entrepôts,
- construction de hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale,
- aménagement de nouveaux parcs de stationnement couverts accessibles au public.

ne sont autorisées que s'ils intègrent sur les aires de stationnement associées lorsqu'elles sont prévues par le projet, des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols.

**Article UI13 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

**13.1.** Des écrans plantés et végétalisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 1000 m<sup>2</sup>.

**13.2.** Les installations nuisantes et les dépôts à ciel ouvert doivent être masqués par des haies végétales à feuillage persistant.

**13.3. Le classement en « Espace Boisé Classé » (EBC)** interdit tout changement d'affectation ou de modification de l'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement (Article L130-1 du Code de l'Urbanisme). Par ailleurs les demandes d'autorisation de défrichement prévues par l'article L311-1 du Code Forestier dans ces espaces boisés classés sont irrecevables.

**13.4.** Ces dispositions (13.1, 13.2 et 13.3) ne s'appliquent pas aux secteurs identifiés sur les documents graphiques comme étant « assujetti à des Orientations d'Aménagement et de Programmation » qui devront respecter les orientations et prescriptions figurant en pièce n°3 du dossier de PLU et prendre en compte les recommandations urbanistiques et architecturales figurant en annexe n°6 du présent règlement (titre 5). Dans ces secteurs, les espaces non bâtis et non destinés aux voiries et aux aires de stationnements devront être végétalisés ou paysagers.

**Article UI14 Coefficient d'occupation des Sols**

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

**Article UI15 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

**15.1.** Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

**15.2.** L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés.

**Article UI16 Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

**16.1.** Les constructions pourront être raccordées aux réseaux quand ils existent.

**16.2.** Les constructions destinées à accueillir des activités économiques devront intégrer la possibilité d'être reliées à un réseau haut débit.

# Zone Ulc

## Caractère de la zone

La zone Ulc correspond au secteur d'extension du parc d'activités de Courtabœuf située à l'Est de l'autoroute A10 en limite de la commune de Villejust, dénommé « Courtabœuf 8 ». Ce secteur a vocation à accueillir des activités principalement issues du secteur secondaire, et dans une certaine mesure des activités tertiaires en lien avec le tissu d'activités ciblé.

La zone Ulc est concernée par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) figurant en pièce n°3 du dossier de PLU. Concernée par l'article L111-6 du code de l'urbanisme, cette zone fait également l'objet de dispositions spécifiques justifiées dans le cadre d'une étude jointe en pièce n°4 du dossier de PLU. Cette étude permet notamment d'adapter les bandes de recul le long de l'autoroute A10 et des axes de grandes circulations que constituent les routes départementales RD 118 et RD 59.

## RAPPELS :

Sont soumis à autorisation ou déclaration préalable :

- L'édification des clôtures conformément à la délibération du Conseil municipal du 29 novembre 2007.
- Les défrichements dans les espaces boisés non classés soumis à la législation du défrichement.
- Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage. Cette autorisation ne s'applique pas aux exceptions prévues à l'article L311-2 du code forestier.
- Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à l'exception des dispositions prévues à l'article L130-2 du code de l'urbanisme.
- Les démolitions conformément à la délibération du Conseil municipal du 28 mai 2015.

## Article U1c 1 Occupations du sol interdites

### 1.3. **SONT INTERDITS dans toute la zone :**

- Les dépôts de toutes natures.
- Les constructions à destination et/ou usage de commerce, ainsi que l'aménagement de locaux à destination et/ou usage de commerce au sein de constructions existantes.
- Les constructions à vocation agricole ou forestière.
- Le stationnement de caravanes isolées et immobilisées au sol.
- Les stationnements de caravanes et les installations de camping, les mobil homes, les caravanes chalet et tous dispositifs de ce type avec ou sans roues utilisés en résidence principale ou secondaire.
- Les ouvertures et exploitations de carrières.
- Les constructions dans une bande de 15 m comptée à partir de l'axe de la route départementale RD 59.
- Les constructions soumises à autorisation préalable au titre de la législation sur les installations classées.
- Les constructions à destination et/ou usage exclusif d'entrepôt, en dehors de celles autorisées à l'article 2.3.
- Les constructions à destination et/ou usage de commerce non mentionnées à l'article 2.3.
- Les constructions à destination et/ou d'habitation non mentionnées à l'article 2.3.
- tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide identifiée et protégée par arrêté préfectoral ou par le Schéma d'aménagement et de gestion des eaux Orge-Yvette, notamment :
  - comblement, affouillement, exhaussement, dépôts divers,
  - création de plans d'eau, à l'exception des travaux nécessaires, pour des raisons impératives d'intérêt public majeur (alimentation en eau potable, infrastructure de transport de grande ampleur, etc.).

## Article U1c 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

### SONT AUTORISÉS :

#### 2.1. Sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous :

- **Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres**  
Dans les secteurs affectés par le bruit aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral (pièce n°9b du dossier de PLU), les constructions nouvelles doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur (arrêté du 30 mai 1996 pour les habitations et du 9 janvier 1995 pour les bâtiments d'enseignement).
- **Zones identifiées comme « sensibles aux risques de retrait et gonflement de sols argileux »**  
Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information en annexe n°5 du présent règlement et présentées dans le rapport de présentation.  
Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et recommandations édictées au titre 5 du présent règlement.
- **Zones soumises au bruit des Aéronefs – Plan d'Exposition aux Bruits de l'aérodrome Paris-Orly**  
Les zones soumises au bruit des aéronefs sont régies par les dispositions précisées en annexe n°4 du présent règlement et dans la pièce n°7 du dossier de PLU.

#### 2.2. Sous réserve du respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation figurant en pièce n°3 du dossier de PLU et de la prise en compte des recommandations architecturales, urbanistiques et paysagères figurant en annexe n°6 du présent règlement (titre 5) pour les secteurs identifiés sur les documents graphiques comme étant « assujetti à des Orientations d'Aménagement et Programmation ».

### 2.3. Sous réserve des conditions particulières suivantes :

- L'installation d'une clôture constituée de fils barbelés et/ou électrifiée est interdite. Ce type de clôture pourrait néanmoins être autorisé, ainsi qu'une hauteur supérieure à 2 mètres, pour les activités qui exigent un niveau de sécurité particulier justifié.
- **Constructions à destination et/ou usage d'entrepôt :**  
Les constructions mixtes à usage d'entrepôts si elles sont liées à une construction existante ou autorisée, et dès lors que l'espace dédié à l'entrepôt ne représente pas plus de 70% du volume de ladite construction.
- **Constructions à destination et/ou usage de commerce :**  
Les constructions à destination et/ou usage de commerce et d'activité de service sont strictement circonscrites aux constructions déjà existantes, ayant fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme avant l'approbation de la révision alléguée du Plan Local d'Urbanisme. Aucune nouvelle construction à destination et/ou usage commercial ne sera autorisée. Des activités commerciales de type restauration pourront être autorisées au sein du volume des constructions à destination et/ou usage hôtelier dès lors qu'elles constituent un service intégré, géré par l'établissement hôtelier.
- **Constructions à destination et/ou usage d'habitation :**  
Les constructions à destination et/ou usage d'habitat strictement réservées aux personnes dont la présence est indispensable au fonctionnement ou au gardiennage des installations.
- **Constructions à destination et/ou usage d'hébergement hôtelier :**  
Les constructions à destination et/ou usage d'hébergement hôtelier sont autorisées dans le respect des localisations précisées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) en pièce n°3 du dossier de PLU.
- **Au sein des périmètres de zone humide identifiés par arrêté préfectoral ou par le Schéma d'aménagement et de gestion des eaux Orge-Yvette, sont autorisés sous réserve d'être compatibles avec la protection de la nature, des sites et paysages :**
  - Les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles (dessouchage, abattage, débroussaillage, élagage, modelés de terrain par terrassement et évacuation hors site, création de mares par terrassement en déblais, plantation d'espèces locales, etc.) sous réserve d'un plan de gestion.
  - Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ce milieu humide, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers, cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, etc.).

Avant tout projet de construction, et dans l'objectif d'éviter des problèmes liés aux infiltrations ou fissurations dues aux tassements différentiels, il sera utile et nécessaire de procéder à des reconnaissances géotechniques du terrain.

## Article U1c 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

### 3.1. ACCES

Afin de garantir la visibilité des entrées et sorties des véhicules motorisés, ainsi que la préservation des espaces publics, les accès sont réglementés comme suit :

#### Dispositions générales :

Les accès véhicules doivent présenter une **largeur utile** (hors poteaux/encadrement/murs) **minimale de 3 mètres** et une **largeur utile maximale de 5 mètres**.

Les opérations à usage **d'habitation de 5 logements et plus**, ou à usage **autre que l'habitation de plus 1 000 m<sup>2</sup>** de surface de plancher, doivent présenter un accès véhicules **d'au moins 5 mètres de largeur utile**.

Dans tous les cas une largeur supérieure peut être exigée si l'accès au terrain par les véhicules n'est pas garanti par des conditions optimales de sécurité (angle de braquage, giration, voirie à grande circulation, voirie de faible largeur, etc.).

#### **Pour les façades de terrain inférieures à 12 mètres :**

- Un seul accès véhicules est autorisé le long de chaque voie ouverte à la circulation publique,

- Dans le cas d'un accès véhicules préexistant au sein d'une construction implantée à l'alignement de l'espace public, un second accès véhicules pourra être autorisé le long de la voie ouverte à la circulation publique, dans la limite d'une largeur utile maximale de 3 mètres.

**Pour les façades de terrain supérieures ou égales à 12 mètres :**

- Deux accès véhicules le long de chaque voie ouverte à la circulation publique sont autorisés. La largeur utile maximale autorisée du second accès est limitée à 3 mètres de largeur utile, et à 5 mètres de largeur utile dans les cas suivants :
  - les opérations à usage d'habitation de 5 logements et plus,
  - les opérations à usage autre que l'habitation de plus 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Dispositions particulières :

- Dans le cas où un accès véhicule est déjà existant et qu'il a fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme postérieurement, il pourra être conservé en l'état dans le cadre d'un nouveau projet de construction (extension, bâtie, création de surface de plancher supplémentaire) s'il dispose d'une largeur utile minimale de 2,30 mètres et d'une hauteur utile minimale de 2 mètres.
- Dans le cas de la création d'un accès véhicules en façade d'une construction existante implantée à l'alignement de l'espace public, cet accès devra également présenter une hauteur utile minimale de 2 mètres.
- Dans le cas d'une division d'un terrain en vue de créer des lots à bâtir, tout accès ne peut desservir qu'au maximum 2 lots (bâti et/ou à bâtir). Au-delà de 2 lots, la création d'une voie de desserte interne au lotissement est obligatoire, avec accès propre pour chaque lot.

### 3.2. VOIRIE

Les voies internes (espace commun, servitude de passage, etc.) créées pour desservir des lots arrière devenus parcelles à l'issue d'une division foncière doivent présenter des caractéristiques adaptées aux constructions projetées :

- Pour la desserte d'une parcelle accueillant 1 logement maximum : la voie doit présenter une largeur utile (hors poteaux/murs) minimale de 3 mètres.
- Pour la desserte d'une parcelle accueillant plus d'1 logement individuel : la voie doit présenter une largeur utile (hors poteaux/murs) minimale de 5 mètres.
- Pour la desserte de plus d'1 parcelle : la voie doit présenter une largeur utile (hors poteaux/murs) minimale de 5 mètres

Dans le cas d'une subdivision foncière, les largeurs utiles minimales des voies de desserte existantes devront être conformes aux prescriptions susmentionnées.

Par ailleurs, une aire de retournement devra être prévue en cas de voie en impasse au-delà de 2 logements.

Dans tous les cas, pour les voies d'une longueur comprise entre 60 mètres et 120 mètres, une aire de retournement est obligatoire. Pour les voies dont la longueur est supérieure à 120 mètres, au moins une aire de retournement devra être prévue par tranche de 120 mètres.

## Article U1c 4 Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

### 4.1. Alimentation en eau potable

- Le branchement sur le réseau d'eau potable public existant est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

### 4.2. Assainissement

- Toutes les constructions doivent respecter le règlement d'assainissement du Syndicat Intercommunal de l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette (SIAHVV).
- Les constructions doivent notamment répondre aux obligations suivantes : à l'intérieur d'une même unité foncière, les eaux usées et les eaux pluviales doivent être recueillies séparément.

#### 4.2.1. Eaux usées

- Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire.
- Le règlement d'assainissement du Syndicat Intercommunal de l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette (SIAHVV) définit les conditions d'usage du réseau public.



#### 4.2.2. Eaux pluviales

- Tout aménagement réalisé sur l'unité foncière ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil).
- Toute construction ou installation devra gérer ses eaux pluviales conformément aux dispositions du règlement d'assainissement du Syndicat Intercommunal de l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette (SIAHVY) et aux dispositions du règlement d'assainissement collectif de la communauté d'agglomération Paris-Saclay. La communauté d'agglomération Paris-Saclay détient la compétence assainissement, et est ainsi référente en matière de travaux de raccordement au réseau collectif. Le Syndicat Intercommunal de l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette (SIAHVY) est référent en matière d'assainissement non-collectif.
- La recherche de solutions permettant l'absence de rejets d'eaux pluviales dans le réseau collecteur sera à privilégier pour les constructions neuves et pour la création de nouvelles surfaces imperméabilisées. Rappel de l'article 43 du chapitre IV (« Instruction des demandes de permis de construire et des demandes de branchement / volet gestion des eaux pluviales ») du règlement d'assainissement collectif de la Communauté Paris Saclay :

*« Dans tous les cas, que la parcelle soit infiltrante ou non, il est rappelé que toutes les solutions pour limiter le ruissellement à la source devront être recherchées par le pétitionnaire (limitation directe du coefficient d'imperméabilisation par la mise en place de revêtements particuliers ou la mise en place de techniques permettant de retarder le ruissellement comme les toitures végétalisées) et également, le pétitionnaire est tenu d'assurer à minima une gestion à la parcelle des pluies courantes (8 mm en 24 h conformément aux dispositions du SAGE). »*

- Dans le cas où l'infiltration nécessiterait des travaux disproportionnés ou présentant un risque justifié, toute construction raccordée au réseau public d'assainissement devra faire l'objet d'une rétention à la parcelle des eaux de ruissellement, de façon à respecter un débit de fuite de 1,2 l/s/ha et une pluie de référence vicennale (50 mm en 4heures).
- Sur les espaces de stationnement, chaussées, aires de services, de manœuvre ou d'activités, d'une surface imperméabilisée cumulée supérieure à 200 m<sup>2</sup> d'un seul tenant, les eaux de ruissellement devront faire l'objet d'un prétraitement avant déversement dans un réseau public d'assainissement ou dans un ouvrage d'infiltration. Le prétraitement devra être adapté et proportionné à la quantité et à la typologie des éléments polluants accumulés sur les surfaces imperméabilisées (ouvrages de dessablage, déshuilage, séparateur d'hydrocarbures, autres). L'assainissement naturel des eaux de ruissellement par infiltration devra être favorisé si la nature du sol le permet et via des techniques adaptées (structure alvéolaire sur espace de stationnement enherbé, noue d'infiltration, autres). L'entretien et le nettoyage des ouvrages et structures incombent au propriétaire et devront être effectués régulièrement afin de limiter le colmatage des couches de surface.
- De manière à limiter ces apports, tant au point de vue qualitatif que quantitatif, des techniques alternatives aux réseaux devront être privilégiées (chaussées réservoir, bassins, réutilisation de l'eau pour arrosage, toitures végétalisées, terrasses avec systèmes de rétention d'eau, etc.).

#### 4.3. Réseaux divers

- Les lignes de télécommunications et de distributions d'énergie électrique du réseau public doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.
- Toutes modifications importantes des réseaux existants, tant privés que publics, doivent être conçues de manière à pouvoir être raccordés au réseau en souterrain si celui-ci existe ou si celui-ci est prévu par arrêté.
- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications et de distribution électrique 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.

### Article Ulc 5 Superficie minimale des terrains

5.1. Sans objet. Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

### Article Ulc 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

*Le présent article régit l'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques ou aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale.*



**6.1.** Le long de la RD 59, sur les unités foncières concernées par une bande d'implantation, les constructions seront implantées dans cette bande localisée aux documents graphiques. Par ailleurs, les constructions devront respecter les principes et coupes figurant dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) en pièce n°3 du dossier de PLU.

**6.2.** Toute construction doit s'implanter à une distance d'au moins 5 m comptée en tous points de la construction à partir de l'alignement, sauf dispositions contraires figurant aux documents graphiques (« marge de recul obligatoire »).  
A l'intérieur de la marge de recul sont autorisées les marquises dans la limite de 1,5 mètre de profondeur.

Par ailleurs, le long de l'A10, de la RD59 et de la RD 118, les constructions devront respecter les principes et coupes figurant dans les OAP en pièce n°3 du dossier de PLU (bande d'inconstructibilité de 25 mètres depuis l'axe de la RD 118 et de la RD 59, et de 76 mètres depuis l'axe de l'A10).

**6.3.** Le long des sentes, sentiers, chemins, passages, non ouverts à la circulation automobile, les constructions pourront être implantées à l'alignement ou en retrait, sans minimum de recul.

**6.4.** Ces dispositions (6.1 et 6.2) ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques destinés aux services publics (distribution d'électricité, de gaz et de téléphone, etc.) qui pourront s'implanter à une distance comprise entre 0 et 5 mètres comptée à partir de l'alignement.

**6.6.** L'ensemble de ces dispositions précédentes (6.1 à 6.4) ne s'appliquent pas aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 volts) faisant l'objet d'une mention dans les servitudes d'utilité publique.

## **Article Ulc 7**    **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

**7.1.** Les constructions doivent être édifiées en retrait des limites séparatives avec une marge d'isolement au minimum égale à 6 m.

A l'intérieur de la marge de recul sont autorisées les marquises dans la limite de 1,5 mètre de profondeur.

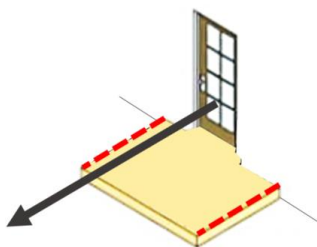
**7.2.** Cette disposition (7.1) ne s'applique pas :

- aux ouvrages techniques destinés aux services publics (distribution d'électricité, de gaz et de téléphone...) qui pourront s'implanter à une distance comprise entre 0 et 6 mètres comptée à partir des limites séparatives,
- aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 volts) faisant l'objet d'une mention dans les servitudes d'utilité publique.

**7.3.** Les terrasses implantées au niveau du terrain naturel (jusqu'à 0,30 m au-dessus) ne sont pas soumises à un recul minimum par rapport aux limites séparatives.

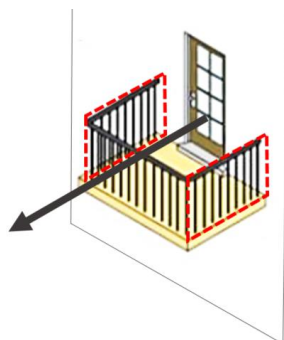
Les terrasses implantées au sol entre 0,31 mètre et 1 mètre au-dessus du niveau du terrain naturel avant travaux doivent être implantées en retrait minimum de 3 mètres des limites séparatives, sauf en cas d'installation en limite de terrasse, d'un élément occultant (pignon aveugle d'une construction, mur plein, brise vue plein et/ou translucide) d'une hauteur minimum d'1,90 mètre par rapport au niveau du sol de la terrasse.

Les terrasses implantées au sol au-dessus de 1 mètre par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux doivent être implantées en retrait minimum de 8 mètres des limites séparatives, sauf en cas d'installation en limite latérale de terrasse, d'un élément occultant (pignon aveugle d'une construction, mur plein, brise vue plein et/ou translucide) d'une hauteur minimum d'1,90 mètre par rapport au niveau du sol de la terrasse. Ces limites latérales sont prises en considération par rapport à l'axe de l'ouverture qui dessert le balcon ou la terrasse :



Le calcul du recul de la terrasse s'effectue depuis la bordure de la terrasse.

Les balcons doivent être implantés en retrait minimum de 8 mètres des limites séparatives, sauf en cas d'installation en limite séparative latérale de balcon d'un élément occultant (pignon aveugle d'une construction, mur plein, brise vue plein et/ou translucide) d'une hauteur minimum d'1,90 mètre par rapport au niveau du sol du balcon. Ces limites latérales sont prises en considération par rapport à l'axe de l'ouverture qui dessert le balcon :



Les dispositifs occultants ne peuvent être utilisés pour réduire les reculs minimums entre les limites séparatives et une ou plusieurs ouvertures d'une construction (couverte et/ou close) créant des vues directes et/ou indirectes au sens du Lexique.

**7.4.** Les auvents et pergolas, implantés au sol au niveau du terrain naturel (jusqu'à 0,30 m au-dessus), et dont la superficie couverte est inférieure à 6 m<sup>2</sup>, ne sont pas soumis à un recul minimum par rapport aux limites séparatives.

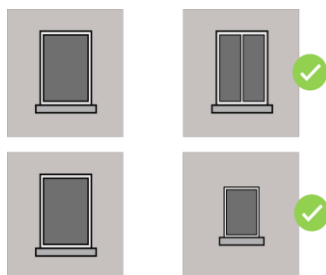
Les auvents et pergolas implantés au sol au-dessus du niveau du terrain naturel (au-delà de 0,30 m), et dont la superficie couverte est supérieure à 6 m<sup>2</sup>, doivent être implantés en retrait minimum de 8 mètres des limites séparatives, sauf en cas d'installation en limite de l'auvent ou de la pergola d'un élément occultant (pignon aveugle d'une construction, mur plein, brise vue plein et/ou translucide) d'une hauteur minimum d'1,90 mètre par rapport au niveau du sol de l'auvent ou de la pergola.

Les abris à voiture (couverts mais non clos) ne sont pas soumis à un recul minimum par rapport aux limites séparatives.

Les auvents, les pergolas, les abris à voiture implantés au sol et non fondés (couvert mais non clos) ne sont pas soumis à un recul minimum par rapport aux constructions existantes au sein de la parcelle.

**7.5.** Toute ouverture, jour de souffrance ou élément générant des vues est interdit en limites séparatives, sauf dans le cas d'une servitude de cour commune.

**7.6.** Lorsque qu'une construction existante et régulièrement édifiée à la date d'approbation du présent règlement (10/02/2022) comporte une ouverture, jour de souffrance ou élément générant des vues ne respectant pas la règle générale d'implantation, son remplacement ou sa modification y compris la réduction de ses dimensions est autorisée à condition que cela n'entraîne pas une aggravation de la non-conformité à la règle générale actuellement en vigueur.



**7.7.** Les escaliers et perrons dont la hauteur totale dépasse 1 mètre par rapport au terrain naturel avant travaux, doivent être implantés en retrait minimum de 1,90 mètre des limites séparatives. En limite d'emprise publique, et quelle que soit leur hauteur, les escaliers et perrons doivent respecter la marge de recul imposée à l'article 6.

## Article Ulc 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1. Les constructions doivent respecter entre elles une marge d'isolement au minimum égale à 6 m.

## Article Ulc 9 Emprise au sol des constructions

9.1. L'emprise au sol ne peut pas excéder 70 % de la surface du terrain.

## Article Ulc 10 Hauteur maximale des constructions

10.1. La hauteur des constructions est la hauteur totale (acrotère compris), à l'exception des antennes, garde-corps en toiture, cheminées, cages d'ascenseurs et autres installations jugées indispensables pour le fonctionnement des constructions, mesurée en tous point de la construction et par rapport au terrain naturel.

10.2. La hauteur totale des constructions ne peut pas excéder 26 m à l'acrotère.

10.3. L'ensemble de ces dispositions précédentes (10.1 et 10.2) ne s'applique pas aux ouvrages techniques destinés aux services publics (distribution d'électricité, de gaz et de téléphone, etc.).

## Article Ulc 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

### 11.1. LES EXTENSIONS

- Les extensions doivent présenter une unité d'harmonie en ce qui concerne le choix des matériaux, les pentes des toitures et les revêtements de façades.
- La prise en comptes des « Recommandations architecturales, urbanistiques et paysagères » en annexe 6 du présent règlement (titre 5) est à privilégier.

### 11.2. LES FAÇADES

- Les différents murs d'un bâtiment, y compris des annexes et locaux techniques, qu'ils présentent des ouvertures créant des vues directes ou non, visibles ou non de la voie publique doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.
- Pour toute construction, reconstruction et réhabilitation de construction :
  - les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts devront être enduits ou traités avec un parement,
  - les matériaux utilisés devront avoir un caractère permanent.
- Les différentes teintes des façades des constructions doivent respecter une harmonie d'ensemble.
- La prise en comptes des « Recommandations architecturales, urbanistiques et paysagères » en annexe 6 du présent règlement (titre 5) est à privilégier.

### 11.3. LES TOITURES

- Pour toute construction, reconstruction et réhabilitation de construction, les toitures d'aspects tôle ondulée, ciment, et papier goudronné sont interdites.
- Les antennes paraboliques de télévision doivent être installées sur le toit et en recul par rapport aux bords de la toiture.
- La prise en comptes des « Recommandations architecturales, urbanistiques et paysagères » en annexe 6 du présent règlement (titre 5) est à privilégier.

### 11.4. LES CLOTURES

- Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts devront être enduits ou traités avec un parement (sur toutes les faces de la clôture),
- les matériaux utilisés devront avoir un caractère permanent,
- Les différentes teintes des clôtures doivent respecter une harmonie d'ensemble.

En bordure d'emprise publique :

- Les clôtures doivent être édifiées à l'alignement.

- Les clôtures ne doivent pas excéder une hauteur totale de 2 m par rapport au niveau de l'emprise publique.
- Les poteaux des clôtures ne doivent pas excéder une hauteur totale de 2,15 m par rapport au niveau de l'emprise publique.
- Dans le cas où un muret de clôture plein est réalisé, sa hauteur est limitée à 1 m par rapport au niveau de l'emprise publique. Au-delà, la clôture ne pourra être complétée que d'une grille, d'un grillage d'un treillage, ou de panneaux/lames (bois, métal, pvc, matériaux composites).
- Sur un mur de soutènement, les clôtures ne doivent pas dépasser 1 mètre de hauteur par rapport au niveau du terrain soutenu. Elles doivent être ajourées sur toute leur hauteur et doublées d'une haie plantée.
- Dans le cas de terrains en pente, le lexique annexé au présent règlement précise les points d'application pour la mesure de la hauteur maximale de clôture.
- La rénovation à l'identique de clôtures existantes ayant fait l'objet d'une autorisation, mais non conforme avec les règles susmentionnées, est autorisée.

Sur les limites séparatives (latérales et fond de parcelle) :

- Les clôtures peuvent être édifiées sur les limites séparatives ou en retrait.
- Les clôtures ne doivent pas excéder une hauteur totale de 2 m par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux.
- Les poteaux des clôtures ne doivent pas excéder une hauteur totale de 2,15 m par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux.
- Sur un mur de soutènement, les clôtures ne doivent pas dépasser 1 mètre de hauteur par rapport au niveau du terrain soutenu. Elles doivent être ajourées sur toute leur hauteur et doublées d'une haie plantée persistante d'une hauteur minimale de 1,90 m. Si la partie soutenue est une terrasse, un élément occultant (mur plein, brise vue plein et/ou translucide) d'une hauteur de 1,90 mètre pourra faire office de clôture au droit de ladite terrasse.
- Dans le cas de terrains en pente, le lexique annexé au présent règlement précise les points d'application pour la mesure de la hauteur maximale de clôture.

En cas de nécessité imposée par le domaine d'activités du propriétaire et/ou exploitant, les clôtures sur front de rue doivent être édifiées à l'alignement. Les clôtures devront respecter les recommandations architecturales, urbanistiques et paysagères figurant en annexe n°6 du présent règlement (titre 5), étant précisé que leur hauteur pourra faire l'objet d'une adaptation en fonction du niveau de sécurité exigé par l'activité.

Les antennes radiotéléphoniques et locaux techniques doivent faire l'objet d'une étude d'intégration dans le paysage. En particulier, le support et le système antennaire doivent former un tout par l'uniformité, l'unicité des matériaux et des couleurs.

La prise en comptes des « Recommandations architecturales, urbanistiques et paysagères » en annexe 6 du présent règlement (titre 5) est à privilégier.

### **11.5. TRAITEMENT DES « ENTRÉES DE VILLE »**

- **Rond-point de la Brûlerie** : s'agissant d'une entrée majeure du parc d'activités, une qualité urbaine, paysagère et architecturale homogène des façades en vis-à-vis de la RD118 et du giratoire sera exigée. Le traitement des constructions et leur implantation devra constituer un ensemble harmonieux qualitatif, en respectant notamment :
  - les principes et coupes figurant dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP),
  - les recommandations architecturales, urbanistiques et paysagères figurant en annexe 6 du présent règlement (titre 5).
- **Linéaires des RD 118 et RD 59** : s'agissant de façades majeures du parc d'activités, une qualité urbaine, paysagère et architecturale homogène des façades sera exigée. Le traitement des constructions et leur implantation devra constituer un ensemble harmonieux qualitatif, en respectant notamment :
  - les principes et coupes figurant dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP),
  - les recommandations architecturales, urbanistiques et paysagères figurant en annexe 6 du présent règlement (titre 5).

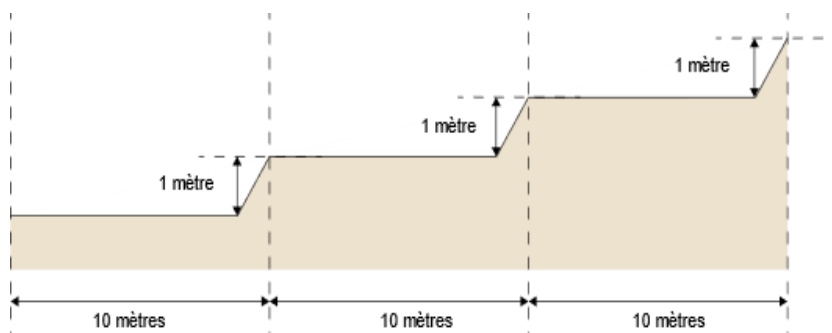
### **11.6. LES EXHAUSSEMENTS ET AFFOUILLEMENTS**

En bordure d'emprise publique :

- Les exhaussements supérieurs au niveau de l'emprise publique ne sont pas autorisés.
- Les murs de soutènement sont autorisés pour soutenir les niveaux de terre existants (terrain naturel avant travaux) supérieurs au niveau de l'emprise publique.
- La rénovation à l'identique de murs de soutènement existants est autorisée.

Sur les limites séparatives (latérales et fond de parcelle) :

- Les exhaussements sont autorisés dans la limite d'une hauteur maximale d'1 mètre par rapport au terrain naturel avant travaux, et par linéaire de 10 mètres de terrain.
- Les affouillements sont autorisés dans la limite d'une hauteur maximale d'1 mètre par rapport au terrain naturel avant travaux, et par linéaire de 10 mètres de terrain.



## Article U1c 12 Obligations en matière de stationnement

### 12.1. MODALITÉS DE REALISATION :

- Rappel :  
*Conformément aux dispositions de l'article R.113-6 du code de la construction et de l'habitation, une part des places à réaliser doit être pré-équipée pour faciliter l'accueil d'une borne de recharge de véhicule électrique, dotée d'un système individuel de comptage des consommations.*  
*Par ailleurs, les places de stationnement réservées aux personnes en situation de handicap doivent représenter 5% du nombre de places prévues.*
- Pour toute opération, des aires de stationnement doivent être réalisées sur l'unité foncière, en-dehors des voies publiques et des espaces végétalisés ou paysager,
- La gestion des eaux de ruissellement devra être effectuée conformément aux prescriptions de l'article 4.2.2 du présent règlement.
- Les constructions et installations neuves équipés d'un parc de stationnement devront prévoir que ce parc de stationnement soit alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables :
  - Pour les bâtiments neufs à usage principal industriel ou tertiaire équipés d'un parc de stationnement destiné aux salariés : lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 10 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 20 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être prévues. (article R111-14-3 du code de la construction et de l'habitation),
  - Pour les bâtiments neufs accueillant un service public équipés d'un parc de stationnement destiné aux agents ou aux usagers du service public : lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 10 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 20 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être prévues. (article R111-14-3-1 du code de la construction et de l'habitation),
  - Pour les bâtiments neufs constituant un ensemble commercial ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques, équipés d'un parc de stationnement destiné à la clientèle : lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 5 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un

système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 10 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être prévues. (article R111-14-3-2 du code de la construction et de l'habitation).

## 12.2. NOMBRE D'EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT :

### 12.2.1. Modalités de calcul

Toute tranche commencée est due.

### 12.2.2. Stationnements automobiles

Destinations et/ou usages	Nombre d'emplacements de stationnement (minimum)
<b>Pour les constructions à destination/usage d'habitation strictement réservées aux personnes dans la présence est indispensable au fonctionnement et au gardiennage des installations</b>	- 1 place de stationnement minimum pour une surface de plancher égale ou inférieure à 50 m <sup>2</sup> . - 2 places de stationnement pour une surface de plancher supérieure à 50 m <sup>2</sup> et dans tous les cas 2 places de stationnement par logement.
<b>Pour les constructions à destination/usage de bureaux</b>	Minimum 1 place de stationnement minimum par tranche de 55 m <sup>2</sup> de surface de plancher. Maximum 1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher. Le stationnement des véhicules légers (personnel, visiteurs) et lourds doit être aménagé à l'intérieur de l'unité foncière car il est rappelé qu'aucun stationnement poids lourds ne sera autorisé sur les espaces public du parc d'activités. Les solutions d'optimisation du stationnement devront être privilégiées (espace de stationnement en silo, autres).
<b>Pour les constructions à destination/usage de commerces</b>	1 place de stationnement minimum par tranche de 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher. Le stationnement des véhicules légers (personnel, visiteurs) et lourds doit être aménagé à l'intérieur de l'unité foncière. Les solutions d'optimisation du stationnement devront être privilégiées (espace de stationnement en silo, autres).
<b>Pour les constructions à usage de restauration</b>	1 place de stationnement minimum par tranche de 10 m <sup>2</sup> de surface de plancher pour les établissements de restauration (salle de restaurant).
<b>Pour les constructions à destination/usage d'hébergement hôtelier</b>	1 place de stationnement minimum par chambre.
<b>Pour les constructions à destination/usage industriel et/ou artisanal</b>	1 place de stationnement minimum par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher à aménager à l'intérieur de l'unité foncière pour le stationnement des véhicules de transport des personnes (personnel et visiteur) ainsi que le stationnement des poids lourds et divers véhicules utilitaires, car il est rappelé qu'aucun stationnement poids lourds ne sera autorisé sur les espaces public du parc d'activités Les solutions d'optimisation du stationnement devront être privilégiées (espace de stationnement en silo, autres).
<b>Pour les locaux d'entrepôt liés aux activités principales autorisées à destination/usage principal industriel et/ou artisanal,</b>	1 place de stationnement minimum par tranche de 250 m <sup>2</sup> pour les locaux d'entrepôts liés aux activités industrielles et artisanales autorisées. Les solutions d'optimisation du stationnement devront être privilégiées (espace de stationnement en silo, autres).
<b>Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</b>	1 place minimum de stationnement par tranche de 80 m <sup>2</sup> . Ils doivent disposer d'un nombre de places de stationnement leur permettant d'assurer leurs besoins propres (capacité d'accueil, personnel, etc.). Les solutions d'optimisation du stationnement devront être privilégiées (espace de stationnement en silo, autres).

En cas de changement de destination d'une construction, les obligations de stationnement doivent être réalisées conformément aux exigences liées à la nouvelle destination.



### **12.2.3. Stationnement adapté destiné aux personnes à mobilité réduite**

Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement, les accès et circulations pour les personnes à mobilité réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur.

Les places adaptées destinées à l'usage du public doivent représenter au minimum 2 % du nombre total de places prévues pour le public. Le nombre minimal de places adaptées est arrondi à l'unité supérieure. Au-delà de 500 places, le nombre de places adaptées, qui ne saurait être inférieur à 10 places, est fixé par arrêté municipal.

### **12.2.4. Stationnement des cycles et/ou cycles à pédalage**

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos prévu est couvert et se situe de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

L'espace destiné au stationnement des cycles peut être constitué de plusieurs emplacements.

- **pour les bâtiments à usage principal d'habitation**, l'espace de stationnement possède une superficie de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales, et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>;
- **pour les bâtiments à usage principal de bureaux**, l'espace de stationnement possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher. Les emplacements devront comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les cycles par le cadre, et cumulativement au moins par une roue.
- **pour les bâtiments à usage industriel ou tertiaire**, l'espace de stationnement est dimensionné pour accueillir un nombre de place de vélo calculé par rapport à 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage. Les emplacements devront comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les cycles par le cadre, et cumulativement au moins par une roue.
- **pour les bâtiments commerciaux :**
  - lorsque l'ensemble commercial ou l'établissement de spectacles cinématographiques dispose d'un parc de stationnement dont la capacité est inférieure ou égale à 40 places, l'espace destiné au stationnement des vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélos correspondant à 10 % de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 2 places,
  - lorsque l'ensemble commercial ou l'établissement de spectacles cinématographiques dispose d'un parc de stationnement dont la capacité est supérieure à 40 places mais inférieure ou égale à 400 places, l'espace destiné au stationnement des vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélos correspondant à 5 % de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 10 places,
  - lorsque l'ensemble commercial ou l'établissement de spectacles cinématographiques dispose d'un parc de stationnement dont la capacité est supérieure à 400 places, l'espace destiné au stationnement des vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélos correspondant à 2 % de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 20 places et avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 50 places,
  - Les emplacements devront comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les cycles par le cadre, et cumulativement au moins par une roue.
- **pour les bâtiments neufs accueillant un service public** : lorsqu'ils sont équipés de places de stationnement destinées aux agents ou usagers du service public, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement des vélos. L'espace est dimensionné pour accueillir un nombre de place de vélo correspondant à 15 % de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage. Les emplacements devront comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les cycles par le cadre, et cumulativement au moins par une roue.

### **12.3. DIMENSIONS MINIMALES DES STATIONNEMENTS VÉHICULES :**

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions au moins égales à (ces dispositions s'appliquent pour le stationnement aérien et souterrain) :

En cas de stationnement perpendiculaire :

- longueur : 5,00 mètres,
- largeur : 2,50 mètres (cette largeur doit être comptée sans poteau ou autre type de structure),
- Dans tous les cas, un recul minimum de 6 mètres est obligatoire pour l'accès à cette place sauf en cas d'implantation à l'alignement.

En cas de stationnement en épi :

- longueur : 5 mètres pris perpendiculairement à la desserte ;
- largeur : 2,3 mètres.
- Dans tous les cas, un recul minimum de 3,5 mètres est obligatoire pour l'accès à cette place sauf en cas d'implantation à l'alignement.

En cas de stationnement longitudinal :

- longueur : 5 mètres ;
- largeur : 2 mètres.
- Dans tous les cas, un recul minimum de 3,5 mètres est obligatoire pour l'accès à cette place

Les places de stationnement commandées sont autorisées dans la limite de deux places contiguës dans la longueur.

Plusieurs paires de places commandées (voir Lexique) sont autorisées. Toutefois, l'implantation de plusieurs places commandées à accès direct depuis l'espace public est limitée par les dimensions des accès telles que détaillées à l'article 3.

Dans le cadre d'un projet d'extension ou de changement de destination d'une construction existante à la date d'approbation de la présente modification (10/02/2022), les places existantes ne respectant pas les dimensionnements minimaux ci-dessus pourront être comptabilisées dès lors qu'elles disposent d'une largeur utile minimale de 2,30 mètres et d'une hauteur utile minimale de 2 mètres.

### **12.4. CAS DES CONSTRUCTIONS DE PLUS DE 1000 M<sup>2</sup> :**

Lorsqu'ils créent plus de 1000 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, les nouvelles constructions et aménagements suivants :

- construction soumise à une autorisation d'exploitation commerciale au titre des 1°, 2°, 4°, 5° et 7° de l'article L. 752-1 du code de commerce,
- constructions de locaux à usage industriel ou artisanal, construction d'entrepôts,
- construction de hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale,
- aménagement de nouveaux parcs de stationnement couverts accessibles au public.

ne sont autorisées que s'ils intègrent sur les aires de stationnement associées lorsqu'elles sont prévues par le projet, des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols.

## **Article Uic 13**

### **Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

**13.1.** Des écrans plantés et végétalisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 1000 m<sup>2</sup>.

**13.2.** Les espaces non bâtis et non destinés aux voiries et aux aires de stationnements devront être plantés, végétalisés et/ou paysagés.

**13.3.** Les installations nuisantes et les dépôts à ciel ouvert doivent être masqués par des haies végétales à feuillage persistant.

**13.4.** Le secteur étant « assujéti à des Orientations d'Aménagement et de Programmation », les aménagements devront respecter les orientations et prescriptions figurant en pièce n°3 du dossier de PLU et prendre en compte les recommandations urbanistiques et architecturales figurant en annexe n°6 du présent règlement (titre 5).



## Article Ulc 14 Coefficient d'occupation des Sols

14.1. Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

## Article Ulc 15 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

15.1. Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

15.2. L'emploi de dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés (géothermie, réseau de chaleur urbain du SIOM notamment).

15.3. Toute action ou opération d'aménagement faisant l'objet d'une évaluation environnementale doit faire l'objet d'une étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables de la zone, en particulier sur l'opportunité de la création ou du raccordement à un réseau de chaleur ou de froid ayant recours aux énergies renouvelables et de récupération.

15.4. L'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation ou le remblaiement de zones humides identifiées sont interdits, sauf exceptions prévues par le règlement du Schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Orge-Yvette, si :

- le projet est réalisé dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique (DUP) ou d'intérêt général (DIG) au titre de l'article L.211-7 du code de l'environnement,
- ou le projet présente des enjeux liés à la sécurité ou à la salubrité publique, tels que décrits à l'article L.2212-2 du code général des collectivités territoriales,
- ou le projet vise la restauration hydromorphologique des cours d'eau (travaux entraînant la perte ou l'impact de zones humides artificiellement créées par le passé par des modifications apportées à l'hydromorphologie naturelle du cours d'eau).

Dans le cas des exceptions susmentionnées, des mesures adaptées doivent être définies pour :

- chercher à éviter le dommage causé aux zones humides (mesures d'évitement),
- chercher à réduire l'impact sur les zones humides, leurs fonctionnalités et leurs services rendus (mesures correctrices),
- s'il subsiste des impacts résiduels, ensuite et seulement, compenser le dommage résiduel identifié (mesures compensatoires).

La gestion et l'entretien des zones humides sont de la responsabilité du maître d'ouvrage et doivent être garantis à long terme. Conformément à la réglementation en vigueur et à la doctrine nationale, les mesures compensatoires sont définies par le maître d'ouvrage lors de la conception du projet et sont fixées, ainsi que les modalités de leur suivi, dans les actes administratifs liés au projet.

## Article Ulc 16 Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

16.1. Les constructions pourront être raccordées aux réseaux quand ils existent.

16.2. Les constructions destinées à accueillir des activités économiques devront intégrer la possibilité d'être reliées à un réseau haut débit, notamment à la fibre optique.

# Zone UL

## Caractère de la zone

La zone UL regroupe plusieurs secteurs répartis sur le territoire communal de Villebon-sur-Yvette et qui sont réservés exclusivement aux équipements. Certains d'entre eux accueillent des équipements spécifiques, notamment en matière de protection de l'environnement ou de santé.

Elle comprend 8 secteurs :

- **ULa**, situé le long de l'A10, qui est destiné à recevoir une aire d'accueil pour les gens du voyage,
- **ULb** qui correspond à des équipements publics et qui sont majoritairement situés dans la partie résidentielle de Villebon-sur-Yvette. Une partie de ce secteur qui est situé en limite du centre sportif Saint-Exupéry, le long de l'A10, reçoit une protection renforcée au titre des espaces boisés classés et est inconstructible.
- **ULf**, situé dans le hameau du Village, qui est destiné à recevoir des constructions mixtes à vocation d'équipements et d'habitat.
- **ULg** qui accueille un équipement d'enseignement secondaire privé ainsi que le centre de retraite des Lazaristes et qui est situé dans le hameau du Village.
- **ULh** qui correspond à des équipements publics situé le long de la voie communale n°2 de Saulx-les-Chartreux à Villebon-sur-Yvette.

## **RAPPELS :**

Sont soumis à autorisation ou déclaration préalable :

- L'édification des clôtures conformément à la délibération du Conseil municipal du 29 novembre 2007.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces Boisés non Classés soumis à la législation du défrichement
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les Espaces Boisés Classés figurant aux plans de zonage. Cette autorisation ne s'applique pas aux exceptions prévues à l'article L311-2 du Code Forestier.
- Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les Espaces Boisés Classés à l'exception des dispositions prévues à l'article L130-2 du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions conformément à la délibération du Conseil municipal du 28 mai 2015.

## Article UL1 Occupations du sol interdites

### 1.2. SONT INTERDITS dans toutes les zones :

- Les constructions à usage de commerce.
- Les constructions à usage d'activité artisanale.
- Les établissements industriels.
- Les constructions à usage d'entrepôt.
- Les dépôts de toute nature.
- Les ouvertures et exploitations de carrières.
- Les antennes radio téléphoniques.
- Les pylônes et antennes qui ne sont pas situés en toiture.
- Le stationnement de caravane et de camping-cars.
- Les constructions à vocation agricole ou forestière.
- Les constructions dans une bande de 15 m comptée à partir de l'axe de la RD 59.

### 1.3. SONT INTERDITS dans la zone ULa, ULb, ULh :

- Les constructions à usage hôtelier.

### 1.4. SONT INTERDITS dans les zones ULb, ULf, ULg et ULf :

- Les stationnements de caravanes et les installations de camping, les mobil homes, les caravanes chalet et tous dispositifs de ce type avec ou sans roues utilisés en résidence principale ou secondaire.

### 1.5. SONT INTERDITS dans la zone ULh :

- Les constructions à usage d'habitat.
- Les constructions à usage de bureaux et de services.

## Article UL 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

### SONT AUTORISES :

#### 2.1. Sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous :

- **Isolément acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres**  
Dans les secteurs affectés par le bruit aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral (pièce n°9b du dossier de PLU), les constructions nouvelles doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur (arrêté du 30 mai 1996 pour les habitations et du 9 janvier 1995 pour les bâtiments d'enseignement).
- **Zones identifiées comme « sensibles aux risques de retrait et gonflement de sols argileux »**  
Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information en annexe n°5 du présent règlement et présentées dans le rapport de présentation.  
Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et recommandations édictées au titre 5 du présent règlement.
- **Zones soumises au bruit des Aéronefs – Plan d'Exposition aux Bruits d'Orly**  
Les zones soumises au bruit des aéronefs sont régies par les dispositions précisées en annexe n°4 du présent règlement et dans la pièce n°7 du dossier de PLU.

▪ **Zones soumises aux risques d'inondations – PPRI de l'Yvette**

Les secteurs assujettis aux dispositions du PPRI approuvé par arrêté préfectoral en date du 26 septembre 2006 sont régies par des dispositions et des recommandations pour les aménagements et constructions futures. Elles sont précisées dans la pièce n°7 du dossier de PLU.

**2.2. Sont autorisés dans la zone uniquement les destinations ci-dessous :**

• **Dans toutes les zones :**

- Les affouillements et exhaussements du sol, dès lors qu'ils sont liés à des travaux de constructions autorisés.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.
- Les constructions et installations si elles sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- L'installation d'une clôture constituée de fils barbelés et/ou électrifiée est interdite. Ce type de clôture pourrait néanmoins être autorisé, ainsi qu'une hauteur supérieure à 2 mètres, pour les activités qui exigent un niveau de sécurité particulier justifié.

Avant tout projet de construction, et dans l'objectif d'éviter des problèmes liés aux infiltrations ou fissurations dues aux tassements différentiels, il sera utile et nécessaire de procéder à des reconnaissances géotechniques du terrain.

• **Dans la zone ULa :**

- Les installations qui sont strictement nécessaires au fonctionnement des aires d'accueil des Gens du Voyage.
- Les constructions à usage de bureaux et services liés au fonctionnement des aires d'accueil des Gens du Voyage.

• **Dans la zone ULb :**

- Les constructions à usage d'habitat strictement réservées aux personnes dont la présence est indispensable au fonctionnement ou au gardiennage des installations.
- Dans la zone ULb du Grand Dôme, les constructions à usage d'habitat et d'hébergement liées aux activités sportives et locaux d'activités existants
- Les constructions à usage de bureaux et services liés au fonctionnement des constructions autorisées.

• **Dans la zone ULf :**

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (dont un Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD))
- Les constructions liées à l'activité aéronautique.
- Les constructions à usage d'habitat strictement réservées aux personnes dont la présence est indispensable au fonctionnement ou au gardiennage des installations.
- Les constructions à usage de bureaux et services liés au fonctionnement des constructions autorisées.

• **Dans la zone ULg :**

- Les constructions à usage d'équipements collectifs liées à la fonction autorisée (enseignement)
- Les constructions à usage d'habitat strictement réservées aux personnes dont la présence est indispensable au fonctionnement ou au gardiennage des installations.
- Les opérations de réhabilitation de l'habitat existant, ainsi que l'amélioration de l'habitat existant, l'aménagement, l'extension modérée ou la reconstruction des constructions existantes à condition qu'elles soient situées dans des secteurs déjà urbanisés et desservis par des équipements publics.
- Les constructions à usage de bureaux et services liés au fonctionnement des constructions autorisées.

• **Dans la zone ULh :**

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

## Article UL3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

### 3.1. ACCES

Afin de garantir la visibilité des entrées et sorties des véhicules motorisés, ainsi que la préservation des espaces publics, les accès sont réglementés comme suit :

#### Dispositions générales :

Les accès véhicules doivent présenter une **largeur utile** (hors poteaux/encadrement/murs) **minimale de 3 mètres** et une **largeur utile maximale de 5 mètres**.

Les opérations à usage **d'habitation de 5 logements et plus**, ou à usage **autre que l'habitation de plus 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher**, doivent présenter un accès véhicules **d'au moins 5 mètres de largeur utile**.

Dans tous les cas une largeur supérieure peut être exigée si l'accès au terrain par les véhicules n'est pas garanti par des conditions optimales de sécurité (angle de braquage, giration, voirie à grande circulation, voirie de faible largeur, etc.).

#### **Pour les façades de terrain inférieures à 12 mètres :**

- Un seul accès véhicules est autorisé le long de chaque voie ouverte à la circulation publique,
- Dans le cas d'un accès véhicules préexistant au sein d'une construction implantée à l'alignement de l'espace public, un second accès véhicules pourra être autorisé le long de la voie ouverte à la circulation publique, dans la limite d'une largeur utile maximale de 3 mètres.

#### **Pour les façades de terrain supérieures ou égales à 12 mètres :**

- Deux accès véhicules le long de chaque voie ouverte à la circulation publique sont autorisés. La largeur utile maximale autorisée du second accès est limitée à 3 mètres de largeur utile, et à 5 mètres de largeur utile dans les cas suivants :
  - les opérations à usage d'habitation de 5 logements et plus,
  - les opérations à usage autre que l'habitation de plus 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### Dispositions particulières :

- Dans le cas où un accès véhicule est déjà existant et qu'il a fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme postérieurement, il pourra être conservé en l'état dans le cadre d'un nouveau projet de construction (extension, bâtie, création de surface de plancher supplémentaire) s'il dispose d'une largeur utile minimale de 2,30 mètres et d'une hauteur utile minimale de 2 mètres.
- Dans le cas de la création d'un accès véhicules en façade d'une construction existante implantée à l'alignement de l'espace public, cet accès devra également présenter une hauteur utile minimale de 2 mètres.
- Dans le cas d'une division d'un terrain en vue de créer des lots à bâtir, tout accès ne peut desservir qu'au maximum 2 lots (bâti et/ou à bâtir). Au-delà de 2 lots, la création d'une voie de desserte interne au lotissement est obligatoire, avec accès propre pour chaque lot.

### 3.2. VOIRIE

Les voiries internes (espace commun, servitude de passage, etc.) créées pour desservir des lots arrière devenus parcelles à l'issue d'une division foncière doivent présenter des caractéristiques adaptées aux constructions projetées :

- Pour la desserte d'une parcelle accueillant 1 logement maximum : la voie doit présenter une largeur utile (hors poteaux/murs) minimale de 3 mètres.
- Pour la desserte d'une parcelle accueillant plus d'1 logement individuel : la voie doit présenter une largeur utile (hors poteaux/murs) minimale de 5 mètres.
- Pour la desserte de plus d'1 parcelle : la voie doit présenter une largeur utile (hors poteaux/murs) minimale de 5 mètres

Dans le cas d'une subdivision foncière, les largeurs utiles minimales des voies de desserte existantes devront être conformes aux prescriptions susmentionnées.

Par ailleurs, une aire de retournement devra être prévue en cas de voie en impasse au-delà de 2 logements.

Dans tous les cas, pour les voies d'une longueur comprise entre 60 mètres et 120 mètres, une aire de retournement est obligatoire. Pour les voies dont la longueur est supérieure à 120 mètres, au moins une aire de retournement devra être prévue par tranche de 120 mètres.

## Article UL4 Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

### 4.1. Alimentation en eau potable

- Le branchement sur le réseau d'eau potable public existant est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

### 4.2. Assainissement

- Toutes les constructions doivent respecter le règlement d'assainissement du Syndicat Intercommunal de l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette (SIAHVY).
- Les constructions doivent notamment répondre aux obligations suivantes : à l'intérieur d'une même unité foncière, les eaux usées et les eaux pluviales doivent être recueillies séparément.

#### 4.2.1. Eaux usées

- Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire.
- Le règlement d'assainissement du Syndicat Intercommunal de l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette (SIAHVY) définit les conditions d'usage du réseau public.

#### 4.2.2. Eaux pluviales

- Tout aménagement réalisé sur l'unité foncière ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).
- Toute construction ou installation devra gérer ses eaux pluviales conformément aux dispositions du règlement d'assainissement du Syndicat Intercommunal de l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette (SIAHVY) et aux dispositions du règlement d'assainissement collectif de la communauté d'agglomération Paris-Saclay. La communauté d'agglomération Paris-Saclay détient la compétence assainissement, et est ainsi référente en matière de travaux de raccordement au réseau collectif. Le Syndicat Intercommunal de l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette (SIAHVY) est référent en matière d'assainissement non-collectif.
- La recherche de solutions permettant l'absence de rejets d'eaux pluviales dans le réseau collecteur sera à privilégier pour les constructions neuves et pour la création de nouvelles surfaces imperméabilisées. Rappel de l'article 43 du chapitre IV (« Instruction des demandes de permis de construire et des demandes de branchement / volet gestion des eaux pluviales ») du règlement d'assainissement collectif de la Communauté Paris Saclay :

*« Dans tous les cas, que la parcelle soit infiltrante ou non, il est rappelé que toutes les solutions pour limiter le ruissellement à la source devront être recherchées par le pétitionnaire (limitation directe du coefficient d'imperméabilisation par la mise en place de revêtements particuliers ou la mise en place de techniques permettant de retarder le ruissellement comme les toitures végétalisées) et également, le pétitionnaire est tenu d'assurer à minima une gestion à la parcelle des pluies courantes (8 mm en 24 h conformément aux dispositions du SAGE). »*

- Dans le cas où l'infiltration nécessiterait des travaux disproportionnés ou présentant un risque justifié, toute construction raccordée au réseau public d'assainissement devra faire l'objet d'une rétention à la parcelle des eaux de ruissellement, de façon à respecter un débit de fuite de 1,2 l/s/ha et une pluie de référence vicennale (50 mm en 4heures).
- De manière à limiter ces apports, tant au point de vue qualitatif que quantitatif, des techniques alternatives aux réseaux devront être privilégiées (chaussées réservoir, bassins, réutilisation de l'eau pour arrosage, toitures végétalisées, terrasses avec systèmes de rétention d'eau, etc.)

### 4.3. Réseaux divers

- Les lignes de télécommunications et de distributions d'énergie électrique du réseau public doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.
- Toutes modifications importantes des réseaux existants, tant privés que publics, doivent être conçues de manière à pouvoir être raccordés au réseau en souterrain si celui-ci existe ou si celui-ci est prévu par arrêté.
- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications et de distribution électrique 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.

## Article UL 5 Superficie minimale des terrains

5.1. Sans objet. Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

## Article UL6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

*Le présent article régit l'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques ou aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale.*

**6.1. Sauf dispositions contraires figurant aux documents graphiques (« marge de recul obligatoire »), les constructions peuvent s'implanter :**

- soit à l'alignement,
- Soit en retrait d'au moins 1 m.

**6.2.** Le long des sentes, sentiers, chemins, passages, non ouverts à la circulation automobile, les constructions pourront être implantées à l'alignement ou en retrait, sans minimum de recul.

**6.3.** Ces dispositions (6.1) ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques destinés aux services publics (distribution d'électricité, de gaz et de téléphone,...) qui pourront s'implanter à une distance comprise entre 0 et 1 m comptée à partir de l'alignement.

**6.4.** L'ensemble de ces dispositions précédentes (6.1 à 6.3) ne s'appliquent pas aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 volts) faisant l'objet d'une mention dans les servitudes d'utilité publique.

**6.5.** L'implantation des constructions et des annexes sont interdites à moins de 6 mètres de la berge d'un cours d'eau.

## Article UL7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

**7.1.** Les distances minimales de retrait sont mesurées perpendiculairement au droit de chaque ouverture jusqu'à la limite séparative.

**7.2.** Les constructions peuvent s'implanter :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives en cas de façade ne présentant pas d'ouvertures créant des vues directes,
- Soit en retrait d'au moins 6 m des limites séparatives.

Dans le cas d'une voie de desserte interne (espace commun, servitude de passage, etc.), toute construction devra s'implanter à une distance d'au moins 5 m comptée en tout point de la construction à partir de la limite de ladite voie. Ce recul n'est pas applicable aux autres limites séparatives.

L'implantation des constructions et des annexes sont interdites à moins de 6 mètres de la berge d'un cours d'eau.

**7.3.** Ces dispositions (7.1) ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques destinés aux services de distribution d'électricité, de gaz et de téléphone, et aux locaux techniques qui pourront s'implanter à une distance comprise entre 0 et 6 m comptée à partir des limites séparatives.

**7.4.** L'ensemble de ces dispositions précédentes (7.1 à 7.3) ne s'appliquent pas aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 volts) faisant l'objet d'une mention dans les servitudes d'utilité publique.

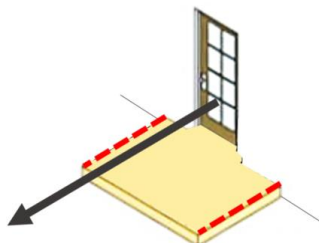
**7.5.** Les terrasses implantées au niveau du terrain naturel (jusqu'à 0,30 m au-dessus) ne sont pas soumises à un recul minimum par rapport aux limites séparatives.

Les terrasses implantées au sol entre 0,31 mètre et 1 mètre au-dessus du niveau du terrain naturel avant travaux doivent être implantées en retrait minimum de 3 mètres des limites séparatives, sauf en cas d'installation en limite de terrasse, d'un élément



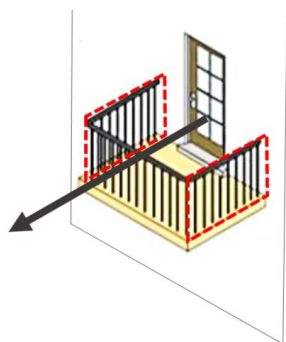
occultant (pignon aveugle d'une construction, mur plein, brise vue plein et/ou translucide) d'une hauteur minimum d'1,90 mètre par rapport au niveau du sol de la terrasse.

Les terrasses implantées au sol au-dessus de 1 mètre par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux doivent être implantées en retrait minimum de 8 mètres des limites séparatives, sauf en cas d'installation en limite latérale de terrasse, d'un élément occultant (pignon aveugle d'une construction, mur plein, brise vue plein et/ou translucide) d'une hauteur minimum d'1,90 mètre par rapport au niveau du sol de la terrasse. Ces limites latérales sont prises en considération par rapport à l'axe de l'ouverture qui dessert le balcon ou la terrasse :



Le calcul du recul de la terrasse s'effectue depuis la bordure de la terrasse.

Les balcons doivent être implantés en retrait minimum de 8 mètres des limites séparatives, sauf en cas d'installation en limite séparative latérale de balcon d'un élément occultant (pignon aveugle d'une construction, mur plein, brise vue plein et/ou translucide) d'une hauteur minimum d'1,90 mètre par rapport au niveau du sol du balcon. Ces limites latérales sont prises en considération par rapport à l'axe de l'ouverture qui dessert le balcon :



Les dispositifs occultants ne peuvent être utilisés pour réduire les reculs minimums entre les limites séparatives et une ou plusieurs ouvertures d'une construction (couverte et/ou close) créant des vues directes et/ou indirectes au sens du Lexique.

**7.6.** Les auvents et pergolas, implantés au sol au niveau du terrain naturel (jusqu'à 0,30 m au-dessus), et dont la superficie couverte est inférieure à 6 m<sup>2</sup>, ne sont pas soumis à un recul minimum par rapport aux limites séparatives.

Les auvents et pergolas implantés au sol au-dessus du niveau du terrain naturel (au-delà de 0,30 m), et dont la superficie couverte est supérieure à 6 m<sup>2</sup>, doivent être implantés en retrait minimum de 8 mètres des limites séparatives, sauf en cas d'installation en limite de l'auvent ou de la pergola d'un élément occultant (pignon aveugle d'une construction, mur plein, brise vue plein et/ou translucide) d'une hauteur minimum d'1,90 mètre par rapport au niveau du sol du auvent ou de la pergola.

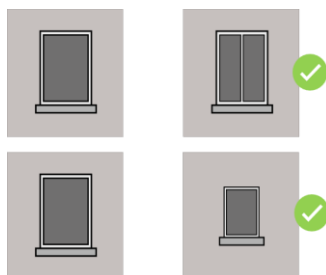
Les abris à voiture (couverts mais non clos) ne sont pas soumis à un recul minimum par rapport aux limites séparatives.

Les auvents, les pergolas, les abris à voiture implantés au sol et non fondés (couvert mais non clos) ne sont pas soumis à un recul minimum par rapport aux constructions existantes au sein de la parcelle.

**7.7.** Toute ouverture, jour de souffrance ou élément générant des vues est interdit en limites séparatives, sauf dans le cas d'une servitude de cour commune.

**7.8.** Lorsque qu'une construction existante et régulièrement édifiée à la date d'approbation du présent règlement (10/02/2022) comporte une ouverture, jour de souffrance ou élément générant des vues ne respectant pas la règle générale d'implantation, son remplacement ou sa modification y compris la réduction de ses dimensions est autorisée à condition que cela n'entraîne pas une aggravation de la non-conformité à la règle générale actuellement en vigueur.





**7.9.** Les escaliers et perrons dont la hauteur totale dépasse 1 mètre par rapport au terrain naturel avant travaux, doivent être implantés en retrait minimum de 1,90 mètre des limites séparatives. En limite d'emprise publique, et quelle que soit leur hauteur, les escaliers et perrons doivent respecter la marge de recul imposée à l'article 6.

## Article UL8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

**8.1.** Les distances minimales de retrait sont mesurées perpendiculairement au droit de chaque ouverture.

**8.2.** La distance imposée entre deux bâtiments non contigus est de :

- **au moins 8 m** lorsque la façade comporte des ouvertures créant des vues directes,
- **au moins 6 m** lorsque la façade comporte des ouvertures créant des vues indirectes
- **au moins 2,50 m** lorsque la façade ne présente pas d'ouvertures créant des vues directes.

**8.3.** Ces dispositions précédentes (8.1) ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques destinés aux services publics (distribution d'électricité, de gaz et de téléphone,...) qui pourront s'implanter librement sur la parcelle.

## Article UL9 Emprise au sol des constructions

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

## Article UL10 Hauteur maximale des constructions

**10.1.** Dans les zones **ULa**, **ULb**, **ULg** et **ULh**, la hauteur des constructions principales est la hauteur totale (acrotère compris) mesurée en tous points de la construction et par rapport au terrain naturel.

**10.2.** Dans les zones **ULa** et **ULh**, la hauteur des constructions ne peut pas excéder 10 m.

**10.3.** Dans les zones **ULb**, la hauteur des constructions ne peut pas excéder 20 m.

**10.4.** Dans la zone **ULg**, la hauteur des constructions ne peut pas excéder 13 m.

**10.5.** Dans la zone **ULf**, la hauteur des constructions est mesurée en tous points de la construction, à l'égout du toit et par rapport au terrain naturel. La hauteur des constructions ne peut pas excéder R+3 et 13 m à l'égout du toit.

**10.6.** L'ensemble de ces dispositions précédentes (10.1, 10.2, 10.3, 10.4 et 10.5) ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques destinés aux services publics (distribution d'électricité, de gaz et de téléphone,...).

## Article UL11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

### 11.1. LES EXTENSIONS

- Les extensions doivent présenter une unité d'harmonie en ce qui concerne le choix des matériaux, les pentes des toitures et les revêtements de façades.

### 11.2. LES FACADES

- Pour toute construction, reconstruction et réhabilitation de construction :
  - les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts devront être enduits ou traités avec un parement,
  - les matériaux utilisés devront avoir un caractère permanent
- Les différentes teintes des façades des constructions doivent respecter une harmonie d'ensemble.

### 11.3. LES TOITURES

- Pour toute construction, reconstruction et réhabilitation de construction, les toitures d'aspects tôle ondulée, ciment et papier goudronné sont interdites.
- Les antennes paraboliques de télévision doivent être installées sur le toit et en recul par rapport aux bords de la toiture.

### 11.4. LES CLOTURES

- Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts devront être enduits ou traités avec un parement (sur toutes les faces de la clôture),
- les matériaux utilisés devront avoir un caractère permanent,
- Les différentes teintes des clôtures doivent respecter une harmonie d'ensemble.

En bordure d'emprise publique :

- Les clôtures doivent être édifiées à l'alignement.
- Les clôtures ne doivent pas excéder une hauteur totale de 2 m par rapport au niveau de l'emprise publique.
- Dans le cas où un muret de clôture plein est réalisé, sa hauteur est limitée à 1 m par rapport au niveau de l'emprise publique. Au-delà, la clôture ne pourra être complétée que d'une grille, d'un grillage d'un treillage, ou de panneaux/lames (bois, métal, pvc, matériaux composites).
- Sur un mur de soutènement, les clôtures ne doivent pas dépasser 1 mètre de hauteur par rapport au niveau du terrain soutenu. Elles doivent être ajourées sur toute leur hauteur et doublées d'une haie plantée.
- Dans le cas de terrains en pente, le lexique annexé au présent règlement précise les points d'application pour la mesure de la hauteur maximale de clôture.
- La rénovation à l'identique de clôtures existantes ayant fait l'objet d'une autorisation, mais non conforme avec les règles susmentionnées, est autorisée.

Sur les limites séparatives (latérales et fond de parcelle) :

- Les clôtures peuvent être édifiées sur les limites séparatives ou en retrait.
- Les clôtures ne doivent pas excéder une hauteur totale de 2 m par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux.
- Les poteaux des clôtures ne doivent pas excéder une hauteur totale de 2,15 m par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux.
- Sur un mur de soutènement, les clôtures ne doivent pas dépasser 1 mètre de hauteur par rapport au niveau du terrain soutenu. Elles doivent être ajourées sur toute leur hauteur et doublées d'une haie plantée persistante d'une hauteur minimale de 1,90 m. Si la partie soutenue est une terrasse, un élément occultant (mur plein, brise vue plein et/ou translucide) d'une hauteur de 1,90 mètre pourra faire office de clôture au droit de ladite terrasse.
- Dans le cas de terrains en pente, le lexique annexé au présent règlement précise les points d'application pour la mesure de la hauteur maximale de clôture.

11.5. L'ensemble de ces dispositions (11.1, 11.2, 11.3 et 11.4) ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques destinés aux services publics (distribution d'électricité, de gaz et de téléphone,...).

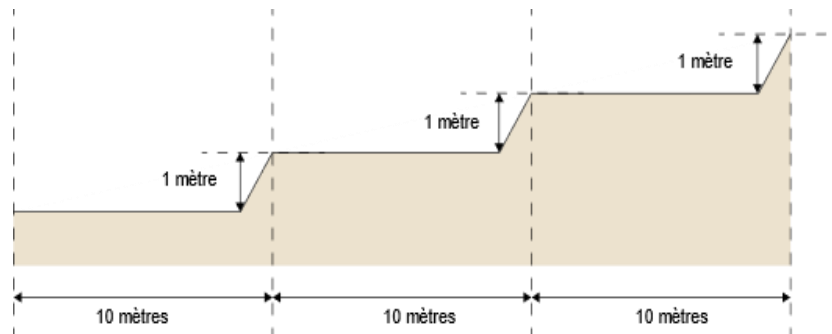
### 11.6. LES EXHAUSSEMENTS ET AFFOUILLEMENTS

En bordure d'emprise publique :

- Les exhaussements supérieurs au niveau de l'emprise publique ne sont pas autorisés.
- Les murs de soutènement sont autorisés pour soutenir les niveaux de terre existants (terrain naturel avant travaux) supérieurs au niveau de l'emprise publique.
- La rénovation à l'identique de murs de soutènement existants est autorisée.

Sur les limites séparatives (latérales et fond de parcelle) :

- Les exhaussements sont autorisés dans la limite d'une hauteur maximale d'1 mètre par rapport au terrain naturel avant travaux, et par linéaire de 10 mètres de terrain.
- Les affouillements sont autorisés dans la limite d'une hauteur maximale d'1 mètre par rapport au terrain naturel avant travaux, et par linéaire de 10 mètres de terrain.



## Article UL12 Obligations en matière de stationnement

### 12.1. MODALITES DE REALISATION :

#### Rappel :

Conformément aux dispositions de l'article R.113-6 du code de la construction et de l'habitation, une part des places à réaliser doit être pré-équipée pour faciliter l'accueil d'une borne de recharge de véhicule électrique, dotée d'un système individuel de comptage des consommations.

Par ailleurs, les places de stationnement réservées aux personnes en situation de handicap doivent représenter 5% du nombre de places prévues.

Pour toute opération, des aires de stationnement doivent être réalisées sur l'unité foncière, en-dehors des voies publiques et des espaces végétalisés ou paysagers.

### 12.2. DIMENSIONS MINIMALES :

12.2.1. Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions au moins égales à (ces dispositions s'appliquent pour le stationnement aérien et souterrain) :

#### En cas de stationnement perpendiculaire :

- longueur : 5,00 mètres,
- largeur : 2,50 mètres (cette largeur doit être comptée sans poteau ou autre type de structure),
- Dans tous les cas, un recul minimum de 6 mètres est obligatoire pour l'accès à cette place sauf en cas d'implantation à l'alignement.

#### En cas de stationnement en épi :

- longueur : 5 mètres pris perpendiculairement à la desserte ;
- largeur : 2,3 mètres.
- Dans tous les cas, un recul minimum de 3,5 mètres est obligatoire pour l'accès à cette place sauf en cas d'implantation à l'alignement.

#### En cas de stationnement longitudinal :

- longueur : 5 mètres ;
- largeur : 2 mètres.
- Dans tous les cas, un recul minimum de 3,5 mètres est obligatoire pour l'accès à cette place

Les places de stationnement commandées sont autorisées dans la limite de deux places contiguës dans la longueur.

Plusieurs paires de places commandées (voir Lexique) sont autorisées. Toutefois, l'implantation de plusieurs places commandées à accès direct depuis l'espace public est limitée par les dimensions des accès telles que détaillées à l'article 3.

Dans le cadre d'un projet d'extension ou de changement de destination d'une construction existante à la date d'approbation de la présente modification (10/02/2022), les places existantes ne respectant pas les dimensionnements minimaux ci-dessus pourront être comptabilisées dès lors qu'elles disposent d'une largeur utile minimale de 2,30 mètres et d'une hauteur utile minimale de 2 mètres.

12.2.2. Les accès et dégagements doivent être conçus de façon à ce que chaque place de stationnement soit effectivement accessible.

### 12.3. NOMBRE D'EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT :

12.3.1. Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement, les accès et circulations pour les personnes à mobilité réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur.

Destinations	Nombre d'emplacements de stationnement (minimum)
Pour les constructions à usage d'habitation	- 1 place de stationnement jusqu'à 50 m <sup>2</sup> . - 2 places de stationnement au-delà de 50 m <sup>2</sup> et dans tous les cas 2 places de stationnement par logement.
Pour les constructions à usage de bureaux et de services	Minimum 1 place par tranche de 45 m <sup>2</sup> de surface de plancher. Maximum 1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher.
Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Ils doivent disposer d'un nombre de places de stationnement leur permettant d'assurer leurs besoins propres (capacité d'accueil, personnel...).
Pour les résidences étudiantes	1 place pour 10 studios étudiants
Pour les résidences des personnes âgées et EHPAD	1 place pour 10 chambres

Pour les constructions comprenant au moins 3 logements ou des bureaux, il sera prévu des installations et espaces sécurisés pour le stationnement des vélos, à raison de 0,75m<sup>2</sup> par logement et de 1,5% de la SDP pour les bureaux.

En cas de changement de destination d'une construction, les obligations de stationnement doivent être réalisées conformément aux exigences liées à la nouvelle destination.

#### 12.3.2. Modalités de calcul

Toute tranche commencée est due.

### 12.4. CAS DES CONSTRUCTIONS DE PLUS DE 1000 M<sup>2</sup> :

Lorsqu'ils créent plus de 1000 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, les nouvelles constructions et aménagements suivants :

- construction soumise à une autorisation d'exploitation commerciale au titre des 1°, 2°, 4°, 5° et 7° de l'article L. 752-1 du code de commerce,
- constructions de locaux à usage industriel ou artisanal, construction d'entrepôts,
- construction de hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale,
- aménagement de nouveaux parcs de stationnement couverts accessibles au public.

ne sont autorisées que s'ils intègrent sur les aires de stationnement associées lorsqu'elles sont prévues par le projet, des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols.

## Article UL13 **Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

13.1. La totalité des surfaces libres doit être obligatoirement traitée espace végétalisé (pelouse, arbustes, buissons...).

13.2. Il doit être planté en pleine terre au minimum 1 arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> d'unité foncière. Toute tranche de 100 m<sup>2</sup> entamée est due. La répartition de ces plantations sur le terrain est libre.

13.3. Le choix des essences est lié au caractère de l'espace, à sa dimension, à sa vocation et aux données techniques liées à l'écologie du milieu privilégiant les espèces locales et en prohibant les espèces invasives.  
En annexe du présent règlement, figure une liste des espèces végétales à éviter sur le territoire.

**13.4. Le classement en « Espace Boisé Classé » (EBC)** interdit tout changement d'affectation ou de modification de l'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement (Article L130-1 du Code de l'Urbanisme). Par ailleurs les demandes d'autorisation de défrichement prévues par l'article L311-1 du Code Forestier dans ces espaces boisés classés sont irrecevables.

#### **Article UL14 Coefficient d'occupation des Sols**

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

#### **Article UL15 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

**15.1.** Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

**15.2.** L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés.

#### **Article UL16 Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

**16.1.** Les constructions pourront être raccordées aux réseaux quand ils existent.

# Zone ULc

## Caractère de la zone

La zone ULc correspond aux emprises du site du Grand Dôme qui accueillent des constructions et installations d'intérêt collectif ainsi que leurs activités connexes. Ce secteur est exclusivement réservé aux équipements collectifs assurant un service public et/ou d'intérêt général tels que ceux liés à une fédération sportive.

La zone ULc est concernée par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) figurant en pièce n°3 du dossier de PLU. Concernée par l'article L111-6 du code de l'urbanisme, cette zone fait également l'objet de dispositions spécifiques justifiées dans le cadre d'une étude jointe en pièce n°4 du dossier de PLU. Cette étude permet notamment d'adapter les bandes de recul le long de l'axe de grandes circulations que constitue la route départementale RD 59.

### RAPPELS :

Sont soumis à autorisation ou déclaration préalable :

- L'édification des clôtures conformément à la délibération du Conseil municipal du 29 novembre 2007.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces Boisés non Classés soumis à la législation du défrichement
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les Espaces Boisés Classés figurant aux plans de zonage. Cette autorisation ne s'applique pas aux exceptions prévues à l'article L311-2 du code forestier.
- Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les Espaces Boisés Classés à l'exception des dispositions prévues à l'article L130-2 du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions conformément à la délibération du Conseil municipal du 28 mai 2015.

## Article ULc 1 Occupations du sol interdites

### 1.6. **SONT INTERDITS dans toute la zone :**

- Les constructions à destination et/ou usage d'activité artisanale.
- Les établissements à destination et/ou usage industriel.
- Les constructions à destination et/ou usage d'entrepôt.
- Les constructions à destination et/ou usage de commerce non mentionnées à l'article 2.3.
- Les constructions à destination et/ou usage d'habitation non mentionnées à l'article 2.3.
- Les constructions à destination et/ou usage de bureaux non mentionnées à l'article 2.3.
- Les dépôts de toute nature.
- Les ouvertures et exploitations de carrières.
- Les antennes radio téléphoniques.
- Les pylônes et antennes qui ne sont pas situés en toiture.
- Le stationnement de caravanes isolées et immobilisées au sol.
- Les stationnements de caravanes et les installations de camping, les mobil homes, les caravanes chalet et tous dispositifs de ce type avec ou sans roues utilisés en résidence principale ou secondaire.
- Les constructions à vocation agricole ou forestière.
- Les constructions dans une bande de 15 m comptée à partir de l'axe de la RD 59.
- tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide identifiée et protégée par arrêté préfectoral ou par le Schéma d'aménagement et de gestion des eaux Orge-Yvette, notamment :
  - comblement, affouillement, exhaussement, dépôts divers,
  - création de plans d'eau, à l'exception des travaux nécessaires, pour des raisons impératives d'intérêt public majeur (alimentation en eau potable, infrastructure de transport de grande ampleur, etc.).

## Article ULc 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

### SONT AUTORISÉS :

#### 2.1. Sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncés ci-dessous :

- **Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres**  
Dans les secteurs affectés par le bruit aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral (pièce n°9b du dossier de PLU), les constructions nouvelles doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur (arrêté du 30 mai 1996 pour les habitations et du 9 janvier 1995 pour les bâtiments d'enseignement).
- **Zones identifiées comme « sensibles aux risques de retrait et gonflement de sols argileux »**  
Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information en annexe n°5 du présent règlement et présentées dans le rapport de présentation.  
Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et recommandations édictées au titre 5 du présent règlement.
- **Zones soumises au bruit des Aéronefs – Plan d'Exposition aux Bruits d'Orly**  
Les zones soumises au bruit des aéronefs sont régies par les dispositions précisées en annexe n°4 du présent règlement et dans la pièce n°7 du dossier de PLU.

#### 2.2. Sous réserve du respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation figurant en pièce n°3 du dossier de PLU et de la prise en compte des recommandations architecturales, urbanistiques et paysagères figurant en annexe n°6 du présent règlement (titre 5) pour les secteurs identifiés sur les documents graphiques comme étant « assujetti à des Orientations d'Aménagement et Programmation ».

### 2.3. Sous réserve des conditions particulières suivantes :

- L'installation d'une clôture constituée de fils barbelés et/ou électrifiée est interdite. Ce type de clôture pourrait néanmoins être autorisé, ainsi qu'une hauteur supérieure à 2 mètres, pour les activités qui exigent un niveau de sécurité particulier justifié.
- **Constructions à destination et/ou usage d'habitation :**
  - Les constructions à usage d'habitat strictement réservées aux personnes dont la présence est indispensable au fonctionnement ou au gardiennage des installations,
  - Les constructions à destination et/ou usage d'habitat et d'hébergement strictement liées à l'exploitation de constructions et d'installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, notamment en lien avec la Fédération Française de Judo, Kendo et disciplines associées.
- **Constructions à destination et/ou usage d'hébergement hôtelier :**
  - Les constructions à destination et/ou usage d'hébergement hôtelier strictement liées à l'exploitation de constructions et d'installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, notamment en lien avec la Fédération Française de Judo, Kendo et disciplines associées.
- **Construction à destination et/ou usage de commerce :**  
Les constructions à destination et/ou usage de commerce si elles sont liées à l'exploitation de constructions et d'installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, notamment en lien avec la Fédération Française de Judo, Kendo et disciplines associées.
- **Construction à destination et/ou usage de bureaux :**  
Les constructions à destination et/ou usage de bureaux si elles sont liées à l'exploitation de constructions et d'installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, notamment en lien avec la Fédération Française de Judo, Kendo et disciplines associées.
- **Au sein des périmètres de zone humide identifiés par arrêté préfectoral ou par le Schéma d'aménagement et de gestion des eaux Orge-Yvette, sont autorisés sous réserve d'être compatibles avec la protection de la nature, des sites et paysages :**
  - Les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles (dessouchage, abattage, débroussaillage, élagage, modelés de terrain par terrassement et évacuation hors site, création de mares par terrassement en déblais, plantation d'espèces locales, etc.) sous réserve d'un plan de gestion.
  - Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ce milieu humide, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers, cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, etc.).

Avant tout projet de construction, et dans l'objectif d'éviter des problèmes liés aux infiltrations ou fissurations dues aux tassements différentiels, il sera utile et nécessaire de procéder à des reconnaissances géotechniques du terrain.

## Article ULc 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

### 3.1. ACCES

Afin de garantir la visibilité des entrées et sorties des véhicules motorisés, ainsi que la préservation des espaces publics, les accès sont réglementés comme suit :

#### Dispositions générales :

Les accès véhicules doivent présenter une **largeur utile** (hors poteaux/encadrement/murs) **minimale de 3 mètres** et une **largeur utile maximale de 5 mètres**.

Les opérations à usage **d'habitation de 5 logements et plus**, ou à usage **autre que l'habitation de plus 1 000 m<sup>2</sup>** de surface de plancher, doivent présenter un accès véhicules **d'au moins 5 mètres de largeur utile**.

Dans tous les cas une largeur supérieure peut être exigée si l'accès au terrain par les véhicules n'est pas garanti par des conditions optimales de sécurité (angle de braquage, giration, voirie à grande circulation, voirie de faible largeur, etc.).



**Pour les façades de terrain inférieures à 12 mètres :**

- Un seul accès véhicules est autorisé le long de chaque voie ouverte à la circulation publique,
- Dans le cas d'un accès véhicules préexistant au sein d'une construction implantée à l'alignement de l'espace public, un second accès véhicules pourra être autorisé le long de la voie ouverte à la circulation publique, dans la limite d'une largeur utile maximale de 3 mètres.

**Pour les façades de terrain supérieures ou égales à 12 mètres :**

- Deux accès véhicules le long de chaque voie ouverte à la circulation publique sont autorisés. La largeur utile maximale autorisée du second accès est limitée à 3 mètres de largeur utile, et à 5 mètres de largeur utile dans les cas suivants :
  - les opérations à usage d'habitation de 5 logements et plus,
  - les opérations à usage autre que l'habitation de plus 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Dispositions particulières :

- Dans le cas où un accès véhicule est déjà existant et qu'il a fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme postérieurement, il pourra être conservé en l'état dans le cadre d'un nouveau projet de construction (extension, bâtie, création de surface de plancher supplémentaire) s'il dispose d'une largeur utile minimale de 2,30 mètres et d'une hauteur utile minimale de 2 mètres.
- Dans le cas de la création d'un accès véhicules en façade d'une construction existante implantée à l'alignement de l'espace public, cet accès devra également présenter une hauteur utile minimale de 2 mètres.
- Dans le cas d'une division d'un terrain en vue de créer des lots à bâtir, tout accès ne peut desservir qu'au maximum 2 lots (bâti et/ou à bâtir). Au-delà de 2 lots, la création d'une voie de desserte interne au lotissement est obligatoire, avec accès propre pour chaque lot.

### **3.2. VOIRIE**

Les voiries internes (espace commun, servitude de passage, etc.) créées pour desservir des lots arrière devenus parcelles à l'issue d'une division foncière doivent présenter des caractéristiques adaptées aux constructions projetées :

- Pour la desserte d'une parcelle accueillant 1 logement maximum : la voie doit présenter une largeur utile (hors poteaux/murs) minimale de 3 mètres.
- Pour la desserte d'une parcelle accueillant plus d'1 logement individuel : la voie doit présenter une largeur utile (hors poteaux/murs) minimale de 5 mètres.
- Pour la desserte de plus d'1 parcelle : la voie doit présenter une largeur utile (hors poteaux/murs) minimale de 5 mètres

Dans le cas d'une subdivision foncière, les largeurs utiles minimales des voies de desserte existantes devront être conformes aux prescriptions susmentionnées.

Par ailleurs, une aire de retournement devra être prévue en cas de voie en impasse au-delà de 2 logements.

Dans tous les cas, pour les voies d'une longueur comprise entre 60 mètres et 120 mètres, une aire de retournement est obligatoire. Pour les voies dont la longueur est supérieure à 120 mètres, au moins une aire de retournement devra être prévue par tranche de 120 mètres.

## **Article ULc 4 Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

### **4.1. Alimentation en eau potable**

- Le branchement sur le réseau d'eau potable public existant est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

### **4.2. Assainissement**

- Toutes les constructions doivent respecter le règlement d'assainissement du Syndicat Intercommunal de l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette (SIAHVV).
- Les constructions doivent notamment répondre aux obligations suivantes : à l'intérieur d'une même unité foncière, les eaux usées et les eaux pluviales doivent être recueillies séparément.

#### 4.2.1. Eaux usées

- Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire.
- Le règlement d'assainissement du Syndicat Intercommunal de l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette (SIAHVY) définit les conditions d'usage du réseau public.

#### 4.2.2. Eaux pluviales

- Tout aménagement réalisé sur l'unité foncière ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil).
- Toute construction ou installation devra gérer ses eaux pluviales conformément aux dispositions du règlement d'assainissement du Syndicat Intercommunal de l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette (SIAHVY) et aux dispositions du règlement d'assainissement collectif de la communauté d'agglomération Paris-Saclay. La communauté d'agglomération Paris-Saclay détient la compétence assainissement, et est ainsi référente en matière de travaux de raccordement au réseau collectif. Le Syndicat Intercommunal de l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette (SIAHVY) est référent en matière d'assainissement non-collectif.

- La recherche de solutions permettant l'absence de rejets d'eaux pluviales dans le réseau collecteur sera à privilégier pour les constructions neuves et pour la création de nouvelles surfaces imperméabilisées.

Rappel de l'article 43 du chapitre IV (« Instruction des demandes de permis de construire et des demandes de branchement / volet gestion des eaux pluviales ») du règlement d'assainissement collectif de la Communauté Paris Saclay :

*« Dans tous les cas, que la parcelle soit infiltrante ou non, il est rappelé que toutes les solutions pour limiter le ruissellement à la source devront être recherchées par le pétitionnaire (limitation directe du coefficient d'imperméabilisation par la mise en place de revêtements particuliers ou la mise en place de techniques permettant de retarder le ruissellement comme les toitures végétalisées) et également, le pétitionnaire est tenu d'assurer à minima une gestion à la parcelle des pluies courantes (8 mm en 24 h conformément aux dispositions du SAGE). »*

- Dans le cas où l'infiltration nécessiterait des travaux disproportionnés ou présentant un risque justifié, toute construction raccordée au réseau public d'assainissement devra faire l'objet d'une rétention à la parcelle des eaux de ruissellement, de façon à respecter un débit de fuite de 1,2 l/s/ha et une pluie de référence vicennale (50 mm en 4heures).
- Sur les espaces de stationnement, chaussées, aires de services, de manœuvre ou d'activités, d'une surface imperméabilisée cumulée supérieure à 200 m<sup>2</sup> d'un seul tenant, les eaux de ruissellement devront faire l'objet d'un prétraitement avant déversement dans un réseau public d'assainissement ou dans un ouvrage d'infiltration. Le prétraitement devra être adapté et proportionné à la quantité ainsi qu'à la typologie des éléments polluants accumulés sur les surfaces imperméabilisées (ouvrages de dessablage, déshuilage, séparateur d'hydrocarbures, autres). L'assainissement naturel des eaux de ruissellement par infiltration devra être favorisé si la nature du sol le permet et via des techniques adaptées (structure alvéolaire sur espace de stationnement enherbé, noue d'infiltration, autres). L'entretien et le nettoyage des ouvrages et structures incombent au propriétaire et devront être effectués régulièrement afin de limiter le colmatage des couches de surface.
- De manière à limiter ces apports, tant au point de vue qualitatif que quantitatif, des techniques alternatives aux réseaux devront être privilégiées (chaussées réservoir, bassins, réutilisation de l'eau pour arrosage, toitures végétalisées, terrasses avec systèmes de rétention d'eau, etc.).

#### 4.3. Réseaux divers

- Les lignes de télécommunications et de distributions d'énergie électrique du réseau public doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.
- Toutes modifications importantes des réseaux existants, tant privés que publics, doivent être conçues de manière à pouvoir être raccordées au réseau en souterrain si celui-ci existe ou si celui-ci est prévu par arrêté.
- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications et de distribution électrique 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.

### Article ULc 5 Superficie minimale des terrains

5.1. Sans objet. Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

## Article ULc 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

*Le présent article régleme nte l'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques ou aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale.*

**6.1.** Le long de la RD 59, sur les unités foncières concernées par une bande d'implantation, les constructions seront implantées dans cette bande localisée aux documents graphiques. Par ailleurs, les constructions devront respecter les principes et coupes figurant dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) en pièce n°3 du dossier de PLU (bande d'inconstructibilité de 25 mètres depuis l'axe de la RD 59).

**6.2.** Sauf dispositions contraires figurant aux documents graphiques (« marge de recul obligatoire »), les constructions peuvent s'implanter :

- soit à l'alignement,
- Soit en retrait d'au moins 1 m.

**6.3.** Le long des sentes, sentiers, chemins, passages, non ouverts à la circulation automobile, les constructions pourront être implantées à l'alignement ou en retrait, sans minimum de recul.

**6.4.** Ces dispositions (6.1) ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques destinés aux services publics (distribution d'électricité, de gaz et de téléphone,...) qui pourront s'implanter à une distance comprise entre 0 et 1 m comptée à partir de l'alignement.

**6.5.** L'ensemble de ces dispositions précédentes (6.1 à 6.3) ne s'appliquent pas aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 volts) faisant l'objet d'une mention dans les servitudes d'utilité publique.

## Article ULc 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

**7.1.** Les distances minimales de retrait sont mesurées perpendiculairement au droit de chaque ouverture jusqu'à la limite séparative.

**7.2.** Les constructions peuvent s'implanter :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives en cas de façade ne présentant pas d'ouvertures créant des vues directes,
- Soit en retrait d'au moins 6 m des limites séparatives.

Dans le cas d'une voie de desserte interne (espace commun, servitude de passage, etc.), toute construction devra s'implanter à une distance d'au moins 5 m comptée en tous point de la construction à partir de la limite de ladite voie. Ce recul n'est pas applicable aux autres limites séparatives.

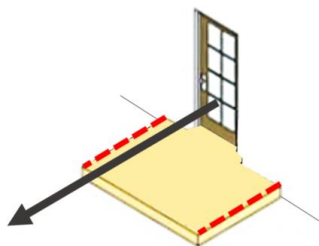
**7.3.** Ces dispositions (7.1) ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques destinés aux services de distribution d'électricité, de gaz et de téléphone, et aux locaux techniques qui pourront s'implanter à une distance comprise entre 0 et 6 m comptée à partir des limites séparatives,
- aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 volts) faisant l'objet d'une mention dans les servitudes d'utilité publique.

**7.4.** Les terrasses implantées au niveau du terrain naturel (jusqu'à 0,30 m au-dessus) ne sont pas soumises à un recul minimum par rapport aux limites séparatives.

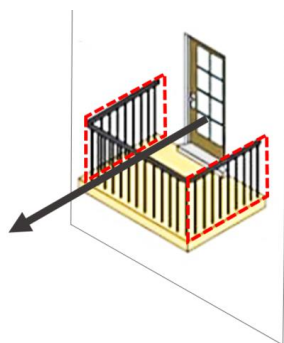
Les terrasses implantées au sol entre 0,31 mètre et 1 mètre au-dessus du niveau du terrain naturel avant travaux doivent être implantées en retrait minimum de 3 mètres des limites séparatives, sauf en cas d'installation en limite de terrasse, d'un élément occultant (pignon aveugle d'une construction, mur plein, brise vue plein et/ou translucide) d'une hauteur minimum d'1,90 mètre par rapport au niveau du sol de la terrasse.

Les terrasses implantées au sol au-dessus de 1 mètre par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux doivent être implantées en retrait minimum de 8 mètres des limites séparatives, sauf en cas d'installation en limite latérale de terrasse, d'un élément occultant (pignon aveugle d'une construction, mur plein, brise vue plein et/ou translucide) d'une hauteur minimum d'1,90 mètre par rapport au niveau du sol de la terrasse. Ces limites latérales sont prises en considération par rapport à l'axe de l'ouverture qui dessert le balcon ou la terrasse :



Le calcul du recul de la terrasse s'effectue depuis la bordure de la terrasse.

Les balcons doivent être implantés en retrait minimum de 8 mètres des limites séparatives, sauf en cas d'installation en limite séparative latérale de balcon d'un élément occultant (pignon aveugle d'une construction, mur plein, brise vue plein et/ou translucide) d'une hauteur minimum d'1,90 mètre par rapport au niveau du sol du balcon. Ces limites latérales sont prises en considération par rapport à l'axe de l'ouverture qui dessert le balcon :



Les dispositifs occultants ne peuvent être utilisés pour réduire les reculs minimums entre les limites séparatives et une ou plusieurs ouvertures d'une construction (couverte et/ou close) créant des vues directes et/ou indirectes au sens du Lexique.

**7.5.** Les auvents et pergolas, implantés au sol au niveau du terrain naturel (jusqu'à 0,30 m au-dessus), et dont la superficie couverte est inférieure à 6 m<sup>2</sup>, ne sont pas soumis à un recul minimum par rapport aux limites séparatives.

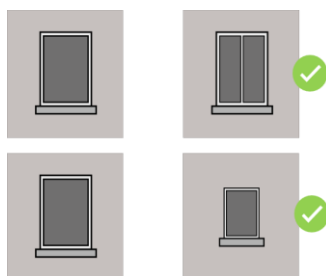
Les auvents et pergolas implantés au sol au-dessus du niveau du terrain naturel (au-delà de 0,30 m), et dont la superficie couverte est supérieure à 6 m<sup>2</sup>, doivent être implantés en retrait minimum de 8 mètres des limites séparatives, sauf en cas d'installation en limite de l'auvent ou de la pergola d'un élément occultant (pignon aveugle d'une construction, mur plein, brise vue plein et/ou translucide) d'une hauteur minimum d'1,90 mètre par rapport au niveau du sol du auvent ou de la pergola.

Les abris à voiture (couverts mais non clos) ne sont pas soumis à un recul minimum par rapport aux limites séparatives.

Les auvents, les pergolas, les abris à voiture implantés au sol et non fondés (couvert mais non clos) ne sont pas soumis à un recul minimum par rapport aux constructions existantes au sein de la parcelle.

**7.6.** Toute ouverture, jour de souffrance ou élément générant des vues est interdit en limites séparatives, sauf dans le cas d'une servitude de cour commune.

**7.7.** Lorsque qu'une construction existante et régulièrement édifiée à la date d'approbation du présent règlement (10/02/2022) comporte une ouverture, jour de souffrance ou élément générant des vues ne respectant pas la règle générale d'implantation, son remplacement ou sa modification y compris la réduction de ses dimensions est autorisée à condition que cela n'entraîne pas une aggravation de la non-conformité à la règle générale actuellement en vigueur.



7.8. Les escaliers et perrons dont la hauteur totale dépasse 1 mètre par rapport au terrain naturel avant travaux, doivent être implantés en retrait minimum de 1,90 mètre des limites séparatives. En limite d'emprise publique, et quelle que soit leur hauteur, les escaliers et perrons doivent respecter la marge de recul imposée à l'article 6.

#### Article ULc 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

#### Article ULc 9 Emprise au sol des constructions

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

#### Article ULc 10 Hauteur maximale des constructions

10.1. La hauteur des constructions ne peut pas excéder 26 m.

10.2. La disposition précédente (10.1) ne s'applique pas aux ouvrages techniques destinés aux services publics (distribution d'électricité, de gaz et de téléphone, etc.).

#### Article ULc 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

##### 11.1. LES EXTENSIONS

- Les extensions doivent présenter une unité d'harmonie en ce qui concerne le choix des matériaux, les pentes des toitures et les revêtements de façades.

##### 11.2. LES FAÇADES

- Les différents murs d'un bâtiment, y compris des annexes et locaux techniques, qu'ils présentent des ouvertures créant des vues directes ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.
- Pour toute construction, reconstruction et réhabilitation de construction :
  - les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts devront être enduits ou traités avec un parement,
  - les matériaux utilisés devront avoir un caractère permanent
- Les différentes teintes des façades des constructions doivent respecter une harmonie d'ensemble.

##### 11.3. LES TOITURES

- Pour toute construction, reconstruction et réhabilitation de construction, les toitures d'aspects tôle ondulée, ciment et papier goudronné sont interdites.
- Les antennes paraboliques de télévision doivent être installées sur le toit et en recul par rapport aux bords de la toiture.

##### 11.4. LES CLOTURES

- Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts devront être enduits ou traités avec un parement (sur toutes les faces de la clôture),
- les matériaux utilisés devront avoir un caractère permanent,
- Les différentes teintes des clôtures doivent respecter une harmonie d'ensemble.

En bordure d'emprise publique :

- Les clôtures doivent être édifiées à l'alignement.
- Les clôtures ne doivent pas excéder une hauteur totale de 2 m par rapport au niveau de l'emprise publique.
- Les poteaux des clôtures ne doivent pas excéder une hauteur totale de 2,15 m par rapport au niveau de l'emprise publique.

- Dans le cas où un muret de clôture plein est réalisé, sa hauteur est limitée à 1 m par rapport au niveau de l'emprise publique. Au-delà, la clôture ne pourra être complétée que d'une grille, d'un grillage d'un treillage, ou de panneaux/lames (bois, métal, pvc, matériaux composites).
- Sur un mur de soutènement, les clôtures ne doivent pas dépasser 1 mètre de hauteur par rapport au niveau du terrain soutenu. Elles doivent être ajourées sur toute leur hauteur et doublées d'une haie plantée.
- Dans le cas de terrains en pente, le lexique annexé au présent règlement précise les points d'application pour la mesure de la hauteur maximale de clôture.
- La rénovation à l'identique de clôtures existantes ayant fait l'objet d'une autorisation, mais non conforme avec les règles susmentionnées, est autorisée.

Sur les limites séparatives (latérales et fond de parcelle) :

- Les clôtures peuvent être édifiées sur les limites séparatives ou en retrait.
- Les clôtures ne doivent pas excéder une hauteur totale de 2 m par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux.
- Les poteaux des clôtures ne doivent pas excéder une hauteur totale de 2,15 m par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux.
- Sur un mur de soutènement, les clôtures ne doivent pas dépasser 1 mètre de hauteur par rapport au niveau du terrain soutenu. Elles doivent être ajourées sur toute leur hauteur et doublées d'une haie plantée persistante d'une hauteur minimale de 1,90 m. Si la partie soutenue est une terrasse, un élément occultant (mur plein, brise vue plein et/ou translucide) d'une hauteur de 1,90 mètre pourra faire office de clôture au droit de ladite terrasse.
- Dans le cas de terrains en pente, le lexique annexé au présent règlement précise les points d'application pour la mesure de la hauteur maximale de clôture.

En cas de nécessité imposée par le domaine d'activités du propriétaire et/ou exploitant, les clôtures peuvent être édifiées soit à l'alignement ou soit en retrait de celui-ci. Les clôtures devront respecter les recommandations architecturales, urbanistiques et paysagères figurant en annexe n°6 du présent règlement (titre 5), étant précisé que leur hauteur pourra faire l'objet d'une adaptation en fonction du niveau de sécurité exigé par l'activité.  
La hauteur maximale des clôtures n'est pas réglementée.

### 11.5. LINÉAIRE DE LA RD 59

S'agissant d'une façade majeure d'entrée de ville, constitutive de l'image du parc d'activités dans lequel le site du Grand Dôme s'insère, une qualité urbaine, paysagère et architecturale harmonieuse des constructions sera exigée. Leur traitement et leur implantation devra constituer un ensemble qualitatif qui respecte notamment les principes et coupes figurant dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) en (pièce n°3 du dossier de PLU).

**11.6.** Les précédentes dispositions (11.1, 11.2, 11.3 et 11.4) ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques destinés aux services publics (distribution d'électricité, de gaz et de téléphone, etc.).

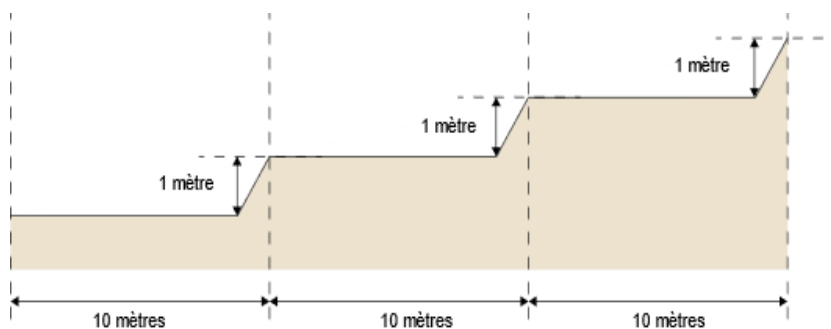
### 11.5. LES EXHAUSSEMENTS ET AFFOUILLEMENTS

En bordure d'emprise publique :

- Les exhaussements supérieurs au niveau de l'emprise publique ne sont pas autorisés.
- Les murs de soutènement sont autorisés pour soutenir les niveaux de terre existants (terrain naturel avant travaux) supérieurs au niveau de l'emprise publique.
- La rénovation à l'identique de murs de soutènement existants est autorisée.

Sur les limites séparatives (latérales et fond de parcelle) :

- Les exhaussements sont autorisés dans la limite d'une hauteur maximale d'1 mètre par rapport au terrain naturel avant travaux, et par linéaire de 10 mètres de terrain.
- Les affouillements sont autorisés dans la limite d'une hauteur maximale d'1 mètre par rapport au terrain naturel avant travaux, et par linéaire de 10 mètres de terrain.



## Article ULc12 Obligations en matière de stationnement

### 12.1. MODALITES DE REALISATION :

- **Rappel :**  
*Conformément aux dispositions de l'article R.113-6 du code de la construction et de l'habitation, une part des places à réaliser doit être pré-équipée pour faciliter l'accueil d'une borne de recharge de véhicule électrique, dotée d'un système individuel de comptage des consommations.*  
*Par ailleurs, les places de stationnement réservées aux personnes en situation de handicap doivent représenter 5% du nombre de places prévues.*
- Pour toute opération, des aires de stationnement doivent être réalisées sur l'unité foncière, en-dehors des voies publiques et des espaces végétalisés ou paysager.
- La gestion des eaux de ruissellement devra être effectuée conformément aux prescriptions de l'article 4.2.2 du présent règlement.
- Les constructions et installations neuves équipés d'un parc de stationnement devront prévoir que ce parc de stationnement soit alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables :
  - Pour les bâtiments neufs à usage principal industriel ou tertiaire équipés d'un parc de stationnement destiné aux salariés : lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 10 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 20 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être prévues. (article R111-14-3 du code de la construction et de l'habitation),
  - Pour les bâtiments neufs accueillant un service public équipés d'un parc de stationnement destiné aux agents ou aux usagers du service public : lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 10 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 20 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être prévues. (article R111-14-3-1 du code de la construction et de l'habitation),
  - Pour les bâtiments neufs constituant un ensemble commercial ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques, équipés d'un parc de stationnement destiné à la clientèle : lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 5 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 10 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être prévues. (article R111-14-3-2 du code de la construction et de l'habitation).

### 12.2. NOMBRE D'EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT :

#### 12.2.1. Modalités de calcul

Toute tranche commencée est due.

#### 12.2.2. Stationnements automobiles

Destinations et/ou usages	Nombre d'emplacements de stationnement (minimum)
Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et les constructions et installations liées à leur exploitation	Ils doivent disposer d'un nombre de places de stationnement leur permettant d'assurer leurs besoins propres (capacité d'accueil, personnel, autres).



<p><b>Pour les locaux à usage d'habitation liés à l'exploitation de constructions et d'installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.</b></p>	<p>Pour les locaux d'habitation strictement réservés aux personnes dont la présence est indispensable au fonctionnement et au gardiennage des installations :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- 1 place de stationnement minimum jusqu'à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher,</li><li>- 2 places de stationnement minimum au-delà de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher par logement.</li></ul>
<p><b>Pour les locaux à usage de bureaux liés à l'exploitation de constructions et d'installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.</b></p>	<p>Pour les locaux à usage d'hébergement :</p> <p>Ils doivent disposer d'un nombre de places de stationnement leur permettant d'assurer leurs besoins propres (capacité d'accueil, personnel, autres).</p> <p>Minimum 1 place de stationnement minimum par tranche de 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Maximum 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</p>
<p><b>Pour les locaux à usage de commercial liés à l'exploitation de constructions et d'installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.</b></p>	<p>1 place de stationnement minimum par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Le stationnement des véhicules légers (personnel, visiteurs) et lourds doit être aménagé à l'intérieur de l'unité foncière. Les solutions d'optimisation du stationnement devront être privilégiées (espace de stationnement en silo, autres).</p>
<p><b>Pour les locaux à usage d'hébergement hôtelier liés à l'exploitation de constructions et d'installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.</b></p>	<p>1 place de stationnement minimum par chambre.</p>

En cas de changement de destination d'une construction, les obligations de stationnement doivent être réalisées conformément aux exigences liées à la nouvelle destination.

### **12.2.3. Stationnement adapté destiné aux personnes à mobilité réduite**

Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement, les accès et circulations pour les personnes à mobilité réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur.

Les places adaptées destinées à l'usage du public doivent représenter au minimum 2 % du nombre total de places prévues pour le public. Le nombre minimal de places adaptées est arrondi à l'unité supérieure. Au-delà de 500 places, le nombre de places adaptées, qui ne saurait être inférieur à 10 places, est fixé par arrêté municipal.

### **12.2.4. Stationnement des cycles et/ou cycles à pédalage**

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos prévu est couvert et se situe de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

L'espace destiné au stationnement des cycles peut être constitué de plusieurs emplacements.

- **pour les bâtiments à usage principal d'habitation**, l'espace de stationnement possède une superficie de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales, et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>;
- **pour les bâtiments à usage principal de bureaux**, l'espace de stationnement possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher. Les emplacements devront comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les cycles par le cadre, et cumulativement au moins par une roue.
- **pour les bâtiments à usage industriel ou tertiaire**, l'espace de stationnement est dimensionné pour accueillir un nombre de place de vélo calculé par rapport à 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage. Les emplacements devront comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les cycles par le cadre, et cumulativement au moins par une roue.
- **pour les bâtiments commerciaux :**
  - lorsque l'ensemble commercial ou l'établissement de spectacles cinématographiques dispose d'un parc de stationnement dont la capacité est inférieure ou égale à 40 places, l'espace destiné au stationnement des vélos



- est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélos correspondant à 10 % de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 2 places,
- lorsque l'ensemble commercial ou l'établissement de spectacles cinématographiques dispose d'un parc de stationnement dont la capacité est supérieure à 40 places mais inférieure ou égale à 400 places, l'espace destiné au stationnement des vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélos correspondant à 5 % de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 10 places,
  - lorsque l'ensemble commercial ou l'établissement de spectacles cinématographiques dispose d'un parc de stationnement dont la capacité est supérieure à 400 places, l'espace destiné au stationnement des vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélos correspondant à 2 % de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 20 places et avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 50 places,
  - Les emplacements devront comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les cycles par le cadre, et cumulativement au moins par une roue.
- **pour les bâtiments neufs accueillant un service public** : lorsqu'ils sont équipés de places de stationnement destinées aux agents ou usagers du service public, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement des vélos. L'espace est dimensionné pour accueillir un nombre de place de vélo correspondant à 15 % de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage. Les emplacements devront comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les cycles par le cadre, et cumulativement au moins par une roue.

### **12.3. DIMENSIONS MINIMALES DES STATIONNEMENTS VÉHICULES :**

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions au moins égales à (ces dispositions s'appliquent pour le stationnement aérien et souterrain) :

#### En cas de stationnement perpendiculaire :

- longueur : 5,00 mètres,
- largeur : 2,50 mètres (cette largeur doit être comptée sans poteau ou autre type de structure),
- Dans tous les cas, un recul minimum de 6 mètres est obligatoire pour l'accès à cette place sauf en cas d'implantation à l'alignement.

#### En cas de stationnement en épi :

- longueur : 5 mètres pris perpendiculairement à la desserte ;
- largeur : 2,3 mètres.
- Dans tous les cas, un recul minimum de 3,5 mètres est obligatoire pour l'accès à cette place sauf en cas d'implantation à l'alignement.

#### En cas de stationnement longitudinal :

- longueur : 5 mètres ;
- largeur : 2 mètres.
- Dans tous les cas, un recul minimum de 3,5 mètres est obligatoire pour l'accès à cette place

Les places de stationnement commandées sont autorisées dans la limite de deux places contiguës dans la longueur.

Plusieurs paires de places commandées (voir Lexique) sont autorisées. Toutefois, l'implantation de plusieurs places commandées à accès direct depuis l'espace public est limitée par les dimensions des accès telles que détaillées à l'article 3.

Dans le cadre d'un projet d'extension ou de changement de destination d'une construction existante à la date d'approbation de la présente modification (10/02/2022), les places existantes ne respectant pas les dimensionnements minimaux ci-dessus pourront être comptabilisées dès lors qu'elles disposent d'une largeur utile minimale de 2,30 mètres et d'une hauteur utile minimale de 2 mètres.

### **12.4. CAS DES CONSTRUCTIONS DE PLUS DE 1000 M<sup>2</sup> :**

Lorsqu'ils créent plus de 1000 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, les nouvelles constructions et aménagements suivants :

- construction soumise à une autorisation d'exploitation commerciale au titre des 1°, 2°, 4°, 5° et 7° de l'article L. 752-1 du code de commerce,
- constructions de locaux à usage industriel ou artisanal, construction d'entrepôts,

- construction de hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale,
- aménagement de nouveaux parcs de stationnement couverts accessibles au public.

ne sont autorisées que s'ils intègrent sur les aires de stationnement associées lorsqu'elles sont prévues par le projet, des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols.

### Article UL13 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

13.1. La totalité des surfaces libres doit être obligatoirement traitée en espace végétalisé (pelouse, arbustes, buissons, etc.).

13.2. Des écrans plantés et végétalisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement. La végétalisation des parcs de stationnement doit être privilégiée.

Les arbres existant abattus devront être remplacés.

13.3. Le choix des essences est lié au caractère de l'espace, à sa dimension, à sa vocation et aux données techniques liées à l'écologie du milieu privilégiant les espèces locales et en prohibant les espèces invasives.

En annexe du présent règlement, figure une liste des espèces végétales à éviter sur le territoire.

13.4. Le secteur étant « assujéti à des Orientations d'Aménagement et de Programmation », les aménagements devront respecter les orientations et prescriptions figurant en pièce n°3 du dossier de PLU.

### Article UL14 Coefficient d'occupation des Sols

14.1. Sans objet. Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

### Article UL15 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

15.1. Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

15.2. L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés (géothermie, réseau de chaleur urbain du SIOM notamment).

15.3. L'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation ou le remblaiement de zones humides identifiées sont interdits, sauf exceptions prévues par le règlement du Schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Orge-Yvette, si :

- le projet est réalisé dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique (DUP) ou d'intérêt général (DIG) au titre de l'article L.211-7 du code de l'environnement,
- ou le projet présente des enjeux liés à la sécurité ou à la salubrité publique, tels que décrits à l'article L.2212-2 du code général des collectivités territoriales,
- ou le projet vise la restauration hydromorphologique des cours d'eau (travaux entraînant la perte ou l'impact de zones humides artificiellement créées par le passé par des modifications apportées à l'hydromorphologie naturelle du cours d'eau).

Dans le cas des exceptions susmentionnées, des mesures adaptées doivent être définies pour :

- chercher à éviter le dommage causé aux zones humides (mesures d'évitement),
- chercher à réduire l'impact sur les zones humides, leurs fonctionnalités et leurs services rendus (mesures correctrices),
- s'il subsiste des impacts résiduels, ensuite et seulement, compenser le dommage résiduel identifié (mesures compensatoires).

La gestion et l'entretien des zones humides sont de la responsabilité du maître d'ouvrage et doivent être garantis à long terme. Conformément à la réglementation en vigueur et à la doctrine nationale, les mesures compensatoires sont définies par le maître

d'ouvrage lors de la conception du projet et sont fixées, ainsi que les modalités de leur suivi, dans les actes administratifs liés au projet.

**Article UL16**    **Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

**16.1.** Les constructions pourront être raccordées aux réseaux quand ils existent.

## ***Titre 3***

*Dispositions applicables  
aux zones à urbaniser*

# Zone AU

## Caractère de la zone

La zone AU est un secteur d'urbanisation future, ayant pour objectifs de protéger les dernières réserves foncières du territoire et d'ouvrir le secteur à l'urbanisation dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. La capacité des réseaux en périphérie de la zone n'est pas suffisante pour desservir de nouvelles constructions.

## Article AU 1 Occupations du sol interdites

1.1. Toutes nouvelles constructions sont interdites, l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une procédure adaptée du Plan Local d'Urbanisme.

## Article AU 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1. L'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une procédure adaptée du Plan Local d'Urbanisme.

2.2. les ouvrages de réseaux divers d'intérêt collectif.

## Article AU 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3.1. Sans objet

## Article AU 4 Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1. Sans objet

## Article AU 5 Superficie minimale des terrains

5.1. Sans objet. Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

## Article AU 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

*Le présent article régit l'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques ou aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale.*

6.1. Sauf dispositions contraires figurant aux documents graphiques (« marge de recul obligatoire »), toutes constructions nouvelles devront être implantées soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins 5 m.

## Article AU 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Les distances minimales de retrait sont mesurées perpendiculairement au droit de chaque ouverture jusqu'à la limite séparative.

7.2. Toutes constructions nouvelles devront être implantées :

- soit en limite en cas de façade ne présentant pas d'ouvertures créant des vues directes,
- soit en retrait :
  - d'au moins 8 m lorsque la façade comporte des vues directes,
  - d'au moins 4 m lorsque la façade comporte des vues indirectes.

**Article AU 8** Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1. Sans objet.

**Article AU 9** Emprise au sol des constructions

9.1. Sans objet.

**Article AU 10** Hauteur maximale des constructions

10.1. Sans objet.

**Article AU 11** Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1. Sans objet.

**Article AU 12** Obligations en matière de stationnement

12.1. Sans objet.

**Article AU 13** Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

13.1. Sans objet.

**Article AU 14** Coefficient d'occupation des Sols

14.1. Sans objet. Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

**Article AU 15** Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

15.1. Sans objet.

**Article AU 16** Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

16.1. Sans objet.

# Zone AUlc

## Caractère de la zone

La zone AUlc correspond au secteur d'extension du parc d'activités de Courtabœuf située à l'Est de l'autoroute A10 en limite de la commune de Villejust, dénommé « Courtabœuf 8 ». Ce secteur a vocation à accueillir des activités principalement issues du secteur secondaire, et dans une certaine mesure des activités tertiaires en lien avec le tissu d'activités ciblé.

La zone AUlc est concernée par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) figurant en pièce n°3 du dossier de PLU. Concernée par l'article L111-6 du code de l'urbanisme, cette zone fait également l'objet de dispositions spécifiques justifiées dans le cadre d'une étude d'entrée spécifique jointe en pièce n°4 du dossier de PLU. Cette étude permet notamment d'adapter les bandes de recul des axes de grandes circulations que constituent les routes départementales RD 118 et RD 59.

## RAPPELS :

Sont soumis à autorisation ou déclaration préalable :

- L'édification des clôtures conformément à la délibération du Conseil municipal du 29 novembre 2007.
- Les défrichements dans les espaces boisés non classés soumis à la législation du défrichement.
- Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage. Cette autorisation ne s'applique pas aux exceptions prévues à l'article L311-2 du code forestier.
- Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à l'exception des dispositions prévues à l'article L130-2 du code de l'urbanisme.
- Les démolitions conformément à la délibération du Conseil municipal du 28 mai 2015.



## Article AUIc 1 Occupations du sol interdites

### 1.4. **SONT INTERDITS dans toute la zone :**

- Les dépôts de toutes natures.
- Les constructions à destination et/ou usage de commerce, ainsi que l'aménagement de locaux à destination et/ou usage de commerce au sein de constructions existantes.
- Les constructions à vocation agricole ou forestière.
- Le stationnement de caravanes isolées et immobilisées au sol.
- Les stationnements de caravanes et les installations de camping, les mobil homes, les caravanes chalet et tous dispositifs de ce type avec ou sans roues utilisés en résidence principale ou secondaire.
- Les ouvertures et exploitations de carrières.
- Les constructions dans une bande de 15 m comptée à partir de l'axe de la route départementale RD 59.
- Les constructions soumises à autorisation préalable au titre de la législation sur les installations classées.
- Les constructions à destination et/ou usage exclusif d'entrepôt, en dehors de celles autorisées à l'article 2.3.
- Les constructions à destination et/ou usage de commerce non mentionnées à l'article 2.3.
- Les constructions à destination et/ou d'habitation non mentionnées à l'article 2.3.
- Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide identifiée et protégée par arrêté préfectoral ou par le Schéma d'aménagement et de gestion des eaux Orge-Yvette, notamment :
  - comblement, affouillement, exhaussement, dépôts divers,
  - création de plans d'eau, à l'exception des travaux nécessaires, pour des raisons impératives d'intérêt public majeur (alimentation en eau potable, infrastructure de transport de grande ampleur, etc.).

## Article AUIc 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

### SONT AUTORISÉS :

#### 2.1. Sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous :

- **Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres**  
Dans les secteurs affectés par le bruit aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral (pièce n°9b du dossier de PLU), les constructions nouvelles doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur (arrêté du 30 mai 1996 pour les habitations et du 9 janvier 1995 pour les bâtiments d'enseignement).
- **Zones identifiées comme « sensibles aux risques de retrait et gonflement de sols argileux »**  
Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information en annexe n°5 du présent règlement et présentées dans le rapport de présentation.  
Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et recommandations édictées au titre 5 du présent règlement.
- **Zones soumises au bruit des Aéronefs – Plan d'Exposition aux Bruits de l'aérodrome Paris-Orly**  
Les zones soumises au bruit des aéronefs sont régies par les dispositions précisées en annexe n°4 du présent règlement et dans la pièce n°7 du dossier de PLU.

#### 2.2. Sous réserve du respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation figurant en pièce n°3 du dossier de PLU et de la prise en compte des recommandations architecturales, urbanistiques et paysagères figurant en annexe n°6 du présent règlement (titre 5) pour les secteurs identifiés sur les documents graphiques comme étant « assujetti à des Orientations d'Aménagement et Programmation ».

#### 2.3. Sous réserve des conditions particulières suivantes :

- L'installation d'une clôture constituée de fils barbelés et/ou électrifiée est interdite. Ce type de clôture pourrait néanmoins être autorisé, ainsi qu'une hauteur supérieure à 2 mètres, pour les activités qui exigent un niveau de sécurité particulier justifié

- **Constructions à destination et/ou usage d'entrepôt :**  
Les constructions mixtes à usage d'entrepôts si elles sont liées à une construction existante ou autorisée, et dès lors que l'espace dédié à l'entrepôt ne représente pas plus de 70% du volume de ladite construction.
- **Constructions à destination et/ou usage d'habitation :**
  - Les constructions à destination et/ou usage d'habitat strictement réservées aux personnes dont la présence est indispensable au fonctionnement ou au gardiennage des installations,
  - Les constructions à destination et/ou usage d'habitat et d'hébergement strictement liées à l'exploitation de constructions et d'installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif projetés par la Fédération Française de Judo, Kendo et disciplines associées.
- **Au sein des périmètres de zone humide identifiés par arrêté préfectoral ou par le Schéma d'aménagement et de gestion des eaux Orge-Yvette, sont autorisés sous réserve d'être compatibles avec la protection de la nature, des sites et paysages :**
  - Les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles (dessouchage, abattage, débroussaillage, élagage, modelés de terrain par terrassement et évacuation hors site, création de mares par terrassement en déblais, plantation d'espèces locales, etc.) sous réserve d'un plan de gestion.
  - Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ce milieu humide, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers, cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, etc.).

Avant tout projet de construction, et dans l'objectif d'éviter des problèmes liés aux infiltrations ou fissurations dues aux tassements différentiels, il sera utile et nécessaire de procéder à des reconnaissances géotechniques du terrain.

### Article AUIc 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

#### 3.1. ACCES

- Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie (article R111-5 du code de l'urbanisme).
- Aucune construction ne peut prendre accès sur les parcs de stationnements publics, sur les voies publiques ou privées n'ayant pas au moins une emprise de 3,50 m de large.
- La largeur des accès doit être d'au moins 3 m si la construction est située à moins de 100 m de la voie et au moins 3,50 m si elle est située au-delà. Cette disposition ne concerne pas les extensions limitées des constructions existantes autorisées.
- Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, et notamment pour la défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc... Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.
- Les ouvrages techniques destinés aux services publics (distribution d'électricité, de gaz et de téléphone, etc.) ne sont pas assujettis aux règles ci-dessus.

Afin de garantir la visibilité des entrées et sorties des véhicules motorisés, ainsi que la préservation des espaces publics, les accès sont réglementés comme suit :

#### Dispositions générales :

Les accès véhicules doivent présenter une **largeur utile** (hors poteaux/encadrement/murs) **minimale de 3 mètres** et une **largeur utile maximale de 5 mètres**.

Les opérations à usage **d'habitation de 5 logements et plus**, ou à usage **autre que l'habitation de plus 1 000 m<sup>2</sup>** de surface de plancher, doivent présenter un accès véhicules **d'au moins 5 mètres de largeur utile**.

Dans tous les cas une largeur supérieure peut être exigée si l'accès au terrain par les véhicules n'est pas garanti par des conditions optimales de sécurité (angle de braquage, giration, voirie à grande circulation, voirie de faible largeur, etc.).

#### **Pour les façades de terrain inférieures à 12 mètres :**

- Un seul accès véhicules est autorisé le long de chaque voie ouverte à la circulation publique,

- Dans le cas d'un accès véhicules préexistant au sein d'une construction implantée à l'alignement de l'espace public, un second accès véhicules pourra être autorisé le long de la voie ouverte à la circulation publique, dans la limite d'une largeur utile maximale de 3 mètres.

**Pour les façades de terrain supérieures ou égales à 12 mètres :**

- Deux accès véhicules le long de chaque voie ouverte à la circulation publique sont autorisés. La largeur utile maximale autorisée du second accès est limitée à 3 mètres de largeur utile, et à 5 mètres de largeur utile dans les cas suivants :
  - les opérations à usage d'habitation de 5 logements et plus,
  - les opérations à usage autre que l'habitation de plus 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Dispositions particulières :

- Dans le cas où un accès véhicule est déjà existant et qu'il a fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme postérieurement, il pourra être conservé en l'état dans le cadre d'un nouveau projet de construction (extension, bâtie, création de surface de plancher supplémentaire) s'il dispose d'une largeur utile minimale de 2,30 mètres et d'une hauteur utile minimale de 2 mètres.
- Dans le cas de la création d'un accès véhicules en façade d'une construction existante implantée à l'alignement de l'espace public, cet accès devra également présenter une hauteur utile minimale de 2 mètres.
- Dans le cas d'une division d'un terrain en vue de créer des lots à bâtir, tout accès ne peut desservir qu'au maximum 2 lots (bâti et/ou à bâtir). Au-delà de 2 lots, la création d'une voie de desserte interne au lotissement est obligatoire, avec accès propre pour chaque lot.

### **3.2. VOIRIE**

Les voiries internes (espace commun, servitude de passage, etc.) créées pour desservir des lots arrière devenus parcelles à l'issue d'une division foncière doivent présenter des caractéristiques adaptées aux constructions projetées :

- Pour la desserte d'une parcelle accueillant 1 logement maximum : la voie doit présenter une largeur utile (hors poteaux/murs) minimale de 3 mètres.
- Pour la desserte d'une parcelle accueillant plus d'1 logement individuel : la voie doit présenter une largeur utile (hors poteaux/murs) minimale de 5 mètres.
- Pour la desserte de plus d'1 parcelle : la voie doit présenter une largeur utile (hors poteaux/murs) minimale de 5 mètres

Dans le cas d'une subdivision foncière, les largeurs utiles minimales des voies de desserte existantes devront être conformes aux prescriptions susmentionnées.

Par ailleurs, une aire de retournement devra être prévue en cas de voie en impasse au-delà de 2 logements.

Dans tous les cas, pour les voies d'une longueur comprise entre 60 mètres et 120 mètres, une aire de retournement est obligatoire. Pour les voies dont la longueur est supérieure à 120 mètres, au moins une aire de retournement devra être prévue par tranche de 120 mètres.

## **Article AUIc 4      Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

### **4.1. Alimentation en eau potable**

- Le branchement sur le réseau d'eau potable public existant est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

### **4.2. Assainissement**

- Toutes les constructions doivent respecter le règlement d'assainissement du Syndicat Intercommunal de l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette (SIAHVVY).
- Les constructions doivent notamment répondre aux obligations suivantes : à l'intérieur d'une même unité foncière, les eaux usées et les eaux pluviales doivent être recueillies séparément.

#### 4.2.1. Eaux usées

- Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire.
- Le règlement d'assainissement du Syndicat Intercommunal de l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette (SIAHVY) définit les conditions d'usage du réseau public.

#### 4.2.2. Eaux pluviales

- Tout aménagement réalisé sur l'unité foncière ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil).
- Toute construction ou installation devra gérer ses eaux pluviales conformément aux dispositions du règlement d'assainissement du Syndicat Intercommunal de l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette (SIAHVY) et aux dispositions du règlement d'assainissement collectif de la communauté d'agglomération Paris-Saclay. La communauté d'agglomération Paris-Saclay détient la compétence assainissement, et est ainsi référente en matière de travaux de raccordement au réseau collectif. Le Syndicat Intercommunal de l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette (SIAHVY) est référent en matière d'assainissement non-collectif.

- La recherche de solutions permettant l'absence de rejets d'eaux pluviales dans le réseau collecteur sera à privilégier pour les constructions neuves et pour la création de nouvelles surfaces imperméabilisées.

Rappel de l'article 43 du chapitre IV (« Instruction des demandes de permis de construire et des demandes de branchement / volet gestion des eaux pluviales ») du règlement d'assainissement collectif de la Communauté Paris Saclay :

*« Dans tous les cas, que la parcelle soit infiltrante ou non, il est rappelé que toutes les solutions pour limiter le ruissellement à la source devront être recherchées par le pétitionnaire (limitation directe du coefficient d'imperméabilisation par la mise en place de revêtements particuliers ou la mise en place de techniques permettant de retarder le ruissellement comme les toitures végétalisées) et également, le pétitionnaire est tenu d'assurer à minima une gestion à la parcelle des pluies courantes (8 mm en 24 h conformément aux dispositions du SAGE). »*

- Dans le cas où l'infiltration nécessiterait des travaux disproportionnés ou présentant un risque justifié, toute construction raccordée au réseau public d'assainissement devra faire l'objet d'une rétention à la parcelle des eaux de ruissellement, de façon à respecter un débit de fuite de 1,2 l/s/ha et une pluie de référence vicennale (50 mm en 4heures).
- Sur les espaces de stationnement, chaussées, aires de services, de manœuvre ou d'activités, d'une surface imperméabilisée cumulée supérieure à 200 m<sup>2</sup> d'un seul tenant, les eaux de ruissellement devront faire l'objet d'un prétraitement avant déversement dans un réseau public d'assainissement ou dans un ouvrage d'infiltration. Le prétraitement devra être adapté et proportionné à la quantité et à la typologie des éléments polluants accumulés sur les surfaces imperméabilisées (ouvrages de dessablage, déshuilage, séparateur d'hydrocarbures, autres). L'assainissement naturel des eaux de ruissellement par infiltration devra être favorisé si la nature du sol le permet et via des techniques adaptées (structure alvéolaire sur espace de stationnement enherbé, noue d'infiltration, autres). L'entretien et le nettoyage des ouvrages et structures incombent au propriétaire et devront être effectués régulièrement afin de limiter le colmatage des couches de surface.
- De manière à limiter ces apports, tant au point de vue qualitatif que quantitatif, des techniques alternatives aux réseaux devront être privilégiées (chaussées réservoir, bassins, réutilisation de l'eau pour arrosage, toitures végétalisées, terrasses avec systèmes de rétention d'eau, etc.).

#### 4.3. Réseaux divers

- Les lignes de télécommunications et de distributions d'énergie électrique du réseau public doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.
- Toutes modifications importantes des réseaux existants, tant privés que publics, doivent être conçues de manière à pouvoir être raccordés au réseau en souterrain si celui-ci existe ou si celui-ci est prévu par arrêté.
- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications et de distribution électrique 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.

### Article AUIc 5 Superficie minimale des terrains

5.1. Sans objet. Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

## Article AUIc 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

*Le présent article régleme nte l'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques ou aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale*

**6.1.** Le long de la RD 59, sur les unités foncières concernées par une bande d'implantation, les constructions seront implantées dans cette bande localisée aux documents graphiques. Par ailleurs, les constructions devront respecter les principes et coupes figurant dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) en pièce n°3 du dossier de PLU.

**6.2.** Toute construction doit s'implanter à une distance d'au moins 5 m comptée en tous points de la construction à partir de l'alignement, sauf dispositions contraires figurant aux documents graphiques (« marge de recul obligatoire »).

A l'intérieur de la marge de recul sont autorisées les marquises dans la limite de 1,5 mètre de profondeur.

Par ailleurs, le long de l'A10, de la RD 59 et de la RD 118, les constructions devront respecter les principes et coupes figurant dans les OAP en pièce n°3 du dossier de PLU (bande d'inconstructibilité de 25 mètres depuis l'axe de la RD 118 et de la RD 59, et de 76 mètres depuis l'axe de l'A10).

**6.3.** Le long des sentes, sentiers, chemins, passages, non ouverts à la circulation automobile, les constructions pourront être implantées à l'alignement ou en retrait, sans minimum de recul.

**6.4.** Ces dispositions (6.1 et 6.2) ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques destinés aux services publics (distribution d'électricité, de gaz et de téléphone, etc.) qui pourront s'implanter à une distance comprise entre 0 et 5 mètres comptée à partir de l'alignement.

**6.6.** L'ensemble de ces dispositions précédentes (6.1 à 6.4) ne s'appliquent pas aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 volts) faisant l'objet d'une mention dans les servitudes d'utilité publique.

## Article AUIc 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

**7.1.** Les constructions doivent être édifiées en retrait des limites séparatives avec une marge d'isolement au minimum égale à 6 m.

A l'intérieur de la marge de recul sont autorisées les marquises dans la limite de 1,5 mètre de profondeur.

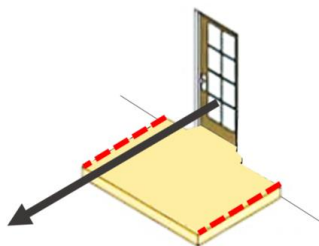
**7.2.** Cette disposition (7.1) ne s'applique pas :

- aux ouvrages techniques destinés aux services publics (distribution d'électricité, de gaz et de téléphone...) qui pourront s'implanter à une distance comprise entre 0 et 6 mètres comptée à partir des limites séparatives,
- aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 volts) faisant l'objet d'une mention dans les servitudes d'utilité publique.

**7.3.** Les terrasses implantées au niveau du terrain naturel (jusqu'à 0,30 m au-dessus) ne sont pas soumises à un recul minimum par rapport aux limites séparatives.

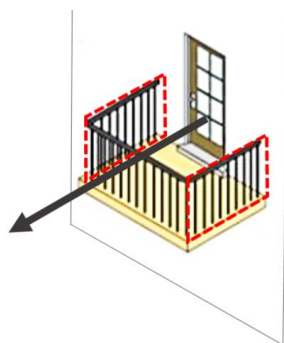
Les terrasses implantées au sol entre 0,31 mètre et 1 mètre au-dessus du niveau du terrain naturel avant travaux doivent être implantées en retrait minimum de 3 mètres des limites séparatives, sauf en cas d'installation en limite de terrasse, d'un élément occultant (pignon aveugle d'une construction, mur plein, brise vue plein et/ou translucide) d'une hauteur minimum d'1,90 mètre par rapport au niveau du sol de la terrasse.

Les terrasses implantées au sol au-dessus de 1 mètre par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux doivent être implantées en retrait minimum de 8 mètres des limites séparatives, sauf en cas d'installation en limite latérale de terrasse, d'un élément occultant (pignon aveugle d'une construction, mur plein, brise vue plein et/ou translucide) d'une hauteur minimum d'1,90 mètre par rapport au niveau du sol de la terrasse. Ces limites latérales sont prises en considération par rapport à l'axe de l'ouverture qui dessert le balcon ou la terrasse :



Le calcul du recul de la terrasse s'effectue depuis la bordure de la terrasse.

Les balcons doivent être implantés en retrait minimum de 8 mètres des limites séparatives, sauf en cas d'installation en limite séparative latérale de balcon d'un élément occultant (pignon aveugle d'une construction, mur plein, brise vue plein et/ou translucide) d'une hauteur minimum d'1,90 mètre par rapport au niveau du sol du balcon. Ces limites latérales sont prises en considération par rapport à l'axe de l'ouverture qui dessert le balcon :



Les dispositifs occultants ne peuvent être utilisés pour réduire les reculs minimums entre les limites séparatives et une ou plusieurs ouvertures d'une construction (couverte et/ou close) créant des vues directes et/ou indirectes au sens du Lexique.

**7.4.** Les auvents et pergolas, implantés au sol au niveau du terrain naturel (jusqu'à 0,30 m au-dessus), et dont la superficie couverte est inférieure à 6 m<sup>2</sup>, ne sont pas soumis à un recul minimum par rapport aux limites séparatives.

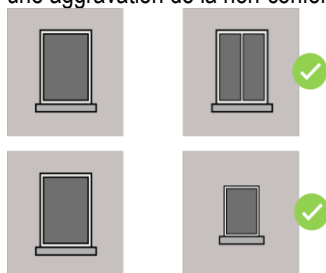
Les auvents et pergolas implantés au sol au-dessus du niveau du terrain naturel (au-delà de 0,30 m), et dont la superficie couverte est supérieure à 6 m<sup>2</sup>, doivent être implantés en retrait minimum de 8 mètres des limites séparatives, sauf en cas d'installation en limite de l'auvent ou de la pergola d'un élément occultant (pignon aveugle d'une construction, mur plein, brise vue plein et/ou translucide) d'une hauteur minimum d'1,90 mètre par rapport au niveau du sol du auvent ou de la pergola.

Les abris à voiture (couverts mais non clos) ne sont pas soumis à un recul minimum par rapport aux limites séparatives.

Les auvents, les pergolas, les abris à voiture implantés au sol et non fondés (couvert mais non clos) ne sont pas soumis à un recul minimum par rapport aux constructions existantes au sein de la parcelle.

**7.5.** Toute ouverture, jour de souffrance ou élément générant des vues est interdit en limites séparatives, sauf dans le cas d'une servitude de cour commune.

**7.6.** Lorsque qu'une construction existante et régulièrement édifiée à la date d'approbation du présent règlement (10/02/2022) comporte une ouverture, jour de souffrance ou élément générant des vues ne respectant pas la règle générale d'implantation, son remplacement ou sa modification y compris la réduction de ses dimensions est autorisée à condition que cela n'entraîne pas une aggravation de la non-conformité à la règle générale actuellement en vigueur.



7.7. Les escaliers et perrons dont la hauteur totale dépasse 1 mètre par rapport au terrain naturel avant travaux, doivent être implantés en retrait minimum de 1,90 mètre des limites séparatives. En limite d'emprise publique, et quelle que soit leur hauteur, les escaliers et perrons doivent respecter la marge de recul imposée à l'article 6.

## Article AUIc 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1. Les constructions doivent respecter entre elles une marge d'isolement au minimum égale à 6 m.

## Article AUIc 9 Emprise au sol des constructions

9.1. L'emprise au sol ne peut pas excéder 70 % de la surface du terrain.

## Article AUIc 10 Hauteur maximale des constructions

10.1. La hauteur des constructions est la hauteur totale (acrotère compris), à l'exception des antennes, garde-corps en toiture, cheminées, cages d'ascenseurs et autres installations jugées indispensables pour le fonctionnement des constructions, mesurée en tous point de la construction et par rapport au terrain naturel.

10.2. La hauteur totale des constructions ne peut pas excéder 26 m à l'acrotère, et devra prendre en compte les des recommandations architecturales, urbanistiques et paysagères figurant en annexe n°6 du présent règlement (titre 5) notamment en ce qui concerne l'épannelage.

10.3. L'ensemble de ces dispositions précédentes (10.1 et 10.2) ne s'applique pas aux ouvrages techniques destinés aux services publics (distribution d'électricité, de gaz et de téléphone, etc.).

## Article AUIc 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

### 11.1. LES EXTENSIONS

- Les extensions doivent présenter une unité d'harmonie en ce qui concerne le choix des matériaux, les pentes des toitures et les revêtements de façades.
- La prise en comptes des « Recommandations architecturales, urbanistiques et paysagères » en annexe 6 du présent règlement (titre 5) est à privilégier.

### 11.2. LES FACADES

- Les différents murs d'un bâtiment, y compris des annexes et locaux techniques, qu'ils présentent des ouvertures créant des vues directes ou non, visibles ou non de la voie publique doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.
- Pour toute construction, reconstruction et réhabilitation de construction :
  - les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts devront être enduits ou traités avec un parement,
  - les matériaux utilisés devront avoir un caractère permanent.
- Les différentes teintes des façades des constructions doivent respecter une harmonie d'ensemble.
- La prise en comptes des « Recommandations architecturales, urbanistiques et paysagères » en annexe 6 du présent règlement (titre 5) est à privilégier.
- La prise en comptes des « Recommandations architecturales, urbanistiques et paysagères » en annexe 6 du présent règlement (titre 5) est à privilégier.

### 11.3. LES TOITURES

- Pour toute construction, reconstruction et réhabilitation de construction, les toitures d'aspects tôle ondulée, ciment, et papier goudronné sont interdites.
- Les antennes paraboliques de télévision doivent être installées sur le toit et en recul par rapport aux bords de la toiture.
- La prise en comptes des « Recommandations architecturales, urbanistiques et paysagères » en annexe 6 du présent règlement (titre 5) est à privilégier.



#### 11.4. LES CLOTURES

- Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts devront être enduits ou traités avec un parement (sur toutes les faces de la clôture),
- les matériaux utilisés devront avoir un caractère permanent,
- Les différentes teintes des clôtures doivent respecter une harmonie d'ensemble.

En bordure d'emprise publique :

- Les clôtures doivent être édifiées à l'alignement.
- Les clôtures ne doivent pas excéder une hauteur totale de 2 m par rapport au niveau de l'emprise publique.
- Les poteaux des clôtures ne doivent pas excéder une hauteur totale de 2,15 m par rapport au niveau de l'emprise publique.
- Dans le cas où un muret de clôture plein est réalisé, sa hauteur est limitée à 1 m par rapport au niveau de l'emprise publique. Au-delà, la clôture ne pourra être complétée que d'une grille, d'un grillage d'un treillage, ou de panneaux/lames (bois, métal, pvc, matériaux composites).
- Sur un mur de soutènement, les clôtures ne doivent pas dépasser 1 mètre de hauteur par rapport au niveau du terrain soutenu. Elles doivent être ajourées sur toute leur hauteur et doublées d'une haie plantée.
- Dans le cas de terrains en pente, le lexique annexé au présent règlement précise les points d'application pour la mesure de la hauteur maximale de clôture.
- La rénovation à l'identique de clôtures existantes ayant fait l'objet d'une autorisation, mais non conforme avec les règles susmentionnées, est autorisée.

Sur les limites séparatives (latérales et fond de parcelle) :

- Les clôtures peuvent être édifiées sur les limites séparatives ou en retrait.
- Les clôtures ne doivent pas excéder une hauteur totale de 2 m par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux.
- Les poteaux des clôtures ne doivent pas excéder une hauteur totale de 2,15 m par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux.
- Sur un mur de soutènement, les clôtures ne doivent pas dépasser 1 mètre de hauteur par rapport au niveau du terrain soutenu. Elles doivent être ajourées sur toute leur hauteur et doublées d'une haie plantée persistante d'une hauteur minimale de 1,90 m. Si la partie soutenue est une terrasse, un élément occultant (mur plein, brise vue plein et/ou translucide) d'une hauteur de 1,90 mètre pourra faire office de clôture au droit de ladite terrasse.
- Dans le cas de terrains en pente, le lexique annexé au présent règlement précise les points d'application pour la mesure de la hauteur maximale de clôture.

En cas de nécessité imposée par le domaine d'activités du propriétaire et/ou exploitant, les clôtures sur front de rue doivent être édifiées à l'alignement. Les clôtures devront respecter les recommandations architecturales, urbanistiques et paysagères figurant en annexe n°6 du présent règlement (titre 5), étant précisé que leur hauteur pourra faire l'objet d'une adaptation en fonction du niveau de sécurité exigé par l'activité.

Les antennes radiotéléphoniques et locaux techniques doivent faire l'objet d'une étude d'intégration dans le paysage. En particulier, le support et le système antennaire doivent former un tout par l'uniformité, l'unicité des matériaux et des couleurs.

La prise en comptes des « Recommandations architecturales, urbanistiques et paysagères » en annexe 6 du présent règlement (titre 5) est à privilégier.

Les antennes radiotéléphoniques et locaux techniques doivent faire l'objet d'une étude d'intégration dans le paysage. En particulier, le support et le système antennaire doivent former un tout par l'uniformité, l'unicité des matériaux et des couleurs.

La prise en comptes des « Recommandations architecturales, urbanistiques et paysagères » en annexe 6 du présent règlement (titre 5) est à privilégier.

#### 11.5. TRAITEMENT DES « ENTRÉES DE VILLE »

- **Rond-point de la Brûlerie** : s'agissant d'une entrée majeure du parc d'activités, une qualité urbaine, paysagère et architecturale homogène des façades en vis-à-vis de la RD118 et du giratoire sera exigée. Le traitement des constructions et leur implantation devra constituer un ensemble harmonieux qualitatif, en respectant notamment :
  - les principes et coupes figurant dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP),
  - les recommandations architecturales, urbanistiques et paysagères figurant en annexe 6 du présent règlement (titre 5).
- **Linéaires des RD 118 et RD 59** : s'agissant de façades majeures du parc d'activités, une qualité urbaine, paysagère et architecturale homogène des façades sera exigée. Le traitement des constructions et leur implantation devra constituer un ensemble harmonieux qualitatif, en respectant notamment :
  - les principes et coupes figurant dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP),



- les recommandations architecturales, urbanistiques et paysagères figurant en annexe 6 du présent règlement (titre 5).

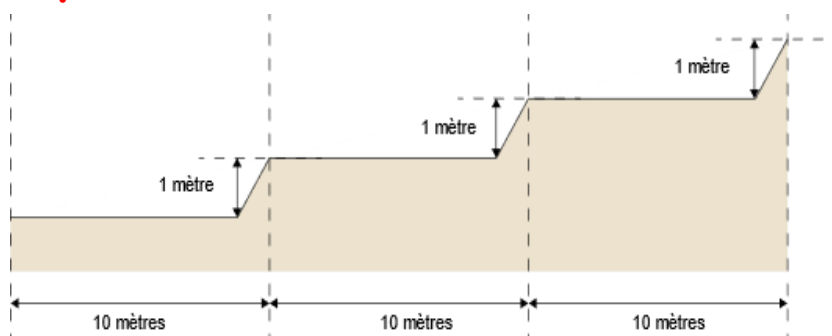
### 11.6. LES EXHAUSSEMENTS ET AFFOUILLEMENTS

En bordure d'emprise publique :

- Les exhaussements supérieurs au niveau de l'emprise publique ne sont pas autorisés.
- Les murs de soutènement sont autorisés pour soutenir les niveaux de terre existants (terrain naturel avant travaux) supérieurs au niveau de l'emprise publique.
- La rénovation à l'identique de murs de soutènement existants est autorisée.

Sur les limites séparatives (latérales et fond de parcelle) :

- Les exhaussements sont autorisés dans la limite d'une hauteur maximale d'1 mètre par rapport au terrain naturel avant travaux, et par linéaire de 10 mètres de terrain.
- Les affouillements sont autorisés dans la limite d'une hauteur maximale d'1 mètre par rapport au terrain naturel avant travaux, et par linéaire de 10 mètres de terrain.



## Article AUIc 12 Obligations en matière de stationnement

### 12.1. MODALITÉS DE REALISATION :

- *Rappel :*  
*Conformément aux dispositions de l'article R.113-6 du code de la construction et de l'habitation, une part des places à réaliser doit être pré-équipée pour faciliter l'accueil d'une borne de recharge de véhicule électrique, dotée d'un système individuel de comptage des consommations.*  
*Par ailleurs, les places de stationnement réservées aux personnes en situation de handicap doivent représenter 5% du nombre de places prévues.*
- Pour toute opération, des aires de stationnement doivent être réalisées sur l'unité foncière, en-dehors des voies publiques et des espaces végétalisés et/ou paysagers.
- La gestion des eaux de ruissellement devra être effectuée conformément aux prescriptions de l'article 4.2.2 du présent règlement.
- Les constructions et installations neuves équipés d'un parc de stationnement devront prévoir que ce parc de stationnement soit alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables :
  - Pour les bâtiments neufs à usage principal industriel ou tertiaire équipés d'un parc de stationnement destiné aux salariés : lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 10 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 20 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être prévues. (article R111-14-3 du code de la construction et de l'habitation),
  - Pour les bâtiments neufs accueillant un service public équipés d'un parc de stationnement destiné aux agents ou aux usagers du service public : lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 10 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues

motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 20 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être prévues. (article R111-14-3-1 du code de la construction et de l'habitation),

- Pour les bâtiments neufs constituant un ensemble commercial ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques, équipés d'un parc de stationnement destiné à la clientèle : lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 5 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 10 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être prévues. (article R111-14-3-2 du code de la construction et de l'habitation).

## 12.2. NOMBRE D'EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT :

### 12.2.1. Modalités de calcul

Toute tranche commencée est due.

### 12.2.2. Stationnements automobiles

Destinations et/ou usages	Nombre d'emplacements de stationnement (minimum)
Pour les constructions à destination/usage d'habitation strictement réservées aux personnes dans la présence est indispensable au fonctionnement et au gardiennage des installations	- 1 place de stationnement minimum pour une surface de plancher égale ou inférieure à 50 m <sup>2</sup> . - 2 places de stationnement pour une surface de plancher supérieure à 50 m <sup>2</sup> et dans tous les cas 2 places de stationnement par logement.
Pour les constructions à destination/usage de bureaux	Minimum 1 place de stationnement minimum par tranche de 55 m <sup>2</sup> de surface de plancher. Maximum 1 place par tranche de 50m <sup>2</sup> de surface de plancher. Le stationnement des véhicules légers (personnel, visiteurs) et lourds doit être aménagé à l'intérieur de l'unité foncière car il est rappelé qu'aucun stationnement poids lourds ne sera autorisé sur les espaces public du parc d'activités. Les solutions d'optimisation du stationnement devront être privilégiées (espace de stationnement en silo, autres).
Pour les constructions à destination/usage de commerces	1 place de stationnement minimum par tranche de 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher. Le stationnement des véhicules légers (personnel, visiteurs) et lourds doit être aménagé à l'intérieur de l'unité foncière. Les solutions d'optimisation du stationnement devront être privilégiées (espace de stationnement en silo, autres).
Pour les constructions à usage de restauration	1 place de stationnement minimum par tranche de 10 m <sup>2</sup> de surface de plancher pour les établissements de restauration (salle de restaurant).
Pour les constructions à destination/usage d'hébergement hôtelier	1 place de stationnement minimum par chambre.
Pour les constructions à destination/usage industriel et/ou artisanal	1 place de stationnement minimum par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher à aménager à l'intérieur de l'unité foncière pour le stationnement des véhicules de transport des personnes (personnel et visiteur) ainsi que le stationnement des poids lourds et divers véhicules utilitaires, car il est rappelé qu'aucun stationnement poids lourds ne sera autorisé sur les espaces public du parc d'activités Les solutions d'optimisation du stationnement devront être privilégiées (espace de stationnement en silo, autres).
Pour les locaux d'entrepôt liés aux activités principales autorisées à destination/usage principal industriel et/ou artisanal,	1 place de stationnement minimum par tranche de 250 m <sup>2</sup> pour les locaux d'entrepôts liés aux activités industrielles et artisanales autorisées. Les solutions d'optimisation du stationnement devront être privilégiées (espace de stationnement en silo, autres).

**Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

1 place minimum de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup>.  
Ils doivent disposer d'un nombre de places de stationnement leur permettant d'assurer leurs besoins propres (capacité d'accueil, personnel, etc.).  
Les solutions d'optimisation du stationnement devront être privilégiées (espace de stationnement en silo, autres).

En cas de changement de destination d'une construction, les obligations de stationnement doivent être réalisées conformément aux exigences liées à la nouvelle destination.

**12.2.3. Stationnement adapté destiné aux personnes à mobilité réduite**

Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement, les accès et circulations pour les personnes à mobilité réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur.

Les places adaptées destinées à l'usage du public doivent représenter au minimum 2 % du nombre total de places prévues pour le public. Le nombre minimal de places adaptées est arrondi à l'unité supérieure. Au-delà de 500 places, le nombre de places adaptées, qui ne saurait être inférieur à 10 places, est fixé par arrêté municipal.

**12.2.4. Stationnement des cycles et/ou cycles à pédalage**

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos prévu est couvert et se situe de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

L'espace destiné au stationnement des cycles peut être constitué de plusieurs emplacements.

- **pour les bâtiments à usage principal d'habitation**, l'espace de stationnement possède une superficie de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales, et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>;
- **pour les bâtiments à usage principal de bureaux**, l'espace de stationnement possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher. Les emplacements devront comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les cycles par le cadre, et cumulativement au moins par une roue.
- **pour les bâtiments à usage industriel ou tertiaire**, l'espace de stationnement est dimensionné pour accueillir un nombre de place de vélo calculé par rapport à 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage. Les emplacements devront comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les cycles par le cadre, et cumulativement au moins par une roue.
- **pour les bâtiments commerciaux :**
  - lorsque l'ensemble commercial ou l'établissement de spectacles cinématographiques dispose d'un parc de stationnement dont la capacité est inférieure ou égale à 40 places, l'espace destiné au stationnement des vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélos correspondant à 10 % de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 2 places,
  - lorsque l'ensemble commercial ou l'établissement de spectacles cinématographiques dispose d'un parc de stationnement dont la capacité est supérieure à 40 places mais inférieure ou égale à 400 places, l'espace destiné au stationnement des vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélos correspondant à 5 % de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 10 places,
  - lorsque l'ensemble commercial ou l'établissement de spectacles cinématographiques dispose d'un parc de stationnement dont la capacité est supérieure à 400 places, l'espace destiné au stationnement des vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélos correspondant à 2 % de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 20 places et avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 50 places,
  - Les emplacements devront comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les cycles par le cadre, et cumulativement au moins par une roue.
- **pour les bâtiments neufs accueillant un service public** : lorsqu'ils sont équipés de places de stationnement destinées aux agents ou usagers du service public, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement des vélos. L'espace est dimensionné pour accueillir un nombre de place de vélo correspondant à 15

% de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage. Les emplacements devront comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les cycles par le cadre, et cumulativement au moins par une roue.

### **12.3. DIMENSIONS MINIMALES DES STATIONNEMENTS VÉHICULES :**

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions au moins égales à (ces dispositions s'appliquent pour le stationnement aérien et souterrain) :

#### En cas de stationnement perpendiculaire :

- longueur : 5,00 mètres,
- largeur : 2,3050 mètres (cette largeur doit être comptée sans poteau ou autre type de structure),
- superficie (y compris les dégagements) : 25 m<sup>2</sup>
- dégagement : 6,00 mètres,
- Dans tous les cas, un recul minimum de 6 mètres est obligatoire pour l'accès à cette place sauf en cas d'implantation à l'alignement.

#### En cas de stationnement en épi :

- longueur : 5 mètres pris perpendiculairement à la desserte ;
- largeur : 2,3 mètres.
- Dans tous les cas, un recul minimum de 3,5 mètres est obligatoire pour l'accès à cette place sauf en cas d'implantation à l'alignement.

#### En cas de stationnement longitudinal :

- longueur : 5 mètres ;
- largeur : 2 mètres.
- Dans tous les cas, un recul minimum de 3,5 mètres est obligatoire pour l'accès à cette place

Les places de stationnement commandées sont autorisées dans la limite de deux places contiguës dans la longueur.

Plusieurs paires de places commandées (voir Lexique) sont autorisées. Toutefois, l'implantation de plusieurs places commandées à accès direct depuis l'espace public est limitée par les dimensions des accès telles que détaillées à l'article 3.

Dans le cadre d'un projet d'extension ou de changement de destination d'une construction existante à la date d'approbation de la présente modification (10/02/2022), les places existantes ne respectant pas les dimensionnements minimaux ci-dessus pourront être comptabilisées dès lors qu'elles disposent d'une largeur utile minimale de 2,30 mètres et d'une hauteur utile minimale de 2 mètres.

### **12.4. CAS DES CONSTRUCTIONS DE PLUS DE 1000 M<sup>2</sup> :**

Lorsqu'ils créent plus de 1000 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, les nouvelles constructions et aménagements suivants :

- construction soumise à une autorisation d'exploitation commerciale au titre des 1°, 2°, 4°, 5° et 7° de l'article L. 752-1 du code de commerce,
- constructions de locaux à usage industriel ou artisanal, construction d'entrepôts,
- construction de hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale,
- aménagement de nouveaux parcs de stationnement couverts accessibles au public.

ne sont autorisées que s'ils intègrent sur les aires de stationnement associées lorsqu'elles sont prévues par le projet, des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols.

## **Article AUIc 13**

### **Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

**13.1.** Des écrans plantés et végétalisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 1000 m<sup>2</sup>.

**13.2.** Les espaces non bâtis et non destinés aux voiries et aux aires de stationnements devront être végétalisés et/ou paysagés.

**13.3.** Les installations nuisantes et les dépôts à ciel ouvert doivent être masqués par des haies végétales à feuillage persistant.

13.4. Le secteur étant « assujéti à des Orientations d'Aménagement et de Programmation », les aménagements devront respecter les orientations et prescriptions figurant en pièce n°3 du dossier de PLU et prendre en compte les recommandations urbanistiques et architecturales figurant en annexe n°6 du présent règlement (titre 5).

#### **Article AUIc 14 Coefficient d'occupation des Sols**

14.1. Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

#### **Article AUIc 15 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

15.1. Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

15.2. L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés.

15.3. Toute action ou opération d'aménagement faisant l'objet d'une évaluation environnementale doit faire l'objet d'une étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables de la zone, en particulier sur l'opportunité de la création ou du raccordement à un réseau de chaleur ou de froid ayant recours aux énergies renouvelables et de récupération (géothermie, réseau de chaleur urbain du SIOM notamment).

15.4. L'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation ou le remblaiement de zones humides identifiées sont interdits, sauf exceptions prévues par le règlement du Schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Orge-Yvette, si :

- le projet est réalisé dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique (DUP) ou d'intérêt général (DIG) au titre de l'article L.211-7 du code de l'environnement,
- ou le projet présente des enjeux liés à la sécurité ou à la salubrité publique, tels que décrits à l'article L.2212-2 du code général des collectivités territoriales,
- ou le projet vise la restauration hydromorphologique des cours d'eau (travaux entraînant la perte ou l'impact de zones humides artificiellement créées par le passé par des modifications apportées à l'hydromorphologie naturelle du cours d'eau).

Dans le cas des exceptions susmentionnées, des mesures adaptées doivent être définies pour :

- chercher à éviter le dommage causé aux zones humides (mesures d'évitement),
- chercher à réduire l'impact sur les zones humides, leurs fonctionnalités et leurs services rendus (mesures correctrices),
- s'il subsiste des impacts résiduels, ensuite et seulement, compenser le dommage résiduel identifié (mesures compensatoires).

La gestion et l'entretien des zones humides sont de la responsabilité du maître d'ouvrage et doivent être garantis à long terme. Conformément à la réglementation en vigueur et à la doctrine nationale, les mesures compensatoires sont définies par le maître d'ouvrage lors de la conception du projet et sont fixées, ainsi que les modalités de leur suivi, dans les actes administratifs liés au projet.

#### **Article AUIc 16 Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

16.1. Les constructions pourront être raccordées aux réseaux quand ils existent.

16.2. Les constructions destinées à accueillir des activités économiques devront intégrer la possibilité d'être reliées à un réseau haut débit, notamment à la fibre optique.

# Zone AUa

## Caractère de la zone

La zone AUa est destinée à recevoir des nouvelles constructions dans le cadre d'un aménagement d'ensemble sur le secteur du Rocher. Des aménagements d'équipements seront privilégiés sur ce secteur. La capacité des réseaux en périphérie est suffisante pour desservir les constructions à implanter dans la zone.

La zone AUa est concernée par des OAP figurant en pièce n°3 du dossier de PLU.  
Concernée par l'article L111.6 du CU, elle fait l'objet de dispositions spécifiques justifiées dans le cadre d'une étude jointe en pièce n°4 du dossier de PLU, qui permet d'adapter les bandes recul le long de la RD59 et de l'A10 et sa bretelle.

## Article AUa 1 Occupations du sol interdites

### 1.1. SONT INTERDITS dans toutes les zones :

- Les établissements industriels.
- Les constructions à usage d'activités artisanales.
- Les constructions à vocation hôtelière.
- Les constructions soumises à autorisation préalable au titre de la législation sur les installations classées.
- Les dépôts de toute nature.
- Les constructions à usage d'entrepôt.
- Les stationnements de caravanes et les installations de camping, les mobil homes, les caravanes chalet et tous dispositifs de ce type avec ou sans roues utilisés en résidence principale ou secondaire.
- Les ouvertures et exploitations de carrières.
- Les antennes radio téléphoniques.
- Les pylônes et antennes qui ne sont pas situés en toiture.
- Les constructions à vocation agricole ou forestière.
- Les constructions à usage de commerce.

## Article AUa 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

### SONT AUTORISES :

#### 2.1. Sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous :

- **Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres**  
Dans les secteurs affectés par le bruit aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral (pièce n°9b du dossier de PLU), les constructions nouvelles doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur (arrêté du 30 mai 1996 pour les habitations et du 9 janvier 1995 pour les bâtiments d'enseignement).
- **Zones identifiées comme « sensibles aux risques de retrait et gonflement de sols argileux »**  
Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information en annexe n°5 du présent règlement et présentées dans le rapport de présentation.  
Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et recommandations édictées au titre 5 du présent règlement.
- **Zones soumises au bruit des Aéronefs – Plan d'Exposition aux Bruits d'Orly**  
Les zones soumises au bruit des aéronefs sont régies par les dispositions précisées en annexe n°4 du présent règlement et dans la pièce n°7 du dossier de PLU.
- **Zones soumises aux risques d'inondations – PPRI de l'Yvette**  
Les secteurs assujettis aux dispositions du PPRI approuvé par arrêté préfectoral en date du 26 septembre 2006 sont régies par des dispositions et des recommandations pour les aménagements et constructions futures. Elles sont précisées dans la pièce n°7 du dossier de PLU.

#### 2.2. Sous réserve du respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation figurant en pièce n°3 du dossier de PLU :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif relevant de la catégorie des établissements ou services sociaux et médico-sociaux et leurs annexes
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,



- Les constructions à vocation de bureaux et services compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances et de l'environnement.
- L'installation d'une clôture constituée de fils barbelés et/ou électrifiée est interdite. Ce type de clôture pourrait néanmoins être autorisé, ainsi qu'une hauteur supérieure à 2 mètres, pour les activités qui exigent un niveau de sécurité particulier justifié

Avant tout projet de construction, et dans l'objectif d'éviter des problèmes liés aux infiltrations ou fissurations dues aux tassements différentiels, il sera utile et nécessaire de procéder à des reconnaissances géotechniques du terrain.

### Article AUa 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

#### 3.1. ACCES

Afin de garantir la visibilité des entrées et sorties des véhicules motorisés, ainsi que la préservation des espaces publics, les accès sont réglementés comme suit :

##### Dispositions générales :

Les accès véhicules doivent présenter une **largeur utile** (hors poteaux/encadrement/murs) **minimale de 3 mètres** et une **largeur utile maximale de 5 mètres**.

Les opérations à usage **d'habitation de 5 logements et plus**, ou à usage **autre que l'habitation de plus 1 000 m<sup>2</sup>** de surface de plancher, doivent présenter un accès véhicules **d'au moins 5 mètres de largeur utile**.

Dans tous les cas une largeur supérieure peut être exigée si l'accès au terrain par les véhicules n'est pas garanti par des conditions optimales de sécurité (angle de braquage, giration, voirie à grande circulation, voirie de faible largeur, etc.).

##### **Pour les façades de terrain inférieures à 12 mètres :**

- Un seul accès véhicules est autorisé le long de chaque voie ouverte à la circulation publique,
- Dans le cas d'un accès véhicules préexistant au sein d'une construction implantée à l'alignement de l'espace public, un second accès véhicules pourra être autorisé le long de la voie ouverte à la circulation publique, dans la limite d'une largeur utile maximale de 3 mètres.

##### **Pour les façades de terrain supérieures ou égales à 12 mètres :**

- Deux accès véhicules le long de chaque voie ouverte à la circulation publique sont autorisés. La largeur utile maximale autorisée du second accès est limitée à 3 mètres de largeur utile, et à 5 mètres de largeur utile dans les cas suivants :
  - les opérations à usage d'habitation de 5 logements et plus,
  - les opérations à usage autre que l'habitation de plus 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

##### Dispositions particulières :

- Dans le cas où un accès véhicule est déjà existant et qu'il a fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme postérieurement, il pourra être conservé en l'état dans le cadre d'un nouveau projet de construction (extension, bâtie, création de surface de plancher supplémentaire) s'il dispose d'une largeur utile minimale de 2,30 mètres et d'une hauteur utile minimale de 2 mètres.
- Dans le cas de la création d'un d'accès véhicules en façade d'une construction existante implantée à l'alignement de l'espace public, cet accès devra également présenter une hauteur utile minimale de 2 mètres.
- Dans le cas d'une division d'un terrain en vue de créer des lots à bâtir, tout accès ne peut desservir qu'au maximum 2 lots (bâti et/ou à bâtir). Au-delà de 2 lots, la création d'une voie de desserte interne au lotissement est obligatoire, avec accès propre pour chaque lot.

#### 3.2. VOIRIE

Les voiries internes (espace commun, servitude de passage, etc.) créées pour desservir des lots arrière devenus parcelles à l'issue d'une division foncière doivent présenter des caractéristiques adaptées aux constructions projetées :

- Pour la desserte d'une parcelle accueillant 1 logement maximum : la voie doit présenter une largeur utile (hors poteaux/murs) minimale de 3 mètres.
- Pour la desserte d'une parcelle accueillant plus d'1 logement individuel : la voie doit présenter une largeur utile (hors poteaux/murs) minimale de 5 mètres.



- Pour la desserte de plus d'1 parcelle : la voie doit présenter une largeur utile (hors poteaux/murs) minimale de 5 mètres

Dans le cas d'une subdivision foncière, les largeurs utiles minimales des voies de desserte existantes devront être conformes aux prescriptions susmentionnées.

Par ailleurs, une aire de retournement devra être prévue en cas de voie en impasse au-delà de 2 logements.

Dans tous les cas, pour les voies d'une longueur comprise entre 60 mètres et 120 mètres, une aire de retournement est obligatoire. Pour les voies dont la longueur est supérieure à 120 mètres, au moins une aire de retournement devra être prévue par tranche de 120 mètres.

## Article AUa 4 Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

### 4.1. Alimentation en eau potable

- Le branchement sur le réseau d'eau potable public existant est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

### 4.2. Assainissement

- Toutes les constructions doivent respecter le règlement d'assainissement du Syndicat Intercommunal de l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette (SIAHVY).
- Les constructions doivent notamment répondre aux obligations suivantes : à l'intérieur d'une même unité foncière, les eaux usées et les eaux pluviales doivent être recueillies séparément.

#### 4.2.1. Eaux usées

- Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire.
- Le règlement d'assainissement du Syndicat Intercommunal de l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette (SIAHVY) définit les conditions d'usage du réseau public.

#### 4.2.2. Eaux pluviales

- Tout aménagement réalisé sur l'unité foncière ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).
- Toute construction ou installation devra gérer ses eaux pluviales conformément aux dispositions du règlement d'assainissement du Syndicat Intercommunal de l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette (SIAHVY) et aux dispositions du règlement d'assainissement collectif de la communauté d'agglomération Paris-Saclay. La communauté d'agglomération Paris-Saclay détient la compétence assainissement, et est ainsi référente en matière de travaux de raccordement au réseau collectif. Le Syndicat Intercommunal de l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette (SIAHVY) est référent en matière d'assainissement non-collectif.
- La recherche de solutions permettant l'absence de rejets d'eaux pluviales dans le réseau collecteur sera à privilégier pour les constructions neuves et pour la création de nouvelles surfaces imperméabilisées.  
Rappel de l'article 43 du chapitre IV (« Instruction des demandes de permis de construire et des demandes de branchement / volet gestion des eaux pluviales ») du règlement d'assainissement collectif de la Communauté Paris Saclay :  
*« Dans tous les cas, que la parcelle soit infiltrante ou non, il est rappelé que toutes les solutions pour limiter le ruissellement à la source devront être recherchées par le pétitionnaire (limitation directe du coefficient d'imperméabilisation par la mise en place de revêtements particuliers ou la mise en place de techniques permettant de retarder le ruissellement comme les toitures végétalisées) et également, le pétitionnaire est tenu d'assurer à minima une gestion à la parcelle des pluies courantes (8 mm en 24 h conformément aux dispositions du SAGE). »*
- Dans le cas où l'infiltration nécessiterait des travaux disproportionnés ou présentant un risque justifié, toute construction raccordée au réseau public d'assainissement devra faire l'objet d'une rétention à la parcelle des eaux de ruissellement, de façon à respecter un débit de fuite de 1,2 l/s/ha et une pluie de référence vicennale (50 mm en 4heures).
- De manière à limiter ces apports, tant au point de vue qualitatif que quantitatif, des techniques alternatives aux réseaux devront être privilégiées (chaussées réservoir, bassins, réutilisation de l'eau pour arrosage, toitures végétalisées, terrasses avec systèmes de rétention d'eau, etc.)

#### 4.3. Réseaux divers

- Les lignes de télécommunications et de distributions d'énergie électrique du réseau public doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.
- Toutes modifications importantes des réseaux existants, tant privés que publics, doivent être conçues de manière à pouvoir être raccordés au réseau en souterrain si celui-ci existe ou si celui-ci est prévu par arrêté.
- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications et de distribution électrique 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.

### Article AUa 5 Superficie minimale des terrains

5.1. Sans objet. Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

### Article AUa 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

*Le présent article régit l'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques ou aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale.*

6.1. Les constructions devront respecter les OAP figurant en pièce n°3 du dossier de PLU et notamment un recul d'au moins 5 m de l'alignement nord de la rue Eugénie Cordeau.

6.2. Sur les autres voies au sein de la zone, les constructions pourront être implantées :  
- à l'alignement  
- en retrait d'au moins 5 m comptée en tout point de la construction à partir de l'alignement.

6.3. Le long des sentes, sentiers, chemins, passages, non ouverts à la circulation automobile, les constructions pourront être implantées à l'alignement ou en retrait, sans minimum de recul.

### Article AUa 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Les distances minimales de retrait sont mesurées perpendiculairement au droit de chaque ouverture jusqu'à la limite séparative.

7.2. Sauf indication contraire portée au document graphique (« marge de recul obligatoire »), toutes les constructions devront être édifiées en retrait des limites séparatives avec recul :  
- d'au moins 8 m lorsque la façade comporte des ouvertures créant des vues directes,  
- au moins 4 m lorsque la façade comporte des façades ne présentant pas d'ouvertures créant des vues directes ou des ouvertures créant des vues indirectes.

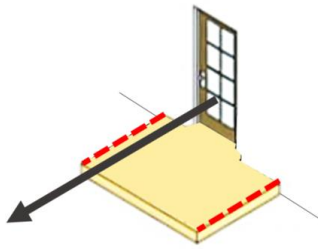
Dans le cas d'une voie de desserte interne (espace commun, servitude de passage, etc.), toute construction devra s'implanter à une distance d'au moins 5 m comptée en tout point de la construction à partir de la limite de ladite voie. Ce recul n'est pas applicable aux autres limites séparatives.

7.3. Les terrasses implantées au niveau du terrain naturel (jusqu'à 0,30 m au-dessus) ne sont pas soumises à un recul minimum par rapport aux limites séparatives.

Les terrasses implantées au sol entre 0,31 mètre et 1 mètre au-dessus du niveau du terrain naturel avant travaux doivent être implantées en retrait minimum de 3 mètres des limites séparatives, sauf en cas d'installation en limite de terrasse, d'un élément occultant (pignon aveugle d'une construction, mur plein, brise vue plein et/ou translucide) d'une hauteur minimum d'1,90 mètre par rapport au niveau du sol de la terrasse.

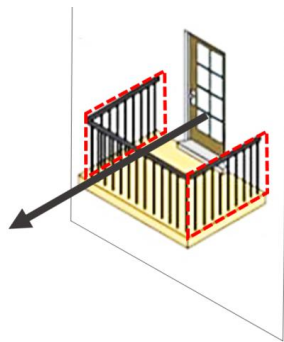
Les terrasses implantées au sol au-dessus de 1 mètre par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux doivent être implantées en retrait minimum de 8 mètres des limites séparatives, sauf en cas d'installation en limite latérale de terrasse, d'un élément occultant (pignon aveugle d'une construction, mur plein, brise vue plein et/ou translucide) d'une hauteur minimum d'1,90

mètre par rapport au niveau du sol de la terrasse. Ces limites latérales sont prises en considération par rapport à l'axe de l'ouverture qui dessert le balcon ou la terrasse :



Le calcul du recul de la terrasse s'effectue depuis la bordure de la terrasse.

Les balcons doivent être implantés en retrait minimum de 8 mètres des limites séparatives, sauf en cas d'installation en limite séparative latérale de balcon d'un élément occultant (pignon aveugle d'une construction, mur plein, brise vue plein et/ou translucide) d'une hauteur minimum d'1,90 mètre par rapport au niveau du sol du balcon. Ces limites latérales sont prises en considération par rapport à l'axe de l'ouverture qui dessert le balcon :



Les dispositifs occultants ne peuvent être utilisés pour réduire les reculs minimums entre les limites séparatives et une ou plusieurs ouvertures d'une construction (couverte et/ou close) créant des vues directes et/ou indirectes au sens du Lexique.

**7.4.** Les auvents et pergolas, implantés au sol au niveau du terrain naturel (jusqu'à 0,30 m au-dessus), et dont la superficie couverte est inférieure à 6 m<sup>2</sup>, ne sont pas soumis à un recul minimum par rapport aux limites séparatives.

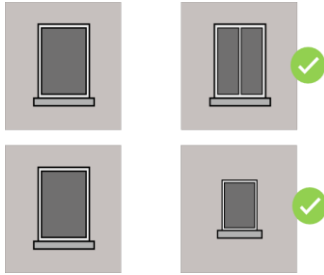
Les auvents et pergolas implantés au sol au-dessus du niveau du terrain naturel (au-delà de 0,30 m), et dont la superficie couverte est supérieure à 6 m<sup>2</sup>, doivent être implantés en retrait minimum de 8 mètres des limites séparatives, sauf en cas d'installation en limite de l'auvent ou de la pergola d'un élément occultant (pignon aveugle d'une construction, mur plein, brise vue plein et/ou translucide) d'une hauteur minimum d'1,90 mètre par rapport au niveau du sol de l'auvent ou de la pergola.

Les abris à voiture (couverts mais non clos) ne sont pas soumis à un recul minimum par rapport aux limites séparatives.

Les auvents, les pergolas, les abris à voiture implantés au sol et non fondés (couvert mais non clos) ne sont pas soumis à un recul minimum par rapport aux constructions existantes au sein de la parcelle.

**7.5.** Toute ouverture, jour de souffrance ou élément générant des vues est interdit en limites séparatives, sauf dans le cas d'une servitude de cour commune.

**7.6.** Lorsque qu'une construction existante et régulièrement édifiée à la date d'approbation du présent règlement (10/02/2022) comporte une ouverture, jour de souffrance ou élément générant des vues ne respectant pas la règle générale d'implantation, son remplacement ou sa modification y compris la réduction de ses dimensions est autorisée à condition que cela n'entraîne pas une aggravation de la non-conformité à la règle générale actuellement en vigueur.



7.7. Les escaliers et perrons dont la hauteur totale dépasse 1 mètre par rapport au terrain naturel avant travaux, doivent être implantés en retrait minimum de 1,90 mètre des limites séparatives. En limite d'emprise publique, et quelle que soit leur hauteur, les escaliers et perrons doivent respecter la marge de recul imposée à l'article 6.

## Article AUa 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1. Les distances minimales de retrait sont mesurées perpendiculairement au droit de chaque ouverture.

8.2. La distance imposée entre deux bâtiments non contigus est :

- **d'au moins 8 m** lorsque la façade comporte des ouvertures créant des vues directes,
- **d'au moins 4 m** lorsque la façade est ne présente pas d'ouvertures créant des vues directes ou lorsqu'elle comporte des ouvertures créant des vues indirectes

## Article AUa 9 Emprise au sol des constructions

9.1. L'emprise au sol n'est pas réglementée.

## Article AUa 10 Hauteur maximale des constructions

10.1. La hauteur des constructions principales est la hauteur totale (acrotère compris), à l'exemption des antennes, garde-corps en toiture, cheminées, cages d'ascenseur et autres installations jugées indispensables pour le fonctionnement des constructions, mesurée en tous points de la construction par rapport au terrain naturel.

10.2. La hauteur totale des constructions principales ne peut excéder **R+3 et 13 m à l'acrotère**.

10.3. La hauteur totale des constructions annexes, mesurée en tous point de ces constructions et par rapport au terrain naturel, ne peut pas excéder 3,50 m.

## Article AUa 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1. Les nouvelles constructions devront respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation figurant en pièce n°3 du dossier de PLU.

### 11.2. LES EXTENSIONS

- Les extensions doivent présenter une unité d'harmonie en ce qui concerne le choix des matériaux, les pentes des toitures et les revêtements de façades.

### 11.3. LES FACADES

- Pour toute construction, reconstruction et réhabilitation de construction :
  - les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts devront être enduits ou traités avec un parement,
  - les matériaux utilisés devront avoir un caractère permanent

- Les différentes teintes des façades des constructions doivent respecter une harmonie d'ensemble.

#### 11.4. LES TOITURES

- Pour toute construction, reconstruction et réhabilitation de construction, les toitures d'aspects tôle ondulée, ciment et papier goudronné sont interdites.
- Les antennes paraboliques de télévision doivent être installées sur le toit et en recul par rapport aux bords de la toiture.

#### 11.5. LES CLOTURES

- Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts devront être enduits ou traités avec un parement (sur toutes les faces de la clôture),
- les matériaux utilisés devront avoir un caractère permanent,
- Les différentes teintes des clôtures doivent respecter une harmonie d'ensemble.

En bordure d'emprise publique :

- Les clôtures doivent être édifiées à l'alignement.
- Les clôtures ne doivent pas excéder une hauteur totale de 2 m par rapport au niveau de l'emprise publique.
- Dans le cas où un muret de clôture plein est réalisé, sa hauteur est limitée à 1 m par rapport au niveau de l'emprise publique. Au-delà, la clôture ne pourra être complétée que d'une grille, d'un grillage d'un treillage, ou de panneaux/lames (bois, métal, pvc, matériaux composites).
- Sur un mur de soutènement, les clôtures ne doivent pas dépasser 1 mètre de hauteur par rapport au niveau du terrain soutenu. Elles doivent être ajourées sur toute leur hauteur et doublées d'une haie plantée.
- Dans le cas de terrains en pente, le lexique annexé au présent règlement précise les points d'application pour la mesure de la hauteur maximale de clôture.
- La rénovation à l'identique de clôtures existantes ayant fait l'objet d'une autorisation, mais non conforme avec les règles susmentionnées, est autorisée.

Sur les limites séparatives (latérales et fond de parcelle) :

- Les clôtures peuvent être édifiées sur les limites séparatives ou en retrait.
- Les clôtures ne doivent pas excéder une hauteur totale de 2 m par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux.
- Les poteaux des clôtures ne doivent pas excéder une hauteur totale de 2,15 m par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux.
- Sur un mur de soutènement, les clôtures ne doivent pas dépasser 1 mètre de hauteur par rapport au niveau du terrain soutenu. Elles doivent être ajourées sur toute leur hauteur et doublées d'une haie plantée persistante d'une hauteur minimale de 1,90 m. Si la partie soutenue est une terrasse, un élément occultant (mur plein, brise vue plein et/ou translucide) d'une hauteur de 1,90 mètre pourra faire office de clôture au droit de ladite terrasse.

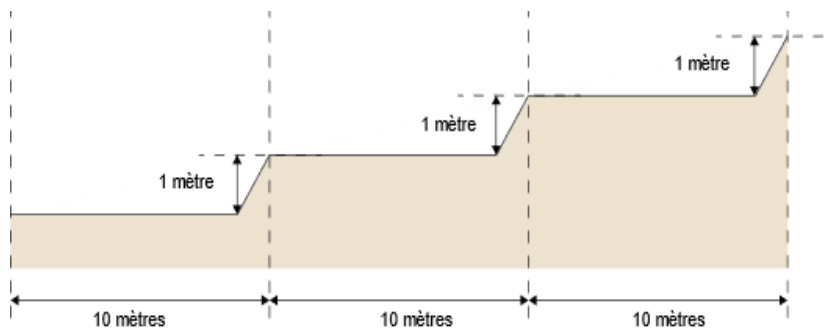
#### 11.6. LES EXHAUSSEMENTS ET AFFOUILLEMENTS

En bordure d'emprise publique :

- Les exhaussements supérieurs au niveau de l'emprise publique ne sont pas autorisés.
- Les murs de soutènement sont autorisés pour soutenir les niveaux de terre existants (terrain naturel avant travaux) supérieurs au niveau de l'emprise publique.
- La rénovation à l'identique de murs de soutènement existants est autorisée.

Sur les limites séparatives (latérales et fond de parcelle) :

- Les exhaussements sont autorisés dans la limite d'une hauteur maximale d'1 mètre par rapport au terrain naturel avant travaux, et par linéaire de 10 mètres de terrain.
- Les affouillements sont autorisés dans la limite d'une hauteur maximale d'1 mètre par rapport au terrain naturel avant travaux, et par linéaire de 10 mètres de terrain.



## Article AUa 12 Obligations en matière de stationnement

### 12.1. MODALITES DE REALISATION :

Rappel :

Conformément aux dispositions de l'article R.113-6 du code de la construction et de l'habitation, une part des places à réaliser doit être pré-équipée pour faciliter l'accueil d'une borne de recharge de véhicule électrique, dotée d'un système individuel de comptage des consommations.

Par ailleurs, les places de stationnement réservées aux personnes en situation de handicap doivent représenter 5% du nombre de places prévues.

Pour toute opération, des aires de stationnement doivent être réalisées sur l'unité foncière, en-dehors des voies publiques et des espaces végétalisés ou paysagers.

### 12.2. DIMENSIONS MINIMALES :

12.2.1. Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions au moins égales à (ces dispositions s'appliquent pour le stationnement aérien et souterrain) :

En cas de stationnement perpendiculaire :

- longueur : 5,00 mètres,
- largeur : 2,50 mètres (cette largeur doit être comptée sans poteau ou autre type de structure),
- Dans tous les cas, un recul minimum de 6 mètres est obligatoire pour l'accès à cette place sauf en cas d'implantation à l'alignement.

En cas de stationnement en épi :

- longueur : 5 mètres pris perpendiculairement à la desserte ;
- largeur : 2,3 mètres.
- Dans tous les cas, un recul minimum de 3,5 mètres est obligatoire pour l'accès à cette place sauf en cas d'implantation à l'alignement.

En cas de stationnement longitudinal :

- longueur : 5 mètres ;
- largeur : 2 mètres.
- Dans tous les cas, un recul minimum de 3,5 mètres est obligatoire pour l'accès à cette place

Les places de stationnement commandées sont autorisées dans la limite de deux places contiguës dans la longueur.

Plusieurs paires de places commandées (voir Lexique) sont autorisées. Toutefois, l'implantation de plusieurs places commandées à accès direct depuis l'espace public est limitée par les dimensions des accès telles que détaillées à l'article 3.

Dans le cadre d'un projet d'extension ou de changement de destination d'une construction existante à la date d'approbation de la présente modification (10/02/2022), les places existantes ne respectant pas les dimensionnements minimaux ci-dessus pourront être comptabilisées dès lors qu'elles disposent d'une largeur utile minimale de 2,30 mètres et d'une hauteur utile minimale de 2 mètres.

12.2.2. Les accès et dégagements doivent être conçus de façon à ce que chaque place de stationnement soit effectivement accessible.

### 12.3. RAMPES :

Elles doivent être conçues pour que leur cote de nivellement à l'alignement futur de l'unité foncière soit supérieure à celle du domaine public.

### 12.4. NOMBRE D'EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT :

12.4.1. Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement, les accès et circulations pour les personnes à mobilité réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur.

Destinations	Nombre d'emplacements de stationnement (minimum)
Pour les constructions à usage de bureaux et de services	Minimum 1 place par tranche de 45 m <sup>2</sup> de surface de plancher. Maximum 1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher.
Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	1 place de stationnement par tranche de 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher Ils doivent disposer d'un nombre de places de stationnement leur permettant d'assurer leurs besoins propres (capacité d'accueil, personnel...).

Pour les constructions comprenant au moins 3 logements ou des bureaux, il sera prévu des installations et espaces sécurisés pour le stationnement des vélos, à raison de 0,75m<sup>2</sup> par logement et de 1,5% de la SDP pour les bureaux.

En cas de changement de destination d'une construction, les obligations de stationnement doivent être réalisées conformément aux exigences liées à la nouvelle destination.

#### 12.4.2. Modalités de calcul

Toute tranche commencée est due.

#### 12.5. CAS DES CONSTRUCTIONS DE PLUS DE 1000 M<sup>2</sup> :

Lorsqu'ils créent plus de 1000 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, les nouvelles constructions et aménagements suivants :

- construction soumise à une autorisation d'exploitation commerciale au titre des 1°, 2°, 4°, 5° et 7° de l'article L. 752-1 du code de commerce,
- constructions de locaux à usage industriel ou artisanal, construction d'entrepôts,
- construction de hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale,
- aménagement de nouveaux parcs de stationnement couverts accessibles au public.

ne sont autorisées que s'ils intègrent sur les aires de stationnement associées lorsqu'elles sont prévues par le projet, des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols.

### Article AUa 13 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

**13.1. Les espaces libres de toutes constructions devront respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation figurant en pièce n°3 du dossier de PLU.**

**13.2.** Au moins 20% de la superficie du terrain doit être traitée en espaces végétalisés (les toitures végétalisées ne sont pas incluses dans le calcul des 20%). Au moins la moitié des espaces végétalisés réalisés seront constitués d'espaces verts de pleine terre.

**13.3.** Les espaces non bâtis et non destinés aux voiries et aux aires de stationnements devront être végétalisés ou paysagers.

**13.4.** Le choix des essences est lié au caractère de l'espace, à sa dimension, à sa vocation et aux données techniques liées à l'écologie du milieu privilégiant les espèces locales et en prohibant les espèces invasives.  
En annexe du présent règlement, figure une liste des espèces végétales à éviter sur le territoire.

### Article AUa 14 Coefficient d'occupation des Sols

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

### Article AUa 15 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

**15.1.** Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

**15.2.** L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés.

**Article AUa 16 Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

**16.1.** Les constructions pourront être raccordées aux réseaux quand ils existent.



## ***Titre 4***

# *Dispositions applicables aux zones agricoles et naturelles*

# Zone A

## Caractère de la zone

La zone A correspond aux secteurs équipés ou non, qu'il convient de protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Ces zones se situent dans la partie Est du territoire communal.

### RAPPELS :

Sont soumis à autorisation ou déclaration préalable :

- L'édification des clôtures conformément à la délibération du Conseil municipal du 29 novembre 2007.
- Les démolitions conformément à la délibération du Conseil municipal du 28 mai 2015.

## Article A 1 Occupations du sol interdites

### 1.1. **SONT INTERDITS toutes les occupations et utilisations du sol non visées à l'article A2, et notamment :**

- Les constructions à usage de bureaux.
- Les constructions à usage d'activité artisanale.
- Les établissements industriels.
- Les équipements, à l'exception des ouvrages de réseaux divers d'intérêt collectif.
- Les stationnements de caravanes et les installations de camping, les mobil homes, les caravanes chalet et tous dispositifs de ce type avec ou sans roues utilisés en résidence principale ou secondaire.
- Les ouvertures et exploitations de carrières.
- Les antennes radio téléphoniques.
- Les pylônes et antennes qui ne sont pas situés en toiture.
- Les constructions à usage hôtelier.
- Les constructions à vocation forestière.
- Les constructions dans une bande de 15 m comptée à partir de l'axe de la RD 59.
- Les dépôts de toute nature sont interdits.

## Article A 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

### SONT AUTORISES :

#### 2.1. Sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous :

- **Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres**  
Dans les secteurs affectés par le bruit aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral (pièce n°9b du dossier de PLU), les constructions nouvelles doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur (arrêté du 30 mai 1996 pour les habitations et du 9 janvier 1995 pour les bâtiments d'enseignement).
- **Zones identifiées comme « sensibles aux risques de retrait et gonflement de sols argileux »**  
Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information en annexe n°5 du présent règlement et présentées dans le rapport de présentation.  
Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et recommandations édictées au titre 5 du présent règlement.
- **Zones soumises au bruit des Aéronefs – Plan d'Exposition aux Bruits d'Orly**  
Les zones soumises au bruit des aéronefs sont régies par les dispositions précisées en annexe n°4 du présent règlement et dans la pièce n°7 du dossier de PLU.
- **Zones soumises aux risques d'inondations – PPRI de l'Yvette**  
Les secteurs assujettis aux dispositions du PPRI approuvé par arrêté préfectoral en date du 26 septembre 2006 sont régies par des dispositions et des recommandations pour les aménagements et constructions futures. Elles sont précisées dans la pièce n°7 du dossier de PLU.
- **Dans les zones de lisières de massifs boisés identifiés aux documents graphiques**  
Seuls sont tolérés dans le respect des 3 conditions suivantes :
  - respect des caractéristiques hydro-morphologiques des sols
  - maintien des qualités perméables des sols et garantie de non pollution liée à des aménagements de surfaces

- préservation des arbres existants et de leur zone de développement, ou à défaut compensation par replantation d'essences similaires dans l'espace de la lisière.
  - ✓ *les installations et aménagements seulement s'ils sont liés à l'exploitation, la gestion et l'entretien forestiers, à la réalisation de chemins forestiers ou à l'activité agricole,*
  - ✓ *L'aménagement et l'extension limitée de constructions existantes dans le respect des volumes existants à la date d'approbation du PLU.*

## 2.2. Sous admis sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole et au site :

- Les constructions et installations directement liées ou nécessaires à l'activité agricole pour les exploitations.
- Les constructions à usage de commerce à la condition qu'elles constituent le complément de l'activité agricole pour un exploitant.
- Les constructions soumis à autorisation et déclaration préalable au titre de la législation sur les installations classées à la condition qu'elles soient strictement liées à l'activité agricole.
- Les opérations de rénovation ou de réhabilitation de l'habitat existant, ainsi que l'amélioration de l'habitat existant, l'aménagement, l'extension modérée ou la reconstruction des constructions existantes à condition qu'elles soient situés dans des secteurs déjà urbanisés et desservis par des équipements publics, dans les conditions d'extension énoncées à l'article A9.
- Les installations et travaux divers soumis à autorisation
- Les constructions et installations si elles sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- L'installation d'une clôture constituée de fils barbelés et/ou électrifiée est interdite. Ce type de clôture pourrait néanmoins être autorisé, ainsi qu'une hauteur supérieure à 2 mètres, pour les activités qui exigent un niveau de sécurité particulier justifié

Avant tout projet de construction, et dans l'objectif d'éviter des problèmes liés aux infiltrations ou fissurations dues aux tassements différentiels, il sera utile et nécessaire de procéder à des reconnaissances géotechniques du terrain.

## Article A 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

### 3.1. ACCES

Afin de garantir la visibilité des entrées et sorties des véhicules motorisés, ainsi que la préservation des espaces publics, les accès sont réglementés comme suit :

#### Accès véhicules :

##### Dispositions générales :

Les accès véhicules doivent présenter une **largeur utile** (hors poteaux/encadrement/murs) **minimale de 3 mètres** et une **largeur utile maximale de 5 mètres**.

Les opérations à usage **d'habitation de 5 logements et plus**, ou à usage **autre que l'habitation de plus 1 000 m<sup>2</sup>** de surface de plancher, doivent présenter un accès véhicules **d'au moins 5 mètres de largeur utile**.

Dans tous les cas une largeur supérieure peut être exigée si l'accès au terrain par les véhicules n'est pas garanti par des conditions optimales de sécurité (angle de braquage, giration, voirie à grande circulation, voirie de faible largeur, etc.).

#### Pour les façades de terrain inférieures à 12 mètres :

- Un seul accès véhicules est autorisé le long de chaque voie ouverte à la circulation publique,
- Dans le cas d'un accès véhicules préexistant au sein d'une construction implantée à l'alignement de l'espace public, un second accès véhicules pourra être autorisé le long de la voie ouverte à la circulation publique, dans la limite d'une largeur utile maximale de 3 mètres.

#### Pour les façades de terrain supérieures ou égales à 12 mètres :

- Deux accès véhicules le long de chaque voie ouverte à la circulation publique sont autorisés. La largeur utile maximale autorisée du second accès est limité à 3 mètres de largeur utile, et à 5 mètres de largeur utile dans les cas suivants :
  - les opérations à usage d'habitation de 5 logements et plus,
  - les opérations à usage autre que l'habitation de plus 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Dispositions particulières :

- Dans le cas où un accès véhicule est déjà existant et qu'il a fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme postérieurement, il pourra être conservé en l'état dans le cadre d'un nouveau projet de construction (extension, bâtie, création de surface de plancher supplémentaire) s'il dispose d'une largeur utile minimale de 2,30 mètres et d'une hauteur utile minimale de 2 mètres.
- Dans le cas de la création d'un accès véhicules en façade d'une construction existante implantée à l'alignement de l'espace public, cet accès devra également présenter une hauteur utile minimale de 2 mètres.
- Dans le cas d'une division d'un terrain en vue de créer des lots à bâtir, tout accès ne peut desservir qu'au maximum 2 lots (bâti et/ou à bâtir). Au-delà de 2 lots, la création d'une voie de desserte interne au lotissement est obligatoire, avec accès propre pour chaque lot.

### 3.2. VOIRIE

Les voiries internes (espace commun, servitude de passage, etc.) créées pour desservir des lots arrière devenus parcelles à l'issue d'une division foncière doivent présenter des caractéristiques adaptées aux constructions projetées :

- Pour la desserte d'une parcelle accueillant 1 logement maximum : la voie doit présenter une largeur utile (hors poteaux/murs) minimale de 3 mètres.
- Pour la desserte d'une parcelle accueillant plus d'1 logement individuel : la voie doit présenter une largeur utile (hors poteaux/murs) minimale de 5 mètres.
- Pour la desserte de plus d'1 parcelle : la voie doit présenter une largeur utile (hors poteaux/murs) minimale de 5 mètres

Dans le cas d'une subdivision foncière, les largeurs utiles minimales des voies de desserte existantes devront être conformes aux prescriptions susmentionnées.

Par ailleurs, une aire de retournement devra être prévue en cas de voie en impasse au-delà de 2 logements.

Dans tous les cas, pour les voies d'une longueur comprise entre 60 mètres et 120 mètres, une aire de retournement est obligatoire. Pour les voies dont la longueur est supérieure à 120 mètres, au moins une aire de retournement devra être prévue par tranche de 120 mètres.

## Article A 4 Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

### 4.1. Alimentation en eau potable

- Le branchement sur le réseau d'eau potable public existant est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

### 4.2. Assainissement

- Toutes les constructions doivent respecter le règlement d'assainissement du Syndicat Intercommunal de l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette (SIAHVY).
- Les constructions doivent notamment répondre aux obligations suivantes : à l'intérieur d'une même unité foncière, les eaux usées et les eaux pluviales doivent être recueillies séparément.

#### 4.2.1. Eaux usées

- Toutes les eaux ou matières usées doivent être soit raccordées au réseau collectif d'assainissement quand il existe, soit dirigées sur des dispositifs de traitement individuel conformément aux exigences des textes réglementaires.
- Le règlement d'assainissement du Syndicat Intercommunal de l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette (SIAHVY) définit les conditions d'usage du réseau public.

#### 4.2.2. Eaux pluviales

- Tout aménagement réalisé sur l'unité foncière ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).
- Toute construction ou installation devra gérer ses eaux pluviales conformément aux dispositions du règlement d'assainissement du Syndicat Intercommunal de l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette (SIAHVY) et aux dispositions du règlement d'assainissement collectif de la communauté d'agglomération Paris-Saclay. La communauté d'agglomération Paris-Saclay détient la compétence assainissement, et est ainsi référente en matière de travaux de raccordement au réseau collectif. Le Syndicat Intercommunal de l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette (SIAHVY) est référent en matière d'assainissement non-collectif.

- La recherche de solutions permettant l'absence de rejets d'eaux pluviales dans le réseau collecteur sera à privilégier pour les constructions neuves et pour la création de nouvelles surfaces imperméabilisées.  
Rappel de l'article 43 du chapitre IV (« Instruction des demandes de permis de construire et des demandes de branchement / volet gestion des eaux pluviales ») du règlement d'assainissement collectif de la Communauté Paris Saclay :  
*« Dans tous les cas, que la parcelle soit infiltrante ou non, il est rappelé que toutes les solutions pour limiter le ruissellement à la source devront être recherchées par le pétitionnaire (limitation directe du coefficient d'imperméabilisation par la mise en place de revêtements particuliers ou la mise en place de techniques permettant de retarder le ruissellement comme les toitures végétalisées) et également, le pétitionnaire est tenu d'assurer à minima une gestion à la parcelle des pluies courantes (8 mm en 24 h conformément aux dispositions du SAGE). »*
- Dans le cas où l'infiltration nécessiterait des travaux disproportionnés ou présentant un risque justifié, toute construction raccordée au réseau public d'assainissement devra faire l'objet d'une rétention à la parcelle des eaux de ruissellement, de façon à respecter un débit de fuite de 1,2 l/s/ha et une pluie de référence vicennale (50 mm en 4heures).
- De manière à limiter ces apports, tant au point de vue qualitatif que quantitatif, des techniques alternatives aux réseaux devront être privilégiées (chaussées réservoir, bassins, réutilisation de l'eau pour arrosage, toitures végétalisées, terrasses avec systèmes de rétention d'eau, etc.)

#### 4.3. Réseaux divers

- Les lignes de télécommunications et de distributions d'énergie électrique du réseau public doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.
- Toutes modifications importantes des réseaux existants, tant privés que publics, doivent être conçues de manière à pouvoir être raccordés au réseau en souterrain si celui-ci existe ou si celui-ci est prévu par arrêté.
- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications et de distribution électrique 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.

### Article A 5 Superficie minimale des terrains

5.1. Sans objet. Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

### Article A 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

*Le présent article régit l'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques ou aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale.*

**6.1.** Sauf dispositions contraires figurant aux documents graphiques (« marge de recul obligatoire »), toutes constructions doivent être implantées en retrait :

- à une distance de 15 m comptée en tous points de la construction à partir de l'alignement le long de la RD 59,
- à une distance d'au moins 10 m comptée en tous points de la construction à partir de l'alignement le long de toutes les autres voies.

**6.2.** Le long des sentes, sentiers, chemins, passages, non ouverts à la circulation automobile, les constructions pourront être implantées à l'alignement ou en retrait, sans minimum de recul.

**6.3.** Ces dispositions (6.1) ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques destinés aux services publics (distribution d'électricité, de gaz et de téléphone...) qui pourront s'implanter à une distance comprise entre 0 et 15 m comptée à partir de l'alignement.

**6.4.** L'ensemble de ces dispositions précédentes (6.1 à 6.3) ne s'appliquent pas aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 volts) faisant l'objet d'une mention dans les servitudes d'utilité publique.

**6.5.** L'implantation des constructions et des annexes sont interdites à moins de 6 mètres de la berge d'un cours d'eau.

## Article A 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

**7.1.** Les distances minimales de retrait sont mesurées perpendiculairement au droit de chaque ouverture jusqu'à la limite séparative.

**7.2.** Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives. Les façades des constructions implantées en retrait des limites séparatives doivent respecter une marge d'isolement au minimum égale à 8 m.

L'implantation des constructions et des annexes sont interdites à moins de 6 mètres de la berge d'un cours d'eau.

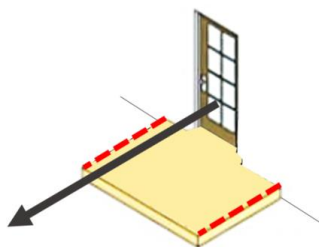
**7.3.** Ces dispositions (7.1) ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques destinés aux services publics (distribution d'électricité, de gaz et de téléphone...) qui pourront s'implanter à une distance comprise entre 0 et 8 m comptée à partir des limites séparatives.

**7.4.** L'ensemble de ces dispositions précédentes (7.1 à 7.4) ne s'appliquent pas aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 volts) faisant l'objet d'une mention dans les servitudes d'utilité publique.

**7.5.** Les terrasses implantées au niveau du terrain naturel (jusqu'à 0,30 m au-dessus) ne sont pas soumises à un recul minimum par rapport aux limites séparatives.

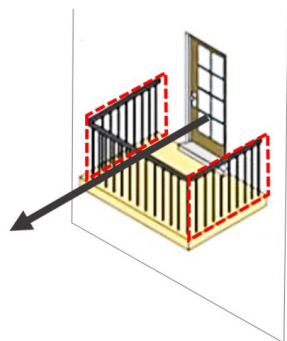
Les terrasses implantées au sol entre 0,31 mètre et 1 mètre au-dessus du niveau du terrain naturel avant travaux doivent être implantées en retrait minimum de 3 mètres des limites séparatives, sauf en cas d'installation en limite de terrasse, d'un élément occultant (pignon aveugle d'une construction, mur plein, brise vue plein et/ou translucide) d'une hauteur minimum d'1,90 mètre par rapport au niveau du sol de la terrasse.

Les terrasses implantées au sol au-dessus de 1 mètre par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux doivent être implantées en retrait minimum de 8 mètres des limites séparatives, sauf en cas d'installation en limite latérale de terrasse, d'un élément occultant (pignon aveugle d'une construction, mur plein, brise vue plein et/ou translucide) d'une hauteur minimum d'1,90 mètre par rapport au niveau du sol de la terrasse. Ces limites latérales sont prises en considération par rapport à l'axe de l'ouverture qui dessert le balcon ou la terrasse :



Le calcul du recul de la terrasse s'effectue depuis la bordure de la terrasse.

Les balcons doivent être implantés en retrait minimum de 8 mètres des limites séparatives, sauf en cas d'installation en limite séparative latérale de balcon d'un élément occultant (pignon aveugle d'une construction, mur plein, brise vue plein et/ou translucide) d'une hauteur minimum d'1,90 mètre par rapport au niveau du sol du balcon. Ces limites latérales sont prises en considération par rapport à l'axe de l'ouverture qui dessert le balcon :



Les dispositifs occultants ne peuvent être utilisés pour réduire les reculs minimums entre les limites séparatives et une ou plusieurs ouvertures d'une construction (couverte et/ou close) créant des vues directes et/ou indirectes au sens du Lexique.

**7.6.** Les auvents et pergolas, implantés au sol au niveau du terrain naturel (jusqu'à 0,30 m au-dessus), et dont la superficie couverte est inférieure à 6 m<sup>2</sup>, ne sont pas soumis à un recul minimum par rapport aux limites séparatives.

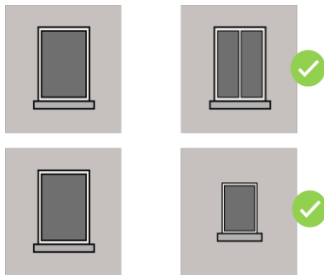
Les auvents et pergolas implantés au sol au-dessus du niveau du terrain naturel (au-delà de 0,30 m), et dont la superficie couverte est supérieure à 6 m<sup>2</sup>, doivent être implantés en retrait minimum de 8 mètres des limites séparatives, sauf en cas d'installation en limite de l'auvent ou de la pergola d'un élément occultant (pignon aveugle d'une construction, mur plein, brise vue plein et/ou translucide) d'une hauteur minimum d'1,90 mètre par rapport au niveau du sol de l'auvent ou de la pergola.

Les abris à voiture (couverts mais non clos) ne sont pas soumis à un recul minimum par rapport aux limites séparatives.

Les auvents, les pergolas, les abris à voiture implantés au sol et non fondés (couvert mais non clos) ne sont pas soumis à un recul minimum par rapport aux constructions existantes au sein de la parcelle.

**7.7.** Toute ouverture, jour de souffrance ou élément générant des vues est interdit en limites séparatives, sauf dans le cas d'une servitude de cour commune.

**7.8.** Lorsque qu'une construction existante et régulièrement édifiée à la date d'approbation du présent règlement (10/02/2022) comporte une ouverture, jour de souffrance ou élément générant des vues ne respectant pas la règle générale d'implantation, son remplacement ou sa modification y compris la réduction de ses dimensions est autorisée à condition que cela n'entraîne pas une aggravation de la non-conformité à la règle générale actuellement en vigueur.



**7.9.** Les escaliers et perrons dont la hauteur totale dépasse 1 mètre par rapport au terrain naturel avant travaux, doivent être implantés en retrait minimum de 1,90 mètre des limites séparatives. En limite d'emprise publique, et quelle que soit leur hauteur, les escaliers et perrons doivent respecter la marge de recul imposée à l'article 6.

## Article A 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

**8.1.** Les distances minimales de retrait sont mesurées perpendiculairement au droit de chaque ouverture.

**8.2.** La distance imposée entre deux bâtiments non contigus est **d'au moins 8 m**.

**8.3.** Ces dispositions précédentes (8.1) ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques destinés aux services publics (distribution d'électricité, de gaz et de téléphone,...) qui pourront s'implanter librement sur la parcelle.

## Article A 9 Emprise au sol des constructions

**9.1.** L'emprise au sol n'est pas réglementée.

**9.2.** L'extension des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du présent PLU (30 juin 2016) ne pourra excéder 15% de l'emprise au sol existante à cette même date.



## Article A 10 Hauteur maximale des constructions

**10.1.** La hauteur des constructions principales est mesurée en tous points de la construction, au faîtage, et par rapport au terrain naturel.

**10.2.** La hauteur des constructions ne peut pas excéder 10 m au faîtage.

**10.3.** L'ensemble de ces dispositions précédentes (10.1 et 10.2) ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques destinés aux services publics (distribution d'électricité, de gaz et de téléphone,...).

## Article A 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

### 11.1. LES EXTENSIONS

- Les extensions doivent présenter une unité d'harmonie en ce qui concerne le choix des matériaux, les pentes des toitures et les revêtements de façades.

### 11.2. LES FACADES

- Pour toute construction, reconstruction et réhabilitation de construction :
  - les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts devront être enduits ou traités avec un parement,
  - les matériaux utilisés devront avoir un caractère permanent,
- Les différentes teintes des façades des constructions doivent respecter une harmonie d'ensemble.

### 11.3. LES TOITURES

- Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve d'être végétalisées.
- Pour toute construction, reconstruction et réhabilitation de construction, les toitures d'aspects tôle ondulée, ciment et papier goudronné sont interdites.
- Les toitures des annexes agricoles doivent être peintes d'aspects ton rouge, imitation de la couleur des tuiles vieillis.
- Les antennes paraboliques de télévision doivent être installées sur le toit et en recul par rapport aux bords de la toiture.

### 11.4. LES CLOTURES

- Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts devront être enduits ou traités avec un parement (sur toutes les faces de la clôture),
- les matériaux utilisés devront avoir un caractère permanent,
- Les différentes teintes des clôtures doivent respecter une harmonie d'ensemble.

En bordure d'emprise publique :

- Les clôtures ne doivent pas excéder une hauteur totale de 2 m par rapport au niveau de l'emprise publique.
- Dans le cas où un muret de clôture plein est réalisé, sa hauteur est limitée à 1 m par rapport au niveau de l'emprise publique. Au-delà, la clôture ne pourra être complétée que d'une grille, d'un grillage d'un treillage, ou de panneaux/lames (bois, métal, pvc, matériaux composites).
- Sur un mur de soutènement, les clôtures ne doivent pas dépasser 1 mètre de hauteur par rapport au niveau du terrain soutenu. Elles doivent être ajourées sur toute leur hauteur et doublées d'une haie plantée.
- Dans le cas de terrains en pente, le lexique annexé au présent règlement précise les points d'application pour la mesure de la hauteur maximale de clôture.
- La rénovation à l'identique de clôtures existantes ayant fait l'objet d'une autorisation, mais non conforme avec les règles susmentionnées, est autorisée.

Sur les limites séparatives (latérales et fond de parcelle) :

- Les clôtures peuvent être édifiées sur les limites séparatives ou en retrait.
- Les clôtures ne doivent pas excéder une hauteur totale de 2 m par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux.
- Les poteaux des clôtures ne doivent pas excéder une hauteur totale de 2,15 m par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux.
- Sur un mur de soutènement, les clôtures ne doivent pas dépasser 1 mètre de hauteur par rapport au niveau du terrain soutenu. Elles doivent être ajourées sur toute leur hauteur et doublées d'une haie plantée persistante d'une hauteur minimale de 1,90 m. Si la partie soutenue est une terrasse, un élément occultant (mur plein, brise vue plein et/ou translucide) d'une hauteur de 1,90 mètre pourra faire office de clôture au droit de ladite terrasse.

**11.5.** L'ensemble de ces dispositions (11.1, 11.2 et 11.3) ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques destinés aux services publics (distribution d'électricité, de gaz et de téléphone,...).

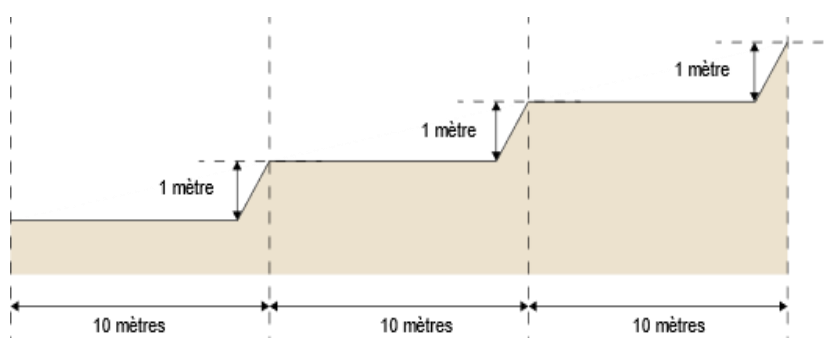
### **11.6. LES EXHAUSSEMENTS ET AFFOUILLEMENTS**

En bordure d'emprise publique :

- Les exhaussements supérieurs au niveau de l'emprise publique ne sont pas autorisés.
- Les murs de soutènement sont autorisés pour soutenir les niveaux de terre existants (terrain naturel avant travaux) supérieurs au niveau de l'emprise publique.
- La rénovation à l'identique de murs de soutènement existants est autorisée.

Sur les limites séparatives (latérales et fond de parcelle) :

- Les exhaussements sont autorisés dans la limite d'une hauteur maximale d'1 mètre par rapport au terrain naturel avant travaux, et par linéaire de 10 mètres de terrain.
- Les affouillements sont autorisés dans la limite d'une hauteur maximale d'1 mètre par rapport au terrain naturel avant travaux, et par linéaire de 10 mètres de terrain.



## **Article A 12 Obligations en matière de stationnement**

### **12.1. MODALITES DE REALISATION :**

#### Rappel :

Conformément aux dispositions de l'article R.113-6 du code de la construction et de l'habitation, une part des places à réaliser doit être pré-équipée pour faciliter l'accueil d'une borne de recharge de véhicule électrique, dotée d'un système individuel de comptage des consommations.

Par ailleurs, les places de stationnement réservées aux personnes en situation de handicap doivent représenter 5% du nombre de places prévues.

Pour toute opération, des aires de stationnement correspondent aux besoins des exploitations et doivent être réalisées sur l'unité foncière, en-dehors des voies publiques et des végétalisés ou paysagers.

### **12.2. CAS DES CONSTRUCTIONS DE PLUS DE 1000 M<sup>2</sup> :**

Lorsqu'ils créent plus de 1000 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, les nouvelles constructions et aménagements suivants :

- construction soumise à une autorisation d'exploitation commerciale au titre des 1°, 2°, 4°, 5° et 7° de l'article L. 752-1 du code de commerce,
- constructions de locaux à usage industriel ou artisanal, construction d'entrepôts,
- construction de hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale,
- aménagement de nouveaux parcs de stationnement couverts accessibles au public.

ne sont autorisées que s'ils intègrent sur les aires de stationnement associées lorsqu'elles sont prévues par le projet, des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols.

**Article A 13 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

13.1. Sans objet

**Article A 14 Coefficient d'occupation des Sols**

14.1. Sans objet *Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014*

**Article A 15 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

15.1. Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

15.2. L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés.

**Article A 16 Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

16.1. Les constructions pourront être raccordées aux réseaux quand ils existent.

# Zone N

## Caractère de la zone

La zone N correspond à des secteurs naturels remarquables au titre de la qualité environnementale des sites et des paysages.

Ce classement vise à protéger et à mettre en valeur les secteurs naturels de la commune, notamment les boisements situés sur les pentes des coteaux, les rives de l'Yvette et de la Boële, le Parc de Villebon et une partie de la zone dite de la Brêtèche.

La zone N occupe :

- le Parc du Château de Villebon et s'étend également sur une grande partie du secteur dit de la Brêtèche au Nord-est du territoire communal. Ce secteur est destiné à recevoir des aménagements légers liés aux loisirs et à la promenade dont la nature ne remet pas en cause l'équilibre écologique actuel. Certaines parties du Parc de Villebon qui reçoivent une protection renforcée au titre de la législation sur les Espaces Boisés Classés sont inconstructibles.
- les parties boisées situées dans la partie Sud-Est de la commune. L'ensemble de ce secteur qui reçoit une protection renforcée au titre de la législation sur les Espaces Boisés Classés, est inconstructibles.

Elle comprend trois sous-secteurs :

- **Na** est situé le long des rives de l'Yvette et de la Boële notamment dans la partie résidentielle de Villebon-sur-Yvette ainsi que sur les secteurs boisés situés au Sud de la RD 188 jusqu'à l'A10. Ces secteurs sont principalement destinés à recevoir des aménagements légers liés aux loisirs et à la promenade dont la nature ne remet pas en cause l'équilibre écologique actuel. Certaines parties du Parc de Villebon qui reçoivent une protection renforcée au titre de la législation sur les Espaces Boisés Classés sont inconstructible.
- **Nb**, situé sur le site de la Prairie. Il est destiné à accueillir des constructions légères à vocation d'équipements collectifs liées aux loisirs et à la pédagogie relative aux domaines agricoles, naturels et développement durable (type ferme pédagogique)
- **Nc**, situé sur le secteur de la Prairie de Villebon et de la Ménagerie, sur lesquels une opération de renaturation assure une revalorisation de l'ensemble du secteur. Cette zone est destinée à recevoir des aménagements légers liés aux loisirs et à la promenade dont la nature ne remet pas en cause l'équilibre écologique actuel.

## RAPPELS :

Sont soumis à autorisation ou déclaration préalable :

- L'édification des clôtures conformément à la délibération du Conseil municipal du 29 novembre 2007.
- Les démolitions conformément à la délibération du Conseil municipal du 28 mai 2015.

## Article N 1 Occupations du sol interdites

### 1.1. SONT INTERDITS dans les zones N, Na, Nb et Nc, les occupations non visées à l'article N2 notamment :

- Les constructions à usage d'habitat.
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier.
- Les constructions à usage de commerce.
- Les constructions à usage d'activités artisanales.
- Les constructions à usage de bureaux et services.
- Les établissements industriels.
- Les constructions à usage d'entrepôt.
- Les constructions soumises à autorisation et déclaration préalable au titre de la législation sur les installations classées, **en dehors de celles autorisées à l'article N2.**
- Les stationnements de caravanes et les installations de camping, les mobil homes, les caravanes chalet et tous dispositifs de ce type avec ou sans roues utilisés en résidence principale ou secondaire.
- Les ouvertures et exploitations de carrières.
- Les antennes radio téléphoniques.
- Les pylônes.
- Les constructions à vocation agricole, **en N, Na, et Nc**
- Les constructions dans une bande de 15 m comptée à partir de l'axe de la RD 59.
- Les dépôts de toute nature sont interdits.

## Article N 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

### SONT AUTORISES :

#### 2.1. Sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous :

- **Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres**  
Dans les secteurs affectés par le bruit aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral (pièce n°9b du dossier de PLU), les constructions nouvelles doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur (arrêté du 30 mai 1996 pour les habitations et du 9 janvier 1995 pour les bâtiments d'enseignement).
- **Zones identifiées comme « sensibles aux risques de retrait et gonflement de sols argileux »**  
Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information en annexe n°5 du présent règlement et présentées dans le rapport de présentation.  
Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et recommandations édictées au titre 5 du présent règlement.
- **Zones soumises au bruit des Aéronefs – Plan d'Exposition aux Bruits d'Orly**  
Les zones soumises au bruit des aéronefs sont régies par les dispositions précisées en annexe n°4 du présent règlement et dans la pièce n°7 du dossier de PLU.
- **Zones soumises aux risques d'inondations – PPRI de l'Yvette**  
Les secteurs assujettis aux dispositions du PPRI approuvé par arrêté préfectoral en date du 26 septembre 2006 sont régies par des dispositions et des recommandations pour les aménagements et constructions futures. Elles sont précisées dans la pièce n°7 du dossier de PLU.

## 2.2. Sous réserve des conditions particulières suivantes :

- **Dans la zone N, sont autorisés sous réserve d'être compatibles avec la protection de la nature, des sites et paysages:**
  - Les aménagements et installations légères strictement liés aux loisirs et à la promenade ainsi que les aires de stationnement publiques sous réserve :
    - que leur implantation soit justifiée par l'ouverture au public de ces espaces,
    - que leur gestion n'altère pas la qualité paysagère et écologique de ces espaces.
  - Les constructions à vocation forestière.
  - Les ouvrages, aménagements et installations liés aux infrastructures routières et autoroutières.
  - Les aménagements liés à la restauration de l'Yvette, de ses affluents et des zones humides.
  - Les constructions et installations si elles sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
  - L'installation d'une clôture constituée de fils barbelés et/ou électrifiée est interdite. Ce type de clôture pourrait néanmoins être autorisé, ainsi qu'une hauteur supérieure à 2 mètres, pour les activités qui exigent un niveau de sécurité particulier justifié
  
- **Dans la zone Na, sont autorisés sous réserve d'être compatibles avec la protection de la nature, des sites et paysages :**
  - Les constructions et installations strictement nécessaires aux exploitations forestières.
  - Les aménagements et améliorations d'installations ou de bâtiments dans la limite du volume existant
  - Les aménagements et installations nécessaires pour la mise en valeur de la nature, des sites et des paysages
  - Les aménagements et installations strictement liés aux loisirs et à la promenade sous réserve :
    - que leur implantation soit justifiée par l'ouverture au public de ces espaces,
    - que leur gestion n'altère pas la qualité paysagère et écologique de ces espaces.
  - Les jardins familiaux
  - Les ouvrages et installations techniques strictement nécessaire aux cessionnaires de réseaux
  - Les ouvrages techniques liés à la régulation du cours de l'Yvette et de ses affluents.
  - Les aménagements liés à la restauration de l'Yvette, de ses affluents et des zones humides.
  - Les constructions et installations si elles sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
  - L'installation d'une clôture constituée de fils barbelés et/ou électrifiée est interdite. Ce type de clôture pourrait néanmoins être autorisé, ainsi qu'une hauteur supérieure à 2 mètres, pour les activités qui exigent un niveau de sécurité particulier justifié
  
- **Dans la zone Nb, sont autorisés sous réserve d'être compatibles avec la protection de la nature, des sites et paysages :**
  - Les constructions légères d'équipements publics ou collectifs liées aux loisirs et à la pédagogie relative aux domaines agricoles, naturels et développement durable (type ferme pédagogique)
  - Les constructions et installations nécessaires pour la mise en valeur de la nature, des sites et des paysages
  - Les aménagements et installations strictement liés aux loisirs et à la promenade sous réserve :
    - que leur implantation soit justifiée par l'ouverture au public de ces espaces,
    - que leur gestion n'altère pas la qualité paysagère et écologique de ces espaces.
  - Les ouvrages et installations techniques strictement nécessaire aux cessionnaires de réseaux
  - Les ouvrages techniques liés à la régulation du cours de l'Yvette et de ses affluents.
  - Les constructions et installations si elles sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
  - L'installation d'une clôture constituée de fils barbelés et/ou électrifiée est interdite. Ce type de clôture pourrait néanmoins être autorisé, ainsi qu'une hauteur supérieure à 2 mètres, pour les activités qui exigent un niveau de sécurité particulier justifié

Avant tout projet de construction, et dans l'objectif d'éviter des problèmes liés aux infiltrations ou fissurations dues aux tassements différentiels, il sera utile et nécessaire de procéder à des reconnaissances géotechniques du terrain.

*En raison d'une sensibilité zone humide pressentie mais non avérée au titre de l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7-1 et R.211-108 du code de l'environnement, il sera nécessaire, si le projet est soumis à déclaration ou à autorisation au titre de l'article L.214-1 du code de l'environnement, d'affirmer ou d'infirmer la présence de zone humide au titre de l'arrêté précédemment mentionné, afin de se conformer aux dispositions du SAGE Orge-Yvette et de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques, à savoir :*

- *chercher à éviter le dommage causé aux zones humides (mesures d'évitement) ;*
  - *chercher à réduire l'impact sur les zones humides, leurs fonctionnalités et leurs services rendus (mesures correctrices) ;*
  - *s'il subsiste des impacts résiduels, en suite et seulement, compenser le dommage résiduel identifié.*
- **Dans la zone Nc, sont autorisés sous réserve d'être compatibles avec la protection de la nature, des sites et paysages :**
- Les ouvrages et installations techniques strictement nécessaires aux concessionnaires de réseaux
  - Les ouvrages techniques liés à la régulation du cours de l'Yvette et de ses affluents.
  - Les Installations de stockage de Déchets Inertes (ISDI) selon la rubrique ICPE 2760-3 sous réserve de la remise en état du site et compatible avec la création des aménagements, installations et constructions ci-dessous. Ces aménagements seront autorisés dans le strict cadre d'une opération globale de renaturation du site, conçue en collaboration avec la commune.
  - Les aménagements et installations strictement liés aux loisirs et à la promenade sous réserve :
    - que leur implantation soit justifiée par l'ouverture au public de ces espaces,
    - que leur gestion n'altère pas la qualité paysagère et écologique de ces espaces.
  - Les aménagements et installations nécessaires pour la mise en valeur de la nature, des sites et des paysages
  - L'installation d'une clôture constituée de fils barbelés et/ou électrifiée est interdite. Ce type de clôture pourrait néanmoins être autorisé, ainsi qu'une hauteur supérieure à 2 mètres, pour les activités qui exigent un niveau de sécurité particulier justifié

*En raison d'une sensibilité zone humide pressentie mais non avérée au titre de l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7-1 et R.211-108 du code de l'environnement, il sera nécessaire, si le projet est soumis à déclaration ou à autorisation au titre de l'article L.214-1 du code de l'environnement, d'affirmer ou d'infirmer la présence de zone humide au titre de l'arrêté précédemment mentionné, afin de se conformer aux dispositions du SAGE Orge-Yvette et de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques, à savoir :*

- *chercher à éviter le dommage causé aux zones humides (mesures d'évitement) ;*
- *chercher à réduire l'impact sur les zones humides, leurs fonctionnalités et leurs services rendus (mesures correctrices) ;*
- *s'il subsiste des impacts résiduels, en suite et seulement, compenser le dommage résiduel identifié.*

## **Article N 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

### **3.1. ACCES**

- Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeuble envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie (R111-5 du Code de l'Urbanisme).
- Aucune construction ne peut prendre accès sur les parcs de stationnements publics, sur les voies publiques ou privées n'ayant pas au moins une emprise de 3,50 m de large.
- La largeur des accès doit être d'au moins 3 m si la construction est située à moins de 100 m de la voie et au moins 3,50 m si elle est située au-delà. Cette disposition ne concerne pas les extensions limitées des constructions existantes autorisées.
- Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, et notamment pour la défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc... Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.
- Les ouvrages techniques destinés aux services publics (distribution d'électricité, de gaz et de téléphone,...) ne sont pas assujettis aux règles ci-dessus.

Afin de garantir la visibilité des entrées et sorties des véhicules motorisés, ainsi que la préservation des espaces publics, les accès sont réglementés comme suit :



Dispositions générales :

Les accès véhicules doivent présenter une **largeur utile** (hors poteaux/encadrement/murs) **minimale de 3 mètres** et une **largeur utile maximale de 5 mètres**.

Les opérations à usage **d'habitation de 5 logements et plus**, ou à usage **autre que l'habitation de plus 1 000 m<sup>2</sup>** de surface de plancher, doivent présenter un accès véhicules **d'au moins 5 mètres de largeur utile**.

Dans tous les cas une largeur supérieure peut être exigée si l'accès au terrain par les véhicules n'est pas garantie par des conditions optimales de sécurité (angle de braquage, giration, voirie à grande circulation, voirie de faible largeur, etc.).

**Pour les façades de terrain inférieures à 12 mètres :**

- Un seul accès véhicules est autorisé le long de chaque voie ouverte à la circulation publique,
- Dans le cas d'un accès véhicules préexistant au sein d'une construction implantée à l'alignement de l'espace public, un second accès véhicules pourra être autorisé le long de la voie ouverte à la circulation publique, dans la limite d'une largeur utile maximale de 3 mètres.

**Pour les façades de terrain supérieures ou égales à 12 mètres :**

- Deux accès véhicules le long de chaque voie ouverte à la circulation publique sont autorisés. La largeur utile maximale autorisée du second accès est limitée à 3 mètres de largeur utile, et à 5 mètres de largeur utile dans les cas suivants :
  - les opérations à usage d'habitation de 5 logements et plus,
  - les opérations à usage autre que l'habitation de plus 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Dispositions particulières :

- Dans le cas où un accès véhicule est déjà existant et qu'il a fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme postérieurement, il pourra être conservé en l'état dans le cadre d'un nouveau projet de construction (extension, bâtie, création de surface de plancher supplémentaire) s'il dispose d'une largeur utile minimale de 2,30 mètres et d'une hauteur utile minimale de 2 mètres.
- Dans le cas de la création d'un accès véhicules en façade d'une construction existante implantée à l'alignement de l'espace public, cet accès devra également présenter une hauteur utile minimale de 2 mètres.
- Dans le cas d'une division d'un terrain en vue de créer des lots à bâtir, tout accès ne peut desservir qu'au maximum 2 lots (bâti et/ou à bâtir). Au-delà de 2 lots, la création d'une voie de desserte interne au lotissement est obligatoire, avec accès propre pour chaque lot.

### 3.2. VOIRIE

Dans le cas d'une subdivision foncière, les largeurs utiles minimales des voies de desserte existantes devront être conformes aux prescriptions susmentionnées.

Dans tous les cas, pour les voies d'une longueur comprise entre 60 mètres et 120 mètres, une aire de retournement est obligatoire. Pour les voies dont la longueur est supérieure à 120 mètres, au moins une aire de retournement devra être prévue par tranche de 120 mètres.

## Article N 4 Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

### 4.1. Alimentation en eau potable

- Le branchement sur le réseau d'eau potable public existant est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

### 4.2. Assainissement

- Toutes les constructions doivent respecter le règlement d'assainissement du Syndicat Intercommunal de l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette (SIAHVV).
- Les constructions doivent notamment répondre aux obligations suivantes : à l'intérieur d'une même unité foncière, les eaux usées et les eaux pluviales doivent être recueillies séparément.



#### 4.2.1. Eaux usées

- Toutes les eaux ou matières usées doivent être soit raccordées au réseau collectif d'assainissement quand il existe, soit dirigées sur des dispositifs de traitement individuel conformément aux exigences des textes réglementaires.
- Le règlement d'assainissement du Syndicat Intercommunal de l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette (SIAHVVY) définit les conditions d'usage du réseau public.

#### 4.2.2. Eaux pluviales

- Tout aménagement réalisé sur l'unité foncière ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).
- Toute construction ou installation devra gérer ses eaux pluviales conformément aux dispositions du règlement d'assainissement du Syndicat Intercommunal de l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette (SIAHVVY) et aux dispositions du règlement d'assainissement collectif de la communauté d'agglomération Paris-Saclay. La communauté d'agglomération Paris-Saclay détient la compétence assainissement, et est ainsi référente en matière de travaux de raccordement au réseau collectif. Le Syndicat Intercommunal de l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette (SIAHVVY) est référent en matière d'assainissement non-collectif.
- La recherche de solutions permettant l'absence de rejets d'eaux pluviales dans le réseau collecteur sera à privilégier pour les constructions neuves et pour la création de nouvelles surfaces imperméabilisées.  
Rappel de l'article 43 du chapitre IV (« Instruction des demandes de permis de construire et des demandes de branchement / volet gestion des eaux pluviales ») du règlement d'assainissement collectif de la Communauté Paris Saclay :  
*« Dans tous les cas, que la parcelle soit infiltrante ou non, il est rappelé que toutes les solutions pour limiter le ruissellement à la source devront être recherchées par le pétitionnaire (limitation directe du coefficient d'imperméabilisation par la mise en place de revêtements particuliers ou la mise en place de techniques permettant de retarder le ruissellement comme les toitures végétalisées) et également, le pétitionnaire est tenu d'assurer à minima une gestion à la parcelle des pluies courantes (8 mm en 24 h conformément aux dispositions du SAGE). »*
- Dans le cas où l'infiltration nécessiterait des travaux disproportionnés ou présentant un risque justifié, toute construction raccordée au réseau public d'assainissement devra faire l'objet d'une rétention à la parcelle des eaux de ruissellement, de façon à respecter un débit de fuite de 1,2 l/s/ha et une pluie de référence vicennale (50 mm en 4heures).
- De manière à limiter ces apports, tant au point de vue qualitatif que quantitatif, des techniques alternatives aux réseaux devront être privilégiées (chaussées réservoir, bassins, réutilisation de l'eau pour arrosage, toitures végétalisées, terrasses avec systèmes de rétention d'eau, etc.)

#### 4.3. Réseaux divers

- Les lignes de télécommunications et de distributions d'énergie électrique du réseau public doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.
- Toutes modifications importantes des réseaux existants, tant privés que publics, doivent être conçues de manière à pouvoir être raccordés au réseau en souterrain si celui-ci existe ou si celui-ci est prévu par arrêté.
- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications et de distribution électrique 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.

### Article N 5 Superficie minimale des terrains

5.1. Sans objet. Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

### Article N 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

*Le présent article régit l'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques ou aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale.*

**6.1.** Sauf dispositions contraires figurant aux documents graphiques (« marge de recul obligatoire »), toute construction doit être implantée en retrait d'au moins 8 m comptée en tous points de la construction à partir de l'alignement.

**6.2.** Le long des sentes, sentiers, chemins, passages, non ouverts à la circulation automobile, les constructions pourront être implantées à l'alignement ou en retrait, sans minimum de recul.

6.3. L'implantation des constructions et des annexes sont interdites à moins de 6 mètres de la berge d'un cours d'eau.

6.4. L'ensemble de ces dispositions précédentes (6.1 à 6.3) ne s'appliquent pas aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 volts) faisant l'objet d'une mention dans les servitudes d'utilité publique.

## Article N 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives. Les façades des constructions implantées en retrait des limites séparatives doivent respecter une marge d'isolement **de 8 m au minimum**.

7.2. L'implantation des constructions et des annexes sont interdites à moins de 6 mètres de la berge d'un cours d'eau.

7.3. L'ensemble de ces dispositions précédentes (7.1 à 7.2) ne s'appliquent pas aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 volts) faisant l'objet d'une mention dans les servitudes d'utilité publique.

7.4. Les auvents et pergolas, implantés au sol au niveau du terrain naturel (jusqu'à 0,30 m au-dessus), et dont la superficie couverte est inférieure à 6 m<sup>2</sup>, ne sont pas soumis à un recul minimum par rapport aux limites séparatives.

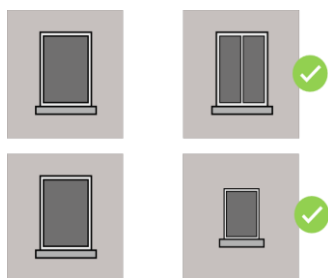
Les auvents et pergolas implantés au sol au-dessus du niveau du terrain naturel (au-delà de 0,30 m), et dont la superficie couverte est supérieure à 6 m<sup>2</sup>, doivent être implantés en retrait minimum de 8 mètres des limites séparatives, sauf en cas d'installation en limite de l'auvent ou de la pergola d'un élément occultant (pignon aveugle d'une construction, mur plein, brise vue plein et/ou translucide) d'une hauteur minimum d'1,90 mètre par rapport au niveau du sol de l'auvent ou de la pergola.

Les abris à voiture (couverts mais non clos) ne sont pas soumis à un recul minimum par rapport aux limites séparatives.

Les auvents, les pergolas, les abris à voiture implantés au sol et non fondés (couvert mais non clos) ne sont pas soumis à un recul minimum par rapport aux constructions existantes au sein de la parcelle.

7.5. Toute ouverture, jour de souffrance ou élément générant des vues est interdit en limites séparatives, sauf dans le cas d'une servitude de cour commune.

7.6. Lorsque qu'une construction existante et régulièrement édifiée à la date d'approbation du présent règlement (10/02/2022) comporte une ouverture, jour de souffrance ou élément générant des vues ne respectant pas la règle générale d'implantation, son remplacement ou sa modification y compris la réduction de ses dimensions est autorisée à condition que cela n'entraîne pas une aggravation de la non-conformité à la règle générale actuellement en vigueur.



7.8. Les escaliers et perrons dont la hauteur totale dépasse 1 mètre par rapport au terrain naturel avant travaux, doivent être implantés en retrait minimum de 1,90 mètre des limites séparatives. En limite d'emprise publique, et quelle que soit leur hauteur, les escaliers et perrons doivent respecter la marge de recul imposée à l'article 6.

## Article N 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1. Les distances minimales de retrait sont mesurées perpendiculairement au droit de chaque ouverture.

**8.2. En N et Na**, la distance imposée entre deux bâtiments non contigus est **d'au moins 8 m**.

**8.3. En Nb et Nc**, non réglementé

## Article N 9 Emprise au sol des constructions

**9.1. Dans la zone Na**, l'emprise au sol des constructions ne peut pas excéder 20 m<sup>2</sup> maximum par unité foncière.

**9.2. Dans la zone Nb**, l'emprise au sol des constructions ne peut pas excéder 100 m<sup>2</sup> maximum.

**9.3. Dans la zone N et Nc**, l'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

## Article N 10 Hauteur maximale des constructions

**10.1.** La hauteur des constructions principales est mesurée en tous points de la construction, au faîtage.

**10.2.** La hauteur des constructions ne peut pas excéder 5 m au faîtage, compté à partir de la cote de plancher hors d'eau définie par le PPRI (pilotis non compris).

**10.3.** L'ensemble de ces dispositions précédentes (10.1 et 10.2) ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques destinés aux services publics (distribution d'électricité, de gaz et de téléphone...).

## Article N 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

### 11.1. LES EXTENSIONS

- Les extensions doivent présenter une unité d'harmonie en ce qui concerne le choix des matériaux, les pentes des toitures et les revêtements de façades.

### 11.2. LES FACADES

#### En N et Na

- Pour toute construction, reconstruction et réhabilitation de construction :
  - les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts devront être enduits ou traités avec un parement,
  - les matériaux utilisés devront avoir un caractère permanent
- Les différentes teintes des façades des constructions doivent respecter une harmonie d'ensemble.

#### En Nb

- Les constructions seront conçues en matériaux naturels de manière à s'intégrer au mieux dans l'environnement naturel du secteur de la Prairie. Elles auront un caractère de constructions légères.

### 11.3. LES TOITURES

- Pour toute construction, reconstruction et réhabilitation de construction, les toitures d'aspects tôle ondulée, ciment et papier goudronné sont interdites.

### 11.4. LES CLOTURES

- Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts devront être enduits ou traités avec un parement (sur toutes les faces de la clôture),
- les matériaux utilisés devront avoir un caractère permanent,
- Les différentes teintes des clôtures doivent respecter une harmonie d'ensemble.

En bordure d'emprise publique :

- Les clôtures doivent être édifiées à l'alignement.
- Les clôtures ne doivent pas excéder une hauteur totale de 2 m par rapport au niveau de l'emprise publique.

- Les poteaux des clôtures ne doivent pas excéder une hauteur totale de 2,15 m par rapport au niveau de l'emprise publique.
- Dans le cas où un muret de clôture plein est réalisé, sa hauteur est limitée à 1 m par rapport au niveau de l'emprise publique. Au-delà, la clôture ne pourra être complétée que d'une grille, d'un grillage d'un treillage, ou de panneaux/lames (bois, métal, pvc, matériaux composites).
- Sur un mur de soutènement, les clôtures ne doivent pas dépasser 1 mètre de hauteur par rapport au niveau du terrain soutenu. Elles doivent être ajourées sur toute leur hauteur et doublées d'une haie plantée.
- Dans le cas de terrains en pente, le lexique annexé au présent règlement précise les points d'application pour la mesure de la hauteur maximale de clôture.
- La rénovation à l'identique de clôtures existantes ayant fait l'objet d'une autorisation, mais non conforme avec les règles susmentionnées, est autorisée.

Sur les limites séparatives (latérales et fond de parcelle) :

- Les clôtures peuvent être édifiées sur les limites séparatives ou en retrait.
- Les clôtures ne doivent pas excéder une hauteur totale de 2 m par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux.
- Les poteaux des clôtures ne doivent pas excéder une hauteur totale de 2,15 m par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux.
- Sur un mur de soutènement, les clôtures ne doivent pas dépasser 1 mètre de hauteur par rapport au niveau du terrain soutenu. Elles doivent être ajourées sur toute leur hauteur et doublées d'une haie plantée persistante d'une hauteur minimale de 1,90 m. Si la partie soutenue est une terrasse, un élément occultant (mur plein, brise vue plein et/ou translucide) d'une hauteur de 1,90 mètre pourra faire office de clôture au droit de ladite terrasse.
- Dans le cas de terrains en pente, le lexique annexé au présent règlement précise les points d'application pour la mesure de la hauteur maximale de clôture.

**En Nb**, les clôtures seront constituées d'éléments végétaux, éventuellement doublés de grilles et grillages. Elles devront permettre l'écoulement des eaux et respecter les dispositions applicables dans les zones inondables.

**11.5.** L'ensemble de ces dispositions (11.1, 11.2, 11.3 et 11.4) ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques destinés aux services publics (distribution d'électricité, de gaz et de téléphone...).

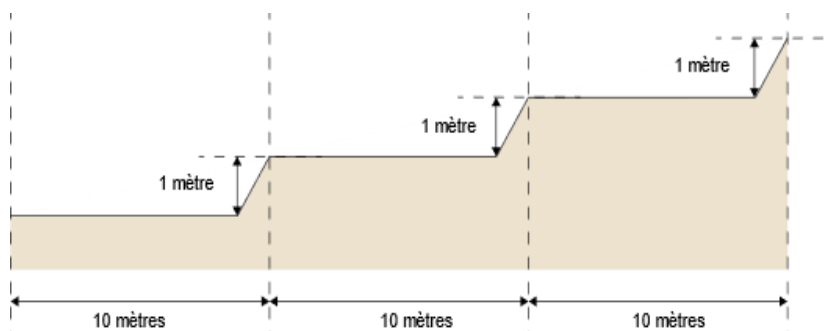
#### **11.6. LES EXHAUSSEMENTS ET AFFOUILLEMENTS**

En bordure d'emprise publique :

- Les exhaussements supérieurs au niveau de l'emprise publique ne sont pas autorisés.
- Les murs de soutènement sont autorisés pour soutenir les niveaux de terre existants (terrain naturel avant travaux) supérieurs au niveau de l'emprise publique.
- La rénovation à l'identique de murs de soutènement existants est autorisée.

Sur les limites séparatives (latérales et fond de parcelle) :

- Les exhaussements sont autorisés dans la limite d'une hauteur maximale d'1 mètre par rapport au terrain naturel avant travaux, et par linéaire de 10 mètres de terrain.
- Les affouillements sont autorisés dans la limite d'une hauteur maximale d'1 mètre par rapport au terrain naturel avant travaux, et par linéaire de 10 mètres de terrain.



## Article N 12 Obligations en matière de stationnement

### 12.1. MODALITES DE REALISATION :

Rappel :

Conformément aux dispositions de l'article R.113-6 du code de la construction et de l'habitation, une part des places à réaliser doit être pré-équipée pour faciliter l'accueil d'une borne de recharge de véhicule électrique, dotée d'un système individuel de comptage des consommations.

Par ailleurs, les places de stationnement réservées aux personnes en situation de handicap doivent représenter 5% du nombre de places prévues.

Pour toute opération, des aires de stationnement doivent être réalisées sur l'unité foncière, en-dehors des voies publiques et des espaces végétalisés ou paysagers.

## Article N 13 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

**13.1. Le classement en « Espace Boisé Classé » (EBC)** interdit tout changement d'affectation ou de modification de l'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement (Article L130-1 du Code de l'Urbanisme). Par ailleurs les demandes d'autorisation de défrichement prévues par l'article L311-1 du Code Forestier dans ces espaces boisés classés sont irrecevables.

**13.2.** Le choix des essences est lié au caractère de l'espace, à sa dimension, à sa vocation et aux données techniques liées à l'écologie du milieu privilégiant les espèces locales et en prohibant les espèces invasives.  
En annexe du présent règlement, figure une liste des espèces végétales à éviter ou à recommander sur le territoire.

**13.3. Dans les zones Na,** des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement publics ou privés de plus de 100 m<sup>2</sup>.

## Article N 14 Coefficient d'occupation des Sols

**14.1.** Sans objet *Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014*

## Article N 15 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

**15.1.** Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

**15.2.** L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés.

## Article N 16 Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

**16.1.** Les constructions pourront être raccordées aux réseaux quand ils existent.

# Zone Nzh

## Caractère de la zone

La zone Nzh correspond aux zones humides inventoriées sur le territoire communal. Il s'agit notamment des zones humides identifiées au sein du secteur de Courtabœuf 8 (arrêté préfectoral n°2014.PRÉF.DRCL/BEPAFI/SSPILL/175 du 21 mars 2014) et à celle identifiée rue des Maraîchers. Ce classement vise à garantir la préservation et la mise en valeur de ces espaces sensibles aux rôles écologiques, hydrologiques et paysagers.

Une partie de la zone Nzh est concernée par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) figurant en pièce n°3 du dossier de PLU. Concernée par l'article L111-6 du code de l'urbanisme, cette zone fait également l'objet de dispositions spécifiques justifiées dans le cadre d'une étude jointe en pièce n°4 du dossier de PLU. Cette étude permet notamment d'adapter les bandes de recul le long de l'axe de grandes circulations que constitue la route départementale RD 59.

## **RAPPELS :**

Sont soumis à autorisation ou déclaration préalable :

- L'édification des clôtures conformément à la délibération du Conseil municipal du 29 novembre 2007.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces Boisés non Classés soumis à la législation du défrichement
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les Espaces Boisés Classés figurant aux plans de zonage. Cette autorisation ne s'applique pas aux exceptions prévues à l'article L311-2 du code forestier.
- Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les Espaces Boisés Classés à l'exception des dispositions prévues à l'article L130-2 du code de l'Urbanisme.
- Les démolitions conformément à la délibération du Conseil municipal du 28 mai 2015.

## Article Nzh 1 Occupations du sol interdites

### 1.2. **SONT INTERDITES les destinations non mentionnées à l'article Nzh 2, à savoir :**

- Les constructions à usage d'habitat.
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier.
- Les constructions à usage de commerce.
- Les constructions à usage d'activités artisanales.
- Les constructions à usage de bureaux et services.
- Les établissements industriels.
- Les constructions à usage d'entrepôt.
- Les constructions soumises à autorisation et déclaration préalable au titre de la législation sur les installations classées.
- Les stationnements de caravanes et les installations de camping, les mobil homes, les caravanes chalet et tous dispositifs de ce type avec ou sans roues utilisés en résidence principale ou secondaire.
- Les ouvertures et exploitations de carrières.
- Les antennes radio téléphoniques.
- Les pylônes.
- Les constructions à vocation agricole et forestière,
- Les constructions dans une bande de 15 m comptée à partir de l'axe de la RD 59.
- Les dépôts de toute nature sont interdits.

## Article Nzh 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

### SONT AUTORISÉS :

#### 2.1. Sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous :

- **Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres**  
Dans les secteurs affectés par le bruit aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral (pièce n°9b du dossier de PLU), les constructions nouvelles doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur (arrêté du 30 mai 1996 pour les habitations et du 9 janvier 1995 pour les bâtiments d'enseignement).
- **Zones identifiées comme « sensibles aux risques de retrait et gonflement de sols argileux »**  
Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information en annexe n°5 du présent règlement et présentées dans le rapport de présentation.  
Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et recommandations édictées au titre 5 du présent règlement.
- **Zones soumises au bruit des Aéronefs – Plan d'Exposition aux Bruits d'Orly**  
Les zones soumises au bruit des aéronefs sont régies par les dispositions précisées en annexe n°4 du présent règlement et dans la pièce n°7 du dossier de PLU.

#### 2.2. Sous réserve du respect des Zine et de Programmation figurant en pièce n°3 du dossier de PLU et de la prise en compte des recommandations architecturales, urbanistiques et paysagères figurant en annexe n°6 du présent règlement (titre 5) pour les secteurs identifiés sur les documents graphiques comme étant « assujetti à des Orientations d'Aménagement et Programmation ».

#### 2.3. Sous réserve des conditions particulières suivantes :

- Les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles (dessouchage, abattage, débroussaillage, élagage, modelés de terrain par terrassement et évacuation hors site, création de mares par terrassement en déblais, plantation d'espèces locales, etc.) sous réserve d'un plan de gestion.
- Les aménagements et constructions légères nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ce milieu humide, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers, cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, etc.).

- L'installation d'une clôture constituée de fils barbelés et/ou électrifiée est interdite. Ce type de clôture pourrait néanmoins être autorisé, ainsi qu'une hauteur supérieure à 2 mètres, pour les activités qui exigent un niveau de sécurité particulier justifié

Avant tout projet de construction, et dans l'objectif d'éviter des problèmes liés aux infiltrations ou fissurations dues aux tassements différentiels, il sera utile et nécessaire de procéder à des reconnaissances géotechniques du terrain.

**2.4.** En raison d'une sensibilité zone humide pressentie mais non avérée au titre de l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7-1 et R.211-108 du code de l'environnement, il sera nécessaire, si le projet est soumis à déclaration ou à autorisation au titre de l'article L.214-1 du code de l'environnement, d'affirmer ou d'infirmer la présence de zone humide au titre de l'arrêté précédemment mentionné, afin de se conformer aux dispositions du SAGE Orge-Yvette et de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques, à savoir :

- chercher à éviter le dommage causé aux zones humides (mesures d'évitement) ;
- chercher à réduire l'impact sur les zones humides, leurs fonctionnalités et leurs services rendus (mesures correctrices) ;
- s'il subsiste des impacts résiduels, en suite et seulement, compenser le dommage résiduel identifié.

## **Article Nzh 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

### **3.1. ACCES**

Afin de garantir la visibilité des entrées et sorties des véhicules motorisés, ainsi que la préservation des espaces publics, les accès sont réglementés comme suit :

#### **Accès véhicules :**

Les accès véhicules doivent présenter une largeur utile (hors poteaux/encadrement/murs) minimale de 3 mètres et une largeur utile maximale de 5 mètres.

Dans le cas de la création d'un d'accès véhicules en façade d'une construction existante implantée à l'alignement de l'espace public, cet accès devra également présenter une hauteur utile minimale de 2 mètres.

### **3.2. VOIRIE**

- Tout aménagement léger doit être desservi par une voie viabilisée publique ou privée, en bon état de viabilité, ayant au moins une emprise de 3,50 m de large.
- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules des services publics, conformément à l'article R111-5 du code de l'Urbanisme.

## **Article Nzh 4 Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

### **4.1. Alimentation en eau potable**

- Sans objet.

### **4.2. Assainissement**

- Tous les aménagements devront respecter le règlement d'assainissement intercommunal en vigueur.
- La conservation d'une zone humide et de son fonctionnement au sein d'un projet se traduit par le maintien de l'emprise stricte de la zone humide, mais également par le maintien de son alimentation en eaux. Les aménagements limitrophes potentiels devront permettre de conserver l'alimentation en eau de la zone humide (provenant du bassin-versant amont) *via* un rejet d'eaux pluviales diffus vers la zone humide après tamponnement dans les ouvrages de rétention.



## Article Nzh 5 Superficie minimale des terrains

5.1. Sans objet. Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

## Article Nzh 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

*Le présent article réglemente l'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques ou aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale.*

6.1. Le long de la RD 59, sur les unités foncières concernées par une bande d'implantation, les aménagements légers autorisés seront implantés dans cette bande localisée aux documents graphiques. Par ailleurs, les aménagements devront respecter les principes et coupes figurant dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) en pièce n°3 du dossier de PLU (bande d'inconstructibilité de 25 mètres depuis l'axe de la RD 59).

6.2. Sauf dispositions contraires figurant aux documents graphiques (« marge de recul obligatoire »), les aménagements légers autorisés peuvent s'implanter :

- soit à l'alignement,
- soit en retrait d'au moins 1 m.

## Article Nzh 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les aménagements légers autorisés peuvent s'implanter :

- soit à l'alignement,
- soit en retrait d'au moins 1 m.

## Article Nzh 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1. Sans objet.

## Article Nzh 9 Emprise au sol des constructions

9.1. Sans objet.

## Article Nzh 10 Hauteur maximale des constructions

10.1. Sans objet.

## Article Nzh 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

### 11.1. LES EXTENSIONS

- Sans objet.

### 11.2. LES FACADES

- Sans objet.

### 11.3. LES TOITURES

- Sans objet.

### 11.4. LES CLOTURES

- Dans le cas de terrains en pente, le lexique annexé au présent règlement précise les points d'application pour la mesure de la hauteur maximale de clôture.
- Les clôtures seront constituées d'éléments végétaux, éventuellement doublés de grilles et grillages. Elles devront permettre l'écoulement des eaux et respecter les dispositions applicables dans les zones inondables

## Article Nzh 12 Obligations en matière de stationnement

12.1. Sans objet.

## Article Nzh 13 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

13.1. Le choix des essences est lié au caractère de l'espace, à sa dimension, à sa vocation et aux données techniques liées à l'écologie du milieu privilégiant les espèces locales et en prohibant les espèces invasives.  
En annexe du présent règlement, figure une liste des espèces végétales à éviter ou à recommander sur le territoire.

## Article Nzh 14 Coefficient d'occupation des Sols

14.1. Sans objet. *Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.*

## Article Nzh 15 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

15.1. L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, *etc.*), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés.

## Article Nzh 16 Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

16.1. Les constructions pourront être raccordées aux réseaux quand ils existent.

# *Titre 5*

# *Annexes*

# *Annexe 1*

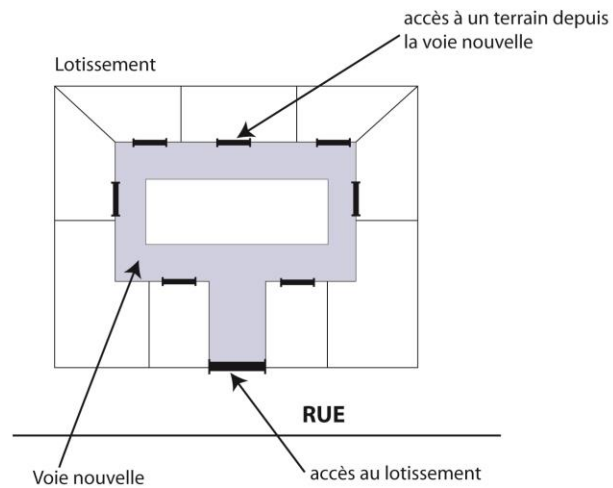
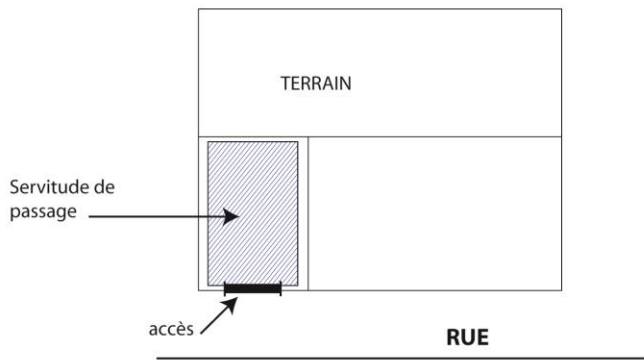
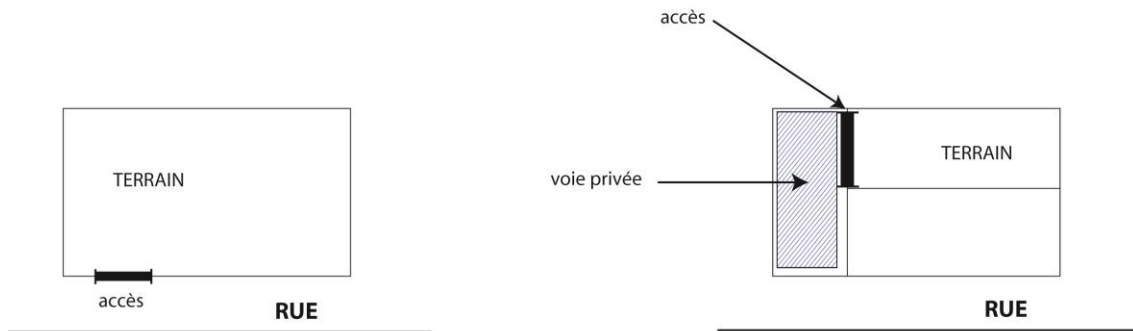
## *Lexique*

*Précisions concernant la signification de certains mots ou expressions utilisés dans le présent règlement.*

**Accès et voie nouvelle**

L'accès est constitué par la limite entre le terrain et la voie qui le dessert. La voie nouvelle est une emprise publique ou privée qui permet de desservir plusieurs propriétés distinctes.

**ARTICLE 3                      DEFINITION DES ACCES ET VOIRIES**



### **Alignement**

Limite entre le domaine public [voie, actuelle ou future, ouverte à la circulation publique dès lors qu'aucun dispositif ne signale son caractère privé et n'en limite l'accès, et les espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie (les parcs publics, places, aires de stationnement publiques, etc.)] et la propriété privée.

### **Acrotère**

Élément de façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment et constituant des rebords servant à masquer la toiture.

### **Activité artisanale**

Activité de production, de transformation, de réparation ou de prestation de service à titre principal ou secondaire selon la Chambre des Métiers et de l'Artisanat de l'Essonne.

### **Affouillement de sol**

Les affouillements de sol sont soumis à autorisation si leur superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et si leur profondeur excède 2,00 m.

### **Annexe**

Est considéré comme bâtiment annexe, une construction qui répond aux conditions cumulatives ci-après :

- une construction non affectée à l'habitation ou à l'activité, à usage de garage, abri de jardin, remise à bois, cabane au sol ou dans un ou des arbres etc.
- une construction non contiguë à une construction principale

### **Arbre de haute tige**

Arbres dont le tronc à maturité mesure au moins 40 cm de circonférence à 1,5 m du sol et qui atteint au moins 4 mètres de hauteur.

Rappel d'implantations des arbres de hautes tiges et des autres plantations selon les prescriptions du code civil :

- Si les plantations font plus de 2 mètres de hauteur, elles doivent se situer à au moins 2 mètres de la limite séparative de deux propriétés.
- Pour les arbustes dont la hauteur est inférieure à 2 mètres, la distance minimale à respecter est de 0,50 m.

### **Balcon**

Est considéré comme un balcon, les plates-formes en encorbellement sur une façade, entourée d'une balustrade et communicant avec l'espace intérieur de la construction. Un balcon ne peut reposer sur des poteaux.

### **Clôture**

La clôture au titre du présent règlement est un ouvrage permettant de diviser ou délimiter un espace et faisant obstacle au passage, qu'elle soit implantée à l'alignement, sur la limite séparative ou en retrait de ces limites.

Voir également « Hauteur de clôture » dans le lexique

### **Commerce**

Surface qui est dédiée à une activité destinée à assurer la vente de produits en l'état.

### **Construction**

Elle inclut les extensions, qu'elles soient réalisées au sol ou en surélévation.

### **Egout du toit (gouttière)**

Ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

### **Etablissement industriel**

Etablissement ayant pour objet l'exploitation des richesses naturelles et des diverses sources d'énergie, ainsi que la transformation des matières premières (minérales, végétales, animales) en produits fabriqués.

### **Équipement public**

Tout bien appartenant à une personne publique affecté à un service public ou d'intérêt général. Dans le présent règlement, peuvent également avoir la qualité d'équipement public, les biens appartenant à des personnes privées qui assurent une mission de service public ou d'intérêt général.

### **Emplacement réservé (voir Annexe n°2 du présent règlement)**

Emprises de terrains qui sont réservées dans le PLU en vue de réaliser un équipement public, un espace public ou une infrastructure publique.

### **Emprise au sol**

L'emprise au sol au sens est la projection verticale du volume de la construction, hormis les débords de toit, les corniches, les balcons, les modénatures, les auvents, les marquises.

### **Emprise publique**

Au sens du présent règlement les emprises publiques regroupent les espaces d'usage public tel que les places, squares, chemins piétons et vélos ; à contrario, les terrains occupés par les constructions et installations d'équipements publics tels que : écoles, gymnases, etc. ne constituent pas des emprises publiques. L'article 6 ne concerne pas les emprises d'usage privé dédiés à des équipements publics.

### **Entrepôt**

Lieu servant de dépôt pour des marchandises d'une surface au mois supérieure à 500 m<sup>2</sup>.

### **Espaces végétalisés**

Les espaces végétalisés sont les espaces libres de toute construction ou de voies, ayant des qualités paysagères et plantées et assurant un rôle de percolation des eaux de surfaces.

Dans le cadre de l'application de l'article 13, le calcul des surfaces végétalisées est pondéré par des ratios différents selon les types d'espaces et de traitements :

- Un coefficient de 1 pour :
  - Les espaces plantés en pleine terre,
  - Les aires de jeux non imperméabilisées
- Un coefficient de 0,5 pour :
  - Les espaces végétalisés sur dalle avec couverture de terre végétale d'au moins 20 cm d'épaisseur,
  - Les toitures végétalisées
  - Les cheminements piétonniers ou espaces de stationnement, traités en surfaces perméables.
  - Les terrasses ou allées d'accès aux bâtiments ou lieux de stationnements traités en surfaces perméables (graviers, espaces dallés non jointoyés, ever-green, etc.)

### **Exhaussement de sol**

Tout remblaiement de terrain réalisé. Les exhaussements de sol sont soumis à autorisation si leur superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et si leur hauteur excède 2,00 m.

### **Extension**

Construction destinée à faire partie intégrante d'une construction principale, qu'il y ait ou non une communauté d'accès et de circulation intérieur.

### **Façade d'une construction**

La notion de façade communément admise comme celle du bâtiment située à côté d'une voie, doit aussi s'entendre de l'élévation avant, arrière et latérale d'un bâtiment. Les façades latérales sont le plus souvent appelées pignons, surtout si elles épousent la forme triangulaire d'un comble.

### **Faîtage ou faîte**

Faîtage : Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées.  
En cas de toiture monopente, on parle de faîte

### **Habitat individuel**

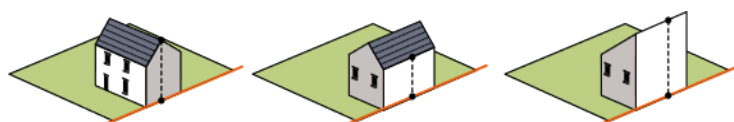
Un logement individuel est un habitat qui ne comporte pas plus de deux logements.

### **Habitat collectif**

Au titre de l'article L111-18 du Code de la Construction et de l'Habitation, est considéré comme un bâtiment d'habitation collectif tout bâtiment dans lequel sont superposés, même partiellement, plus de deux logements distincts desservis par des parties communes bâties.

### **Hauteur de construction (art.10)**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du *niveau de référence* jusqu' à l'acrotère, hors système de sécurité, ou bien jusqu'à l'égout du toit (hauteur mesurée à la gouttière par rapport au terrain naturel).



Mode de calcul de la hauteur de façade

### **Hauteur de clôtures (art.11)**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant avant le début des travaux, au point le plus haut à l'exception de poteaux et potelets, qui peuvent dépasser de de 15 cm maximum la hauteur maximale définie à l'article de 11.

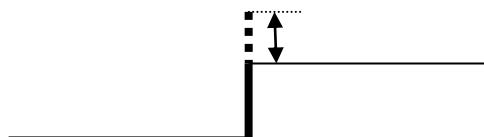
#### **Dans le cas de terrains en pente,**

- Le long des voies, elle peut être réalisée selon les deux schémas possibles suivants :



Elle est mesurée perpendiculairement à la pente ou à l'aplomb vertical en tout point de la clôture.

- En limite séparative dans le cas de forts dénivelés entre deux terrains voisins, séparés par un mur de soutènement :



### **Installations classées pour la protection de l'environnement – ICPE**

Les usines, ateliers, dépôts, chantiers, et d'une manière générale, toutes les installations qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique (art. L511-1 du Code de l'environnement).

### **Installations classées soumises à autorisation (art. L. 512-1 du code de l'environnement)**

Celles qui présentent de graves dangers ou inconvénients pour les intérêts visés à l'article L. 511-1.

### **Installations classées soumises à déclaration (art. L. 512-8 du code de l'environnement)**

Celles qui présentent moins de danger et d'inconvénients mais doivent néanmoins respecter les prescriptions générales édictées par le Préfet en vue d'assurer dans le département la protection des intérêts visés à l'article L. 511-1.

### **Jours de souffrance**

Les jours de souffrance sont des ouvertures qui doivent uniquement laisser passer la lumière, sans permettre le regard (placée en hauteur par exemple).



### Limites séparatives du terrain

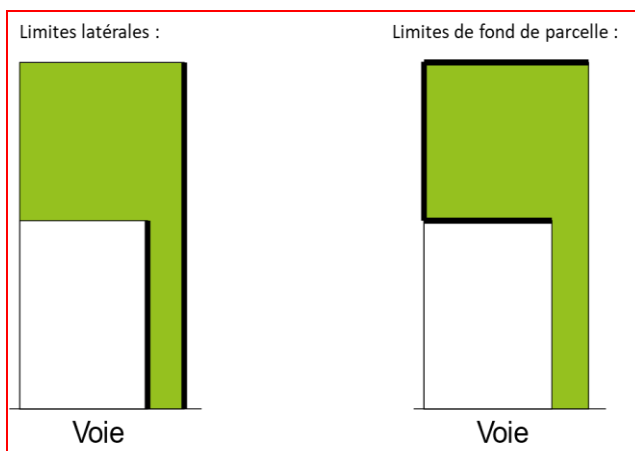
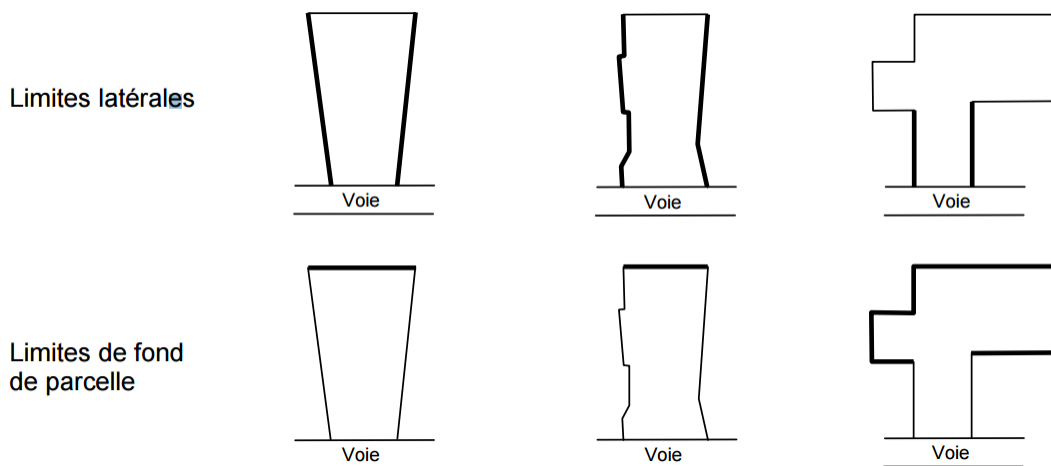
Une limite séparative a pour rôle de délimiter la surface d'une propriété par rapport aux parcelles voisines (limites latérales et de fond de parcelle). Sont également considérées comme des limites séparatives, les limites d'une parcelle jouxtant une voie privée.

#### Limite de fond de parcelle

Par opposition aux limites latérales, est considérée comme limite de fond de parcelle toute limite séparative qui n'aboutit pas sur l'alignement d'une voie publique ou sur la limite tenant lieu d'alignement pour les voies privées ouvertes à la circulation.

#### Limite latérale

Est considérée comme limite latérale toute limite séparative qui aboutit sur l'alignement d'une voie publique ou à la limite tenant lieu d'alignement pour les voies privées ouvertes à la circulation.



### Marge de recul ou de retrait :

Distance de retrait imposée par les articles 6, 7 et 8 du présent règlement entre les façades d'une construction et la limite de la parcelle supportant cette construction avec le domaine public (article 6), les limites séparatives de la parcelle (article 7), et une autre construction (article 8).

### Micro-entreprise (cf zone UE)

Une micro entreprise doit répondre aux conditions suivantes :

- L'effectif : l'entreprise ne doit pas avoir un effectif supérieur à 10 personnes ;
- Le chiffre d'affaires annuel : les plafonds annuels sont définis chaque année

Ne peuvent constituer des micro-entreprises : les organismes sans but lucratif, les lotisseurs et agents immobiliers, les opérations de location de matériels ou biens de consommation durables, sauf lorsqu'elles représentent un caractère secondaire, les activités sur les marchés financiers (trading, devises, etc.).

## Modénature

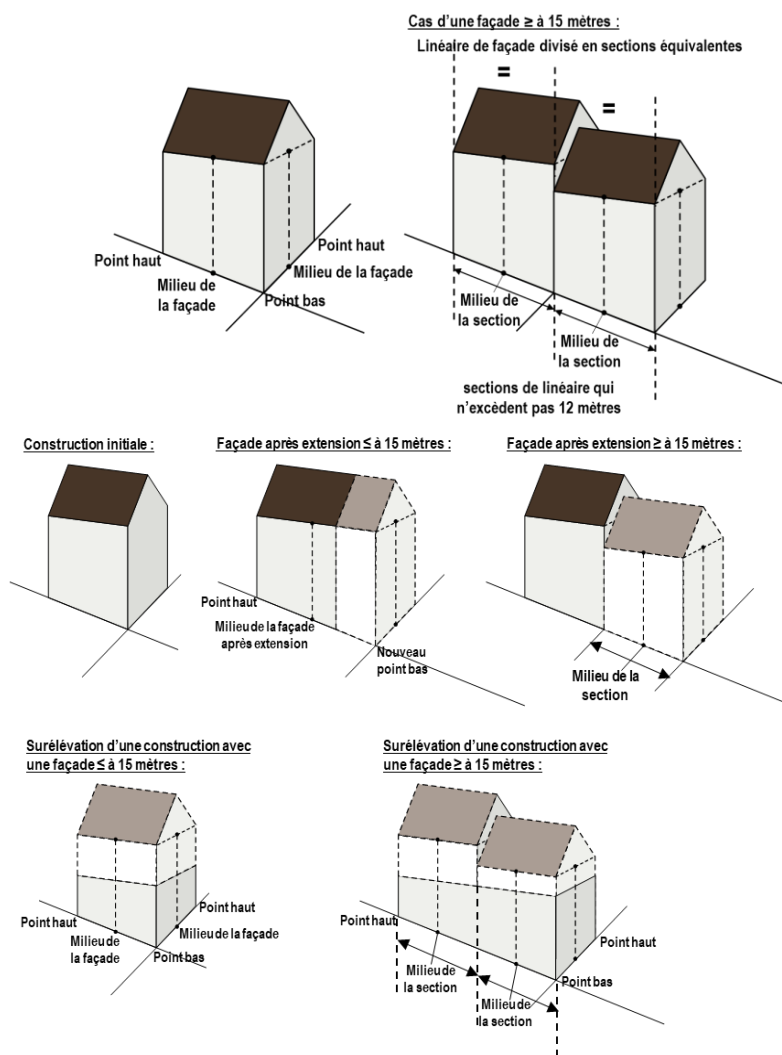
Proportions et disposition des moulures et éléments d'architecture caractérisant la façade d'une construction.

### Niveau de référence

Le « niveau de référence » définit le point bas utilisé pour le calcul de la hauteur d'une construction. Ce point bas correspond au niveau du sol existant (terrain naturel) au moment du dépôt de l'autorisation avant tout travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires à la réalisation du projet, pris au milieu de chaque la façade.

Dans le cas d'un linéaire de façade de plus de 15 mètres, l'ensemble du linéaire devra être divisé en sections égales et n'excédant pas 12 mètres pour le calcul du niveau de référence. Le niveau de référence est alors pris au milieu de chaque section de façade.

Dans le cas d'une extension, surélévation, ces mêmes dispositions s'appliquent à chaque façade de la construction après extension.



### Ouvertures créant des vues directes

Espace vide qui permet l'entrée et/ou la communication entre l'extérieur et l'intérieur d'un bâtiment. Les vues sont calculées au droit de la vue :

Sont considérés comme des éléments constituant des vues directes au sens du présent règlement (si au moins l'une des conditions suivantes est remplie. Ces conditions peuvent être cumulatives) :

- les fenêtres à châssis ouvrable et/ou à vitrage transparent ;
- les portes-fenêtres à vitrage transparent ;
- les vérandas/jardins d'hivers/loggias ;
- les terrasses implantées à plus de 0,30 mètre de hauteur par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux ;
- les balcons implantés à plus de 0,30 mètre de hauteur par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux ;
- les lucarnes ;
- les fenêtres et châssis de toit ;

Sont considérés comme des éléments constituant des vues indirectes au sens du présent règlement :

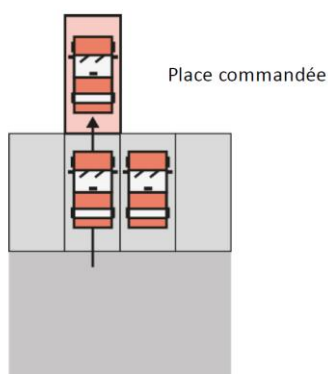
- les ouvertures en sous-sol à condition que la hauteur de l'ouverture au point le plus haut soit située à moins de 0,80 m au-dessus du terrain naturel ;
- les ouvertures placées à 2,60 m du plancher en rez-de-chaussée et à plus de 1,90 m du plancher pour les étages suivants (y compris pour les ouvertures de toit) ;
- les portes pleines ;
- les portes à vitrage translucide ;
- les fenêtres à châssis fixe et à vitrage translucide (permettant le passage de la lumière mais au travers duquel on ne voit pas distinctement).

Sont considérés comme des éléments ne constituant pas des vues nouvelles au sens du présent règlement :

la modification d'ouvertures existantes créant des vues directes ou indirectes, ayant fait l'objet d'une autorisation par le passé ou dont la non-conformité est prescrite ; ou leur modification à condition qu'il n'y ait pas d'agrandissement ;

### **Place commandée**

Au sens du présent règlement, une place commandée est une place qui n'est pas accessible directement depuis la voie de desserte mais en passant par une autre place de stationnement.



### **Stationnement vélo**

Rappel des prescriptions relatives au stationnement vélo selon le code de la construction et de l'habitation :

Les espaces de stationnement vélos doivent respecter les prescriptions cumulatives suivantes :

- Comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les cycles par le cadre, et cumulativement au moins par une roue.
- Être couverts, éclairés et accessibles depuis la voie publique et les bâtiments desservis.
- Se situer au rez-de-chaussée du bâtiment ou, à défaut, au premier sous-sol ou en dehors du bâtiment, dans tous les cas, à moins de 50 m de l'entrée par laquelle accèdent les piétons au bâtiment
- Respecter les prescriptions du guide du Ministère de l'Ecologie, du Développement durable et de l'Energie sur les dimensions et caractéristiques du stationnement des vélos dans les espaces privés.

### **Surface de plancher**

La surface de plancher est définie à l'article L121 et suivants et R112 et suivants du Code de l'urbanisme.

### **Terrain**

Parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant, appartenant à un même propriétaire (ou à une même indivision).

***Terrain naturel – sol existant avant travaux :***

Doit être regardé comme sol naturel ou sol existant, celui qui existe à la date de l'autorisation de la construction avant travaux d'adaptations liés à cette autorisation.

***Toitures***

- Toiture-terrasse

Couverture quasiment plate ne comportant que de légères pentes qui permettent l'écoulement des eaux.

- Toiture à pente

Couverture qui comporte un ou plusieurs pans inclinés.

- Toiture végétalisée

Toiture qui accueille sur une majorité de sa superficie une épaisseur de terre végétale plantée.

***Unité foncière***

Ensemble de parcelles cadastrales contiguës sur lesquelles une même personne physique ou morale détient, par un droit réel ou personnel, l'autorisation d'user des droits à construire attachés à chaque parcelle.

Deux terrains appartenant à un même propriétaire situés de part et d'autre d'une voie constituent deux unités foncières au sens du droit des sols.

***Voie***

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

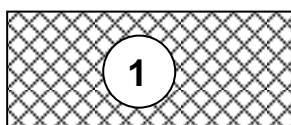
Une voie privée ouverte à la circulation générale est une voie privée ne disposant d'aucun dispositif ne signalant son caractère privé et qui n'en limite l'accès.

# Annexe 2

## Emplacements réservés

**Les emplacements réservés aux créations ou extensions des voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, sont figurés au document graphique par des croisillons fins.**

Chaque emplacement réservé est distingué au document graphique par un indice de référence (numéro ou lettre). Ces indices sont répertoriés dans un tableau figurant ci-après et sur les documents graphiques. Ce tableau indique, leur surface, les parcelles concernées et la collectivité ou le service public au bénéfice duquel la réserve est inscrite.



### DISPOSITIONS GENERALES

- 1- la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris dans un emplacement réservé.
- 2- le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le plan d'occupation des sols a été rendu public, exiger de la collectivité ou du service public, au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du Code de l'Urbanisme.
- 3- si un propriétaire accepte de céder gratuitement la partie de son terrain comprise dans un emplacement réservé, il peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du COS afférant la superficie du terrain cédé (article R 123-10 du Code de l'Urbanisme).

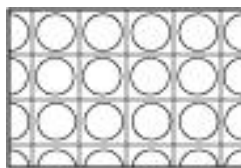
### Liste des emplacements réservés

N°	Objets et localisation	Destinataires	Surfaces approximatives	Références cadastrales
1	Aménagement de parking Rue du cimetière	Commune	env. 760 m <sup>2</sup>	AK 324-454
2	Aménagement de promenade piétonne et espace vert le long de l'Yvette Bords de l'Yvette et chemin des Foulons	Commune	env. 440 m <sup>2</sup>	AH 177-178
3	Aménagement de voirie Rue de Las Rozas de Madrid	Commune	env. 260 m <sup>2</sup>	AN 359-246-247-248-249-250-251-252-391-409
6	Elargissement de la voirie Rue du Grand Dôme	Commune	env. 2 070 m <sup>2</sup>	AS 36/37
7	Elargissement de la voirie Rue des Casseaux	Commune	env. 370 m <sup>2</sup>	AE 350-349-348-347-335-346-345-344-890a-887-889
8	Réalisation d'une opération de logement à caractère social 3 avenue du Général de gaulle	Commune	Env. 6 390 m <sup>2</sup>	AB 570a
10	Aménagement de liaisons douces et circulations – Chemin des Ecoles	Commune	Environ 540 m <sup>2</sup>	Parties des parcelles N°452, 661, 524, 523, 453, et 8
11	Valorisation des abords de la médiathèque	Commune	Environ 2 440 m <sup>2</sup>	N°662 et 688
12	Rue du Baron de Nivière Aménagement espaces publics	Commune	Environ 345 m <sup>2</sup>	N° 243 partie

# Annexe 3

## Espaces Boisés Classés

*Les terrains indiqués aux documents graphiques par une légende EBC (comme indiqué ci-après) sont des espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.*



**Trame EBC**

### **DISPOSITIONS GENERALES**

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L 311-1 du Code Forestier.

Sauf indication des dispositions de l'article L 130-2 du Code de l'Urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

# Annexe 4

## Dispositions particulières aux zones soumises au bruit des aéronefs

Le territoire de Villebon-sur-Yvette est concerné par la zone C limite du Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome Paris-Orly de 1975 (préalablement au 20 janvier 2009) (Articles L147-1 à L147-8 et R147-1 à R147-11 du Code de l'Urbanisme)

Tableau récapitulatif des règles d'urbanisme applicables dans les zones du PEB

	Zone A	Zone B	Zone C (ou périmètre de l'ancienne zone C)
<b>Constructions nouvelles (1)</b>			
Constructions nécessaires à l'activité aéronautique ou liées à celle-ci	autorisées		
Logements de fonction nécessaires aux activités industrielles ou commerciales admises dans la zone	autorisées dans les secteurs déjà urbanisés	autorisés	
Constructions directement liées ou nécessaires à l'activité agricole	autorisées dans les secteurs déjà urbanisés	autorisées	
Constructions individuelles non groupées	non autorisées		autorisées dans les secteurs déjà urbanisés et desservis par des équipements publics, dès lors qu'elles n'entraînent qu'un faible accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances
Autres constructions à usage d'habitation (immeubles collectifs, parcs résidentiels de loisirs, toute forme d'opération groupée, lotissement ou association foncière urbaine...)	non autorisées		
Equipements publics ou collectifs	admis s'ils sont nécessaires à l'activité aéronautique ou indispensables aux populations existantes		autorisés
Opérations de reconstruction rendues nécessaires par une opération de démolition en zone A ou B	non autorisées		autorisées dès lors qu'elles n'entraînent pas d'accroissement de la population exposée aux nuisances, que les normes d'isolation phonique fixées par l'autorité administrative sont respectées (coût d'isolation à la charge exclusive du constructeur)
Rénovation, réhabilitation, amélioration, extension mesurée, reconstruction des constructions existantes (1)	admissibles lorsqu'elles n'entraînent pas un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances		
Renouvellement urbain des quartiers ou villages existants : réhabilitation et réaménagement urbain	non autorisées		autorisées à condition qu'elles n'entraînent pas d'augmentation de la population soumise aux nuisances sonores.  <b>Pour les aérodromes dont le trafic est plafonné (càd Orly), dans le périmètre de la zone C en vigueur au 20 février 2009, une augmentation de la capacité de logements de logements et de la population est autorisée dans une limite définie dans l'acte de création du secteur de RU.</b>

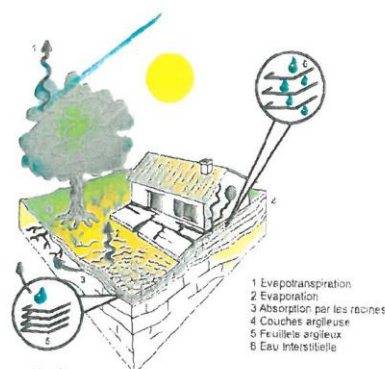
(1) Sous réserve de mesures d'isolation acoustique



# Annexe 5

## Recommandations en zones soumises à risques « retrait-gonflements »

### Un mécanisme bien connu des géotechniciens



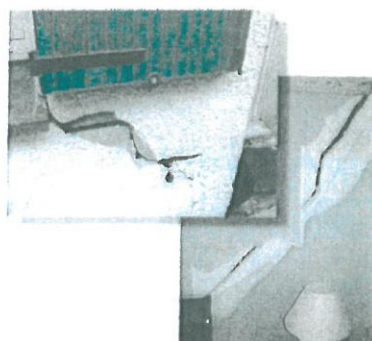
Un sol argileux change de volume selon son humidité comme le fait une éponge ; il gonfle avec l'humidité et se resserre avec la sécheresse, entraînant des tassements verticaux et horizontaux, des fissurations du sol.

L'assise d'un bâtiment installé sur ce sol est donc instable.

En effet, sous la construction, le sol est protégé de l'évaporation et sa teneur en eau varie peu au cours de l'année ce qui n'est pas le cas en périphérie.

Les différences de teneur en eau du terrain, importantes à l'aplomb des façades, vont donc provoquer des mouvements différentiels du sol notamment à proximité des murs porteurs et aux angles du bâtiment

### Des désordres aux constructions



Comment se manifestent les désordres ?

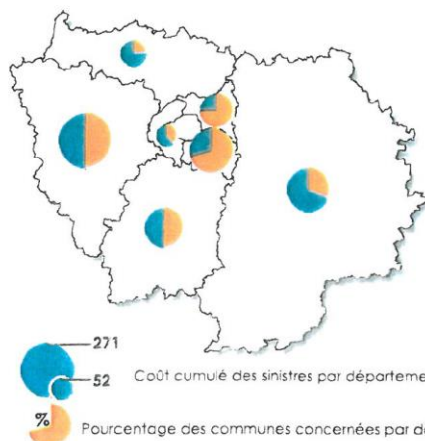
- Fissuration des structures
- Distorsion des portes et fenêtres
- Décollement des bâtiments annexes
- Dislocation des dallages et des cloisons
- Rupture des canalisations enterrées

Quelles sont les constructions les plus vulnérables ?

Les désordres touchent principalement les constructions légères de plain-pied et celles aux fondations peu profondes ou non homogènes.

Un terrain en pente ou hétérogène, l'existence de sous-sols partiels, des arbres à proximité, une circulation d'eau souterraine (rupture de canalisations...) peuvent aggraver la situation.

### Des dommages nombreux et coûteux pour la collectivité



En région Ile-de-France (chiffres 1998-2002) :

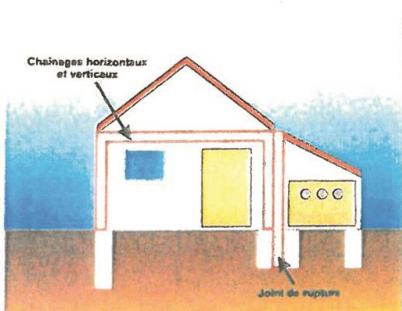
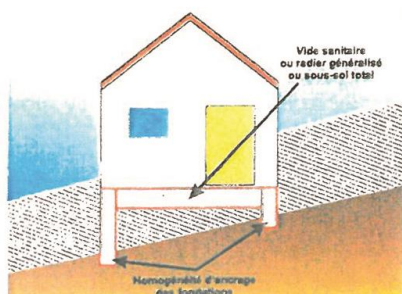
- Plus de **500 communes** exposées à ce risque, dans 7 des 8 départements de la région ;
- **1 milliard d'euros** dépensés pour l'indemnisation des sinistres représentant 35% du coût national ;
- **Deuxième** cause d'indemnisation au titre des catastrophes naturelles (CATNAT) à la charge de la collectivité publique, derrière les inondations ;
- Coût moyen d'un sinistre : **10 000 €**.

\* source Caisse centrale de Réassurance  
Coûts extrapolés à partir d'un échantillon de sinistres couverts par le régime CATNA



## Que faire si vous voulez :

### — Construire



#### Préciser la nature du sol

Avant de construire, il est recommandé de procéder à une reconnaissance de sol dans la zone d'aléa figurant sur la carte de retrait-gonflement des sols argileux (consultable sur le site [www.argiles.fr](http://www.argiles.fr)), qui traduit un niveau de risque plus ou moins élevé selon l'aléa.

Une telle analyse, réalisée par un bureau d'études spécialisé, doit vérifier la nature, la géométrie et les caractéristiques géotechniques des formations géologiques présentes dans le proche sous-sol afin d'adapter au mieux le système de fondation de la construction.

Si la présence d'argile est confirmée, des essais en laboratoire permettront d'identifier la sensibilité du sol au retrait-gonflement.

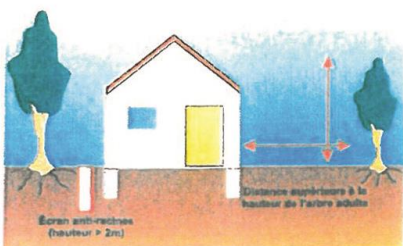
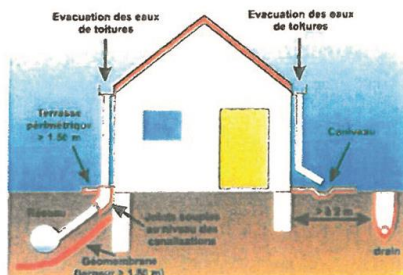
#### Réaliser des fondations appropriées

- Prévoir des fondations continues, armées et bétonnées à pleine fouille, d'une profondeur d'ancrage de 0,80 m à 1,20 m en fonction de la sensibilité du sol ;
- Assurer l'homogénéité d'ancrage des fondations sur terrain en pente (l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ;
- Éviter les sous-sols partiels, préférer les radiers ou les planchers porteurs sur vide sanitaire aux dallages sur terre plein.

#### Consolider les murs porteurs et désolidariser les bâtiments accolés

- Prévoir des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux (poteaux d'angle) pour les murs porteurs ;
- Prévoir des joints de rupture sur toute la hauteur entre les bâtiments accolés fondés différemment ou exerçant des charges variables.

### — Aménager, Rénover



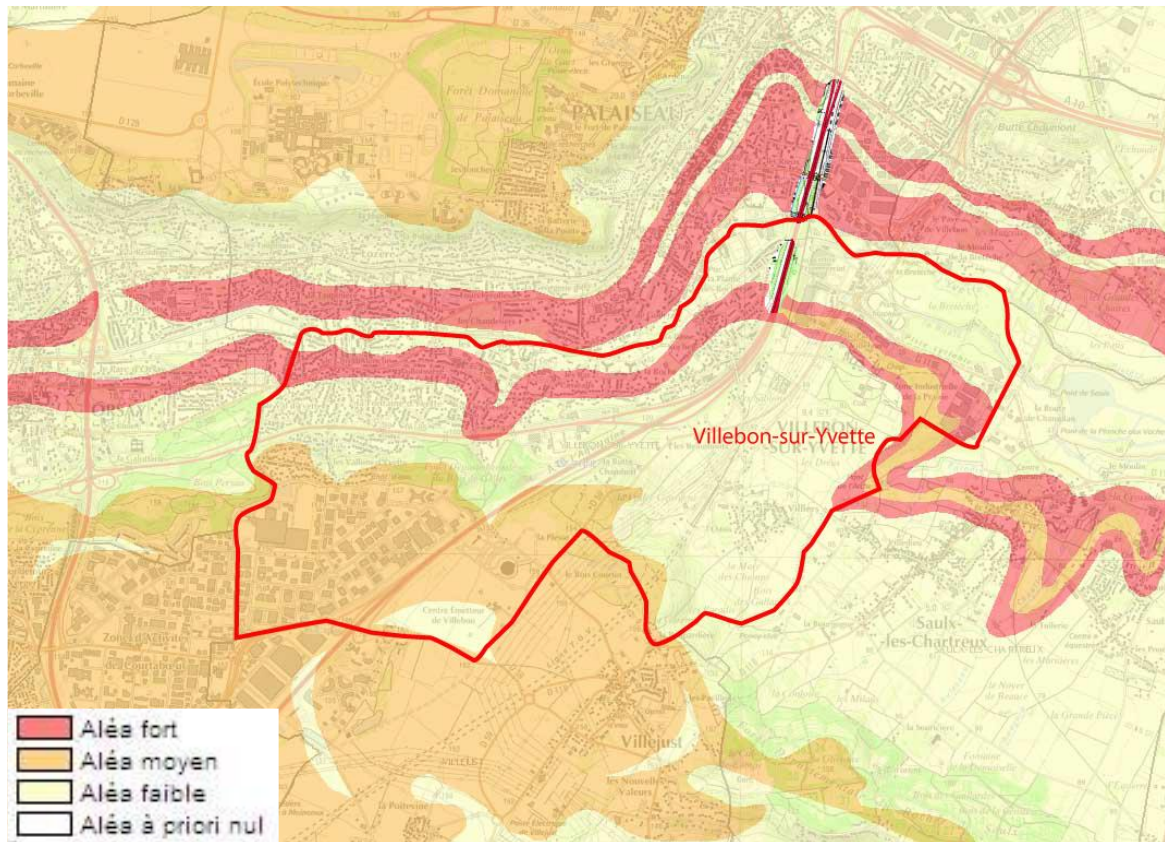
#### Éviter les variations localisées d'humidité

- Éviter les infiltrations d'eaux pluviales (y compris celles provenant des toitures, des terrasses, des descentes de garage...) à proximité des fondations ;
- Assurer l'étanchéité des canalisations enterrées (joints souples au niveau des raccords) ;
- Éviter les pompages à usage domestique ;
- Envisager la mise en place d'un dispositif assurant l'étanchéité autour des fondations (trottoir périphérique anti-évaporation, géomembrane...) ;
- En cas d'implantation d'une source de chaleur en sous-sol, préférer le positionnement de cette dernière le long des murs intérieurs.

#### Prendre des précautions lors de la plantation d'arbres

- Éviter de planter des arbres avides d'eau (saules pleureurs, peupliers ou chênes par exemple) à proximité ou prévoir la mise en place d'écrans anti-racines ;
- Procéder à un élagage régulier des plantations existantes ;
- Attendre le retour à l'équilibre hydrique du sol avant de construire sur un terrain récemment défriché.

Retrait et gonflement des argiles



Source : BRGM, Ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement durable et de la Mer

# ***Annexe 6***

## ***Recommandations architecturales, urbanistiques et paysagères (zones UI)***



## LES PRESCRIPTIONS GENERALES

### CIBLES HQE

Les Maîtres d'Ouvrages s'engageront à respecter au moins les 4 cibles HQE suivantes et fourniront un mémoire précisant, au minimum, la manière dont les 4 cibles ont été prises en compte ainsi que les propositions adoptées pour les satisfaire et les respecter :

Concernant l'éco-construction :

- **Cible n° 1** : La relation harmonieuse avec l'environnement immédiat ;  
Elle concerne notamment l'intégration du bâti dans le paysage, la conception et l'aménagement des espaces plantés, le droit des riverains, la gestion des eaux pluviales....
- **Cible n° 2** : Pour un chantier à faible nuisance ;  
Le bon déroulement des travaux de construction ou de déconstruction : la réduction des nuisances, des risques et des diverses pollutions, la gestion des déchets, leur tri et leur élimination....

Concernant l'éco-gestion :

- **Cible n° 3** : Gestion de l'énergie ;  
L'isolation, la solarisation du bâtiment, les économies d'énergie (le chauffage, la climatisation, l'eau chaude, l'éclairage, l'électroménager), les énergies renouvelables (solaire, éolienne, bois, géothermie), le respect de l'environnement.
- **Cible n° 4** : Gestion de l'eau ;  
Aspects économiques, gestion des eaux pluviales, récupération, assainissement...

### ELEMENTS DE CONCEPTION

- La conception architecturale des constructions devra affirmer le côté résolument contemporain du parc technologique.
- Les constructions seront conçues en vue d'un respect de critères énergétiques performants.
- Les constructions annexes tels que transformateurs privés, chaufferie, locaux pour groupes électrogènes seront intégrés au bâtiment sauf cas particulier justifié.
- Les toitures peuvent être des toitures terrasses ou à faible pente avec acrotères masquants.
- Le toit terrasse sera traité avec autant d'attention qu'une façade. Les éléments d'étanchéité et les éléments techniques devront être regroupés et recevoir un traitement les occultant d'éventuelles vues lointaines.
- Toute enseigne doit faire l'objet d'un projet définissant la forme, les matériaux, les couleurs et la situation par rapport à son environnement bâti et non-bâti. Ce projet sera soumis à autorisation de la Ville.
- Les locaux poubelles et de tri sélectif seront, dans la mesure du possible, intégrés dans les bâtiments.

#### **Prescriptions complémentaires inhérentes à la zone commerciale**

- Les espaces extérieurs abritant les bennes sont masqués par des haies paysagées.

### MATERIAUX

- Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions. L'écriture architecturale (dessin de façades et matériaux) doit présenter une unité rigoureuse sur l'ensemble des façades, notamment des matériaux homogènes et de qualité.
- Les façades latérales et postérieures des constructions ainsi que les toitures considérées comme cinquième façade doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles. Le traitement des soubassements sera identique ou sera réalisé avec le même soin, que les façades.
- Les couvertures apparentes, en tôle ondulée, ou en papier goudronné sont interdites.
- Les constructions seront traitées en nombre limité de matériaux et de couleurs.
- Les unités de rafraîchissement d'air apparentes en façade sont interdites.
- Les installations de CVC et de production d'énergie, tels les panneaux solaires, ou cellules photovoltaïques, seront intégrées à l'architecture du bâtiment.

En conclusion, le choix et la mise en œuvre des matériaux devront permettre d'assurer à l'ensemble du projet sa réelle pérennité.

## RECOMMANDATIONS ENERGETIQUES

La réduction des besoins énergétiques des constructions est une priorité encadrée par la réglementation thermique nationale en vigueur.

Cette dernière réglementation intègre les principes de la construction bioclimatique et permet sa valorisation aussi bien pour diminuer les besoins de chauffage que pour assurer un meilleur confort d'été.

Les bâtiments « à basse consommation » seront conçus pour optimiser la maîtrise des consommations énergétiques, c'est-à-dire :

- Pour le confort thermique en hiver :
  - Réduction des surfaces de déperdition.
  - Isolation accrue du bâtiment.
  - Adapter l'orientation du bâtiment en fonction du soleil.
  - Positionner les baies vitrées en fonction des orientations des façades.
- Pour le confort thermique en été :
  - Choix approprié des matériaux de structure, afin de maintenir la fraîcheur du bâtiment
  - Prévoir des protections solaires (fixes au Sud, mobiles à l'est et à l'ouest)
  - Ménager une double orientation pour une ventilation naturelle.
  - Choix des revêtements de façades et de sols clairs.
  - Optimiser l'éclairage naturel des locaux pour limiter les apports en chaleur internes liés à l'éclairage
  - Aménager des espaces verts intérieurs et extérieurs au bâtiment.

Production de l'énergie électrique à partir du rayonnement solaire photovoltaïque

- Les panneaux peuvent être posés ou intégrés aux bâtiments.
- L'énergie peut être renvoyée sur le réseau et rachetée par un fournisseur d'énergie.
- Promouvoir l'énergie solaire thermique pour la production d'eau chaude sanitaire.
- Favoriser une ventilation double flux en garantissant une bonne étanchéité à l'air.
- Choisir des matériaux économes en énergie.
- Privilégier des matériaux renouvelables
- Choisir des matériaux pérennes
- Choisir des matériaux privilégiant la biodiversité
- Assurer un niveau d'éclairage adapté à la nature de l'activité

## PRESCRIPTIONS PAYSAGERES

- Préserver, autant que possible, le patrimoine végétal avant la construction, en intégrant cette contrainte dès la conception du projet.
- Valoriser les vues sur les espaces paysagers dès la conception (aménagement des cônes visuels)
- Optimiser la création d'espaces verts. Eviter la construction de parkings goudronnés et privilégier le recours à des matériaux permettant la plantation.
- Végétaliser tout ou partie des toitures terrasses, en maximisant l'épaisseur du substrat en terre végétale.
- Choisir des types d'essences appropriées au site et au climat, dans les jardins comme en toiture.
- Prendre en compte la topographie en concevant une adaptation au sol des bâtiments et des accès voiture au plus près du nivellement existant (éviter les raccordements brutaux aux franges de la parcelle de type talus).
- Privilégier une accessibilité facilitée aux bâtiments.

### **Prescriptions complémentaires inhérentes à la zone commerciale**

- Préférer la création de la majorité des espaces verts aux franges du site.

L'implantation des immeubles projetés tiendra compte de la topographie du site. Les bâtiments s'accrocheront au sol naturel, ce qui animera l'épannelage général.

L'architecture des bâtiments sera voulue homogène, mais avec des traitements de façade différents suivant les orientations, cela afin de tenir compte de l'ensoleillement et des protections nécessaires.

Ces dispositions participeront aux cibles environnementales et qualitatives du projet.

## LES PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

### 1. LES ESPACES PUBLICS

#### Les principes de traitement

Les espaces publics de l'opération sont conçus pour que les usagers œuvrent dans un cadre de vie de qualité tout en favorisant le «vivre ensemble». Ceci doit demeurer d'un coût compatible avec l'équilibre budgétaire et d'un entretien facile.

Pour ce faire quelques grands principes fondamentaux sont appliqués:

- hiérarchisation des espaces
- lisibilité des modes de déplacement
- confort et sécurité des usagers

Il faut y ajouter le désir de l'opérateur de s'inscrire dans une démarche de qualité environnementale.

#### La gestion des eaux pluviales

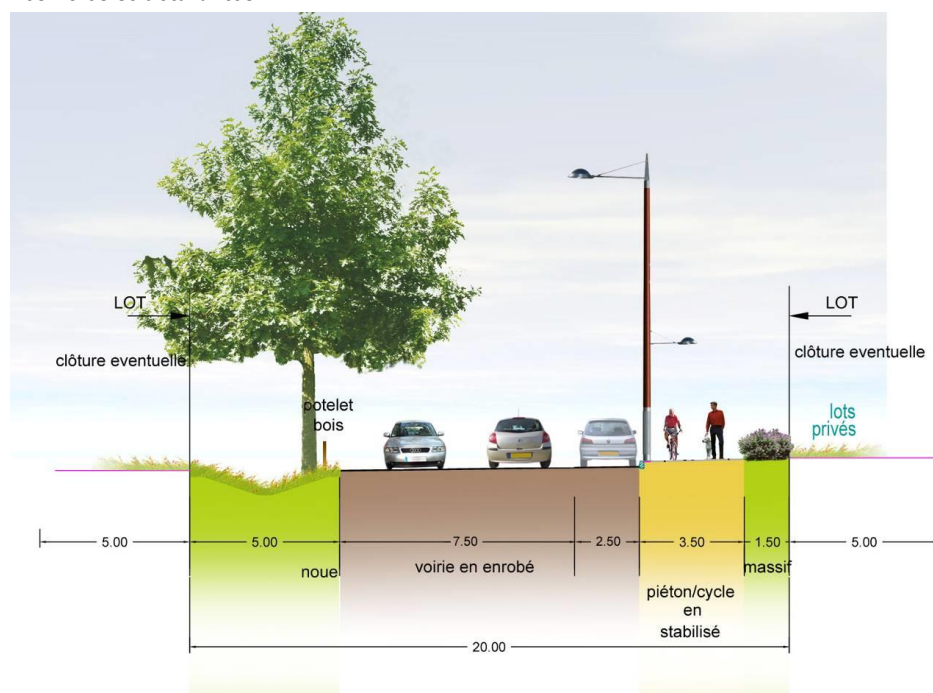
Les espaces publics prennent en charge leurs eaux d'assainissement pluvial conformément aux prescriptions du règlement d'assainissement du syndicat intercommunal pour l'aménagement de la vallée de l'Yvette. C'est ainsi qu'il est prévu des noues collectrices le long des voies avec des bassins de rétention.

#### Les déplacements et circulations

Sur les voies publiques, les circulations piétons et PMR seront individualisées et nettement identifiables.

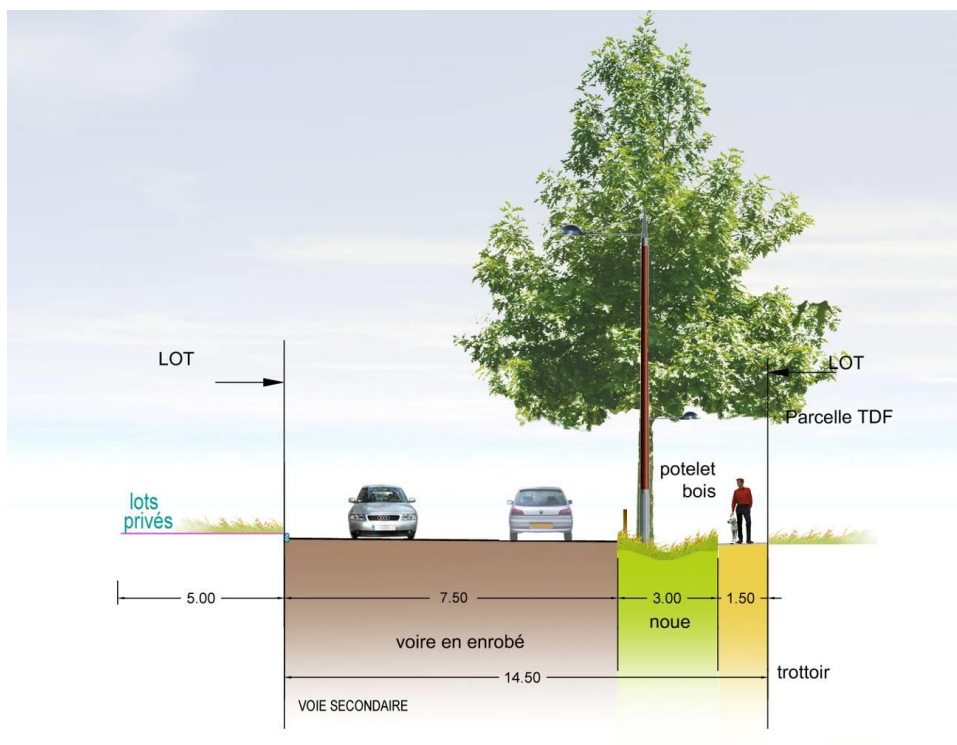
Les coupes de principe des principales voies sont les suivantes :

#### Les voies structurantes



Exemple de traitement des voies structurantes

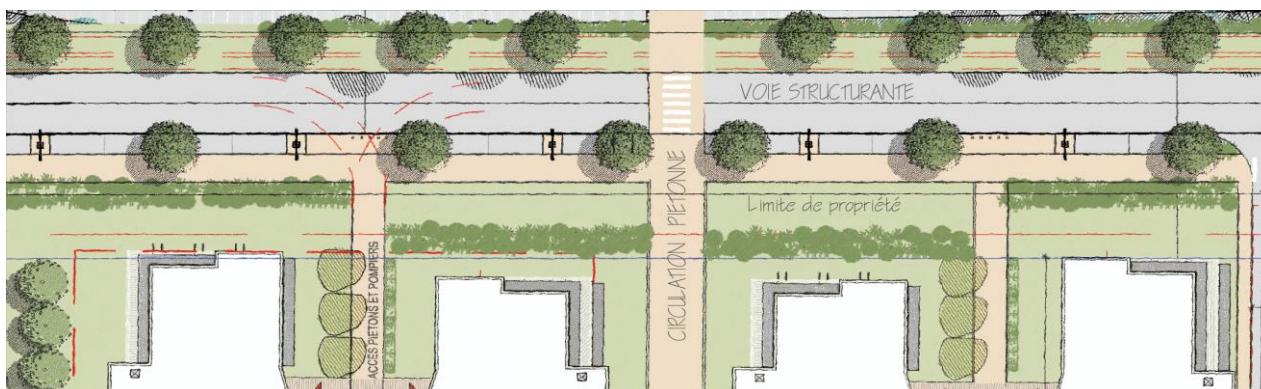
### Les voies secondaires



Exemple de traitement des voiries secondaires

### Les accès aux parcelles

Afin de limiter les franchissements et la segmentation des circulations piétonnes, pistes cyclables et noues qui diminueraient son impact paysager, les accès véhicules seront regroupés afin de mener aux aires de stationnement en partie arrière des parcelles.



Principe d'accès des parcelles sur voie structurante et alignement des pignons

### Prescriptions complémentaires inhérentes à la zone commerciale

- Les points d'accès au secteur commerces / restaurants seront limités en nombre, en accord avec l'aménageur.
- Les accès véhicules légers seront différenciés des accès livraison.

Pour une meilleure lisibilité des accès et dans le but de faciliter la circulation des véhicules, un recul de 3 mètres par rapport à la limite du domaine public est imposé au niveau de l'entrée. Il est souhaitable de créer un accès piéton de petite dimension, en plus de l'accès véhicule.



## LES MATERIAUX UTILISES

### Les revêtements de chaussée

Les voies réservées aux véhicules motorisés sont en enrobés bitumineux. Les traversées réservées aux piétons et aux deux roues se font sous forme de plateaux traversiers en béton, imprimé coloré.

### Les pistes cyclables

Les pistes cyclables exclusives aux vélos sont en grave émulsion calcaire quand elles sont seules. Quand la piste cyclable est associée à un trottoir piétons, elle est en enrobé grenailé.

### Les trottoirs

Les voies piétonnes en trottoirs sont en sol stabilisé, à la chaux ou avec tout autre produit.

### Le mobilier

Le concept retenu est celui proposé par la société Aubrilam composé de mâts d'éclairage et de mobilier urbain en bois (Embase en acier galvanisé thermo-laqué et fûts supérieurs en bois lamellés de teinte acajou).

La gamme de produits de la société Eclatec est une variante possible.



Exemples d'éclairage et de mobilier urbain « Aubrilam »

CI-dessous, un exemple de « range-veos » - gamme Aubrilam (à gauche) ou similaire (à droite)





## LA GESTION DES DECHETS

Chaque lot disposera, au minimum, de 2 conteneurs de 660 litres pour le stockage des déchets courants et tri sélectif de papiers.

Leur entreposage se fera dans des locaux intégrés aux bâtiments ou dans des espaces réservés à cet effet et en tout état de cause, à proximité immédiate du circuit de ramassage de la société chargée de la collecte.

Ces aires de stockage seront impérativement traitées de manière à n'entraîner aucune gêne que ce soit, visuelle, olfactive, sonore, etc... Elles ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

La sortie et la rentrée des conteneurs devront être effectuées de telle sorte que ceux-ci ne demeurent pas sur la voie publique pendant la journée et les week-ends ou les jours fériés.

En outre, il sera mis à disposition des utilisateurs du Parc de l'Atlantique 2 points de collecte (1 par secteur) destinés à entreposer les équipements électriques / électroniques ainsi que les matériels bois (mobilier de bureau par exemple). Ces points de collecte seront susceptibles d'évolution au fil du temps et des nécessités de tri et collecte des déchets. Chaque utilisateur aura à charge l'entreposage de ses déchets puis le transport, par ses propres moyens, jusqu'à ces aires de collecte collective où le ramassage sera effectué par les entreprises spécialisées pour recyclage.

### **Prescriptions complémentaires inhérentes à la zone commerciale**

Les aires de traitement des déchets de chaque lot de la zone commerciale pourront être extérieures mais ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

## LA DESSERTE DES RESEAUX

Le descriptif des réseaux est complété par le Cahier des Limites de Prestations Techniques joint, définissant les prestations à la charge de l'aménageur constitué par le domaine public actuel et futur (limité aux emprises des voies) et à la charge du preneur de lot constitué par le domaine privé.

### **Assainissement Eaux Usées**

Le réseau d'assainissement créé sera séparatif. Il desservira le parc d'activités sous les voies nouvelles.

Le réseau d'eaux usées sera majoritairement gravitaire créé sous les voies nouvelles. Un regard de branchement sera prévu par lot en limite de lot afin de marquer la limite domaine publique/privée.

Les canalisations eaux usées seront en PVC de diamètre  $\varnothing$  200 mm. Des regards de visites  $\varnothing$  1000 seront positionnés tous les 50 m environ.

### **Assainissement Eaux Pluviales**

Les espaces publics prennent en charge leurs eaux d'assainissement pluvial conformément aux prescriptions du règlement d'assainissement du syndicat intercommunal pour l'aménagement de la vallée de l'Yvette.

Les eaux pluviales du domaine public seront collectées par un réseau de noues de faible profondeur le long des voies. Un bassin de rétention sera créé en compléments sur le terrain A.

Conformément aux prescriptions du Syndicat d'Aménagement Hydraulique de la Vallée De l'Yvette, les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement dans les réseaux d'eaux pluviales publics. Elles seront, au niveau de la parcelle, infiltrées prioritairement, sinon régulées selon les prescriptions en vigueur.

Au sein des lots privés, il sera privilégié la rétention/infiltration par des techniques alternatives en surfaces type noue, bassin à ciel ouvert ou chaussée réservoir ....

Attention, les rejets à débit régulé dans le domaine public seront réalisés dans les noues publiques créées. Des boîtes de branchement seront implantées à faible profondeur de rejet.

### **Eau potable – Défense Incendie**

La desserte en eau potable du parc d'activités sera assurée sous les voiries nouvelles par un réseau de canalisation PEHD raccordé au réseau existant.

Chaque lot sera desservi par un branchement sur ce réseau.

La défense incendie sera assurée à partir de poteaux ou bornes incendies réparties sur le parc d'Activités en conformité avec la réglementation. Ces dispositifs pourront être complétés par une défense incendie propre au lot (y compris poteau incendie et toutes sujétions de renforcement du réseau public nécessitées par la nature de l'activité du lot, au regard de la réglementation du SDIS).

**Electricité MT - BT**

La desserte en électricité sera assurée sur le parc d'activité par la création de réseau Moyenne Tension en coupure d'artère en 240<sup>2</sup> AL sur le réseau existant et de postes transformateurs.

Ces postes seront implantés en limite domaine publique/privée dans une enveloppe préfabriquée.

Pour tous les besoins de puissance supérieurs à la puissance de couverture souscrite par l'aménageur (0,09 KVA/m<sup>2</sup>) le preneur de lot devra se rapprocher de l'aménageur et EDF et prendre en charge les éventuels renforcements de réseau électrique nécessaire par la nature de l'activité.

Tous les postes transformateurs privatifs devront être intégrés aux bâtiments.

**Gaz**

La zone sera desservie par une conduite de gaz sous la voie nouvelle par extension du réseau existant. Chaque lot sera desservi à partir du réseau créé.

**Téléphone**

Le parc d'activités sera desservi par des réseaux de télécommunication sous les voies nouvelles à partir des réseaux existants. Ce réseau sera composé de génie civil (fourreaux ø 80 et ø 45, de chambres de tirage (L3T à L0T)) et de sous répartiteur installé jusqu'en limite de lot.

La structure du réseau de génie civil permettra de desservir le parc d'activités en fibre optique avec double parcours afin de souscrire à des lignes sécurisées.

## 1. LES ESPACES PRIVÉS

### Emplacement des constructions dans les parcelles

Autant que possible, les bâtiments s'implanteront dans le paysage sans en dénaturer le relief ou la topographie. En cas de nécessité, les terrasses sont permises si elles comportent des murs de soutènement. Les talus importants en bordure de voirie sont à éviter.

A l'exception du secteur commercial, une implantation en peigne est privilégiée le long de la voie structurante afin de permettre des vues traversantes. Un alignement des façades pignons, selon le recul imposé au PLU est à favoriser

### Implantation du bâti

L'implantation des bâtiments devra tenir compte de l'orientation, de la pente et des perceptions lointaines et rapprochées du terrain.

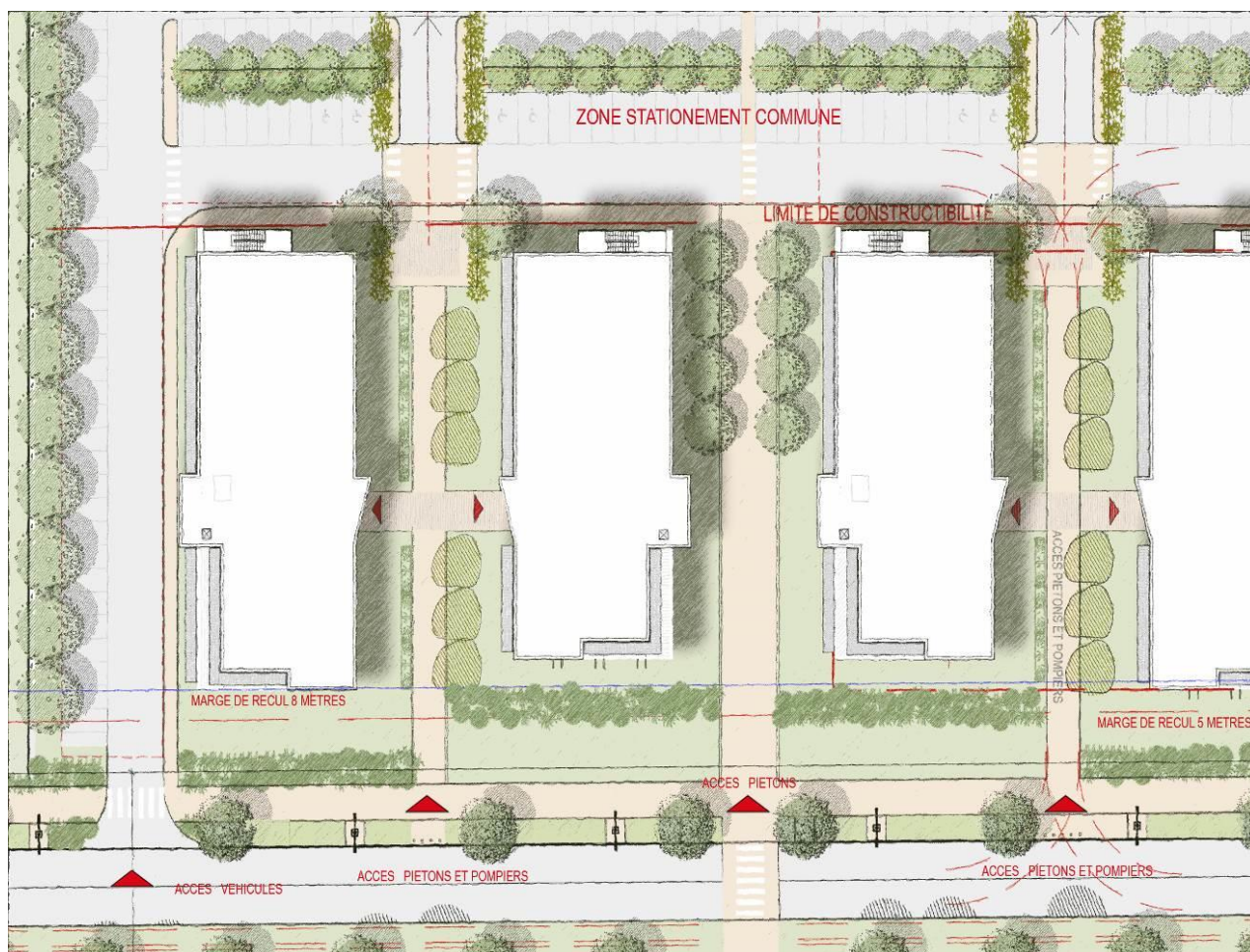
Les façades doivent résulter directement des volumes. Leur traitement, pignons compris, devra faire l'objet du plus grand soin.

### Prescriptions complémentaires inhérentes à la zone commerciale

Les bâtiments seront implantés de préférence parallèlement aux voies d'accès périphériques du site dégageant ainsi un espace central dédié au stationnement, paysagé, et ainsi masqué par rapport aux autres pôles de la zone.

### Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre 2 bâtiments sera au moins égale à 6.00 mètres.

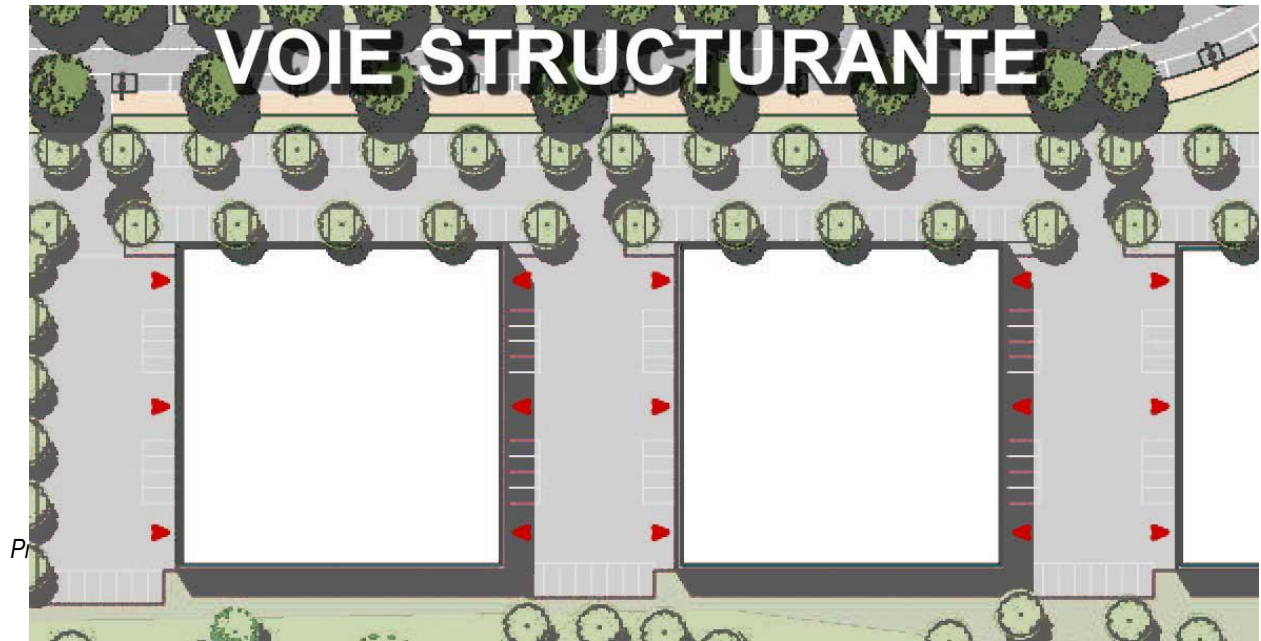


Dans le cadre de réalisation pour un seul utilisateur, une entrée dédiée pourra être mise en place.

Compte tenu du caractère « ouvert » et accessible de ces espaces communs, des clôtures ne sont pas souhaitables.

Un alignement de haies arbustives basses sera implanté en limite des voies publiques afin de différencier les espaces publics / privés.

Les traitements paysagés et mobilier urbain devront être conformes et en cohérence avec le traitement des espaces publiques.



#### Volumétrie et hauteurs des constructions

L'architecture des constructions sera simple et avec toiture terrasse ou de faibles pentes, masquée par les acrotères.  
Les décrochés éventuels ne seront pas des artifices, mais résulteront de l'organisation interne des bâtiments et seront nettement marqués.  
Ces décrochés pourront présenter un changement de nature de matériaux et/ou de couleur et/ou de type de pose.



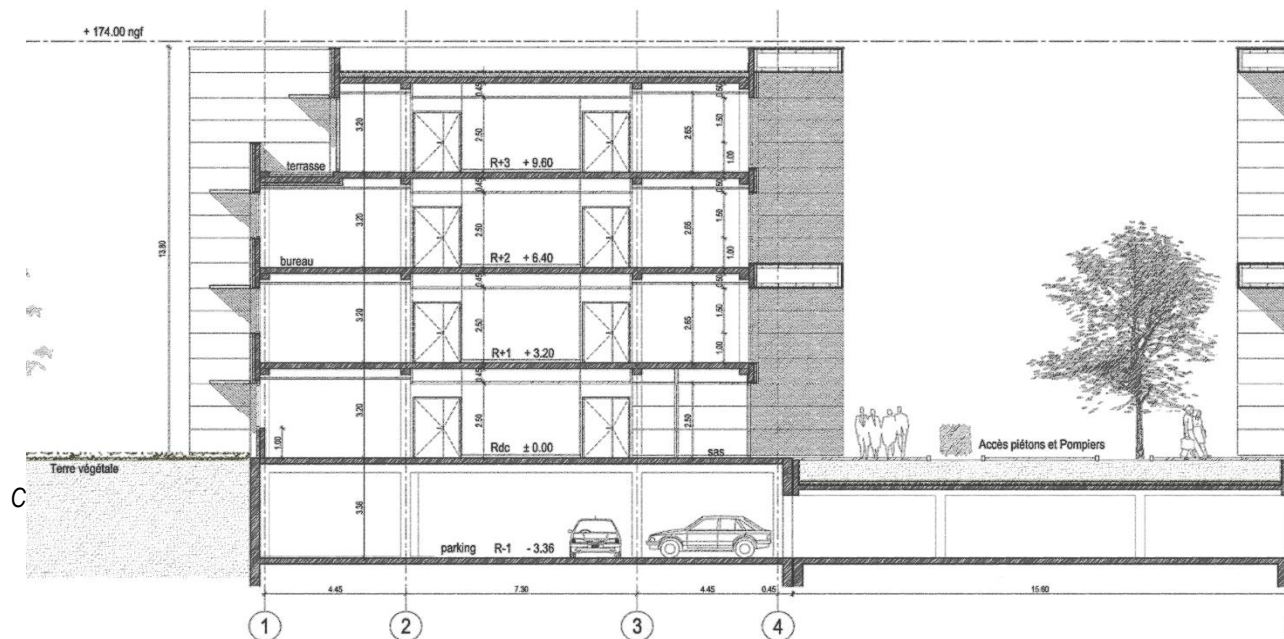
*Principe d'épannelage des bâtiments de bureaux le long de la voie structurante*



**Prescriptions complémentaires inhérentes à la zone commerciale**

- Les volumes resteront sobres, les divers bâtiments seront traités dans une harmonie d'ensemble.
- Des auvents participeront à l'insertion du bâtiment.

Les acrotères seront de hauteur suffisante pour masquer les pentes de couvertures s'il y en a.



**Saillies en toiture et édifices techniques**

Les édifices techniques en toiture seront en retrait par rapport aux façades, voire mieux, masqués par les relevés d'acrotères. En cas d'impossibilité de faire visuellement disparaître ces édifices, un traitement des étages supérieurs sous forme d'attique sera favorisé.



**Vêtire – Bardages – Revêtements de façades:**

Les bâtiments à destination tertiaire pourront être revêtus de :

- panneaux plans de fibres minérales ou feuilletés, compactées teintés dans la masse ou en surface, fixés sur ossatures bois ou acier galvanisé,
- Revêtements bois stabilisé ou naturel à la condition toutefois que les cahiers des charges obligent à un traitement des surfaces tous les deux ans au maximum.
- Murs rideaux
- Cassettes métalliques traitées par prélaquage, teinte dans la gamme RAL,

- Revêtements agrafés naturels tels que terre cuite, pierre,
- Enduits projetés grattés, s'ils sont positionnés judicieusement (pas en pied de bâtiment compte tenu des rejaillissements ou sur un niveau rez de chaussée compte tenu des dégradations qu'il aura à subir et des mauvaises reprises qui pourront y être apportées)
- Murs végétalisés à la condition qu'ils ne soient pas sur la totalité d'une façade,

En complément aux matériaux cités, les bâtiments à usage commerciaux ou d'activités, pourront également être revêtus d'un bardage métallique.

Les paraboles, antennes de tous types sont interdits en façades.

**Prescriptions complémentaires inhérentes à la zone commerciale**

- L'ensemble du secteur commercial sera traité selon une unité architecturale. Les volumes seront redécoupés afin de minimiser le volume des bâtiments commerciaux, et participeront à la création de l'identité de chaque cellule.
- Une base de ton clair (couleur crème) mettra en valeur des séquences végétales, des panneaux bois et des bandeaux horizontaux gris anthracite. Des teintes vives pourront animer l'ensemble.

**Teintes, aspect, matériaux :**

L'utilisation de différentes couleurs sera permise afin de créer des ruptures visuelles et limiter les effets de masse. Les couleurs sont choisies parmi une palette de référence.

Les teintes vives ne sont, par principe, pas proscrites.

En revanche, toutes imitations de matériaux (faux moellons, fausses briques...) ainsi que l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinées à être couverts (tels carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, ...) sont proscrits.

Exemple de gamme de coloris de façade acceptés (base Eternit gamme Pictura)



**Murs et Façades végétalisés:**

Des murs ou façades végétalisés pourront habiller des parties de façades ou des pignons afin de favoriser l'intégration paysagère du bâtiment.

Toutefois, la végétalisation devra être contenue et accompagnée d'un entretien périodique. Les traitements «non maîtrisés», volontaires ou non, ne sont pas permis.

*Ci-dessous, quelques exemples de façades végétalisées admises et non admises.*





*Façades végétalisées non admises*

La sélection des variétés de végétaux sera adaptée aux orientations ainsi qu'aux conditions de température présentes (emplacement ombragé ou plein soleil, climat local, période de gel,...).

Si le projet inclut des zones de végétalisation en extension, des plantes spécifiquement adaptées sont installées afin de recouvrir rapidement cette surface non plantée (plantes grimpantes et/ou retombantes).

#### **Menuiseries extérieures:**

Les menuiseries PVC sont proscrites. La préférence sera donnée à des menuiseries en aluminium ou en acier thermolaqué.

Les menuiseries bois sont acceptées si elles sont peintes sur leurs faces extérieures ou mixte bois/alu avec parements alu, teintes RAL, sur leurs faces extérieures.

Seul, dans le cas de façades à parements bois les menuiseries pourront rester en bois naturel traité.

#### **Dispositifs de protections solaires**

Dans la perspective d'une optimisation de la consommation énergétique et conformément aux principes de la construction bioclimatique, il est recommandé de mettre en œuvre, sur les façades les plus exposées, des systèmes de protections solaires.

Ceux-ci pourront être constitués de brise-soleils horizontaux, verticaux ou encore de type maille.

Les matériaux qui pourront être utilisés seront aussi divers que :

- Aluminium ou acier
- Bois
- Verre, verres colorés
- Maille de métal déployé ou cuivre, etc...

*Ci-dessous, quelques exemples de protections solaires :*





**Soubassement:**

Afin de limiter les éventuels effets de masse, les niveaux Rez de Chaussée peuvent être traités comme un soubassement ou être très vitrés.

En cas de soubassement, les parois peuvent être en béton naturel gris ou lasuré ou en béton blanc.

**Descentes EP:**

Les descentes d'eau pluviale sont incluses dans le bâtiment. Aucune descente apparente n'est admise, y compris pour les ouvrages annexes ou auvents. Des trop-pleins de chéneaux sont autorisés.

**Auvents:**

Les auvents sont autorisés.

**Prescriptions complémentaires inhérentes à la zone commerciale**

- Les auvents participeront autant à l'esthétique des bâtiments qu'à la protection des façades principales des commerces et restaurants pour les piétons.

**Signalétique rapprochée (sur bâtiment) :**

Une numérotation des bâtiments, commune à l'ensemble du Parc de l'Atlantique pourra être adoptée. Elle fera l'objet d'une étude globale.

Les numéros seront positionnés en pignon des bâtiments en « peigne » et en tout état de cause sur les façades parallèles aux voies de circulation.

Un emplacement de 1.50x1.50 m sera réservé sur les façades, dont l'axe horizontal se situera à 3.00 mètres du sol.

**Ouvrages annexes:**

Les ouvrages annexes et équipements, situés en dehors du volume du bâtiment ne sont pas permis.

Les paraboles, antennes de tous types sont interdits en façades et ne doivent, en aucun cas, être perceptibles depuis les voies, quelles qu'elles soient.

**Murets d'entrée de lots :**

Afin d'obtenir une typologie unitaire et créer un fil conducteur tout au long des voies du Parc, les entrées de lots en limite des parcelles seront identiques à toutes les opérations.

Le long des voies publiques, l'ensemble des coffrets concessionnaires (Electricité, Gaz, Télécom, etc..) ainsi que boîtes aux lettres, plaques de numéros de rue, enseignes seront obligatoirement installés sur un muret « d'entrée de lot » dont les caractéristiques sont les suivantes :

- Mur en maçonnerie, d'une hauteur de 1.90 mètres, revêtu d'un carrelage de marque Caesar, référence « E.motions » Wall, teinte Urban Grey.  
Chaque « ensemble mur » comportera deux types d'accès. Un passage piéton équipé ou non d'un portillon ainsi qu'un passage de plus grande largeur, équipé ou non d'un portail métallique coulissant pour accès véhicules ou non, selon cas,

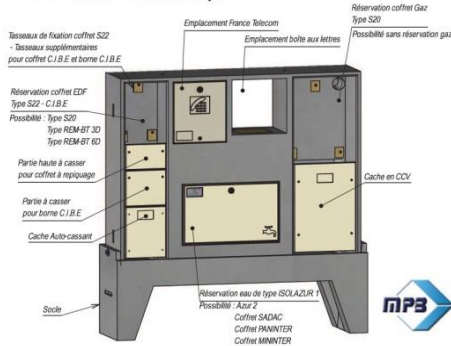
*Référence Caesar « E.motions » Wall, teinte Urban Grey*



**Murs techniques**

Des ensembles coffrets techniques préfabriqués, de type «Mistral» MBP, ou similaire seront intégrés dans des réservations faites dans les murs maçonnés.

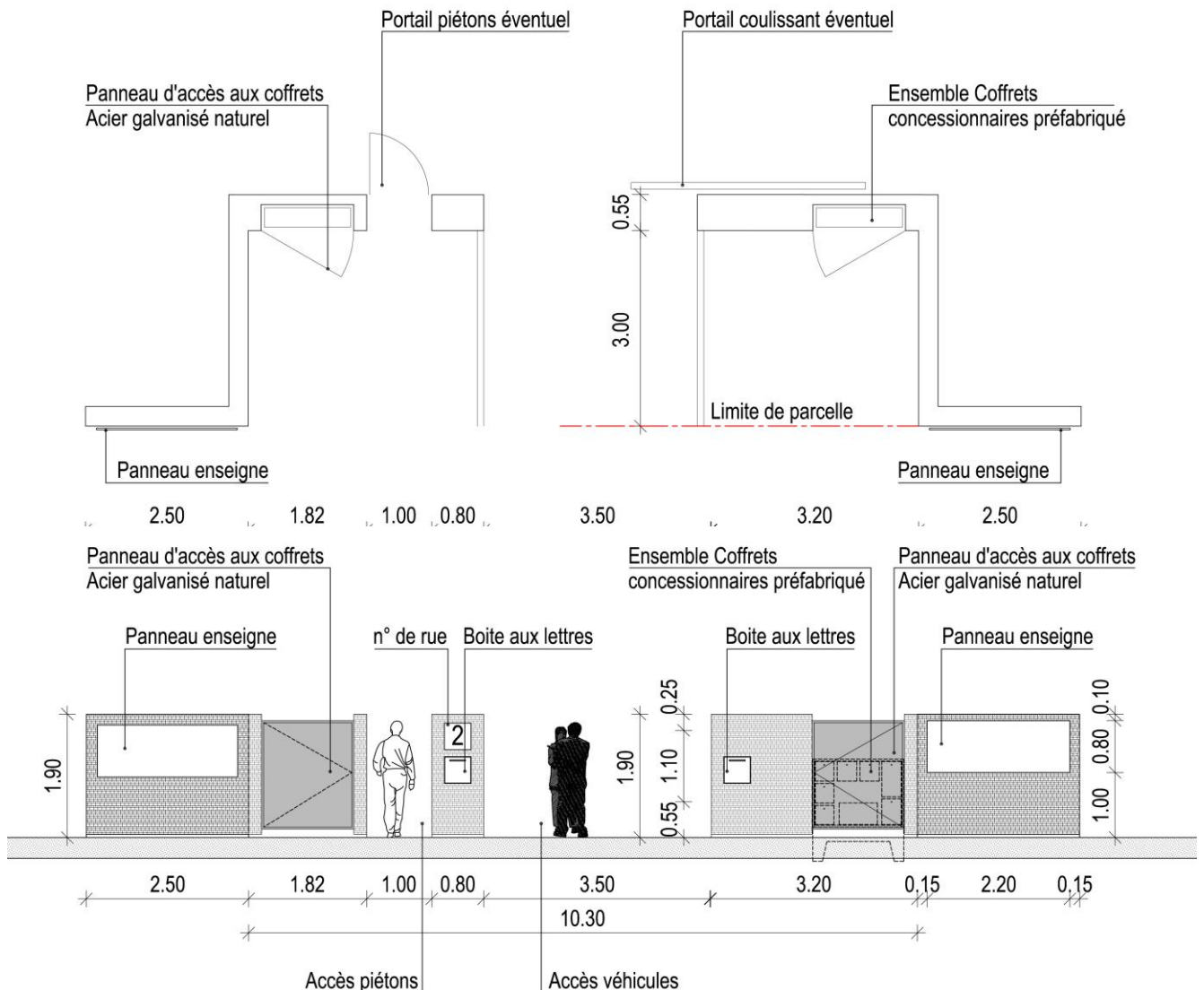
**LE MUR TECHNIQUE**



Ces ensembles coffrets seront ensuite habillés d'une porte technique, en acier galvanisé naturel, dont seul l'accès sera possible aux services concessionnaires depuis l'espace public.

**Dimensions :**

Les acquéreurs seront tenus de respecter les alignements, retraits et dimensions indiqués sur les schémas ci-dessous,



Les accès piétons et véhicules pourront être équipés de fermetures. Dans ce cas, elles seront réalisées en structure métallique à barreaudages verticaux.

**Boîtes aux lettres :**

Elles seront encastrées dans le mur technique d'entrée de lots si elle est unique. (à destination d'une seul lot et utilisateur). La couleur des boîtes aux lettres sera dans la gamme RAL, dans un gris identique à celui utilisé pour les portes des coffrets concessionnaires. Le modèle sera impérativement carré et à encastrer. Dans le cas de plusieurs utilisateurs, l'ensemble boîte aux lettres sera impérativement installé à l'intérieur de la construction, de préférence à proximité du hall d'accès.

**Clôtures et limites séparatives**

**Sauf exception liée à un domaine d'activité spécifique, les clôtures sont interdites.**

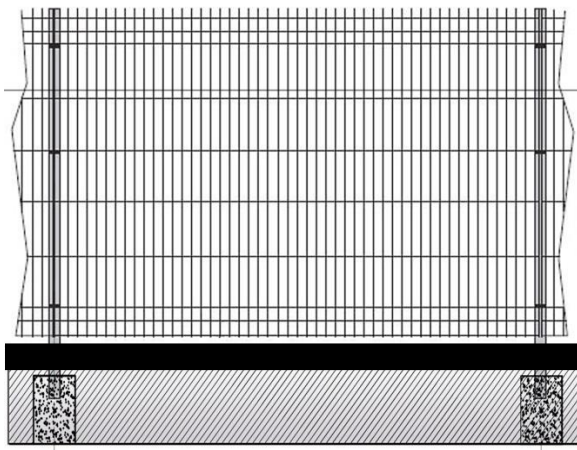
Pour une différenciation entre les espaces publics et espaces privés, il sera privilégié un traitement des limites de parcelles homogène et de qualité.

Il est donc imposé une obligation de haies de végétaux le long des voies publiques pour chaque parcelle.

Les limites séparatives entre parcelles, incluses dans les cours communes, ne seront pas traitées.

En cas de nécessité imposée par le domaine d'activités de l'utilisateur, la clôture sera en treillis soudés (hauteur maxi. 1.50 mètres), de teinte acier galvanisé, fixées sur des montants piqués au sol, sans mur bahut et implantées en limite du domaine public. Elle devra être impérativement doublée d'une haie végétale pour afin d'en limiter son impact visuel. Les clôtures bois ne sont pas autorisées.

Les clôtures dont la partie supérieure forme un effet de marches sont interdites.

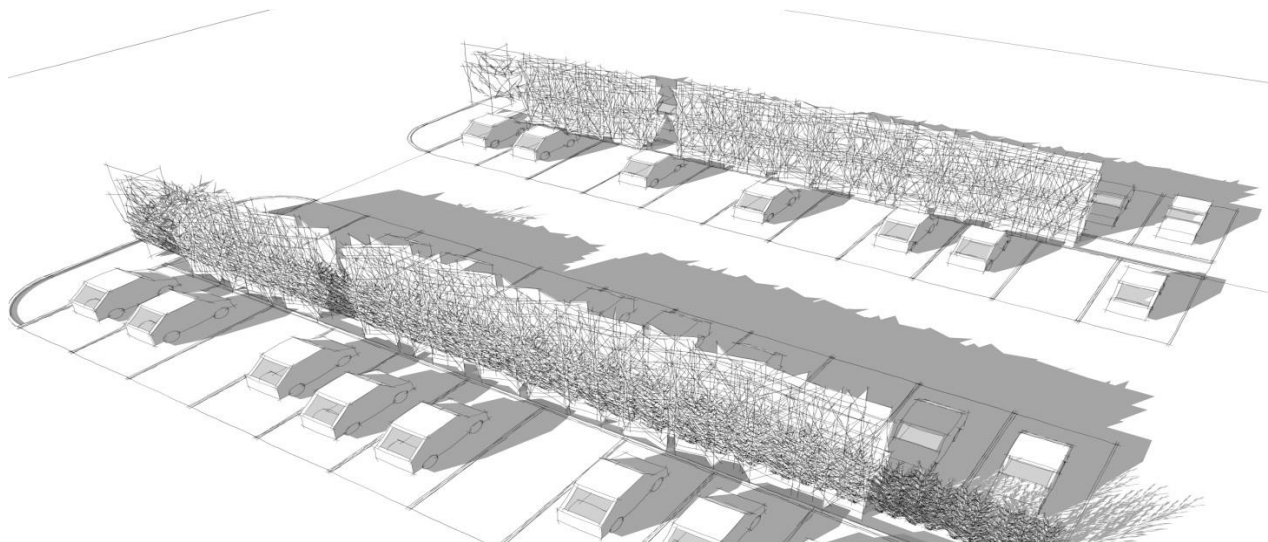


## AIRES DE STATIONNEMENT

Les parkings extérieurs seront conçus de telle sorte que des écrans verts constitués d'arbustes rustiques variés puissent être plantés en pleine terre et forment un écran visuel, limitant l'effet de « nappe ».

Afin d'éviter les surfaces goudronnées trop importantes, les enrobés noirs seront limités alors que les revêtements écologiques seront privilégiés.

Les enrobés rouge ne sont pas autorisés.



Accompagnement obligatoire des places de stationnement sous sa forme arbustive, il faut compter une densité de haie suffisante pour masquer à la vue les superficies trop étendues de stationnement.

L'ensemble du parking devra être structuré et cadré. La présence de ces haies requalifiera les parcs de stationnement, et rendra lisibles les emplacements avec ou sans véhicule. La largeur des zones de pleine terre, traitées sous forme de noues sera d'une largeur minimum de 1,50 m, pour assurer un bon développement des végétaux et leur pérennité.

### Stationnement 2 roues

Les abris pour les 2 roues ne sont pas souhaités. La préférence ira au choix de supports ou piétements spécifiques identique au mobilier des espaces publics (Aubrilam ou Eclatec)



### ECLAIRAGE ET MOBILIER URBAIN

La lecture de nuit offre une vision alternative qui peut magnifier les bâtiments. Cependant, les éclairages n'ont aucun caractère obligatoire. Les recommandations ci-après sont donc applicables uniquement qu'en cas de réalisation.

Dans un souci d'homogénéité, les constructeurs utiliseront les mêmes gammes pour les aménagements extérieurs de leurs projets que celles retenues pour les espaces collectifs ; Aubrilam ou gamme analogue de la société Eclatec.

### ÉCLAIRAGE DES PARKINGS ET CHEMINEMENTS PIÉTONS

Dispositifs d'éclairage possibles: balisage par des bornes d'éclairage, encastresments de leds au sol, etc...

Les éclairages type « boule » seront proscrits.

Les mâts porteurs de systèmes privilégiant d'une part l'éclairage des cheminements piétons ainsi que les zones de circulations automobile seront favorisés.



### SIGNALÉTIQUE - ENSEIGNE

Au cas où le preneur souhaiterait apposer une enseigne sur son bâtiment, il devra en limiter la dimension par rapport à la taille des bâtiments (hauteur de l'enseigne inférieure au 1/4 de la hauteur du bâtiment et inférieure au 1/3 de la hauteur du bâtiment pour les commerces), et s'interdire tout débord de façade.

Toute installation d'enseigne sur façade ou sur totem devra faire l'objet d'un projet définissant la forme, les matériaux, les couleurs et la situation par rapport à son environnement bâti et non-bâti, qui sera soumis à autorisation de la Ville.

Les enseignes sur muret seront limitées à une par entreprise.

### GESTION DES DÉCHETS

Comme indiqué précédemment, chaque lot disposera, au minimum, de 2 conteneurs de 660 litres pour le stockage des déchets courants et tri sélectif de papiers.

Leur entreposage, en attente de ramassage par la société chargée de la collecte, sera réalisé en extérieur, dans des espaces réservés à cet effet et en tout état de cause, à l'abri des regards depuis les espaces publics.

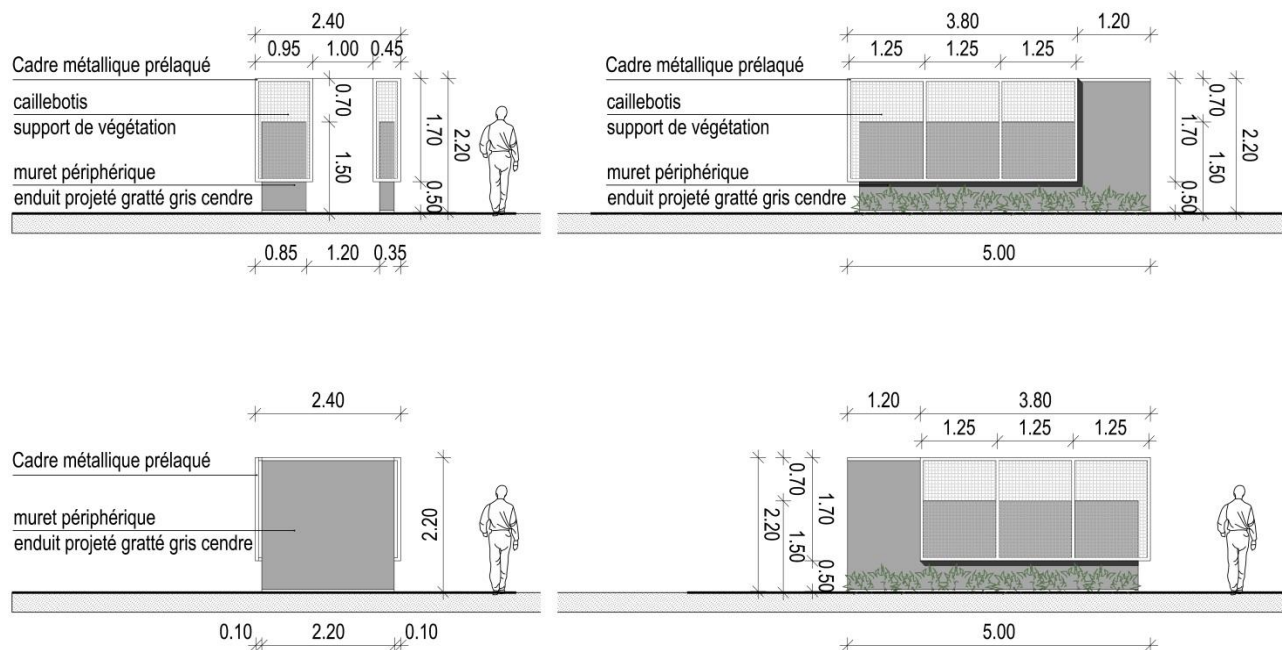
La sortie et la rentrée des conteneurs devront être effectuées de telle sorte que ceux-ci ne demeurent pas sur la voie publique pendant la journée et les week-ends ou les jours fériés.

Compte tenu du circuit de collecte par les aires de stationnement situées dans la bande de 76 mètres longeant l'autoroute A10, mais également dans tous les autres cas de figure, un espace semi clos est à intégrer dans les aires de stationnement.

Cet espace occupera l'emprise d'une place de stationnement (2,40m x 5,00m) et sera réalisé selon le schéma ci-dessous :

- Murs de maçonnerie de 1,70m de hauteur sur les 2 faces latérales avec 1 retour de 0,85m sur la face avant. Mur de maçonnerie, hauteur 2,20m en fond avec retours latéraux de 1,20m. Enduit projeté gratté de couleur gris cendre.

- Habillage supérieur par une maille caillebotis 5cm x 5cm, en acier galvanisé, fixée sur une structure métallique de même matériau. L'ensemble sera laissé naturel. La maille caillebotis pourra éventuellement servir de support à une végétalisation grimpanTE.



*Schéma de principe de l'aire de stockage des déchets sur aire de stationnement*

En cas d'impossibilité justifiée par la configuration du site ou impactant le nombre de places de stationnement imposé par la réglementation, il sera permis de réaliser cet espace adossé au muret de d'entrée de lot. Toutefois, dans ce cas, il est imposé de réaliser une forme de couverture, sur la base du caillebotis vertical, support d'une végétalisation rampante, ceci afin de masquer les containers à la vue des utilisateurs situés dans les étages des bâtiments créés. Les éventuels déchets spécifiquement liés à l'activité des utilisateurs devront être évacués par des entreprises spécialisées.

## LES ESPACES VÉGÉTALISÉS DANS LES LOTS

Les espaces végétalisés dans les lots sont laissés à la libre conception des aménageurs. Néanmoins ils répondront aux mêmes exigences que les espaces plantés publics.

Les arbres existants sur chaque parcelle feront l'objet d'une attention particulière pour être conservés.

Par ailleurs tout terrain travaillé ou remué sera systématiquement revégétalisé.

### Les dénivelés

Les différences de niveau supérieures à 40 cm seront traitées par des murs de soutènement venant souligner et enrichir le parti architectural des constructions. C'est pourquoi la définition du traitement précis des espaces extérieurs, exprimée par plans, élévations, coupes, simulations..., est indispensable lors de la dépose du permis de construire, pour apprécier de l'harmonie créée par l'architecte entre les bâtiments et les murs de soutènement issus des modifications du terrain originel induites par la présence dudit bâtiment.

### Les allées dans les espaces plantés

Les allées dans les espaces plantés auront un aspect de sols stabilisé. Les éventuels aménagements liés, confortements, marches....seront en bois.

### L'apport d'eau complémentaire

Les plantations seront choisies pour ne pas avoir à recevoir d'apport d'eau complémentaire. Néanmoins l'irrigation pourra être installée à titre temporaire pour les deux premières années après la plantation des végétaux afin d'assurer une bonne reprise. Elle sera assurée par un réseau localisé du type goutte à goutte.

### **Terre végétale, amendements et engrais**

L'apport de terre végétale extérieure au site est interdit. Si besoin est, les sols seront amendés et fertilisés. Pour les amendements, l'apport de matière organique se fera sous forme de compost de déchets végétaux broyés et fermentés, qu'il soit issu d'usines de compostage, de rafles de raisins, de débris de sons, de déchets de tourteaux... Ils satisferont aux normes en vigueur.

Les engrais sont des engrais organiques ou organo-minéraux à azote d'origine organique sans nitrate ni chlorure et provenant de débris organiques comme la corne torréfiée moulue, le sang desséché, les tourteaux, la chiquette de mouton, la fiente, le guano... De même le phosphore et le potassium sont naturels ou issus de déchets organiques tels que, pour la première poudre d'os cuits, phosphates naturels moulus..., pour le second d'extraits de vinasse, de potenkali... Comme pour les amendements, les engrais satisferont aux normes en vigueur.

### **Les végétaux**

Le choix des végétaux dans les espaces privés des lots est laissé à la libre appréciation des personnes concernées. Il est néanmoins rappelé que les principes de développement durable plaident en faveur du choix de plantes locales, adaptées aux conditions du milieu. Par ailleurs il est interdit de planter des plantes dites invasives ou allergènes.

Trois éléments structurent l'environnement paysager de la parcelle : le rideau végétal, les haies et le tapis végétal.

Cet ensemble forme un écran végétal structurant à l'échelle du parcellaire, ouvert et axé sur l'horizon.

### **Rideau végétal entre lots**

Situé en fond de parcelles, c'est un alignement constitué d'arbres de hautes tiges complété d'autres végétaux ligneux de tailles et de formes variées qui évoque les hautes haies coupe-vent. Ce rideau végétal rythme l'espace parcellaire, et donne une alternance de séquences bâti-plantations. Ces structures peuvent être intégrés dans le stationnement. Les distances entre arbres de hautes tiges ne dépasseront pas 6 m.

A proscrire : les cyprès, thuyas et autres conifères analogues ; les peupliers.

### **Haies arbustives dans aires de stationnement**

Le port des haies peut-être libre ou maintenu par la taille à une hauteur de 1,50 m.

A proscrire : les conifères utilisés en haie, les pyracantha, les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*)...

### **Tapis végétal**

Composé de plantes tapissantes, d'arbustes bas et de graminées, plantes choisies pour leur adaptation au site, ce fond végétal, au-dessus duquel passe le regard, définit un traitement de sol en façade de parcelle le long de la voie structurante. Il assure la vue vers l'horizon arboré et contribue à la mise en valeur des bâtiments.

Un plan des aménagements extérieurs et des espaces verts à l'échelle 1/200ème devra être fourni par chaque Maître d'Ouvrage.



# ***Annexe 7***

***Liste de plantations à éviter ou à privilégier ou dans les zones N***

## Liste des espèces végétales préconisées

Espèce (nom latin)	Espèce (nom français)	Physionomie	Port	Nature du sol (pH)	Humidité du sol	Ensoleillement	Taille en haie	Caduc/Persistant	Période de floraison	Couleur de floraison	Hauteur à l'âge adulte (en m)	Croissance	Épines / Toxicité / Médicinal
<i>Acer campestre</i>	Érable champêtre	Arbre	Étalé	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Avril / Mai	jaune verdâtre	4 – 15	Lente	
<i>Alnus glutinosa</i>	Aulne glutineux	Arbre	Conique large	Basique / Acide	Humide	Soleil / Mi-ombre	-	Caduc	Février / Avril	Ocre jaune (M), jaune brun (F)	18 – 30	Lente	Médicinal
<i>Berberis vulgaris</i>	Épine-vinette	Arbuste	Dressé	Neutre	Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Avril / Juin	Jaune griffé de pourpre	1 – 3	Rapide	Épines / Médicinal
<i>Betula pendula</i>	Bouleau verruqueux	Arbre	Conique étroit	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil	Non	Caduc	Avril	Jaune brun	20 – 25	Lente	
<i>Betula pubescens</i>	Bouleau blanc	Arbre	Conique étroit	Acide	Humide	Soleil / Mi-ombre	Non	Caduc	Avril	Jaune brun	15 – 20	Lente	Médicinal
<i>Carpinus betulus</i>	Charme commun	Arbre	Ovale	Basique / Neutre	Sec	Mi-ombre / Ombre	Oui	Marcescent	Avril / Mai	Jaune (M), vert (F)	15 – 25	Lente	
<i>Cornus mas</i>	Cornouiller mâle	Arbuste	Étalé bas	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mars / Avril	Jaune	3 – 5	Assez rapide	Comestible / médicinal
<i>Cornus sanguinea</i>	Cornouiller sanguin	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juillet	Blanc	2 – 4	Moyenne	
<i>Corylus avellana</i>	Noisetier	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec	Mi-ombre / Ombre	Oui	Caduc	Janvier / mars	Jaunâtre	2 – 4	Rapide	Comestible
<i>Crataegus laevigata</i>	Aubépine lisse	Arbuste	Arrondi	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai	Blanc rose	5 – 8	Rapide	Épines / Médicinal
<i>Crataegus monogyna</i>	Aubépine monogyne	Arbuste	Arrondi	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai	Blanc	6 – 9	Moyenne	Épines / Médicinal
<i>Cytisus scoparius</i>	Genêt à balais	Arbuste	Étalé bas	Acide	Sec / Frais	Soleil	Oui	Caduc	Mai / Juillet	Jaune	1 – 1,5	Moyenne	Toxique
<i>Euonymus europaeus</i>	Fusain d'Europe	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Avril / Mai	Blanc-verdâtre	3 – 7	Lente	Toxique
<i>Fagus sylvatica</i>	Hêtre commun	Arbre	Étalé	Basique / Acide	Sec	Soleil	Oui	Caduc	Avril / Mai	Jaunâtre (M), vert (F)	20 – 30	Lente	Médicinal
<i>Fragula dodonei</i>	Bourdain	Arbuste	Buissonnant	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juillet	vert	2 – 5	Lente	Toxique / Médicinal
<i>Fraxinus angustifolia</i>	Frêne à feuilles étroites	Arbre	Étalé	Basique / Acide	Frais	Soleil	-	Caduc	Avril / Mai	Brunâtre	10 – 20	Rapide au début	
<i>Fraxinus excelsior</i>	Frêne élevé	Arbre	Étalé	Basique / Neutre	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Avril / Mai	Jaune (M), vert (F)	30 – 40	Rapide	
<i>Ilex aquifolium</i>	Houx	Arbuste	Dressé	Neutre / Acide	Sec / Frais	Mi-ombre	Oui	Persistant	Mai / Juin	Blanc	5 – 15	Assez lente	
<i>Juniperus communis</i>	Genévrier commun	Arbuste	Buissonnant	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil	Oui	Persistant	Avril / Mai	Jaune (M), verdâtre (F)	3 – 5	Lente	Médicinal / Piquant
<i>Ligustrum vulgare</i>	Troène commun	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Marcescent	Mai / Juillet	Blanc	2 – 3	Moyenne	Toxique
<i>Lonicera xylosteum</i>	Camerisier ou Chèvrefeuille des haies	Arbuste	Buissonnant	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc-jaunâtre	2 – 2,5	Moyenne	Toxique / Médicinal
<i>Malus sylvestris</i>	Pommier des bois	Arbuste	Étalé	Basique / Acide	Sec	Soleil	-	Caduc	Avril / Mai	Blanc-rose	2,5 – 4	Moyenne	Comestible
<i>Mespilus germanica</i>	Néflier commun	Arbuste	Buissonnant	Acide	Sec	Soleil / Mi-ombre	oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc	3 – 6	Lente	Épines (souvent) / Comestible
<i>Populus nigra</i>	Peuplier noir	Arbre	Colonnaire	Basique / Neutre	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	Non	Caduc	Mars / Avril	Rouge (M), vert (F)	30 – 35	Rapide au début	
<i>Populus tremula</i>	Peuplier tremble	Arbre	Étalé	Basique / Acide	Frais / Humide	Mi-ombre / Ombre	Non	Caduc	Mai	Gris rouge (M), vert (F)	15 – 25	Rapide au début	
<i>Prunus avium</i>	Merisier	Arbre	Étalé	Basique / Neutre	Frais	Mi-ombre	Non	Caduc	Avril / Mai	Blanc	20 – 30	Rapide	Comestible

Espèce (nom latin)	Espèce (nom français)	Physionomie	Port	Nature du sol (pH)	Humidité du sol	Ensoleillement	Taille en haie	Caduc/ Persistant	Période de floraison	Couleur de floraison	Hauteur âge adulte (en m)	Croissance	Épines / Toxicité / Médicinal
<i>Prunus mahaleb</i>	Cerisier Mahaleb	Arbuste	Étalé	Basique / Neutre	Sec	Soleil	Oui	Caduc	Avril	Blanc	6 – 10	Moyenne	
<i>Prunus spinosa</i>	Prunellier	Arbuste	Étalé	Basique / Neutre	Sec	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Avril	Blanc	1 – 4	Rapide	Épines / Toxicité / Comestible
<i>Pyrus cordata</i>	Poirier à feuilles en cœur	Arbuste	Étalé	Basique / Acide	Frais	Soleil / Mi-ombre	-	Caduc	Avril / Mai	Blanc	5 – 15	Rapide au début	Épines (souvent) / Comestible
<i>Pyrus pyraster</i>	Poirier sauvage	Arbre	Colonnaire	Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Avril / Mai	Blanc	4 – 6	Moyenne	Comestible
<i>Quercus petraea</i>	Chêne sessile	Arbre	Étalé	Neutre / Acide	Frais	Mi-ombre	Non	Caduc	Avril / Mai	Jaune	30 – 40	Assez lente	
<i>Quercus pubescens</i>	Chêne pubescent	Arbre	Érigé	Basique	Sec	Soleil / Mi-ombre	Non	Caduc (parfois marcescent)	Avril / Mai	Jaune vert	8 – 15	Moyenne	
<i>Quercus robur</i>	Chêne pédonculé	Arbre	Étalé	Basique / Acide	Frais	Soleil / Mi-ombre	Non	Caduc	Mai / Juin	vert	25 – 40	Moyenne	
<i>Rhamnus cathartica</i>	Nerprun purgatif	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juin	Jaune	2 – 7	Lente	Toxique
<i>Ribes rubrum</i>	Groseiller à grappes	Arbuste	Buissonnant	Neutre / Acide	Frais	Mi-ombre	Oui	Caduc	Avril / Mai	Vert-jaunâtre	0,8 – 1,5	Rapide	Comestible
<i>Ribes uva-crispa</i>	Groseiller à macquereau	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Mi-ombre / Ombre	Oui	Caduc	Mars / Avril	Rouge-vertâtre	0,8 – 1,5	Rapide	Épines / Comestible
<i>Rosa agrestis</i>	Rosier agreste	Arbuste	Buissonnant	Basique	Sec / Frais	Soleil	Oui	Caduc	Juin / Juillet	Blanc	1 – 2	Assez rapide	Épines
<i>Rosa arvensis</i>	Rosier des champs	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / frais	Mi-ombre	Oui	Caduc	Juin / Juillet	Blanc	0,5 – 1	Assez rapide	Épines
<i>Rosa canina</i>	Églantier ou rosier des chiens	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec	Soleil	Oui	Caduc	Mai / Juillet	Rose pâle	1 – 4	Assez rapide	Épines / Comestible / Médicinal
<i>Rosa micrantha</i>	Églantier à petites fleurs	Arbuste	Buissonnant	Basique	Sec / frais	Soleil	Oui	Caduc	Juin / Juillet	Rose	1 – 2	Assez rapide	Épines
<i>Rosa rubiginosa</i>	Églantier couleur de rouille	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec	Soleil	Oui	Caduc	Juin / Juillet	Rose	2,5 – 3	Rapide	Épines / Médicinal
<i>Rosa stylosa</i>	Rosier à styles soudés	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Frais	Soleil	Oui	Caduc	Mai / Juillet	Blanc rose	2 – 3	Assez rapide	Épines
<i>Rosa tomentosa</i>	Églantier tomenteux	Arbuste	Buissonnant	Basique	Sec / Frais	Mi-ombre	Oui	Caduc	Juin / Juillet	Rose clair	1 – 2	Assez rapide	Épines
<i>Salix alba</i>	Saule blanc	Arbuste	Étalé	Basique / Neutre	Humide	Mi-ombre / Ombre	Oui	Caduc	Avril / Mai	Blanc	10 – 15	Rapide	Médicinal
<i>Salix atrocinerea</i>	Saule à feuilles d'olivier	Arbuste	Étalé	Neutre	Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mars / Avril	Vert	4 – 6	Assez rapide	
<i>Salix aurita</i>	Saule à oreillettes	Arbuste	Buissonnant	Basique / Acide	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mars / Mai	Vert brun	1 – 3	Lente	
<i>Salix caprea</i>	Saule marsault	Arbre	Pleureur	Basique / Acide	Frais / Humide	Mi-ombre	Oui	Caduc	Mars / Avril	Vertâtre	2 – 5	Rapide	
<i>Salix cinerea</i>	Saule cendré	Arbuste	Buissonnant	Basique / Acide	Humide	Mi-ombre	Oui	Caduc	Mars / Avril	Vertâtre	3,5 – 5	Assez rapide	
<i>Salix fragilis</i>	Saule fragile	Arbre	Étalé	Basique / Neutre	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Avril / Mai	Vertâtre	5 – 15	Assez rapide	
<i>Salix purpurea</i>	Saule pourpre	Arbuste	Étalé bas	Basique / Acide	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	-	Caduc	Mars / Avril	Blanc vert	3 – 4	Rapide	
<i>Salix triandra</i>	Saule à trois étamines	Arbuste	Buissonnant	Basique / Acide	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	-	Caduc	Avril / Mai	Vertâtre	5 – 7	Rapide au début	
<i>Salix viminalis</i>	Saule des vanniers	Arbuste	Buissonnant	Neutre	Humide	Mi-ombre	-	Caduc	Avril / Mai	Vertâtre	6 – 10	Rapide	
<i>Sambucus nigra</i>	Sureau noir	Arbuste	Ouvert	Basique / Neutre	Frais / Humide	Mi-ombre	Oui	Caduc	Juin / Juillet	Blanc	2 – 8	Rapide	Comestible / médicinal
<i>Sorbus aria</i>	Alisier blanc	Arbre	Ovale	Basique / Acide	Sec	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai	Blanc	10 – 15	Assez rapide	

Espèce (nom latin)	Espèce (nom français)	Physionomie	Port	Nature du sol (pH)	Humidité du sol	Ensoleillement	Taille en haie	Caduc/Persistant	Période de floraison	Couleur de floraison	Hauteur à l'âge adulte (en m)	Croissance	Épines / Toxicité / Médicinal
<i>Sorbus aucuparia</i>	Sorbier des oiseleurs	Arbre	Étalé	Neutre / Acide	Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc	10 – 12	Moyenne	
<i>Sorbus torminalis</i>	Alisier torminal	Arbre	Ovale	Basique / Acide	Sec	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc	10 – 15	Assez lente	
<i>Tilia cordata</i>	Tilleul à petites feuilles	Arbre	Ovale	Neutre / Acide	Sec	Mi-ombre	Oui	Caduc	Juin	Jaune pâle	15 – 20	Moyenne	Comestible / Médicinal
<i>Tilia platyphyllos</i>	Tilleul à grandes feuilles	Arbre	Arrondi	Basique / Acide	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	Non	Caduc	Juin / Juillet	Jaune pâle	10 – 40	Assez rapide	Médicinal
<i>Ulex europaeus</i>	Ajonc d'Europe	Arbuste	Dressé	Neutre / Acide	Frais	Soleil	Oui	Persistant	Mars / Mai	Jaune	1 – 2,5	Rapide	Épines
<i>Ulmus glabra</i>	Orme blanc	Arbre	Étalé	Basique / Acide	Frais	Soleil / Mi-ombre	-	Caduc	Avril / Mai	Rouge	15 – 25	Lente	
<i>Ulmus laevis</i>	Orme lisse	Arbre	Ovale	Basique / Neutre	Frais	Soleil / Mi-ombre	-	Caduc	Avril / Mai	Rose	15 – 20	Assez rapide	
<i>Ulmus minor</i>	Petit orme	Arbre	Ovale	Basique / Neutre	Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mars / Avril	Jaune verdâtre	10 – 30	Rapide	Médicinal
<i>Viburnum lantana</i>	Viorne lantane	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc	3 – 4	Moyenne	Toxique
<i>Viburnum opulus</i>	Viorne obier	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc	2 – 5	Moyenne	Toxique

## LIANES

Elles sont plus difficiles à trouver auprès des fournisseurs mais on peut en citer quelques unes.

### Lierre (*Hedera helix*)

<http://www.haiesvives.org/html/arbres%20arbuste%20lianes/lierre.htm>

### Chèvrefeuille des bois (*Lonicera periclymenum*)

<http://www.haiesvives.org/html/arbres%20arbuste%20lianes/chevrefeuille%20des%20bois.htm>

### Clématite des haies (*Clematis vitalba*)

<http://www.haiesvives.org/html/arbres%20arbuste%20lianes/clematite.htm>

### Gesse sauvage (*Lathyrus sylvestris*)

<http://www.haiesvives.org/html/arbres%20arbuste%20lianes/geesse%20sauvage.htm>

### Ronce des bois (*Rubus fruticosus*)

<http://www.haiesvives.org/html/arbres%20arbuste%20lianes/ronce.htm>

Le tableau ci-dessous liste l'ensemble des espèces végétales préconisées par le SIAHVV dans le cas d'un milieu humide.

Nom scientifique	Nom vernaculaire	Type de milieu humide	Particularités
<i>Barbarea vulgaris</i>	Barbarée commune	Mégaphorbiaies	eutrophiles
<i>Calystegia sepium</i>	Liseron des haies		eutrophiles
<i>Carduus crispus</i>	Chardon crépu		eutrophiles
<i>Cirsium oleraceum</i>	Cirse maraîcher		mésotrophiles
<i>Cirsium palustre</i>	Cirse des marais		mésotrophiles
<i>Dipsacus fullonum</i>	Cabaret des oiseaux		eutrophiles
<i>Epilobium hirsutum</i>	Epilobe hérissé		eutrophiles
<i>Epilobium tetragonum</i>	Epilobe à tige carrée		eutrophiles
<i>Eupatorium cannabinum</i>	Eupatoire chanvrine		eutrophiles
<i>Filipendula ulmaria</i>	Reine-des-prés		
<i>Humulus lupulus</i>	Houblon		eutrophiles
<i>Hypericum tetrapterum</i>	Millepertuis à quatre ailes		eutrophiles
<i>Lythrum salicaria</i>	Salicaire commune		mésotrophiles
<i>Myosoton aquaticum</i>	Céraiste aquatique		eutrophiles
<i>Scrophularia auriculata</i>	Scrophulaire aquatique		eutrophiles
<i>Stachys palustris</i>	Epiaire des marais		mésotrophiles
<i>Symphytum officinale</i>	Consoude officinale		
<i>Thalictrum flavum</i>	Pigamon jaune		mésotrophiles
<i>Valeriana officinalis</i>	Valériane officinale		
<i>Galium uliginosum</i>	Gaillet des fanges		Tourbières
<i>Lotus pedunculatus</i>	Lotier des fanges		
<i>Ranunculus flammula</i>	Renoncule petite-douve		
<i>Succisa pratensis</i>	Succise des prés		
<i>Cardamine pratensis</i>	Cardamine des prés	Prairies	médiocentrées, hygrophile de niveau topographique moyen, psychrophiles
<i>Epilobium</i>	Epilobe à petites fleurs		médiocentrées,

Nom scientifique	Nom vernaculaire	Type de milieu humide	Particularités
parviflorum			hygrophile de niveau topographique moyen, psychrophiles
Galium palustre	Gaillet des marais	Prairies	européennes, hygrophiles longuement inondables
Lysimachia nummularia	Lysimache nummulaire		européennes, hygrophiles longuement inondables
Mentha aquatica	Menthe aquatique		européennes, hygrophiles longuement inondables
Mentha arvensis	Menthe des champs		européennes, hygrophiles longuement inondables
Mentha suaveolens	Menthe à feuilles rondes		méditerranéennes, hygrophile de niveau topographique moyen, psychrophiles
Polygonum amphibium	Renouée amphibie		européennes, hygrophiles longuement inondables
Potentilla anserina	Potentille des oies		européennes, hygrophiles
Potentilla reptans	Potentille rampante		européennes, hygrophiles
Pulicaria dysenterica	Pulicaire dysentérique		méditerranéennes, hygrophile de niveau topographique moyen, psychrophiles
Ranunculus repens	Renoncule rampante		européennes, hygrophiles
Rumex conglomeratus	Patience agglomérée		européennes, hygrophiles
Rumex crispus	Patience crépue		européennes, hygrophiles
Silene flos-cuculi	Silène fleur-de-coucou		méditerranéennes, hygrophile de niveau topographique moyen, psychrophiles
Trifolium fragiferum	Trèfle fraise		européennes, hygrophiles longuement inondables

Liste non-exhaustive des espèces à éviter		
Taxon de référence	Nom commun	Invasive
<i>Acer negundo</i> L., 1753	Erable negundo	3
<i>Ailanthus altissima</i> (Mill.) Swingle, 1916	Ailante glanduleux	4
<i>Amaranthus hybridus</i> L. subsp. <i>hybridus</i>	Amarante hybride	3
<i>Amaranthus hybridus</i> L., 1753	Amarante hybride	3
<i>Ambrosia artemisiifolia</i> L.	Ambroisie à feuilles d'Armoise	2
<i>Artemisia verlotiorum</i> Lamotte, 1876	Armoise des frères Verlot	3
<i>Azolla filiculoides</i> Lam., 1783	Azolla fausse-fougère	2
<i>Bidens frondosa</i> L., 1753	Bident à fruits noirs	2
<i>Bothriochloa barbinodis</i> (Lag.) Herter, 1940	Barbon andropogon	2
<i>Buddleja davidii</i> Franch., 1887	Buddleia du père David	3
<i>Conyza canadensis</i> (L.) Cronquist, 1943	Vergerette du Canada	3
<i>Crassula helmsii</i> (Kirk) Cockayne, 1907	Crassule de Helms	2
<i>Duchesnea indica</i> (Andrews) Focke, 1888	Fraisier d'Inde	3
<i>Egeria densa</i> Planch., 1849	Elodée dense	2
<i>Elodea canadensis</i> Michx., 1803	Elodée du Canada	2
<i>Elodea nuttallii</i> (Planch.) H.St.John, 1920	Elodée à feuilles étroites	4
<i>Epilobium ciliatum</i> Raf., 1808	Épilobe cilié	2
<i>Erigeron annuus</i> (L.) Desf., 1804	Vergerette annuelle	3
<i>Erigeron sumatrensis</i> Retz., 1810	Vergerette de Sumatra	3
<i>Galega officinalis</i> L., 1753	Sainfoin d'Espagne	3
<i>Helianthus tuberosus</i> L., 1753	Topinambour	3
<i>Heracleum mantegazzianum</i> Sommier & Levier, 1895	Berce du Caucase	4
<i>Hydrocotyle ranunculoides</i> L.f., 1782	Hydrocotyle fausse-renoncule	2
<i>Impatiens balfourii</i> Hook.f., 1903	Balsamine de Balfour	2
<i>Impatiens capensis</i> Meerb., 1775	Balsamine du Cap	2
<i>Impatiens glandulifera</i> Royle, 1833	Balsamine de l'Himalaya	2
<i>Impatiens parviflora</i> DC., 1824	Balsamine à petites fleurs	3
<i>Juncus tenuis</i> subsp. <i>tenuis</i>	Jonc grêle	3
<i>Juncus tenuis</i> Willd., 1799	Jonc grêle	3
<i>Lagarosiphon major</i> (Ridl.) Moss, 1928	Grand lagarosiphon	2
<i>Lemna minuta</i> Kunth, 1816	Lentille d'eau minuscule	4
<i>Ludwigia grandiflora</i> (Michx.) Greuter & Burdet, 1987	Jussie à grandes fleurs	2
<i>Ludwigia peploides</i> (Kunth) P.H.Raven, 1963	Jussie	2
<i>Myriophyllum aquaticum</i> (Vell.) Verdc., 1973	Myriophylle aquatique	2
<i>Oenothera biennis</i> L., 1753	Onagre bisannuelle	3
<i>Oenothera glazioviana</i> Micheli, 1875	Onagre à sépales rouges	3
<i>Parthenocissus inserta</i> (A.Kern.) Fritsch, 1922	Vigne-vierge commune	3
<i>Paspalum dilatatum</i> Poir., 1804	Paspale dilaté	2
<i>Phyllostachys nigra</i> (Lodd. ex Lindl.) Munro, 1868	Bambou doré	-
<i>Phytolacca americana</i> L., 1753	Raisin d'Amérique	3
<i>Prunus serotina</i> Ehrh., 1788	Cerisier tardif	4
<i>Pseudosasa japonica</i> (Siebold & Zucc. ex Steud.) Makino ex Nakai, 1925	Bambou du Japon	-
<i>Reynoutria japonica</i> Houtt., 1777	Renouée du Japon	5
<i>Reynoutria sachalinensis</i> (F.Schmidt) Nakai, 1922	Renouée de Sakhaline	2
<i>Reynoutria x bohemica</i> Chrtek & Chrtkova, 1983	Renoué de Bohême	5
<i>Rhododendron ponticum</i> L., 1762	Rhododendron des parcs	2
<i>Rhododendron ponticum</i> subsp. <i>baeticum</i> (Boiss. & Reut.) Hand.-Mazz., 1909	.	2
<i>Robinia pseudoacacia</i> L., 1753	Robinier faux-acacia	5
<i>Senecio inaequidens</i> DC., 1838	Séneçon du Cap	3
<i>Solidago canadensis</i> L., 1753	Solidage du Canada	3
<i>Solidago canadensis</i> L., 1753	Solidage du Canada	3
<i>Solidago gigantea</i> Aiton, 1789	Solidage glabre	3
<i>Symphotrichum lanceolatum</i> (Willd.) G.L.Nesom, 1995	Aster à feuilles lancéolées	3
<i>Symphotrichum novi-belgii</i> (L.) G.L.Nesom, 1995	Aster de Virginie	3
<i>Symphotrichum x salignum</i> (Willd.) G.L.Nesom, 1995	Aster à feuilles de saule	3



Légende
2 : Taxon invasif émergent dont l'ampleur de la propagation n'est pas connue ou reste encore limitée, présentant ou non un comportement invasif (peuplements denses et tendance à l'extension géographique rapide) dans une localité et dont le risque de prolifération a été jugé fort par l'analyse de risque de Weber & Gut ou cité comme invasive avérée dans un territoire géographiquement proche ;
3 : Taxon invasif se propageant dans les milieux non patrimoniaux fortement perturbés par les activités humaines (bords de route, cultures, friches, plantations forestières, jardins) ou par des processus naturels (friches des hautes grèves des grandes vallées) ;
4 : Taxon localement invasif, n'ayant pas encore colonisées l'ensemble des milieux naturels non ou faiblement perturbés potentiellement colonisables, dominant ou co-dominant dans ces milieux et ayant un impact (avéré ou supposé) important sur l'abondance des populations et les communautés végétales envahies ;
5 : Taxon invasif, à distribution généralisée dans les milieux naturels non ou faiblement perturbés potentiellement colonisables, dominant ou co-dominant dans ces milieux et ayant un impact (avéré ou supposé) important sur l'abondance des populations et les communautés végétales envahies.

[D'après la version 2a d'avril 2014 du catalogue de la flore vasculaire d'Ile-de-France du CBNBP](#)

<http://cbnbp.mnhn.fr>