



PLU

Plan Local d'Urbanisme

5. Règlement

Plan Local d'Urbanisme révisé, approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 10 avril 2025

Titre 1. Dispositions générales	4
Titre 2. Règles applicables en toutes zones	13
CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS	14
CHAPITRE 2 – CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES	22
CHAPITRE 3 – STATIONNEMENTS, ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX	24
Titre 3. Règles applicables aux zones urbaines	33
ZONE UA	35
CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS	36
CHAPITRE 2 – CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES	38
CHAPITRE 3 – STATIONNEMENTS, ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX	46
ZONE UB	51
CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS	52
CHAPITRE 2 – CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES	54
CHAPITRE 3 – STATIONNEMENTS, ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX	62
ZONE UC	67
CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS	68
CHAPITRE 2 – CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES	70
CHAPITRE 3 – STATIONNEMENTS, ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX	80
ZONE UH	85
CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS	86
CHAPITRE 2 – CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES	88
CHAPITRE 3 – STATIONNEMENTS, ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX	108
ZONE UI	113
CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS	114
CHAPITRE 2 – CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES	119
CHAPITRE 3 – STATIONNEMENTS, ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX	128

ZONE UL	131
CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS	132
CHAPITRE 2 – CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES	134
CHAPITRE 3 – STATIONNEMENTS, ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX	139
Titre 4. Dispositions applicables aux zones à urbaniser	141
ZONE AUId	143
CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS	144
CHAPITRE 2 – CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES	146
CHAPITRE 3 – STATIONNEMENTS, ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX	150
Titre 5. Dispositions applicables aux zones naturelles et agricoles.....	153
ZONE N	154
CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS	156
CHAPITRE 2 – CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES	160
CHAPITRE 3 – STATIONNEMENTS, ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX	167
ZONE A	171
CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS	172
CHAPITRE 2 – CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES	175
CHAPITRE 3 – STATIONNEMENTS, ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX	180
Titre 6. Lexique.....	183
Titre 7. Annexes au règlement	199
LISTE DES BATIMENTS REMARQUABLES ET COURS VILLEBONNAISES	200
LISTE DES ARBRES REMARQUABLES.....	231

Titre 1. 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°7.1 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 lors de la construction :**
 - De logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;
 - De logements locatifs intermédiaires mentionnés à l'article L.302-16 du Code de la construction et de l'habitation ;
 - Des 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 ;
 - Des 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 dans les secteurs affectés par le bruit doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95-20 et 95-21 du 9 janvier 1995.

L'isolation acoustique minimum est déterminé :

- selon les articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 1996 pour les bâtiments d'habitation ;
- selon les articles 7 à 9 de l'arrêté du 25 avril 2003 pour les établissements d'enseignement ;
- selon les articles 7 et 8 de l'arrêté du 25 avril 2003 pour les établissements de santé ;
- selon les articles 5 et 7 de l'arrêté du 25 avril 2003 pour les hôtels.

Voies concernées	Délimitation du tronçon	Catégorie de l'infrastructure	Niveau sonore de référence	Largeur maximale des secteurs affectés par le bruit
Voies routières départementales				
RD 59	Limite communale Villejust/Villebon-sur-Yvette à RD118E	3	Entre 68 dB(A) et 73 dB(A)	100 m
RD 59	RD 118 à RD591	2	Entre 74 dB(A) et 79 dB(A)	250 m
RD 59	A10/limite communale de Villejust/Villebon RD59	3	Entre 68 dB(A) et 73 dB(A)	100 m
RD 59	RD118/limite communale Villejust/Villebon-sur-Yvette	3	Entre 68 dB(A) et 73 dB(A)	100 m
RD 591	RN188-A10/RD59	3	Entre 68 dB(A) et 73 dB(A)	100 m
RD 118	Les Ulis/Villejust/A10/limite communale Villejust/Villebon-sur-Yvette	2	Entre 74 dB(A) et 79 dB(A)	250 m
RD 118	A10/limite communale de Villejust à RD59/limite communale de Villejust	3	Entre 68 dB(A) et 73 dB(A)	100 m
RD 118E	RD59-entrée d'agglomération à la limite communale de Saulx les Chartreux	3	Entre 68 dB(A) et 73 dB(A)	100 m
RD 988	Limite communale de Palaiseau à la limite communale d'Orsay	4	Entre 63 dB(A) et 68 dB(A)	30 m
Doublement de la RD 59	Totalité	4	Entre 63 dB(A) et 68 dB(A)	30 m
Route de Chasse	RD59 à la limite communale de Saulx les Chartreux	4	Entre 63 dB(A) et 68 dB(A)	30 m

<i>Voies routières nationales</i>				
A10	Totalité	1	Entre 78 dB(A) et 83 dB(A)	300 m
RN 188	PR.5,0 – PR. 7,3	3	Entre 68 dB(A) et 73 dB(A)	100 m
RN 188	Bretelle Nord	4	Entre 63 dB(A) et 68 dB(A)	30 m
RN 188	Bretelle Sud	4	Entre 63 dB(A) et 68 dB(A)	30 m
<i>Voies ferrées</i>				
TGV Atlantique	Totalité (hors tunnel)	2	Entre 78 dB(A) et 83 dB(A)	300 m

La représentation des zones d'isolement acoustique figure sur un plan en annexe (pièce n°7.3.11 du dossier de PLU).

De plus, plusieurs voies sont concernées par l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme :

- **l'A10 ;**
- **la RD 59 (avenue de la Plesse) ;**
- **la RD 118 (rue d'Orsay) ;**
- **la RD 188.**

En conséquence, l'ouverture à l'urbanisation des espaces concernés par l'article L.111-6 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 2.5 – Projet urbain au titre du L111-8 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 dans la pièce n°7.1.2 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 constructibilité dans ces secteurs. Plusieurs zones réglementaires ont été définies.

La pièce n°7.3.7 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 d'inondations par débordement de nappes et inondations de caves**

Si des événements pluvieux exceptionnels surviennent et engendrent une recharge exceptionnelle, le niveau de la nappe peut alors atteindre la surface du sol et provoquer une inondation « par remontées de nappes ».

Le site internet Géorisques.gouv.fr, conçu par le BRGM, Bureau de Recherches Géologiques et Minières, identifie des secteurs soumis au risque d'inondation par remontées de nappes sur le territoire de Villebon-sur-Yvette.

La carte de localisation des zones concernées est annexée au PLU.

- **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. La réglementation relative à la prévention du risque retrait-gonflement des argiles est fixée par le décret n°2019-495 du 22 mai 2019, relatif à la prévention du risque RGA.

L'annexe n°7.3.4 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.

- **Les zones humides avérées et potentielles**

Dans les zones humides avérées, identifiées par le Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SAGE) Orge-Yvette en annexe n° 7.2.3 les préconisations suivantes s'appliquent :

Tout ouvrage portant atteinte à la zone humide, et à son alimentation en eau est proscrit. L'occupation du sol ne peut être que naturelle. Sont interdits :

- tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides ;
- les affouillements, exhaussements ;
- le drainage, le remblaiement les dépôts divers ou le comblement ;
- l'imperméabilisation des sols ;
- la plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

Les secteurs concernés par l'enveloppe des zones humides de classe 3 (définie par la DRIEE) correspondent à des secteurs pour lesquels les informations existantes laissent présager une forte probabilité de présence de zones humides qui reste à vérifier et dont les limites sont à préciser (carte des zones concernées dans les annexes informatives du PLU). En cas de projet sur ces secteurs, une étude devra être réalisée préalablement à tout dépôt de permis pour vérifier la présence d'une zone humide. Si la présence d'une zone humide est avérée, le principe ERC (Eviter, Réduire, Compenser) s'applique (conformément à l'article L110-1 du Code de l'environnement).

- **Le stationnement des caravanes :**

Sur la voie publique, le stationnement des caravanes est soumis aux rigueurs du Code de la route. Il est généralement proscrit de laisser une caravane sur la voie publique pour une durée prolongée, sauf autorisation expresse des autorités locales. La commune de Villebon dispose d'une aire de stationnement des caravanes.

Sur un terrain privé ou dans le jardin des propriétaires privés, la caravane peut trouver refuge avec l'assentiment du propriétaire. Toutefois, si elle demeure en place plus de trois mois par an, une déclaration préalable en mairie s'impose.

3 – Les différentes zones

Le PLU divise le territoire de la commune et délimite les différentes zones selon 4 catégories :

- 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 voués 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.

4 – Adaptations mineures

Des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être autorisées.

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 reconstruction à l'identique des bâtiments

Trois conditions doivent donc être réunies pour pouvoir bénéficier du droit de reconstruire à l'identique (article L111-15 du Code de l'urbanisme) :

- le bâtiment doit avoir été démoli depuis moins de 10 ans ;
- la construction démolie doit avoir été régulièrement édifiée ;
- la possibilité d'une reconstruction ne doit pas être exclue par le PLU.

Pour des raisons de sécurité publique, la reconstruction à l'identique des constructions situées en zone inondable au titre du Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI) de l'Yvette, est interdite.

11 – Les emplacements réservés

Les emplacements réservés sont des parcelles ou des emprises foncières privées ou publiques sur lesquelles la Commune prévoit la réalisation de projets d'intérêt général (équipements, espaces verts, réaménagement de voirie, programmes de logements, etc.).

Un emplacement réservé permet de réserver des terrains pour la réalisation :

- de voies et ouvrages publics,
- d'installations d'intérêt général,
- d'espaces verts,
- des programmes de logements dans un but de mixité sociale (dans les zones urbaines ou à urbaniser).

Le Plan de zonage du PLU identifie les emplacements réservés au titre de l'article L. 151-41 du Code de l'urbanisme. Ne sont autorisées sur ces emplacements que les occupations et utilisations du sol correspondant au projet prévu sur ces emplacements tels que détaillé dans le tableau ci-dessous :

N°	Objets et localisation	Destinataires	Surfaces approximatives	Références cadastrales
1	Aménagement de parking Rue du cimetière	Env. 760 m ²	Commune	AK 324-454
2	Aménagement de promenade piétonne et espace vert le long de l'Yvette Bords de l'Yvette et chemin des Foulons	Env. 440 m ²	Commune	AH 177-178
3	Voie de délestage Ex sentier des Parts Rue des Pivoines	Env. 1120m ²	Commune	AI 109-110
4	Aménagement de stationnements Rue Eugénie Cordeau	Env. 1000 m ²	Commune	E 496-495 et 770

5	Aménagement de liaisons douces et circulations – Chemin des Ecoles	Env. 540 m ²	Commune	Parties des parcelles 452-661-524-523-453-8
6	Valorisation des abords de la médiathèque	Env. 2 440 m ²	Commune	n°662-668
7	Améliorer la visibilité et la sécurité à l'intersection rue des Pivoines et rue de Palaiseau	Env. 13m ²	Commune	Partie de AI 652
8	Projet de reconfiguration du carrefour et aménagement d'un espace public	Env. 495 m ²	Commune	AI 196

12 – Les emplacements réservés pour mixité sociale

Les emplacements réservés pour mixité sociale sont des parcelles ou des emprises foncières privées ou publiques sur lesquelles la Commune prévoit la réalisation d'opérations de logements sociaux. Un emplacement réservé permet de réserver le foncier pour la réalisation de ces projets.

Le Plan de zonage du PLU identifie les emplacements réservés au titre de l'article L. 151-41 4° du Code de l'urbanisme. Ne sont autorisées sur ces emplacements que les occupations et utilisations du sol correspondant au projet prévu sur ces emplacements tels que détaillé dans le tableau ci-dessous :

N°	Objet et localisation	Superficie approximative	Destinataire	Référence cadastrale
A	"75 avenue du Général de Gaulle" : Au moins 10 logements collectifs dont 100% de logements sociaux : R+1+C maximum	Env. 951 m ²	Commune	AB 01-357
B	"82-84 avenue du Général de Gaulle" : 32 logements dont 100% de logements sociaux (projet connu d'une pension de famille)	Env. 1625 m ²	Commune	AC 522-566
C	"14 avenue du Général de Gaulle" : Au moins 6 logements collectifs dont 100% de logements sociaux : R+1+C maximum le long de l'avenue du Général de Gaulle	Env. 673 m ²	Commune	AB 348
D	"10-12 rue des Casseaux" : Au moins 20 logements collectifs dont 100% de logements sociaux : R+1+C maximum le long de la rue des Casseaux	Env. 1477 m ²	Commune	AB 346-455-456

13 – Les orientations d'aménagement et de programmation

La pièce n°4 du PLU regroupe les orientations d'aménagement et de programmation. Elles ont été définies sur des secteurs stratégiques (OAP sectorielles) et sur des thématiques précises (OAP thématique) :

Trois OAP thématiques :

1. La ville avec la nature
2. Continuités écologiques
3. Habitat

Ces OAP thématiques sont à consulter et respecter pour tout projet, sur l'ensemble du territoire communal.

Sept OAP sectorielles :

1. Le site de la DGA
2. Entrée de ville du Pont de Fourcherolles
3. Général de Gaulle – 4 Cantons

4. Marcel Pagnol – 4 cantons
5. Pompidou
6. Courtaboeuf
7. Villebon 2

Ces OAP sectorielles sont à consulter et respecter pour tout projet portant sur les sites et secteurs concernés.

14 – Les ouvrages GRT Gaz

Il est rappelé que le pétitionnaire devra consulter :

GRT gaz Équipe Travaux Tiers, Urbanisme et Études de Dangers
Direction des Opérations - Pôle Opérationnel de Coordination et de Soutien
9 avenue de l'Europe
92270 BOIS-COLOMBES,

Dès lors qu'un projet de construction se situe à proximité des ouvrages de gaz, et ce, dès le stade d'avant-projet sommaire

Titre 2. Règles applicables en toutes zones

CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

1.1 – Les Espaces Boisés Classés (EBC)

Les « Espaces Boisés Classés » (EBC), figurant comme tels au Plan de zonage du PLU, sont des espaces forestiers qui sont à conserver, à protéger ou à créer, compte-tenu de leur forte valeur écologique (articles L. 113-1 et L. 113-2 du Code de l'urbanisme).

Les EBC relèvent ou non du régime forestier, ils sont enclos ou non, et attenants ou non à des habitations. Ils peuvent inclure quelques espaces non boisés qui ont vocation à évoluer à long terme vers le boisement. Le classement en EBC est compatible avec la gestion forestière durable (travaux sylvicoles nécessaires à l'atteinte des fonctions économiques, sociales et environnementales des massifs).

Le classement en EBC a plusieurs conséquences :

- il interdit le changement d'affectation ou les modes d'occupation du sol qui sont de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Y sont notamment interdits, les constructions diverses, les clôtures maçonnées, les recouvrements du sol par tout matériau imperméable : ciment, bitume ainsi que les remblais. Néanmoins :
 - l'installation de clôtures est autorisée sous conditions qu'elles ne nécessitent pas la coupe ou l'abatage d'arbres, qu'elles soient ajourées et qu'elles permettent ponctuellement le passage de la faune,
 - les accès aux propriétés, les cheminements forestiers, les cheminements nécessaires à l'exploitation forestières y sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants et qu'ils sont perméables,
 - les places de dépôt pour le bois y sont admises,
 - les équipements de défense des forêts contre l'incendie y sont admis (point d'eau, tours de guet, bandes pare-feu, etc.),
 - l'entretien de réseaux souterrains d'intérêt public est autorisé,
- il entraîne le rejet de plein droit des demandes d'autorisation de défrichement prévues par le Code forestier ;
- les coupes et abatages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4 du Code de l'urbanisme, à l'exception notamment
 - de l'enlèvement des arbres dangereux et des bois morts (article R421-23-2 du Code de l'urbanisme) :
 - en cas d'arbres jugés dangereux ou malades, une étude justificative devra être fournie au Service des espaces verts de la Commune avant tout abatage,
 - tout arbre abattu devra être replanté sur site par une essence à valeur écologique supérieure à celle abattue.
 - Dans les bois privés dotés d'un plan simple de gestion agréé ou d'un règlement type de gestion approuvé ;
 - Si la coupe est déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupes autorisées ;
 - Ou en forêt publique soumise au régime forestier.

Les bonnes pratiques pour la préservation des arbres sont rappelées en Annexe n°7.3.2 du présent règlement. Figure également en Annexe n°7.3.2, la liste des espèces végétales à éviter ou recommandée sur le territoire.

Le choix des essences de plantes doit être 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.

1.2 – Les lisières des massifs boisés

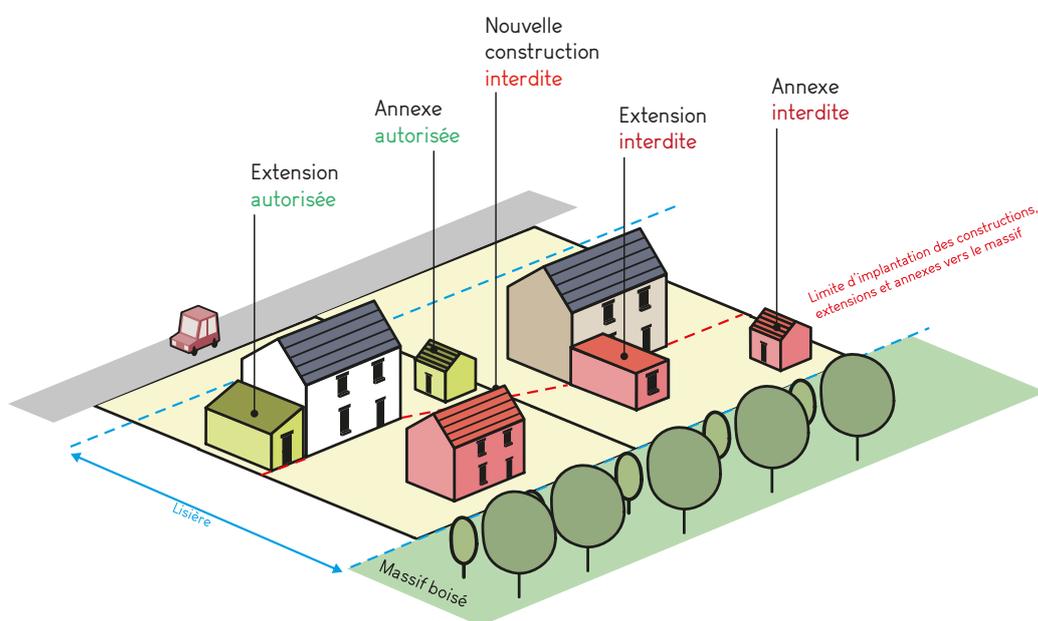
La lisière, espace bordant un massif boisé, est une zone d'équilibre qui constitue un espace de transition écologique pour la faune et la flore. Elle détermine une distance nécessaire pour éviter le recul des massifs boisés et les protéger du contact direct de l'urbanisation.

Elles sont repérées sur le Plan de zonage du PLU :

- en bordure de massifs forestiers de plus de 100 hectares qui ne sont pas situés dans une zone urbaine constituée, sur une largeur de 50 mètres ;
- en bordure de massifs forestiers qui sont situés dans une zone urbaine constituée, sur une largeur de 5 mètres ;

Les constructions et aménagements y sont interdits à l'exception de :

- de la réfection et l'extension limitée des constructions existantes, dès lors qu'il n'y a pas d'avancée vers le massif boisé, dans la limite de 50 m² de surface de plancher.



- des aménagements liés aux cheminements piétons à condition :
 - qu'ils ne nécessitent pas la coupe d'arbres anciens et/ou de grande envergure ;
 - que leur largeur ne soit pas supérieure à 1,40 mètre pour les cheminements piétons ;
 - que les matériaux ou revêtements au sol soient perméables.
- des aménagements liés aux stationnements automobiles à condition :
 - qu'ils ne nécessitent pas la coupe d'arbres anciens et/ou de grande envergure ;
 - qu'ils soient perméables et végétalisés ;
 - qu'ils soient limités à deux places de stationnement par unité foncière.
- des aménagements liés aux circulations automobiles à condition :
 - qu'ils ne nécessitent pas la coupe d'arbres anciens et/ou de grande envergure ;
 - qu'ils soient perméables et végétalisés, ou à défaut que seules les bandes de roulement soient imperméables (chaque bande de roulement ne pourra avoir une largeur de plus de 80 centimètres) ;
 - qu'ils soient limités à deux places de stationnement par unité foncière.
- des réseaux souterrains à condition :
 - qu'ils ne nécessitent pas la coupe d'arbres anciens et/ou de grande envergure ;
 - que la partie couverte au-dessus du réseau soit végétalisée (à l'exception des éventuels regards techniques).

- des aménagements liés à la gestion des eaux pluviales à condition :
 - qu'ils ne nécessitent pas la coupe d'arbres anciens et/ou de grande envergure ;
 - qu'ils soient végétalisés.
- des clôtures à condition :
 - qu'elles ne nécessitent pas la coupe d'arbres anciens et/ou de grande envergure ;
 - qu'elles soient ajourées ;
 - qu'elles permettent ponctuellement le passage de la petite faune (passage au sol d'au moins 13x13 centimètres).
- des potagers et pelouses à condition :
 - qu'ils ne nécessitent pas la coupe d'arbres anciens et/ou de grande envergure ;
 - que leur taille soit proportionnée à la surface totale de la lisière sur l'unité foncière.
- les installations et aménagements nécessaires à l'entretien et la gestion forestière ;
- les travaux nécessaires à la conservation ou la protection de ces espaces boisés, ainsi que des cheminements piétonniers balisés ;
- les aménagements légers nécessaires à l'exercice des activités agricoles de sylviculture ou forestières ;
- les aménagements, les constructions, installations et ouvrages techniques liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Ces constructions et aménagement sont autorisés sous réserve de compatibilité avec le zonage réglementaire de la parcelle, et dans le respect des trois 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, selon un principe de « lisière étagée » définie par les différentes strates de végétaux qui s'y succèdent (tout d'abord un espace herbacé, des buissons, puis les arbustes, des petits arbres, et enfin de grands arbres).

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4 du Code de l'urbanisme, à l'exception notamment de l'enlèvement des arbres dangereux et des bois morts (article R421-23-2 du Code de l'urbanisme) :

- en cas d'arbres jugés dangereux ou malades, une étude justificative devra être fournie au Service des espaces verts de la Commune avant tout abattage ;
- tout arbre abattu devra être replanté sur site par une essence à valeur écologique supérieure à celle abattue.

Les bonnes pratiques pour la préservation des arbres sont rappelées en Annexe n°7.3.2 du présent règlement. Figure également en Annexe n°7.3.2, la liste des espèces végétales à éviter ou recommandée sur le territoire.

Le choix des essences de plantes doit être 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.

1.3 – Les Espaces Paysagers à Protéger (EPP)

Les « Espaces Paysagers à Protéger » (EPP), et figurant comme tels au Plan de zonage, sont des espaces végétalisés présents au sein des zones urbaines. Il s'agit d'éléments naturels (haies, espaces verts communs, alignements d'arbres, parcs et jardins, cœurs d'îlots, etc.) qui forment un ensemble. Ils sont principalement à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état de continuités écologiques (article L151-23 du Code de l'urbanisme). Leur valeur paysagère marque par ailleurs l'identité des quartiers.

Les constructions et aménagements y sont interdits à l'exception :

- des constructions annexes à condition :

- qu'elles ne nécessitent pas la coupe d'arbres anciens et/ou de grande envergure,
- que leur emprise au sol ne dépasse pas 10 m²,
- qu'elles soient construites en une seule fois à compter de la date d'approbation du présent règlement, par unité foncière,
- que leur hauteur maximale ne dépassent pas 3,50 mètres au point le plus haut,
- qu'elles ne disposent pas de fondations lourdes.
- des aménagements liés aux cheminements piétons et leurs accès à condition :
 - qu'ils ne nécessitent pas la coupe d'arbres anciens et/ou de grande envergure,
 - que leur largeur ne soit pas supérieure à 1,40 mètre pour les cheminements piétons,
 - que les matériaux ou revêtements au sol soient perméables.
- des réseaux souterrains à condition :
 - qu'ils ne nécessitent pas la coupe d'arbres anciens et/ou de grande envergure,
 - que la partie couverte au-dessus du réseau soit végétalisée (à l'exception des éventuels regards techniques).
- des aménagements liés à la gestion des eaux pluviales à condition :
 - qu'ils ne nécessitent pas la coupe d'arbres anciens et/ou de grande envergure,
 - qu'ils soient végétalisés.
- des clôtures à condition :
 - qu'elles ne nécessitent pas la coupe d'arbres anciens et/ou de grande envergure,
 - qu'elles soient ajourées,
 - qu'elles permettent ponctuellement le passage de la petite faune (passage au sol d'au moins 13x13 centimètres).
- des potagers et pelouses à condition :
 - qu'ils ne nécessitent pas la coupe d'arbres anciens et/ou de grande envergure,
 - que leur taille soit proportionnée à la surface totale de l'EPP sur l'unité foncière.
- des aménagements à usage récréatifs dans les zones UC à condition :
 - qu'ils ne nécessitent pas la coupe d'arbres anciens et/ou de grande envergure,
 - qu'ils soient perméables,
 - que leur taille soit proportionnée à la surface totale de l'EPP sur l'unité foncière.
- des aménagements, les constructions, installations et ouvrages techniques liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- des aménagements liés à la renaturation des espaces,

Ces constructions et aménagement sont autorisés sous réserve de compatibilité avec le zonage réglementaire de la parcelle, et dès lors qu'ils ne sont pas susceptibles de porter atteinte à l'unité de l'EPP, sa continuité, ses caractéristiques essentielles, et ses écosystèmes.

Les bonnes pratiques pour la préservation des arbres sont rappelées en Annexe n°7.3.2 du PLU. Figure également en Annexe n°7.3.2, la liste des espèces végétales à éviter ou recommandée sur le territoire.

Les coupes et abatages d'arbres y sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4 du Code de l'urbanisme, à l'exception notamment de l'enlèvement des arbres dangereux et des bois morts (article R421-23-2 du Code de l'urbanisme) :

- en cas d'arbres jugés dangereux ou malades, une étude justificative devra être fournie au Service des espaces verts de la Commune avant tout abatage,
- tout arbre abattu devra être replanté sur site par une essence à valeur écologique supérieure à celle abattue.

Les constructions et aménagements existants et présents au sein des EPP, ayant déjà fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme si elle était nécessaire, peuvent être maintenus, rénovés, réhabilités ou mis aux normes, à condition qu'ils ne portent pas davantage atteinte aux caractéristiques essentielles de l'EPP.

Le choix des essences de plantes doit être 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.

1.4 – Les arbres remarquables

Les arbres remarquables sont des arbres qui se distinguent des autres du fait de leur aspect, leurs dimensions, et/ou leur localisation. Il s'agit de végétaux isolés qui, au-delà de leurs qualités écologiques, participent à la qualité du cadre de vie, au paysage de la commune et à son identité. Ces arbres font l'objet d'une protection particulière.

Le Plan de zonage du PLU identifie les arbres remarquables à protéger au titre des articles L. 113-1 et 2 du Code de l'urbanisme.

L'abattage de tout arbre remarquable est interdit sauf pour des motifs liés à son état phytosanitaire, à son caractère dangereux, ou à des raisons techniques liées à des servitudes d'utilité publique. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4 du Code de l'urbanisme, à l'exception notamment de l'enlèvement des arbres dangereux et des bois morts (article R421-23-2 du Code de l'urbanisme) :

- en cas d'arbres jugés dangereux ou malades, une étude justificative devra être fournie au Service des espaces verts de la Commune avant tout abattage ;
- tout arbre abattu devra être replanté sur site par une essence à valeur écologique supérieure à celle abattue.

Les constructions et aménagements sont interdits dans le diamètre du houppier de l'arbre, à l'exception des seuls travaux d'entretien et de rénovation des constructions et aménagements déjà existants. La création de nouveaux aménagements (cheminement, etc.) dans le diamètre du houppier ne pourrait être autorisée que sous réserve de l'emploi de matériaux légers et perméables qui ne compactent pas le sol.

Les bonnes pratiques pour la préservation des arbres sont rappelées en Annexe n°7.3.2 du présent règlement. Figure également en Annexe n°7.3.2, la liste des espèces végétales à éviter ou recommandée sur le territoire.

Le choix des essences de plantes doit être 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.

1.5 – Les zones humides

Les zones humides probables représentées sur la cartographie en annexe n° 7.3.5 du PLU doivent faire l'objet d'une vérification de leur caractère humide par le pétitionnaire. Cette démarche devra être effectuée pour chaque projet d'aménagement impactant une zone humide probable.

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 le cas où une zone humide était avérée à l'issue de l'étude de caractérisation, les règles suivantes s'appliquent : tout ouvrage portant atteinte à la zone humide et à son alimentation en eau est proscrit. L'occupation du sol ne peut être que naturelle. Sont interdits :

- Tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides

- L'affouillement, exhaussements
- La création de plans d'eau artificiels, le pompage
- Le drainage, le remblaiement, les dépôts divers ou le comblement
- L'imperméabilisation des sols
- La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

Sont soumis à conditions particulières les occupations et utilisation du sol 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) 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.

Tout projet au sein de ces zones devra également respecter le règlement du SAGE (figurant au sein des annexes informatives du PLU n°7.2.3), et en particulier les articles 3 et 4.

1.6 – Les éléments bâtis remarquables

Les bâtiments éléments bâtis remarquables sont des constructions qui se distinguent des autres selon plusieurs critères tels que leur ancienneté, leur aspect esthétique, etc. Ils participent à la qualité du cadre de vie et à l'identité de la commune.

Le Plan de zonage du PLU identifie les éléments bâtis remarquables à protéger au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme. Ces éléments bâtis sont répartis en deux catégories :

➤ Les bâtiments remarquables :

Il s'agit de constructions emblématiques qui bénéficient d'une protection particulière.

Toute démolition de ces constructions est interdite à l'exception d'éléments spécifiques ayant altéré le caractère patrimonial initial ou de cloisons intérieures. Tous les travaux mis en œuvre sur ces constructions doivent permettre de valoriser leurs caractéristiques et assurer leur pérennité sans altération manifeste des éléments qui justifient leur identification (modénatures, volets, tuiles, matériaux, etc.) :

- les murs prévus pour être apparents doivent être préservés (pierre de meulière, brique, etc.)
- la réfection des toitures doit respecter le style de la construction existante,
- l'installation de fenêtres ou lucarnes de toit, à défaut de s'inscrire pleinement de le style architectural initial, devra faire l'objet d'une intégration soignée (proportions, alignement avec les ouvertures en façade, etc.),
- toute éventuelle extension, surélévation de bâtiment doit respecter l'esprit de l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain qualitatif et intégré,
- la création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature, etc.),
- la pose d'une isolation thermique par l'extérieure (ITE) est interdite si elle est incompatible avec les précédentes prescriptions,
- les installations de production d'énergie renouvelable sont autorisées uniquement sur les toitures non visibles depuis l'espace public sauf si elles justifient du respect de la composition architecturale.

➤ Les cours villebonnaises :

Il s'agit d'anciennes cours rurales caractéristiques de l'histoire maraîchère de la commune, qui bénéficient d'une protection particulière.

Ces cours doivent être préservées. Toute nouvelle construction sur leur emprise est interdite. Les pavés de grès, s'ils existent, doivent être conservés. L'emploi de béton ou d'enrobé est interdit, tandis que les matériaux perméables doivent être privilégiés.

La démolition des maisons maraîchères bordant ces cours est interdite.

Les bonnes pratiques pour la préservation des patrimoines bâtis sont rappelées en Annexe n°7.3.1 du PLU.

1.7 – La mixité sociale

Afin de permettre à tout un chacun de se loger décemment au sein de la commune, des logements locatifs sociaux doivent être réalisés selon les objectifs quantitatifs définis par la loi. Les logements locatifs sociaux doivent favoriser la mixité sociale des quartiers et permettre ainsi de réduire les inégalités territoriales.

En dehors des secteurs couverts par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle pour lesquelles des dispositions spécifiques s'appliquent déjà à ce sujet, tout projet de construction, extension et/ou réhabilitation ou division portant sur la création de plus de 10 logements ou supérieure à 600 m² de surface de plancher à destination d'habitation, sur une unité foncière, doit comporter au moins 30 % de logements sociaux financés avec un prêt aidé par l'Etat. Le nombre doit être arrondi à l'entier supérieur.

Cette règle s'applique conformément à l'article L151-15 du Code de l'urbanisme.

Exemples d'application de la règle : En cas de création d'un immeuble de 12 logements, au moins 4 logements devront être des logements sociaux.

1.8 – Risques et nuisances

Au sein des différentes zones du PLU, les constructions et installations autorisées ou autorisées sous condition le sont 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°7.3.11 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 25 avril 2003 pour les bâtiments d'enseignement, de santé et les hôtels).

- **Zones identifiées comme « sensibles aux risques de retrait et gonflement des argiles »**

Certaines zones du territoire sont concernées par le risque de retrait et gonflement des argiles (pièce n°7.3.4 du dossier de PLU). Dans ces zones, les constructeurs doivent suivre des préconisations techniques particulières figurant en annexe informative n°7.3.4 du dossier PLU, destinées notamment à éviter que les infiltrations d'eaux pluviales ne soient situées à proximité des fondations de la construction, et à garantir que ces fondations seront adaptées aux mouvements du sol.

- **Zones soumises au bruit des Aéronefs – Plan d'Exposition aux Bruits (PEB) de l'aérodrome Paris-Orly**

Les zones soumises au bruit des aéronefs sont régies par les dispositions précisées dans la pièce n°7.1.2 du dossier de PLU. Ces dispositions limitent les droits à construire.

- **Zones soumises aux risques d'inondations – Plan de Prévention des 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°7.2 du dossier de PLU. Ces dispositions limitent les droits à construire.

- **Zones soumises aux servitudes aéronautiques de dégagement liée à l'aéroport d'Orly**

Certaines zones du territoire sont concernées par une servitude aéronautique de dégagement, qui impliquent l'interdiction de créer des obstacles susceptibles de constituer un danger pour la circulation aérienne ou nuisibles au fonctionnement des dispositifs de sécurité. Les effets de la servitude sont précisés dans la pièce n°7.1.2 du dossier de PLU.

- **Zones à proximité d'une canalisation de gaz**

Les secteurs traversés par une canalisation de gaz sont soumis à des servitudes instituées par l'arrêté préfectoral du 4 décembre 2015, qui sont de nature à limiter les droits à construire. Les effets de la servitude sont précisés dans la pièce n°7.1.2 du dossier de PLU.

1.9 – Les affouillements et exhaussements du sol

Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés dès lors qu'ils sont liés à des travaux de constructions autorisés et sous réserve de respecter les conditions prévues au paragraphe 2.6.5. au sein des règlements des zones.

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.

CHAPITRE 2 – CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

2.1 - Implantation des constructions le long des cours d'eau

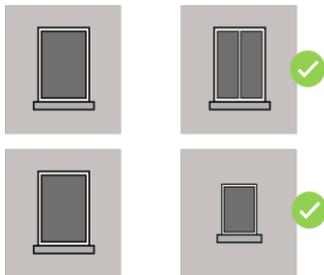
L'implantation des constructions et des annexes est interdite à moins de 6 mètres de la berge d'un cours d'eau. Les clôtures ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement des eaux.

2.2 - Isolation thermique par l'extérieur

Dès lors qu'une isolation thermique par l'extérieur, d'une épaisseur de 20cm maximum, est réalisée sur une construction existante, les marges de retrait fixées par les règles d'implantation par rapport aux voies, aux limites séparatives et entre les constructions sur un même terrain ne sont pas prises en compte.

2.3 - Construction existante non conforme aux dispositions du présent règlement

Lorsque qu'une construction existante et régulièrement édifiée à la date d'approbation du présent règlement 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.



Des dispositifs occultants (brise-vue, mur de clôture, etc.) 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.

Lorsqu'une construction existante et régulièrement édifiée à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas les règles de retrait minimal par rapport aux limites séparatives latérales, elle peut faire l'objet d'une rénovation, d'une extension et ou d'une surélévation, sur la base de leur implantation actuelle et à condition que cela n'entraîne pas une aggravation de la non-conformité à la règle générale actuellement en vigueur.

2.4 - Performance énergétique et environnementale

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 Syndicat Intercommunal des Ordures Ménagères (SIOM) notamment).

La réduction des besoins énergétiques des constructions est 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, selon ces principes :

- Pour le confort thermique en hiver :
 - o Réduction des surfaces de déperdition,
 - o Isolation accrue du bâtiment,
 - o Adapter l'orientation du bâtiment en fonction du soleil,
 - o Positionner les baies vitrées en fonction des orientations des façades.
- Pour le confort thermique en été :
 - o Choix approprié des matériaux de structure, afin de maintenir la fraîcheur du bâtiment
 - o Prévoir des protections solaires (fixes au Sud, mobiles à l'est et à l'ouest),
 - o Ménager une double orientation pour une ventilation naturelle,
 - o Choix des revêtements de façades et de sols clairs,
 - o Optimiser l'éclairage naturel des locaux pour limiter les apports en chaleur internes liés à l'éclairage,
 - o Aménager des espaces verts intérieurs et extérieurs au bâtiment.
- De manière générale :
 - o Promouvoir l'énergie solaire thermique pour la production d'eau chaude sanitaire,
 - o Favoriser une ventilation double flux en garantissant une bonne étanchéité à l'air.

Rappel: Les nouvelles constructions, extensions de construction existantes ou rénovations lourdes de construction existante, devront intégrer soit un procédé de production d'énergies renouvelables, soit un système de végétalisation, selon les modalités fixées par l'article L.171-4 du Code de la construction et de l'habitation.

Conformément à l'article L.171-4 du Code de la construction et de l'habitation, les parcs de stationnement couverts accessibles au public supérieurs 500 m² d'emprise au sol, devront intégrer :

- soit un procédé de production d'énergies renouvelables sur 50% de totalité de leur surface,
- soit un système de végétalisation basé sur un mode cultural ne recourant à l'eau potable qu'en complément des eaux de récupération, garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation et favorisant la préservation et la reconquête de la biodiversité sur 50% de totalité de leur surface.

Des Zones d'Accélération des Énergies Renouvelables (ZAER) ont été définies à l'échelle du territoire communal et sont consultables en pièce n°6.4 du PLU. Elles déterminent des secteurs préférentiels pour le déploiement de projets d'énergies renouvelables (photovoltaïque, géothermie, réseaux de chaleur etc.), à l'appui de potentiels connus et de localisation adaptés.

2.5 – Pompes à chaleur et climatiseurs

Les pompes à chaleur et climatiseurs doivent être implantés à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives sauf s'ils sont munis d'un dispositif anti-bruit.

CHAPITRE 3 – STATIONNEMENTS, ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1 – Stationnements

3.1.1. Obligations en matière de stationnement automobile

Rappel :

- Conformément aux dispositions de l'article R.113-6 du Code de la construction et de l'habitation, au-delà de 10 places de stationnement, 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.
- Les places de stationnement réservées aux personnes en situation de handicap doivent représenter 5% du nombre de places prévues.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, y compris des livraisons et des manœuvres.

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux ou de création de logements supplémentaires avec ou sans création de surface de plancher, des places de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. L'obligation de réaliser des places de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration effectués sur des logements existants qui n'entraînent pas de création de surface de plancher supplémentaire.

Conformément à l'article L 151-33 du code de l'urbanisme, en cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé dans son environnement immédiat, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

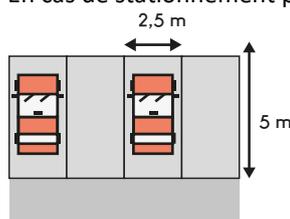
- Soit de l'obtention d'une concession à long terme (16 ans minimum) de places dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, situé à moins de 300 mètres de l'opération et aisément accessible par un itinéraire piétonnier ;
- Soit de l'acquisition ou de la concession (16 ans minimum) de places dans un parc privé existant ou en cours de réalisation, situé à moins de 300 mètres de l'opération et aisément accessible par un itinéraire piétonnier.

Lorsqu'une place de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

3.1.1.a. Dimensions minimales

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

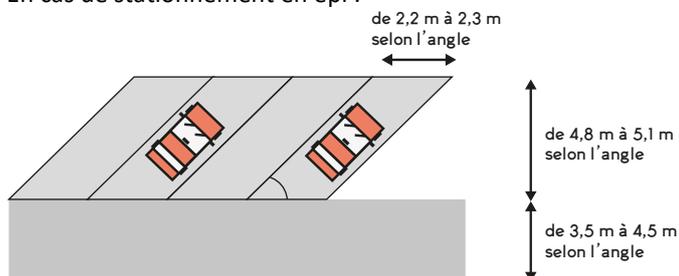
En cas de stationnement perpendiculaire (en bataille) :



- longueur : 5 mètres,

- largeur : 2,50 mètres (cette largeur doit être comptée sans poteau ou autre type de structure),
- La desserte de ces stationnements doit disposer d'une largeur minimale de 5 mètres, sauf en cas d'implantation à l'alignement.

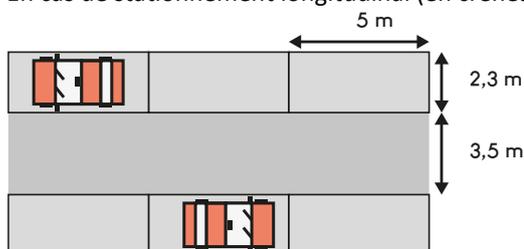
En cas de stationnement en épi :



- Angle de 45° :
 - o longueur : 4,80 mètres ;
 - o largeur : 2,20 mètres.
- Angle de 60° :
 - o longueur : 5,15 mètres ;
 - o largeur : 2,30 mètres.
- Angle de 75° :
 - o longueur : 5,10 mètres ;
 - o largeur : 2,25 mètres ;
- La desserte pour ces stationnements doit disposer d'une largeur minimale :
 - o Angle de 45° : 3,50 mètres ;
 - o Angle de 60° : 4 mètres ;
 - o Angle de 75° : 4,50 mètres ;

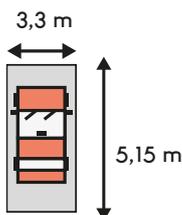
Ces largeurs minimales ne s'appliquent pas en cas d'implantation à l'alignement.

En cas de stationnement longitudinal (en créneau) :



- longueur : 5 mètres ;
- largeur : 2,30 mètres ;
- La desserte pour ces stationnements doit disposer d'une largeur minimale de 3,50 mètres, sauf en cas d'implantation à l'alignement. La desserte ne doit pas se terminer à l'extrémité de la place de stationnement mais doit se prolonger sur au moins 4 mètres afin de permettre la manœuvre en marche arrière.

Pour les emplacements destinés aux personnes à mobilité réduite, les dimensions doivent au moins être égales à :



- longueur : 5,15 mètres,
- largeur : 3,30 mètres.

Les places de stationnement commandées sont autorisées dans la limite de deux places contiguës dans la longueur. Plusieurs paires de places commandées 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 aux paragraphes 3.2.1 des règlements des zones.

Dans le cadre d'un projet d'extension ou de changement de destination d'une construction existante à la date d'approbation du PLU en vigueur, 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.

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

3.1.1.b. 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.

3.1.1.c. Nombre d'emplacements de stationnement

Lorsque la règle du nombre de place de stationnement s'applique par tranche de surface de plancher, toute tranche commencée est due.

Rappel « Stationnement pour les personnes à mobilité réduite » :

Les bâtiments d'habitation neufs et leurs abords doivent être construits et aménagés de façon à être accessibles aux personnes handicapées quel que soit leur handicap (article R162-1 du Code de la construction et de l'habitation). Pour les maisons individuelles, seules celles construites pour être louées, ou mises à disposition, ou pour être vendues, sont soumises aux obligations d'accessibilité. Les maisons individuelles construites ou réhabilitées pour l'usage du propriétaire sont hors champ réglementaire (article R162-5 du Code de la construction et de l'habitation).

Dans un bâtiment d'habitation collectif existant, les logements ne sont soumis à aucune obligation lorsqu'ils font l'objet de travaux, sauf lorsque ces travaux concernent la modification, l'extension, ou la création d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment et que le montant de ces travaux est supérieur ou égal à 80% de la valeur du bâtiment (article R163-2 du Code de la construction et de l'habitation).

- *Dans les bâtiments d'habitation collectifs, les places adaptées destinées à l'usage des occupants doivent représenter au minimum 5 % du nombre total de places prévues pour les occupants. De plus, les places adaptées destinées à l'usage des visiteurs doivent représenter au minimum 5 % du nombre total de places prévues pour les visiteurs. Dans les deux cas, le nombre minimal de places adaptées est arrondi à l'unité supérieure.*
- *Dans les maisons individuelles, lorsqu'une ou plusieurs places de stationnement leur sont affectées, l'une au moins d'entre elles doit être adaptée et reliée à la maison par un cheminement accessible tel que défini à l'article 2. Lorsque cette place adaptée n'est pas située sur la parcelle privative, celle-ci peut être commune à plusieurs maisons.*

Une place de stationnement adaptée située en extérieur ou en intérieur doit se raccorder sans ressaut de plus de 2 cm au cheminement d'accès à l'entrée du bâtiment ou à l'ascenseur ou à l'entrée des maisons qu'elle dessert.

Destinations	Sous-destinations	Nombre minimum d'emplacements
HABITATION	Logement	<ul style="list-style-type: none"> • UA, UB, UH, Nh, A : 2 places par logement (autres que ceux listés aux articles L151-34 à L151-36 du Code de l'urbanisme) : • UC, UI, AUi : 1 place par logement (autres que ceux listés aux articles L151-34 à L151-36 du Code de l'urbanisme) : <p>- En cas d'agrandissement de la construction principale dans la limite de 20 m² maximum au sol et/ou de 40 m² de surface de plancher, sans création de logement supplémentaire, il ne sera pas exigé de place de stationnement supplémentaire (dans le cas de plusieurs agrandissements successifs, si la totalité de la surface de plancher supplémentaire créée dépasse 40 m², la règle générale de 2 places par logement s'appliquera),</p>
	Hébergement	<ul style="list-style-type: none"> • 1 place par logements prévus aux articles L151-34 à L151-36 du Code de l'urbanisme : <ul style="list-style-type: none"> - logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, - logements locatifs intermédiaires mentionnés à l'article L.302-16 du Code de la construction et de l'habitation, - 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, - résidences universitaires mentionnées à l'article L.631-12 du Code de la construction et de l'habitation, - logements situés à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, et que la qualité de la desserte le permet. • 0,5 place par logement prévus aux articles L151-34 à L151-36 du Code de l'urbanisme, dès lors qu'ils sont situés à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, et que la qualité de la desserte le permet.
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail	1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher UI : 1 place par tranche de 45 m² de surface de plancher
	Restauration	En fonction des besoins.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place par tranche de 45 m² de surface de plancher UI : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher
	Hôtel	
	Autre hébergement touristique	1 place par chambre.

Destinations	Sous-destinations	Nombre minimum d'emplacements
	Cinéma	En fonction des besoins.
	Bureau	1 place par tranche de 55 m ² de surface de plancher
	Centre de congrès et d'exposition	En fonction des besoins.
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie	1 place de stationnement minimum par tranche de 100 m ² de surface de plancher
	Entrepôt	1 place par tranche de 250 m ² de surface de plancher
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	1 place de stationnement minimum par tranche de 250 m ²
	Bureau	1 place par tranche de 55 m ² de surface de plancher
	Centre de congrès et d'exposition	Nombre nécessaire au besoin de l'activité : usagers, visiteurs, employés
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	<ul style="list-style-type: none"> • 1 place de stationnement par tranche de 80 m² • Ils doivent disposer d'un nombre de places de stationnement leur permettant d'assurer leurs besoins propres (capacité d'accueil, personnel...).
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Équipements sportifs	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Salles d'art et de spectacles	
	Lieux de culte	
Autres équipements recevant du public		

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

3.1.1.d. Pour les constructions et aménagement de plus de 500 m² et bureaux de plus de 1000m²

Lorsqu'ils créent plus de 500 m² d'emprise au sol, les nouvelles constructions et aménagements suivants :

- constructions de bâtiments ou parties de bâtiment à usage commercial, industriel ou artisanal,
- constructions de bâtiments à usage d'entrepôt,
- constructions de hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale
- constructions de parcs de stationnement couverts accessibles au public

Et lorsqu'ils créent plus de 1000 m² d'emprise au sol, les nouvelles constructions et aménagements suivants :

- constructions de bâtiments ou parties de bâtiment à usage de bureaux,

Ne sont autorisés 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.

Ces obligations s'appliquent également aux extensions et rénovations lourdes de bâtiments ou parties de bâtiment lorsque ces extensions ou les rénovations concernées ont une emprise au sol de plus de 500 mètres carrés, et de plus de 1 000 m² pour les constructions à destination de bureaux, conformément à l'article L171-4 du code de la construction et de l'habitation.

3.1.2. Obligations en matière de stationnement pour les vélos :

Ces obligations concernent :

- les bâtiments neufs lors de leur construction (à l'exception de la destination « Habitation » lorsque la construction compte moins de deux logements),
- les bâtiments dont le parc de stationnement automobile fait l'objet de travaux, dès lors que celui-ci présente une capacité initiale d'au moins 10 places,
- les bâtiments tertiaires existants dont le parc de stationnement automobile présente une capacité d'au moins 10 places.

Destinations		Seuils minimaux d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos
HABITATION	Logements	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales au sens du CCH 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales au sens du CCH 1 emplacement pour vélo spécial pour 10 emplacements de vélos simples.
	Hébergement	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales au sens du CCH 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales au sens du CCH
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie	15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment (en nombre de places)
	Entrepôt	15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment (en nombre de places)
	Bureau	15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment (en nombre de places)
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment (en nombre de places)
	Centre de congrès et d'exposition	10 % de la capacité (en nombre de places) du parc de stationnement dédié aux véhicules motorisés

Destinations		Seuils minimaux d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos
COMMERCES ET ACTIVITES DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail	10% de la capacité du parc de stationnement dédié aux véhicules motorisés avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 places
	Restauration	10% de la capacité (en nombre de places) du parc de stationnement dédié aux véhicules motorisés
	Commerce de gros	10% de la capacité (en nombre de places) du parc de stationnement dédié aux véhicules motorisés
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	10% de la capacité (en nombre de places) du parc de stationnement dédié aux véhicules motorisés
	Hôtels	10% de la capacité (en nombre de places) du parc de stationnement dédié aux véhicules motorisés
	Autres hébergements touristiques	10% de la capacité (en nombre de places) du parc de stationnement dédié aux véhicules motorisés
	Cinéma	10% de la capacité (en nombre de places) du parc de stationnement dédié aux véhicules motorisés
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	15% de l'effectif total des agents du service publics accueillis simultanément dans le bâtiment (en nombre de places) 15% de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment (en nombre de places)
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	15% de l'effectif total des agents du service publics accueillis simultanément dans le bâtiment (en nombre de places) 15% de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment (en nombre de places)
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Pour les écoles primaires : 1 place pour 8 à 12 élèves Pour les collèges, lycées et universités : 1 place pour 3 à 5 élèves/étudiants
	Salles d'art et de spectacles	10% de la capacité (en nombre de places) du parc de stationnement dédié aux véhicules motorisés

Destinations		Seuils minimaux d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos
	Équipements sportifs	10% de la capacité (en nombre de places) du parc de stationnement dédié aux véhicules motorisés
	Lieux de culte	10% de la capacité (en nombre de places) du parc de stationnement dédié aux véhicules motorisés
	Autres équipements recevant du public	10% de la capacité (en nombre de places) du parc de stationnement dédié aux véhicules motorisés
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole	Non réglementé
	Exploitation forestière	

Les emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos doivent respecter les règles suivantes :

- l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé. Il doit être constitué d'un ou plusieurs locaux fermés et sécurisés,
- les surfaces réservées au stationnement des vélos sont situées ou réparties sur la même unité foncière que le bâtiment ou l'ensemble de l'opération,
- l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos ne pourra en aucun cas être destiné à un autre usage (stationnement de véhicules deux roues motorisés, etc.),
- chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,50 m² minimum, hors espace de dégagement,
- le système de fermeture sécurisé doit permettre de stabiliser et d'attacher les cycles par le cadre, et cumulativement au moins par une roue.

Titre 3. Règles applicables aux zones urbaines

ZONE UA

Cette zone correspond au centre-ville de Villebon-sur-Yvette, situé en bordure de l'Yvette.

Elle accueille de l'habitat collectif, des commerces de proximité, ainsi que de nombreux espaces publics. 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 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 L341-2 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 L113-4 du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions conformément à la délibération du Conseil municipal du 28 mai 2015.

EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE :



CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

1.1 – Tableau des destinations et sous destinations

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	sous conditions particulières
HABITATION			
Logement		X	À condition de respecter les dispositions relatives à la mixité sociale (cf. chapitre 1.7)
Hébergement		X	
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail		X	
Restauration		X	
Commerce de gros	X		
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
Hôtel	X		
Autre hébergement touristique	X		
Cinéma	X		
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie	X		
Entrepôt	X		
Bureau		X	
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		
Centre de congrès et d'exposition	X		
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		X	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
Salles d'art et de spectacles		X	
Équipements sportifs		X	
Lieux de culte		X	
Autres équipements recevant du public		X	
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			

ZONE UA

Exploitation agricole	X		
Exploitation forestière	X		

1.2 – Autres occupations du sol

Sont interdits dans les zones UA

- Les constructions soumises à autorisation préalable au titre de la législation sur les installations classées.
- 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.

CHAPITRE 2 – CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

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

2.1.1. Disposition générale

Les constructions doivent être implantées à l'alignement.

2.1.2. Dispositions particulières

2.1.2.a. Ouvrages techniques destinés aux services publics

Les constructions et ouvrages destinés aux services publics (distribution d'électricité, de gaz, etc.) ne sont pas soumis à des règles de recul.

2.2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Le présent article régit l'implantation des constructions par rapport aux limites du terrain du projet autres que celles avec les emprises publiques/voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale. On distingue les limites latérales et les limites de fond de parcelle (voir « Limite latérale » et « Limite de fond de parcelle » dans le Lexique)

2.2.1. Dispositions générales

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

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives à :

- au moins 8 mètres lorsque la façade comporte des ouvertures créant des vues,
- au moins 1,60 mètre en cas de façade ne présentant pas d'ouvertures créant des vues.

2.2.2. Dispositions particulières

2.2.2.a. Les servitudes de « cour commune »

Les unités foncières bénéficiant de l'application de cours communes, doivent respecter les règles d'urbanisme applicables dans le cadre de l'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain.

2.2.2.b. Ouvrages techniques destinés aux services publics

Les constructions et ouvrages destinés aux services publics (distribution d'électricité, de gaz, etc.) ne sont pas soumis à des règles de recul.

2.3 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Le présent article régit l'implantation des constructions par rapport aux autres constructions situées sur le terrain du projet.

2.3.1. Dispositions générales

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

La distance imposée entre deux constructions non contiguës est :

- d'au moins 5 mètres lorsque la façade comporte des ouvertures créant des vues,
- d'au moins 3 mètres lorsque la façade ne présente pas d'ouvertures créant des vues.

2.3.2. Dispositions particulières

2.3.2.a. Les constructions annexes

Les constructions annexes (abris de jardin, etc.) ne sont pas soumises à un recul minimum par rapport aux constructions existantes au sein de la parcelle/lot.

2.3.2.b. Les pergolas/auvents

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/lot.

2.3.2.c. Ouvrages techniques destinés aux services publics

Les constructions et ouvrages destinés aux services publics (distribution d'électricité, de gaz, etc.) ne sont pas soumis à des règles de recul.

2.4 – Emprise au sol maximale des constructions

Le présent article régleme l'emprise maximale des constructions à l'échelle du terrain d'accueil du projet, et détermine l'emprise qui ne peut être construite (espace à conserver en pleine terre, et espace aménageable).

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à **80 %** de l'unité foncière.

2.5 – Hauteur maximale des constructions

Le présent article régleme la hauteur maximale des constructions.

2.5.1. Dispositions générales

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. Dans le cas de terrain en pentes, la hauteur est mesurée au point médian de la construction.

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

2.5.2. Dispositions particulières

2.5.2.a. Ouvrages techniques destinés aux services publics

La hauteur des constructions et ouvrages destinés aux services publics (distribution d'électricité, de gaz, etc.) ne doit pas excéder 4 mètres maximum par rapport au terrain naturel et mesurée en tous point de ces constructions.

2.6 – Aspect extérieur des constructions

Le présent article règlemente les caractéristiques et aspects des différentes constructions et aménagements.

2.6.1. 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.

2.6.2. Les façades

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.

2.6.3. Les toitures

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

- Une pente plus faible est admise pour les vérandas/abris de jardins/jardins d'hivers/loggias (pièce ou galerie sans fondations lourdes, 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 sans fondations lourdes, 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 au-delà de 20 m² de superficie de toiture. Cette règle s'applique également aux constructions annexes. En cas d'extension de moins de 20 m² d'une annexe conduisant à une toiture totale de plus de 20 m², la toiture de l'extension devra être végétalisée.
- Une pente de toit plus faible ou plus importante peut être autorisée pour les rénovations 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 toit n'est pas conforme à la règle en vigueur.
- Une pente de toit plus faible ou plus importante peut être autorisée pour les bâtiments remarquables repérés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, dont la pente de toit 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,
 - la toiture doit être composée d'un mix de végétalisation et de panneaux solaires photovoltaïques/thermique/aérovoltaiques,
 - la toiture doit être composée de panneaux solaires photovoltaïques/thermique/aérovoltaiques,

La réfection de toits-terrasse existants (ayant fait l'objet d'une autorisation par le passé ou dont la non-conformité est prescrite), qui ne sont pas végétalisés et/ou équipés de panneaux solaires, ne sont pas soumises aux précédentes règles.

- 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 d'éléments occultants fixes d'une hauteur minimum d'1,90 mètre par rapport au niveau du sol du toit-terrasse en

vis-à-vis des limites séparatives 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'aspect tôle ondulée, tôle nervurée, ciment et papier goudronné, sont interdites. Pour les **constructions annexes non maçonnées**, d'une emprise au sol maximale de 20 m², les toitures d'aspects tôle nervurée sont autorisées.

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** :

- chaque lucarne ne peut disposer d'une largeur supérieure à 1,80 mètre,
- lorsque les lucarnes sont implantées au niveau comble d'un R+1+C (rez-de-chaussée + 1 étage + comble), le linéaire cumulé des lucarnes par façade ne peut être supérieur aux deux tiers du linéaire de toiture mesuré à l'égout du toit,
- la réfection de lucarnes existantes (ayant fait l'objet d'une autorisation par le passé ou dont la non-conformité est prescrite), ne sont pas soumises aux précédentes règles,
- les lucarnes ne sont pas soumises à la règle des pentes de toit, ni à l'obligation de végétalisation si leur toiture est plate.

2.6.4. Les clôtures/murs de soutènement

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts doivent être enduits ou traités avec un parement (sur toutes les faces de la clôture et sur la face visible du mur de soutènement). Les matériaux utilisés doivent avoir un caractère permanent, et les différentes teintes doivent respecter une harmonie d'ensemble.

En bordure d'emprise publique :

- les clôtures doivent être édifiées à l'alignement,
- les portails d'accès véhicule (et portillons d'accès piéton s'ils sont contigus) peuvent être édifiés en recul de l'alignement. Dans ce cas, la clôture pourra être partiellement en retrait de l'alignement pour accompagner le recul du portail. Les portails et portillons sont à fixer à une hauteur minimale de 13 cm par rapport au niveau du sol afin de permettre le passage de la petite faune, sauf en cas d'impossibilité technique avérée.
- les clôtures ne doivent pas excéder une hauteur totale de 2 mètres par rapport au niveau du sol de l'emprise publique, en respectant les principes suivants :
 - un muret plein en tant que base de la clôture est autorisé dans la limite maximale d'1 mètre maximum de hauteur. La hauteur de ce mur plein peut être ponctuellement portée à 1,20 mètre de hauteur maximale à l'endroit où sont implantés des coffrets techniques,
 - au-dessus du muret plein, est autorisée la pose de grilles et de panneaux/lames,
 - les grillages souples et treillis soudés sont interdits,
 - la pose de panneaux/lames est interdite sur plus de la moitié de la hauteur maximale autorisée des clôtures.
- les murs de soutènement doivent être maçonnés,
- le traitement du bas de la clôture à l'interface avec l'emprise publique doit être homogène en termes de revêtement de sol et de teinte,
- 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,
- 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 actuellement non conformes avec les règles susmentionnées, est autorisée.

Sur les limites séparatives ou en retrait :

- les clôtures ne doivent pas excéder une hauteur totale de 2 mètres par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux,

ZONE UA

- les poteaux des clôtures ne doivent pas excéder une hauteur totale de 2,15 mètres 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 (sauf si la hauteur maximale de 1 mètre est non atteinte pour le mur de soutènement, dans ce cas, la hauteur de la clôture pourra proportionnellement dépasser 1 mètre). Les clôtures doivent être ajourées sur toute leur hauteur et doublées d'une haie plantée d'essences variées persistante d'une hauteur minimale de 1,90 mètre. 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.

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

Il est interdit de clôturer les cours communes (cette règle s'applique aux limites séparatives uniquement, la clôture sur rue est autorisée).

Les clôtures situées le long d'un cours d'eau doivent être ajourées.

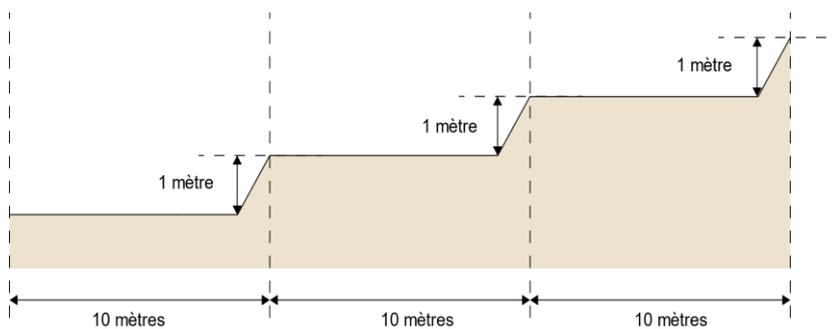
2.6.5. Les exhaussements et affouillements

En bordure d'emprise publique :

- les exhaussements supérieurs au niveau de l'emprise publique ne sont pas autorisés,
- les affouillements sont autorisés pour permettre une mise à niveau du terrain par rapport à l'emprise publique dans le cas de la création d'un accès véhicule/piéton, et/ou pour la création d'une place de stationnement automobile,
- 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,
- des affouillements ponctuellement supérieurs à 1 mètre par rapport au terrain naturel sont autorisés pour la création d'un accès véhicule/piéton depuis l'emprise publique, nécessitant elle-même un affouillement,
- des affouillements supérieurs à 1 mètre sont autorisés pour la création d'une rampe d'accès à un sous-sol, à condition que cet affouillement respecte une distance d'au moins 1 mètre par rapport aux limites séparatives.



2.6.6. Les éléments techniques

Les descentes d'eaux pluviales

Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées à la composition architecturale de la façade.

Les rampes de parking

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles doivent être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

Les édicules et gaines techniques

Les édicules techniques doivent, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

Les réseaux techniques, en toiture ou non, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement qui garantit la qualité et l'harmonie de la façade.

Garde-corps en toiture

Pour les constructions nouvelles, les protections pour le personnel intervenant en toiture (garde-corps) doivent être systématiquement intégrées au projet de façade dès la conception du bâtiment, soit par la surélévation des acrotères, soit par un autre dispositif participant à la composition de la façade et y ajoutant un intérêt architectural.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU en vigueur, les dispositifs de protection doivent compléter de façon élégante la composition architecturale de la façade, ou être étudiés pour être les moins visibles possible depuis les emprises publiques (inclinaison, couleurs, etc.).

Les antennes

Les infrastructures et les installations doivent être réalisées dans le respect de l'environnement, de la qualité esthétique des lieux et dans les conditions les moins dommageables, tant pour le domaine public que pour le domaine privé.

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) doivent être installées obligatoirement en toiture et être dissimulées et invisibles au moins depuis l'espace public. En cas d'impossibilité technique avérée, elles doivent être camouflées.

Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

Les citernes de récupération des eaux de pluie

Ces citernes et autres cuves, doivent être enterrées. En cas d'impossibilité technique avérée, elles doivent être installées de manière la plus discrète possible (implantation, teinte et aspect, écran végétal persistant, etc.).

Les panneaux solaires

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction. Dans le cas où ils sont posés en toiture, ils doivent être encastrés et positionnés au plus près et parallèlement à la pente du toit. L'implantation doit être la plus basse et discrète possible, qu'elle soit ou non intégrée au bâti.

Leur disposition doit être la plus homogène possible en regroupant les panneaux solaires.

Dans le cas de panneaux solaires thermiques, l'installation des ballons d'accumulation n'est pas autorisée au-dessus des panneaux.

Les éoliennes

Les éoliennes sont autorisées en toiture. Elles doivent être intégrées dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et ne pas dépasser une hauteur de 1,50 mètres lorsqu'elles sont sur mât.

Lorsqu'elles ne sont pas sur mât, elles doivent être positionnées au plus près de la toiture. Leur carénage doit être qualitatif tant en termes de matériaux que de teinte.

Leurs structures d'accroche ne doivent pas être visibles du domaine public ou à défaut camouflées.

Elles ne devront pas créer de nuisances sonores excessives.

Climatiseurs, ventilateurs, pompes à chaleur

Ces équipements doivent être installés de manière la plus discrète possible sur les façades les moins visibles depuis l'espace public, et ne devront pas créer de nuisances sonores excessives (respect des normes acoustiques, installation de panneaux acoustiques au besoin, etc.).

Les coffres de volets roulants

Pour les nouvelles constructions, les coffres de volets roulants ne doivent pas être visibles sur la façade.

Pour les constructions existantes, sont autorisés les coffres de volets roulants installés dans la limite de l'épaisseur du linteau, et de la manière la moins visible possible depuis l'espace public.

Devantures commerciales

Les éléments se rapportant au commerce (devantures, enseignes, publicités, etc.) doivent être intégrés à la composition architecturale de la façade du bâtiment. Le Règlement Local de Publicité, en Annexe n°7.3.17 du présent règlement, précise l'ensemble des règles d'implantation des enseignes, préenseignes, et publicités.

2.7 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et des abords des constructions

2.7.1. Dispositions générales

2.7.1.a. Espaces de pleine terre

Au moins 15 % de la superficie de l'unité foncière doit être traitée en espace de pleine terre.

2.7.1.b. Autres espaces libres

Dans toutes les zones :

- au moins la moitié des espaces libres (terrasse, stationnement, cheminements, etc.), en dehors de la part minimale d'espace de pleine terre exigée et de l'emprise constructible réglementée au présent règlement, doit être perméable (voir « Surface perméable » dans le Lexique).
- L'utilisation de couleurs claires pour les revêtements de sol est à privilégier,
- En cas de clôture ou portail implantés en retrait de l'alignement, le sol situé entre l'alignement et la clôture ou le portail devra présenter le même traitement que l'espace public.

2.7.1.c. Plantations

Afin de favoriser la biodiversité, le confort thermique, et de limiter le ruissellement des eaux pluviales, il doit être planté en pleine terre au minimum 1 arbre de haute tige pour 100 m² de pleine terre. Toute tranche de 100 m² entamée est due. La répartition de des arbres de haute tige sur le terrain est libre mais doit respecter un recul minimal de 2 mètres par rapport aux limites de propriété.

Le choix des essences de plantes doit être 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.

ZONE UA

Pour les aires de stationnement automobile de plus de 8 places extérieures, des arbres de haute tige doivent être plantés :

- stationnement longitudinal : 1 arbre toutes les 2 places de stationnement,
- stationnement perpendiculaire : 1 arbre toutes les 4 places de stationnement,
- stationnement en épis : 1 arbre toutes les 4 places de stationnement (distance équivalente à environ 10 mètres).

Cette règle n'est pas applicable dans le cas d'une installation d'ombrière photovoltaïque.

Les arbres imposés sur les aires de stationnement sont comptabilisés dans la règle imposant 1 arbre de haute tige pour 100 m² d'unité foncière.

Les bonnes pratiques pour la préservation des arbres sont rappelées en Annexe n°7.3.2 du présent règlement. Figure également en Annexe n°7.3.2, la liste des espèces végétales à éviter ou recommandée sur le territoire.

2.8 – Performance énergétique et environnementale

Se reporter au chapitre 2 des règles applicables en toutes zones.

CHAPITRE 3 – STATIONNEMENTS, ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1 – Stationnements

Se reporter au chapitre 3 des règles applicables en toutes zones.

3.2 – Condition de desserte des terrains et les réseaux

Le terrain d'assiette d'une construction doit être desservi 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 (article R111-5 du Code de l'urbanisme).

3.2.1. Accès :

3.2.1.a. Dispositions générales :

Les accès pour véhicules automobiles 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.

La largeur utile (hors poteaux/encadrement/murs) des accès doit être d'au moins 3 mètres si la construction est située à moins de 100 mètres de la voie (publique ou privée) et au moins 3,50 mètres si elle est située au-delà. Cette disposition ne concerne pas les extensions limitées des constructions existantes autorisées.

Afin de garantir l'accessibilité et la visibilité des entrées et sorties des véhicules motorisés, la largeur des accès est réglementée comme suit :

- Les accès véhicule doivent présenter une largeur utile minimale de 3 mètres (ou 3,50 mètres si la construction est située à plus de 100 mètres de la voie de desserte), et une largeur utile maximale de 5 mètres,
- Les opérations à destination d'habitation de 5 logements et plus, ou à usage autre que l'habitation de plus 1 000 m² 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.).

Afin de garantir la préservation des espaces publics, le nombre d'accès pour les véhicules automobiles est réglementé comme suit :

- Pour les façades de terrain inférieures à 12 mètres :
 - o Un seul accès véhicules est autorisé le long de chaque voie ouverte à la circulation publique,
 - o 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 :
 - o 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 m² de surface de plancher.

3.2.1.b. 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 du bâti, 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 la limite d'un logement.

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.

Les ouvrages techniques destinés aux services publics (distribution d'électricité, de gaz et de téléphone, etc.) ne sont pas assujettis aux règles ci-dessus.

3.2.2. Voirie :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code civil. Aucune opération ne peut prendre uniquement accès sur les sentiers ou chemins non carrossables.

Les constructions sont autorisées en bordure d'une voie publique ayant des conditions de desserte et de sécurité suffisantes au regard du programme de construction envisagé.

3.2.3. Desserte par les réseaux :

Alimentation en électricité

Le branchement sur le réseau d'électricité est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation électrique. Pour tous les travaux d'extension du réseau public d'électricité rendus nécessaires par une opération de construction, les frais sont à la charge du bénéficiaire de cette opération.

Alimentation en eau

Eau potable

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

Assainissement :

Eaux usées

Toutes les constructions doivent respecter :

- le Règlement d'assainissement de la Communauté d'agglomération Paris-Saclay, pour ce qui concerne l'assainissement collectif,
- le Règlement d'assainissement du Syndicat Intercommunal de l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette (SIAHVY), pour ce qui concerne l'assainissement non collectif et le raccordement au collecteur intercommunal de l'Yvette.

Les constructions doivent notamment répondre aux obligations suivantes :

- toutes les eaux usées (eaux domestiques et non domestiques, eau de piscine, etc.) doivent être gérées, à l'intérieur d'une même parcelle/unité foncière, les eaux usées doivent être recueillies séparément des eaux pluviales,

- le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe.

Eaux pluviales

Toutes les constructions doivent respecter :

- le Règlement d'assainissement de la Communauté d'agglomération Paris-Saclay.
- La gestion des eaux pluviales devra également être compatible avec les dispositions du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Orge Yvette en vigueur.

Tout projet d'aménagement devra gérer ses eaux pluviales au regard des prescriptions inscrites dans le SAGE Orge-Yvette à savoir, une gestion de la pluie là où elle tombe sur la parcelle du projet par la mise en œuvre de solutions fondées sur la nature (noues végétalisées, bassins à ciel ouvert, jardins de pluies). Cette gestion des eaux pluviales vise la non-connexion des volumes rejetés au réseau et au cours d'eau, et de manière plus générale l'intégration de l'eau dans la ville.

Cela induit que ces projets :

- Infiltrer, évapotranspirer, la totalité des eaux pluviales du projet pour la pluie fixée dans le SAGE Orge-Yvette ;
 - au plus près du point de chute ;
 - par des solutions fondées sur la nature ;
 - pour toutes les surfaces autres que celles de pleine-terre.
- Ces eaux pluviales ne sont pas admises dans le réseau d'assainissement.
- Les volumes d'eau supérieurs à la pluie de référence du SAGE devront être gérés de manière à ne pas générer ou aggraver le risque pour les biens et les personnes et afin de ne pas impacter les milieux naturels.
- Les ouvrages de gestion des eaux pluviales doivent disposer au bout de 24h à la suite d'un épisode pluvieux, d'un volume utile leur permettant de stocker à minima une lame d'eau de 10 mm. Pour cela, ils devront avoir la capacité de restituer par infiltration une lame d'eau de 10 mm, en 24h maximum.

Lors d'une réhabilitation, restauration ou rénovation telles que définies dans le SAGE Orge-Yvette, ces prescriptions s'appliquent uniquement aux surfaces imperméabilisées supplémentaires du projet par rapport à l'état existant.

Les cas dérogatoires à ces principes de gestion des eaux pluviales et leurs modalités de gestion sont définies dans le SAGE Orge-Yvette.

Les bonnes pratiques pour la prise en compte des eaux pluviales sont rappelées en Annexe n°7.3.9 du présent règlement.

Eaux souterraines

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, les aménagements de l'évacuation des eaux de source seront à la charge du propriétaire.

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

Encombrants

Pour les constructions de plus de 5 logements, un local de 15 m² minimum doit être créé pour les encombrants.

Collecte des déchets

Les locaux de collecte des déchets doivent être conformes aux dispositions du Règlement de collecte des déchets ménagers et assimilés du Syndicat Intercommunal des Ordures Ménagères (SIOM) de la Vallée de Chevreuse.

ZONE UB

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

Ce site a vocation à devenir un nouveau quartier dans le prolongement du centre-ville. Il fait l'objet d'une d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) décrite en pièce n°4 du dossier de PLU. Un programme de construction de nouveaux logements diversifiés y est prévu, ainsi que l'aménagement de nouvelles voies de circulations, des espaces publics et la préservation d'une zone boisée.

Elle comprend un sous-secteur UBa sur l'actuel site occupé par Orange.

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 L341-2 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 L113-4 du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions conformément à la délibération du Conseil municipal du 28 mai 2015.

EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE :



CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

1.1 – Tableau des destinations et sous destinations

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	sous conditions particulières
HABITATION			
Logement		X	À condition de respecter les orientations de l'OAP n°1 DGA relatives à la mixité sociale.
Hébergement		X	
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail		X	À condition d'être limité à 300 m ² de surface de plancher par unité.
Restauration		X	
Commerce de gros	X		
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
Hôtel		X	
Autre hébergement touristique		X	
Cinéma	X		
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie	X		
Entrepôt	X		
Bureau		X	
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		
Centre de congrès et d'exposition	X		
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		X	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
Salles d'art et de spectacles		X	
Équipements sportifs		X	
Lieux de culte	X		
Autres équipements recevant du public		X	
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			

ZONE UB

Exploitation agricole	X		
Exploitation forestière	X		

1.2 – Autres occupations du sol

Sont interdits dans les zones UB

- Les constructions soumises à autorisation préalable au titre de la législation sur les installations classées.
- 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 pylônes et antennes qui ne sont pas situés en toiture.

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'infirmier 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.*

CHAPITRE 2 – CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

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

2.1.1. Disposition générale

Les constructions doivent être implantées à l'alignement et/ou en retrait des voies existantes ou à créer.

Le long de la rue des Casseaux, en cas d'implantation des constructions à l'alignement, les linéaires de façade ne pourront excéder 15 mètres.

Le projet doit respecter les dispositions figurant dans les OAP en pièce n°4 du dossier de PLU.

2.1.2. Dispositions particulières

2.1.2.a. Le long des voies piétonnes

Le long des sentes, sentiers, chemins, passages, non ouverts à la circulation automobile, les constructions devront être implantées en recul d'au moins 2,50 mètres.

2.1.2.b. Ouvrages techniques destinés aux services publics

Les constructions et ouvrages destinés aux services publics (distribution d'électricité, de gaz, etc.) ne sont pas soumis à des règles de recul.

2.2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Le présent article régit l'implantation des constructions par rapport aux limites du terrain du projet autres que celles avec les emprises publiques/voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale. On distingue les limites latérales et les limites de fond de parcelle (voir « Limite latérale » et « Limite de fond de parcelle » dans le Lexique)

2.2.1. Dispositions générales

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

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives à :

- au moins 8 mètres lorsque la façade comporte des ouvertures créant des vues,
- au moins 2,50 mètres en cas de façade ne présentant pas d'ouvertures créant des vues.

Le projet doit respecter les dispositions figurant dans les OAP en pièce n°4 du dossier de PLU.

2.2.2. Dispositions particulières

2.2.2.a. Le long d'une voie de desserte interne collective

Lorsque qu'une limite séparative constitue la limite avec une voie de desserte interne d'au moins 3 mètres de largeur (espace commun d'un lotissement, servitude de passage, etc.), les constructions doivent respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à cette limite, compté en tous points de la construction. Cette règle est uniquement applicable pour les constructions qui disposent d'ouvertures créant des vues orientées vers la voie de desserte interne.

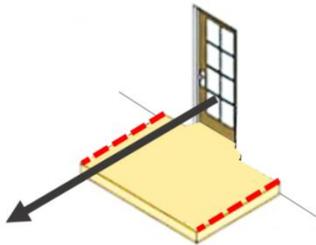
2.2.2.b. Les terrasses

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

Les terrasses aménagées 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. En limites latérales de la terrasse, ce recul peut être moindre dès lors que sont installés des éléments occultants fixes d'une hauteur minimum d'1,90 mètre par rapport au niveau du sol de la terrasse (mur plein, brise vue plein et/ou translucide).

Les terrasses aménagées 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. En limites latérales de la terrasse, ce recul peut être moindre dès lors que sont installés des éléments occultants fixes d'une hauteur minimum d'1,90 mètre par rapport au niveau du sol de la terrasse (mur plein, brise vue plein et/ou translucide).

Les limites latérales d'une terrasse sont prises en considération par rapport à l'axe de l'ouverture principale qui dessert la terrasse :



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

2.2.2.c. Les balcons

Les balcons doivent être implantés en retrait minimum de 8 mètres des limites séparatives. En limites latérales de balcon, ce recul peut être moindre dès lors que sont installés des éléments occultants fixes d'une hauteur minimum d'1,90 mètre par rapport au niveau du sol de la terrasse (mur plein, brise vue plein et/ou translucide).

Les limites latérales sont prises en considération par rapport à l'axe de l'ouverture principale qui dessert le balcon :



2.2.2.d. Les pergolas/auvents

Les auvents et pergolas, sans fondations lourdes, dès lors qu'ils sont utilisés comme des terrasses couvertes, doivent respecter les mêmes règles que celles précisées au paragraphe 2.2.1.

Les auvents et pergolas, sans fondations lourdes, uniquement utilisés pour protéger un véhicule, ne sont pas soumis à un recul minimum par rapport aux limites séparatives (latérales et de fond de parcelle).

2.2.2.e. Les escaliers et perrons

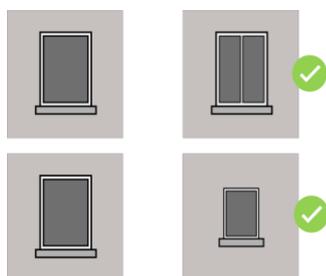
Les escaliers et perrons dont la hauteur totale dépasse 1 mètre par rapport au terrain naturel avant travaux, doivent être implantés en retrait minimum de 1,90 mètre des limites séparatives.

2.1.2.f. Ouvrages techniques destinés aux services publics

Les constructions et ouvrages destinés aux services publics (distribution d'électricité, de gaz, etc.) ne sont pas soumis à des règles de recul.

2.1.2.g. Construction existante non conforme aux dispositions du présent règlement

Lorsque qu'une construction existante et régulièrement édifiée à la date d'approbation du présent règlement 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.



Des dispositifs occultants (brise-vue, mur de clôture, etc.) 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.

Lorsqu'une construction existante et régulièrement édifiée à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas les règles de retrait minimal par rapport aux limites séparatives latérales, elle peut faire l'objet d'une rénovation, d'une extension et ou d'une surélévation, sur la base de leur implantation actuelle et à condition que cela n'entraîne pas une aggravation de la non-conformité à la règle générale actuellement en vigueur.

2.3 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Le présent article régleme l'implantation des constructions par rapport aux autres constructions situées sur le terrain du projet.

2.3.1. Dispositions générales

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

ZONE UB

La distance imposée entre deux constructions non contiguës est :

- d'au moins 8 mètres lorsque la façade comporte des ouvertures créant des vues,
- d'au moins 2,5 mètres lorsque la façade ne présente pas d'ouvertures créant des vues.

Le projet doit respecter les dispositions figurant dans les OAP en pièce n°4 du dossier de PLU.

2.3.2. Dispositions particulières

2.3.2.a. Ouvrages techniques destinés aux services publics

Les constructions et ouvrages destinés aux services publics (distribution d'électricité, de gaz, etc.) ne sont pas soumis à des règles de recul.

2.4 – Emprise au sol maximale des constructions

Le présent article règlemente l'emprise maximale des constructions à l'échelle du terrain d'accueil du projet, et détermine l'emprise qui ne peut être construite (espace à conserver en pleine terre, et espace aménageable).

L'emprise au sol des construction n'est pas réglementée.

2.5 – Hauteur maximale des constructions

Le présent article règlemente la hauteur maximale des constructions.

2.5.1. Dispositions générales

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 mètres de linéaire de construction.

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

Le projet doit respecter les dispositions figurant dans les OAP en pièce n°4 du dossier de PLU.

2.5.1.a. Dans la zone UB

La hauteur des constructions principales ne peut excéder :

- 16 mètres à l'égout du toit. Dans ce cas les pentes de toitures n'excéderont pas 40°.
- 20 mètres 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 1,50 mètre.

2.5.1.a. Dans la zone UBa

La hauteur des constructions principales ne peut excéder :

- 7 mètres à l'égout du toit et 11 mètres au faîtage ou au faîte.
- 7,5 mètres à l'acrotère pour les toitures plates.

2.5.2. Dispositions particulières

2.5.2.a. Ouvrages techniques destinés aux services publics

La hauteur des constructions et ouvrages techniques destinés aux services publics (distribution d'électricité, de gaz, etc.) ne doit pas excéder 4 mètres maximum par rapport au terrain naturel et mesurée en tous point de ces constructions.

2.6 – Aspect extérieur des constructions

Le présent article régit les caractéristiques et aspects des différentes constructions et aménagements.

Le projet doit respecter les dispositions figurant dans les OAP en pièce n°4 du dossier de PLU.

2.6.1. 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.

2.6.2. Les façades

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.

2.6.3. 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.

2.6.4. Les clôtures/murs de soutènement

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts doivent être enduits ou traités avec un parement (sur toutes les faces de la clôture et sur la face visible du mur de soutènement). Les matériaux utilisés doivent avoir un caractère permanent, et les différentes teintes doivent respecter une harmonie d'ensemble.

En bordure d'emprise publique :

- les clôtures doivent être édifiées à l'alignement,
- les portails d'accès véhicule (et portillons d'accès piéton s'ils sont contigus) peuvent être édifiés en recul de l'alignement. Dans ce cas, la clôture pourra être partiellement en retrait de l'alignement pour accompagner le recul du portail. Les portails et portillons sont à fixer à une hauteur minimale de 13 cm par rapport au niveau du sol afin de permettre le passage de la petite faune, sauf en cas d'impossibilité technique avérée.
- les clôtures ne doivent pas excéder une hauteur totale de 2 mètres par rapport au niveau du sol de l'emprise publique, en respectant les principes suivants :
 - un muret plein en tant que base de la clôture est autorisé dans la limite maximale d'1 mètre maximum de hauteur. La hauteur de ce mur plein peut être ponctuellement portée à 1,20 mètre de hauteur maximale à l'endroit où sont implantés des coffrets techniques,
 - au-dessus du muret plein, est autorisée la pose de grilles et de panneaux/lames,

ZONE UB

- les grillages souples et treillis soudés sont interdits,
- la pose de panneaux/lames est interdite sur plus de la moitié de la hauteur maximale autorisée des clôtures.
- les murs de soutènement doivent être maçonnés,
- le traitement du bas de la clôture à l'interface avec l'emprise publique doit être homogène en termes de revêtement de sol et de teinte,
- 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,
- 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 actuellement non conformes avec les règles susmentionnées, est autorisée.

Sur les limites séparatives ou en retrait :

- les clôtures ne doivent pas excéder une hauteur totale de 2 mètres par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux,
- les poteaux des clôtures ne doivent pas excéder une hauteur totale de 2,15 mètres 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 (sauf si la hauteur maximale de 1 mètre est non atteinte pour le mur de soutènement, dans ce cas, la hauteur de la clôture pourra proportionnellement dépasser 1 mètre). Les clôtures doivent être ajourées sur toute leur hauteur et doublées d'une haie plantée d'essences variées persistante d'une hauteur minimale de 1,90 mètre. 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 clôtures situées le long d'un cours d'eau doivent être ajourées.

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

2.6.5. Les éléments techniques

Les descentes d'eaux pluviales

Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées à la composition architecturale de la façade.

Les rampes de parking

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles doivent être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

Les édicules et gaines techniques

Les édicules techniques doivent, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

Les réseaux techniques, en toiture ou non, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement qui garantit la qualité et l'harmonie de la façade.

Garde-corps en toiture

Pour les constructions nouvelles, les protections pour le personnel intervenant en toiture (garde-corps) doivent être systématiquement intégrées au projet de façade dès la conception du bâtiment, soit par la surélévation des acrotères, soit par un autre dispositif participant à la composition de la façade et y ajoutant un intérêt architectural.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU en vigueur, les dispositifs de protection doivent compléter de façon élégante la composition architecturale de la façade, ou être étudiés pour être les moins visibles possible depuis les emprises publiques (inclinaison, couleurs, etc.).

Les antennes

Les infrastructures et les installations doivent être réalisées dans le respect de l'environnement, de la qualité esthétique des lieux et dans les conditions les moins dommageables, tant pour le domaine public que pour le domaine privé.

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) doivent être installées obligatoirement en toiture et être dissimulées et invisibles au moins depuis l'espace public. En cas d'impossibilité technique avérée, elles doivent être camouflées.

Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

Les citernes de récupération des eaux de pluie

Ces citernes et autres cuves, doivent être enterrées. En cas d'impossibilité technique avérée, elles doivent être installées de manière la plus discrète possible (implantation, teinte et aspect, écran végétal persistant, etc.).

Les panneaux solaires

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction. Dans le cas où ils sont posés en toiture, ils doivent être encastrés et positionnés au plus près et parallèlement à la pente du toit. L'implantation doit être la plus basse et discrète possible, qu'elle soit ou non intégrée au bâti.

Leur disposition doit être la plus homogène possible en regroupant les panneaux solaires.

Dans le cas de panneaux solaires thermiques, l'installation des ballons d'accumulation n'est pas autorisée au-dessus des panneaux.

Les éoliennes

Les éoliennes sont autorisées en toiture. Elles doivent être intégrées dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et ne pas dépasser une hauteur de 1,50 mètres lorsqu'elles sont sur mât. Lorsqu'elles ne sont pas sur mât, elles doivent être positionnées au plus près de la toiture. Leur carénage doit être qualitatif tant en termes de matériaux que de teinte.

Leurs structures d'accroche ne doivent pas être visibles du domaine public ou à défaut camouflées.

Elles ne devront pas créer de nuisances sonores excessives.

Climatiseurs, ventilateurs, pompes à chaleur

Ces équipements doivent être installés de manière la plus discrète possible sur les façades les moins visibles depuis l'espace public, et ne devront pas créer de nuisances sonores excessives (respect des normes acoustiques, installation de panneaux acoustiques au besoin, etc.).

Les coffres de volets roulants

Pour les nouvelles constructions, les coffres de volets roulants ne doivent pas être visibles sur la façade.

Pour les constructions existantes, sont autorisés les coffres de volets roulants installés dans la limite de l'épaisseur du linteau, et de la manière la moins visible possible depuis l'espace public.

Devantures commerciales

Les éléments se rapportant au commerce (devantures, enseignes, publicités, etc.) doivent être intégrés à la composition architecturale de la façade du bâtiment. Le Règlement Local de Publicité, en Annexe n°7.3.17 du présent règlement, précise l'ensemble des règles d'implantation des enseignes, préenseignes, et publicités.

2.7 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et des abords des constructions

2.7.1. Dispositions générales

Le projet doit respecter les dispositions figurant dans les OAP en pièce n°4 du dossier de PLU.

2.7.1.a. Espaces de pleine terre

Au moins 20 % de la superficie de l'unité foncière doit être traitée en espace de pleine terre.

2.7.1.b. Autres espaces libres

- Les espaces libres de constructions, de voies et de stationnements doivent faire l'objet d'un traitement paysager
- Les places extérieures de stationnement automobile doivent être perméables. A ce titre, elles comportent 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,
- L'utilisation de couleurs claires pour les revêtements de sol est à privilégier.

2.7.1.c. Plantations

Afin de favoriser la biodiversité, le confort thermique, et de limiter le ruissellement des eaux pluviales, il doit être planté en pleine terre au minimum 1 arbre de haute tige pour 100 m² de pleine terre. Toute tranche de 100 m² entamée est due. La répartition de des arbres de haute tige sur le terrain est libre mais doit respecter un recul minimal de 2 mètres par rapport aux limites de propriété.

Le choix des essences de plantes doit être 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.

Les bonnes pratiques pour la préservation des arbres sont rappelées en Annexe n°7.3.2 du présent règlement. Figure également en Annexe n°7.3.2, la liste des espèces végétales à éviter ou recommandée sur le territoire.

2.8 – Performance énergétique et environnementale

Se reporter au chapitre 2 des règles applicables en toutes zones.

CHAPITRE 3 – STATIONNEMENTS, ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1 – Stationnements

Se reporter au chapitre 3 des règles applicables en toutes zones.

Les solutions d'optimisation du stationnement devront être privilégiées (espace de stationnement en silo, emprise de stationnement communicantes, autres).

3.2 – Condition de desserte des terrains et les réseaux

Le terrain d'assiette d'une construction doit être desservi 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 (article R111-5 du Code de l'urbanisme).

En outre, le projet doit respecter les dispositions figurant dans les OAP en pièce n°4 du dossier de PLU.

3.2.1. Accès :

Les accès pour véhicules automobiles 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.

La largeur utile (hors poteaux/encadrement/murs) des accès doit être d'au moins 3 mètres si la construction est située à moins de 100 mètres de la voie (publique ou privée) et au moins 3,50 mètres si elle est située au-delà. Cette disposition ne concerne pas les extensions limitées des constructions existantes autorisées.

Afin de garantir l'accessibilité et la visibilité des entrées et sorties des véhicules motorisés, la largeur des accès est réglementée comme suit :

- Les accès véhicule doivent présenter une largeur utile minimale de 3 mètres (ou 3,50 mètres si la construction est située à plus de 100 mètres de la voie de desserte), et une largeur utile maximale de 5 mètres,
- Les opérations à destination d'habitation de 5 logements et plus, ou à usage autre que l'habitation de plus 1 000 m² 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.).

Afin de garantir la préservation des espaces publics, le nombre d'accès pour les véhicules automobiles est réglementé comme suit :

- Pour les façades de terrain inférieures à 12 mètres :
 - o Un seul accès véhicules est autorisé le long de chaque voie ouverte à la circulation publique,
 - o 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.

ZONE UB

- Pour les façades de terrain supérieures ou égales à 12 mètres :
 - o 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 m² de surface de plancher.

3.2.2. Voirie :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil. Aucune opération ne peut prendre uniquement accès sur les sentiers ou chemins non carrossables.

3.2.3. Desserte par les réseaux :

Alimentation en électricité

Le branchement sur le réseau d'électricité est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation électrique. Pour tous les travaux d'extension du réseau public d'électricité rendus nécessaires par une opération de construction, les frais sont à la charge du bénéficiaire de cette opération.

Alimentation en eau

Eau potable

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

Assainissement :

Eaux usées

Toutes les constructions doivent respecter :

- le Règlement d'assainissement de la Communauté d'agglomération Paris-Saclay, pour ce qui concerne l'assainissement collectif,
- le Règlement d'assainissement du Syndicat Intercommunal de l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette (SIAHVY), pour ce qui concerne l'assainissement non collectif et le raccordement au collecteur intercommunal de l'Yvette.

Les constructions doivent notamment répondre aux obligations suivantes :

- toutes les eaux usées (eaux domestiques et non domestiques, eau de piscine, etc.) doivent être gérées,
- à l'intérieur d'une même parcelle/unité foncière, les eaux usées doivent être recueillies séparément des eaux pluviales,
- le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe,

Eaux pluviales

Toutes les constructions doivent respecter :

- le Règlement d'assainissement de la Communauté d'agglomération Paris-Saclay.
- La gestion des eaux pluviales devra également être compatible avec les dispositions du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Orge Yvette en vigueur.

Tout projet d'aménagement devra gérer ses eaux pluviales au regard des prescriptions inscrites dans le SAGE Orge-Yvette à savoir, une gestion de la pluie là où elle tombe sur la parcelle du projet par la mise en œuvre de solutions fondées sur la nature (noues végétalisées, bassins à ciel ouvert, jardins de pluies).

Cette gestion des eaux pluviales vise la non-connexion des volumes rejetés au réseau et au cours d'eau, et de manière plus générale l'intégration de l'eau dans la ville.

Cela induit que ces projets :

- Infiltrer, évapotranspirer, la totalité des eaux pluviales du projet pour la pluie fixée dans le SAGE Orge-Yvette ;
 - au plus près du point de chute ;
 - par des solutions fondées sur la nature ;
 - pour toutes les surfaces autres que celles de pleine-terre.
- Ces eaux pluviales ne sont pas admises dans le réseau d'assainissement.
- Les volumes d'eau supérieurs à la pluie de référence du SAGE devront être gérés de manière à ne pas générer ou aggraver le risque pour les biens et les personnes et afin de ne pas impacter les milieux naturels.
- Les ouvrages de gestion des eaux pluviales doivent disposer au bout de 24h à la suite d'un épisode pluvieux, d'un volume utile leur permettant de stocker à minima une lame d'eau de 10 mm. Pour cela, ils devront avoir la capacité de restituer par infiltration une lame d'eau de 10 mm, en 24h maximum.

Lors d'une réhabilitation, restauration ou rénovation telles que définies dans le SAGE Orge-Yvette, ces prescriptions s'appliquent uniquement aux surfaces imperméabilisées supplémentaires du projet par rapport à l'état existant.

Les cas dérogatoires à ces principes de gestion des eaux pluviales et leurs modalités de gestion sont définies dans le SAGE Orge-Yvette.

Les bonnes pratiques pour la prise en compte des eaux pluviales sont rappelées en Annexe n°7.3.9 du présent règlement.

Eaux souterraines

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, les aménagements de l'évacuation des eaux de source seront à la charge du propriétaire.

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

3.2.4. Ordures ménagères et encombrants :

Dans chaque opération, il est 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 sont 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 sont aménagés pour être facilement accessibles depuis les voies ouvertes à la circulation des véhicules de collecte.

Pour les constructions de plus de 5 logements, un local de 15 m² minimum doit être créée pour les encombrants.

Collecte des déchets

Les locaux de collecte des déchets doivent être conformes aux dispositions du Règlement de collecte des déchets ménagers et assimilés du Syndicat Intercommunal des Ordures Ménagères (SIOM) de la Vallée de Chevreuse.

ZONE UC

La zone UC correspond à des ensembles bâtis de grande taille de type « habitat collectif ». Ils sont répartis sur l'ensemble du territoire communal et généralement constitués de plusieurs bâtiments implantés au sein d'un espace paysager à préserver.

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 9 sous-secteurs :

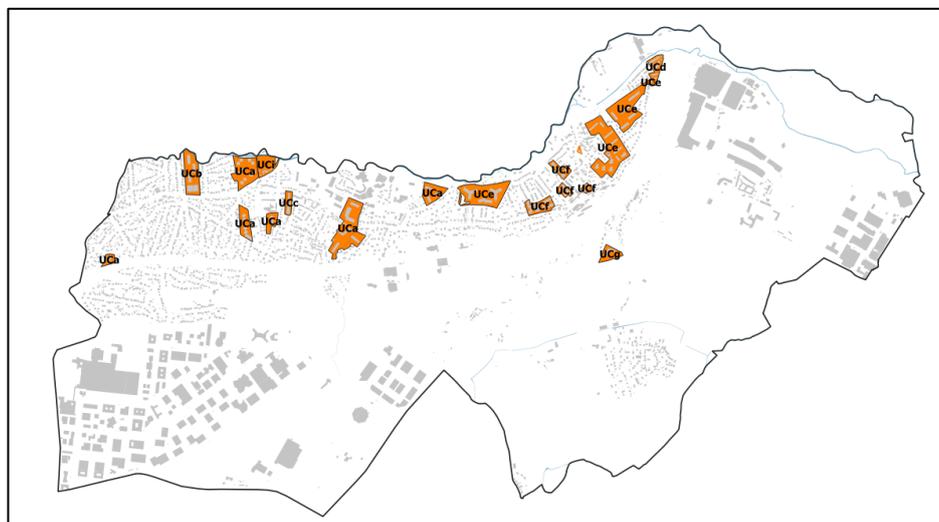
- UCa qui correspond à plusieurs ensembles d'habitat collectif de hauteur moyenne (Résidence
- UCb qui est situé dans la partie Ouest de la partie résidentielle, est le seul secteur à accueillir des commerces afin d'affirmer le pôle commercial existant qui s'étend le long de l'avenue du Général de Gaulle,
- 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 l'avenue de la Plesse au lieu-dit Pierre Longue.
- UCh qui se situe à l'intersection de la rue de Palaiseau et de la rue de Vanderbilt.
- UCi qui se situe en entrée de ville à proximité du pont de Fourcherolles, et est concernée par une 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 L341-2 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 L113-4 du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions conformément à la délibération du Conseil municipal du 28 mai 2015.

EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE :



CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

1.1 – Tableau des destinations et sous destinations

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	sous conditions particulières
HABITATION			
Logement		X	À condition de respecter les dispositions relatives à la mixité sociale (cf. chapitre 1.7)
Hébergement		X	
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail		X	
Restauration		X	
Commerce de gros	X		
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
Hôtel	X		
Autre hébergement touristique	X		
Cinéma	X		
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie	X		
Entrepôt	X		
Bureau		X	
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		
Centre de congrès et d'exposition	X		
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		X	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
Salles d'art et de spectacles	X		
Équipements sportifs	X		
Lieux de culte	X		
Autres équipements recevant du public		X	
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			

ZONE UC

Exploitation agricole	X		
Exploitation forestière	X		

1.2 – Autres occupations du sol

Sont interdits dans les zones UC

- Les constructions soumises à autorisation préalable au titre de la législation sur les installations classées.
- 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 dans une bande de 15 m comptée à partir de l'axe de la RD 59.

Pour les lignes électriques HTB en UCg :

- Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics,
- Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 Volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.
- Les ouvrages de Transport d'Électricité « HTB » sont admis et peuvent être modifiés ou surélevés pour des exigences fonctionnelles ou / et techniques.

CHAPITRE 2 – CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

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

2.1.1. Disposition générale

- Dans les zones UCa, UCb, UCc, UCd, UCe, UCg, toute construction doit être implantée à une distance d'au moins 8 mètres 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.
- Dans la zone UCf, toute construction doit être implantée à une distance d'au moins 5 mètres 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.
- Dans la zone UCh, toutes constructions doivent être implantées 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.
- Dans la zone UCd, les bâtiments annexes à usage de stationnement affectés à l'habitat peuvent être implantés à l'alignement de la déviation latérale du chemin rural.
- Dans la zone UCi, toutes constructions doivent être implantées soit à l'alignement dans la limite de 50 % maximum du linéaire de façade de la construction, soit en retrait d'au moins 8 mètres pour tout ou partie du linéaire de façade.

2.1.2. Dispositions particulières

2.1.2.a. Ouvrages techniques destinés aux services publics

Les constructions et ouvrages techniques destinés aux services publics (distribution d'électricité, de gaz, etc.) ne sont pas soumis à des règles de recul.

L'ensemble de ces dispositions précédentes 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.

2.1.2.b. Le long des voies piétonnes

Le long des sentes, sentiers, chemins, passages, non ouverts à la circulation automobile, les constructions devront respecter une marge de recul d'au moins 2,50 mètres à compter de l'alignement.

2.2.2.a. Construction existante implantée dans la marge de retrait

Les constructions existantes régulièrement édifiées à la date d'approbation du présent règlement, situées à l'alignement ou dans la marge de retrait à compter de l'alignement, peuvent faire l'objet d'une rénovation, d'une extension et ou d'une surélévation, sur la base de leur implantation actuelle et sous les conditions suivantes :

- L'extension au sol doit être réalisée dans le prolongement de la construction existante
- la surélévation doit être réalisée dans le prolongement de la construction existante et sa hauteur doit respecter la règle de hauteur maximale définie au paragraphe 2.5.

2.2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Le présent article régit l'implantation des constructions par rapport aux limites du terrain du projet autres que celles avec les emprises publiques/voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale. On distingue les limites latérales et les limites de fond de parcelle (voir « Limite latérale » et « Limite de fond de parcelle » dans le Lexique)

2.2.1. Dispositions générales

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

2.2.1.a 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 de retrait :

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

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 mètres 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.

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

Dans la zone UCd, les bâtiments annexes à usage de stationnement affectés à l'habitat peuvent être implantés de limite séparative à limite séparative.

2.2.1.b Dans la zone UCf, UCI

Les constructions doivent être édifiées :

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

Dans le cas d'une voie de desserte interne (espace commun, servitude de passage, etc.), toute construction doit être s'implantée à une distance d'au moins 5 mètres 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.

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

2.2.2. Dispositions particulières

2.2.2.a. Le long d'une voie de desserte interne collective

Lorsque qu'une limite séparative constitue la limite avec une voie de desserte interne d'au moins 3 mètres de largeur (espace commun d'un lotissement, servitude de passage, etc.), les constructions doivent respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à cette limite, compté en tous points de la construction. Cette règle est uniquement applicable pour les constructions qui disposent d'ouvertures créant des vues orientées vers la voie de desserte interne.

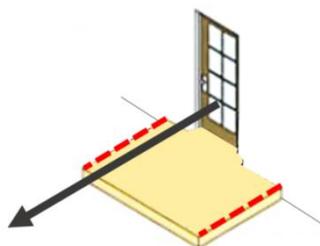
2.2.2.b. Les terrasses

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

Les terrasses aménagées 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. En limites latérales de la terrasse, ce recul peut être moindre dès lors que sont installés des éléments occultants fixes d'une hauteur minimum d'1,90 mètre par rapport au niveau du sol de la terrasse (mur plein, brise vue plein et/ou translucide).

Les terrasses aménagées 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. En limites latérales de la terrasse, ce recul peut être moindre dès lors que sont installés des éléments occultants fixes d'une hauteur minimum d'1,90 mètre par rapport au niveau du sol de la terrasse (mur plein, brise vue plein et/ou translucide).

Les limites latérales d'une terrasse sont prises en considération par rapport à l'axe de l'ouverture principale qui dessert la terrasse :

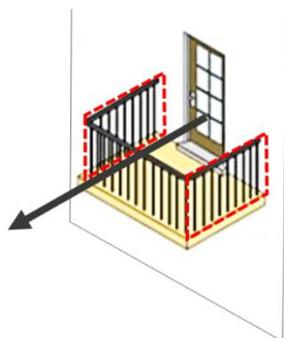


Le calcul du recul de la terrasse s'effectue depuis la bordure de la terrasse.

2.2.2.c. Les balcons

Les balcons doivent être implantés en retrait minimum de 8 mètres des limites séparatives. En limites latérales de balcon, ce recul peut être moindre dès lors que sont installés des éléments occultants fixes d'une hauteur minimum d'1,90 mètre par rapport au niveau du sol de la terrasse (mur plein, brise vue plein et/ou translucide).

Les limites latérales sont prises en considération par rapport à l'axe de l'ouverture principale qui dessert le balcon :



2.2.2.d. Les pergolas/auvents

Les auvents et pergolas, sans fondations lourdes, dès lors qu'ils sont utilisés comme des terrasses couvertes, doivent respecter les mêmes règles que celles précisées au paragraphe 2.2.1.

Les auvents et pergolas, sans fondations lourdes, uniquement utilisés pour protéger un véhicule, ne sont pas soumis à un recul minimum par rapport aux limites séparatives (latérales et de fond de parcelle).

2.2.2.e. Les escaliers et perrons

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.

2.2.2.f. Les servitudes de « cour commune »

Les unités foncières bénéficiant de l'application de *cours communes*, doivent respecter les règles d'urbanisme applicables dans le cadre de l'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain.

2.1.2.g. Ouvrages techniques destinés aux services publics

Les constructions et ouvrages techniques destinés aux services publics (distribution d'électricité, de gaz, etc.) ne sont pas soumis à des règles de recul.

L'ensemble de ces dispositions précédentes 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.

2.3 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Le présent article régit l'implantation des constructions par rapport aux autres constructions situées sur le terrain du projet.

2.3.1. Dispositions générales

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

La distance imposée entre deux constructions non contiguës est :

- d'au moins 8 mètres lorsque la façade comporte des ouvertures créant des vues,
- d'au moins 4 mètres lorsque la façade ne présente pas d'ouvertures créant des vues.

2.3.2. Dispositions particulières

2.3.2.a. Les constructions annexes

La distance d'implantation entre la construction principale et les annexes n'est pas réglementée.

2.3.2.b. Les pergolas/auvents

La distance d'implantation entre la construction principale et les pergolas/auvents n'est pas réglementée.

2.3.2.c. Ouvrages techniques destinés aux services publics

Les constructions et ouvrages techniques destinés aux services publics (distribution d'électricité, de gaz, etc.) ne sont pas soumis à des règles de recul.

2.4 – Emprise au sol maximale des constructions

2.4.1. Dispositions générales

- Dans les zones UCa, UCb, UCc, UCd, UCe, UCf, UCg, UCh, l'emprise au sol maximale des constructions n'est pas réglementée.
- Dans la zone UCi, l'emprise au sol maximale constructible est fixée à 55 % de l'unité foncière.

2.5 – Hauteur maximale des constructions

Le présent article règlemente la hauteur maximale des constructions.

2.5.1. Dispositions générales

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. Dans le cas de terrain en pentes, la hauteur est mesurée au point médian de la construction.

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.

La hauteur totale des constructions principales ne peut excéder :

- **dans les zones 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.
- **dans la zone UCi** : R+2+combles et 9 mètres à l'égout et 12 mètres au faîtage.

2.5.2. Dispositions particulières

2.5.2.a. Ouvrages techniques destinés aux services publics

La hauteur des constructions et ouvrages techniques destinés aux services publics (distribution d'électricité, de gaz, etc.) ne doit pas excéder 4 mètres maximum par rapport au terrain naturel et mesurée en tous points de ces constructions.

2.5.2.b. Constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU ne respecte pas la règle générale, son extension est admise dans le prolongement de la construction existante, dans la mesure où elles respectent les autres articles du présent règlement.

Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU ne respecte pas la règle générale, sa rénovation à l'identique est admise.

2.6 – Aspect extérieur des constructions

Le présent article règlemente les caractéristiques et aspects des différentes constructions et aménagements.

2.6.1. 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.

2.6.2. Les façades

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.

2.6.3. Les toitures

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,
 - la toiture doit être composée d'un mix de végétalisation et de panneaux solaires photovoltaïques/thermique/aérovoltaiques,
 - la toiture doit être composée de panneaux solaires photovoltaïques/thermique/aérovoltaiques,

La réfection de toits-terrasse existants (ayant fait l'objet d'une autorisation par le passé ou dont la non-conformité est prescrite), qui ne sont pas végétalisés et/ou équipés de panneaux solaires, ne sont pas soumises aux précédentes règles.

- 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 d'éléments occultants fixes d'une hauteur minimum d'1,90 mètre par rapport au niveau du sol du toit-terrasse en vis-à-vis des limites séparatives 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'aspect tôle ondulée, tôle nervurée, ciment et papier goudronné, sont interdites. Pour les **constructions annexes non maçonnées**, d'une emprise au sol maximale de 20 m², les toitures d'aspects tôle nervurée sont autorisées.

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** :

- chaque lucarne ne peut disposer d'une largeur supérieure à 1,80 mètre,
- lorsque les lucarnes sont implantées au niveau comble d'un R+1+C (rez-de-chaussée + 1 étage + comble), le linéaire cumulé des lucarnes par façade ne peut être supérieur aux deux tiers du linéaire de toiture mesuré à l'égout du toit,
- la réfection de lucarnes existantes (ayant fait l'objet d'une autorisation par le passé ou dont la non-conformité est prescrite), ne sont pas soumises aux précédentes règles,
- les lucarnes ne sont pas soumises à la règle des pentes de toit, ni à l'obligation de végétalisation si leur toiture est plate.

2.6.4. Les clôtures/murs de soutènement

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts doivent être enduits ou traités avec un parement (sur toutes les faces de la clôture et sur la face visible du mur de soutènement). Les matériaux utilisés doivent avoir un caractère permanent, et les différentes teintes doivent respecter une harmonie d'ensemble.

En bordure d'emprise publique :

- les clôtures doivent être édifiées à l'alignement,
- les portails d'accès véhicule (et portillons d'accès piéton s'ils sont contigus) peuvent être édifiés en recul de l'alignement. Dans ce cas, la clôture pourra être partiellement en retrait de l'alignement pour accompagner le recul du portail. Les portails et portillons sont à fixer à une hauteur minimale de 13 cm par rapport au niveau du sol afin de permettre le passage de la petite faune, sauf en cas d'impossibilité technique avérée.

ZONE UC

- les clôtures ne doivent pas excéder une hauteur totale de 2 mètres par rapport au niveau du sol de l'emprise publique, en respectant les principes suivants :
 - un muret plein en tant que base de la clôture est autorisé dans la limite maximale d'1 mètre maximum de hauteur. La hauteur de ce mur plein peut être ponctuellement portée à 1,20 mètre de hauteur maximale à l'endroit où sont implantés des coffrets techniques,
 - au-dessus du muret plein, est autorisée la pose de grilles et de panneaux/lames,
 - les grillages souples et treillis soudés sont interdits,
 - la pose de panneaux/lames est interdite sur plus de la moitié de la hauteur maximale autorisée des clôtures.
- les murs de soutènement doivent être maçonnés,
- le traitement du bas de la clôture à l'interface avec l'emprise publique doit être homogène en termes de revêtement de sol et de teinte,
- 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,
- 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 actuellement non conformes avec les règles susmentionnées, est autorisée.

Sur les limites séparatives ou en retrait :

- les clôtures ne doivent pas excéder une hauteur totale de 2 mètres par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux,
- les poteaux des clôtures ne doivent pas excéder une hauteur totale de 2,15 mètres 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 (sauf si la hauteur maximale de 1 mètre est non atteinte pour le mur de soutènement, dans ce cas, la hauteur de la clôture pourra proportionnellement dépasser 1 mètre). Les clôtures doivent être ajourées sur toute leur hauteur et doublées d'une haie plantée d'essences variées persistante d'une hauteur minimale de 1,90 mètre. 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.

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

Il est interdit de clôturer les cours communes (cette règle s'applique aux limites séparatives uniquement, la clôture sur rue est autorisée).

Les clôtures situées le long d'un cours d'eau doivent être ajourées.

2.6.5. Les exhaussements et affouillements

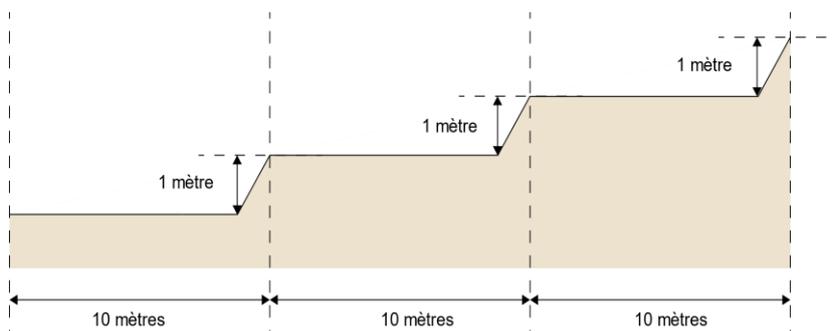
En bordure d'emprise publique :

- les exhaussements supérieurs au niveau de l'emprise publique ne sont pas autorisés,
- les affouillements sont autorisés pour permettre une mise à niveau du terrain par rapport à l'emprise publique dans le cas de la création d'un accès véhicule/piéton, et/ou pour la création d'une place de stationnement automobile,
- 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.

ZONE UC

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,
- des affouillements ponctuellement supérieurs à 1 mètre par rapport au terrain naturel sont autorisés pour la création d'un accès véhicule/piéton depuis l'emprise publique, nécessitant elle-même un affouillement,
- des affouillements supérieurs à 1 mètre sont autorisés pour la création d'une rampe d'accès à un sous-sol, à condition que cet affouillement respecte une distance d'au moins 1 mètre par rapport aux limites séparatives.

**2.6.6. Les éléments techniques**Les descentes d'eaux pluviales

Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées à la composition architecturale de la façade.

Les rampes de parking

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles doivent être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

Les édicules et gaines techniques

Les édicules techniques doivent, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

Les réseaux techniques, en toiture ou non, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement qui garantit la qualité et l'harmonie de la façade.

Garde-corps en toiture

Pour les constructions nouvelles, les protections pour le personnel intervenant en toiture (garde-corps) doivent être systématiquement intégrées au projet de façade dès la conception du bâtiment, soit par la surélévation des acrotères, soit par un autre dispositif participant à la composition de la façade et y ajoutant un intérêt architectural.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU en vigueur, les dispositifs de protection doivent compléter de façon élégante la composition architecturale de la façade, ou être étudiés pour être les moins visibles possible depuis les emprises publiques (inclinaison, couleurs, etc.).

Les antennes

Les infrastructures et les installations doivent être réalisées dans le respect de l'environnement, de la qualité esthétique des lieux et dans les conditions les moins dommageables, tant pour le domaine public que pour le domaine privé.

ZONE UC

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) doivent être installées obligatoirement en toiture et être dissimulées et invisibles au moins depuis l'espace public. En cas d'impossibilité technique avérée, elles doivent être camouflées.

Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

Les citernes de récupération des eaux de pluie

Ces citernes et autres cuves, doivent être enterrées. En cas d'impossibilité technique avérée, elles doivent être installées de manière la plus discrète possible (implantation, teinte et aspect, écran végétal persistant, etc.).

Les panneaux solaires

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction. Dans le cas où ils sont posés en toiture, ils doivent être encastrés et positionnés au plus près et parallèlement à la pente du toit. L'implantation doit être la plus basse et discrète possible, qu'elle soit ou non intégrée au bâti.

Leur disposition doit être la plus homogène possible en regroupant les panneaux solaires.

Dans le cas de panneaux solaires thermiques, l'installation des ballons d'accumulation n'est pas autorisée au-dessus des panneaux.

Les éoliennes

Les éoliennes sont autorisées en toiture. Elles doivent être intégrées dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et ne pas dépasser une hauteur de 1,50 mètres lorsqu'elles sont sur mât. Lorsqu'elles ne sont pas sur mât, elles doivent être positionnées au plus près de la toiture. Leur carénage doit être qualitatif tant en termes de matériaux que de teinte.

Leurs structures d'accroche ne doivent pas être visibles du domaine public ou à défaut camouflées.

Elles ne devront pas créer de nuisances sonores excessives.

Climatiseurs, ventilateurs, pompes à chaleur

Ces équipements doivent être installés de manière la plus discrète possible sur les façades les moins visibles depuis l'espace public, et ne devront pas créer de nuisances sonores excessives (respect des normes acoustiques, installation de panneaux acoustiques au besoin, etc.).

Les coffres de volets roulants

Pour les nouvelles constructions, les coffres de volets roulants ne doivent pas être visibles sur la façade.

Pour les constructions existantes, sont autorisés les coffres de volets roulants installés dans la limite de l'épaisseur du linteau, et de la manière la moins visible possible depuis l'espace public.

Devantures commerciales

Les éléments se rapportant au commerce (devantures, enseignes, publicités, etc.) doivent être intégrés à la composition architecturale de la façade du bâtiment. Le Règlement Local de Publicité, en Annexe n°7.3.17 du présent règlement, précise l'ensemble des règles d'implantation des enseignes, préenseignes, et publicités.

2.7 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et des abords des constructions

2.7.1. Dispositions générales

2.7.1.a. Espaces de pleine terre

- Dans les zones UCa, UCb, UCc, UCd, UCe, UCf, UCg, UCh, la superficie minimale d'espaces verts de pleine terre est égale à la superficie des espaces de pleine terre existants à la date d'approbation du présent règlement.

ZONE UC

Toutefois, les terrasses, espaces de stationnement, constructions annexes peuvent être réalisés en déduction de ces espaces de pleine terre, dans la limite de 10 % de l'espace de pleine-terre.

- Dans la zone UCi, au moins 30 % de la superficie de l'unité foncière doit être traitée en espace de pleine terre.

2.7.1.b. Autres espaces libres

Les places extérieures de stationnement automobile doivent être perméables. A ce titre, elles comportent 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,

L'utilisation de couleurs claires pour les revêtements de sol est à privilégier.

En cas de clôture ou portail implantés en retrait de l'alignement, le sol situé entre l'alignement et la clôture ou le portail devra présenter le même traitement que l'espace public.

2.7.1.c. Plantations

Afin de favoriser la biodiversité, le confort thermique, et de limiter le ruissellement des eaux pluviales, il doit être planté en pleine terre au minimum 1 arbre de haute tige pour 100 m² de pleine terre. Toute tranche de 100 m² entamée est due. La répartition de des arbres de haute tige sur le terrain est libre mais doit respecter un recul minimal de 2 mètres par rapport aux limites de propriété.

Le choix des essences de plantes doit être 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.

Pour les aires de stationnement automobile de plus de 8 places extérieures, des arbres de haute tige doivent être plantés :

- stationnement longitudinal : 1 arbre toutes les 2 places de stationnement,
- stationnement perpendiculaire : 1 arbre toutes les 4 places de stationnement,
- stationnement en épis : 1 arbre toutes les 4 places de stationnement (distance équivalente à environ 10 mètres).

Cette règle n'est pas applicable dans le cas d'une installation d'ombrière photovoltaïque.

Les arbres imposés sur les aires de stationnement sont comptabilisés dans la règle imposant 1 arbre de haute tige pour 100 m² d'unité foncière.

Les bonnes pratiques pour la préservation des arbres sont rappelées en Annexe n°7.3.2 du présent règlement. Figure également en Annexe n°7.3.2, la liste des espèces végétales à éviter ou recommandée sur le territoire.

2.8 – Performance énergétique et environnementale

Se reporter au chapitre 2 des règles applicables en toutes zones.

CHAPITRE 3 – STATIONNEMENTS, ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1 – Stationnements

Se reporter au chapitre 3 des règles applicables en toutes zones.

3.2 – Condition de desserte des terrains et les réseaux

Le terrain d'assiette d'une construction doit être desservi 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 (article R111-5 du Code de l'urbanisme).

3.2.1. Accès :

3.2.1.a. Dispositions générales :

Les accès pour véhicules automobiles 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.

La largeur utile (hors poteaux/encadrement/murs) des accès doit être d'au moins 3 mètres si la construction est située à moins de 100 mètres de la voie (publique ou privée) et au moins 3,50 mètres si elle est située au-delà. Cette disposition ne concerne pas les extensions limitées des constructions existantes autorisées.

Afin de garantir l'accessibilité et la visibilité des entrées et sorties des véhicules motorisés, la largeur des accès est réglementée comme suit :

- Les accès véhicule doivent présenter une largeur utile minimale de 3 mètres (ou 3,50 mètres si la construction est située à plus de 100 mètres de la voie de desserte), et une largeur utile maximale de 5 mètres,
- Les opérations à destination d'habitation de 5 logements et plus, ou à usage autre que l'habitation de plus 1 000 m² 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.).

Afin de garantir la préservation des espaces publics, le nombre d'accès pour les véhicules automobiles est réglementé comme suit :

- Pour les façades de terrain inférieures à 12 mètres :
 - o Un seul accès véhicules est autorisé le long de chaque voie ouverte à la circulation publique,
 - o 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 :
 - o 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 m² de surface de plancher.

3.2.1.b. 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 du bâti, 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 la limite d'un logement.

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.

Les ouvrages techniques destinés aux services publics (distribution d'électricité, de gaz et de téléphone, etc.) ne sont pas assujettis aux règles ci-dessus.

3.2.2. Voirie :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code civil. Aucune opération ne peut prendre uniquement accès sur les sentiers ou chemins non carrossables.

3.2.2.a. Voirie publique

Les constructions sont autorisées en bordure d'une voie publique ayant des conditions de desserte et de sécurité suffisantes au regard du programme de construction envisagé.

3.2.2.b. Voirie privée

Les voies privées (espace commun d'un lotissement, 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 minimale de 3 mètres,
- pour la desserte d'une parcelle accueillant plus d'1 logement : la voie doit présenter une largeur utile minimale de 5 mètres,
- pour la desserte de plus d'1 parcelle : la voie doit présenter une largeur utile 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.

3.2.3. Desserte par les réseaux :

Alimentation en électricité

Le branchement sur le réseau d'électricité est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation électrique. Pour tous les travaux d'extension du réseau public d'électricité rendus nécessaires par une opération de construction, les frais sont à la charge du bénéficiaire de cette opération.

Alimentation en eau

Eau potable

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

Assainissement :

Eaux usées

Toutes les constructions doivent respecter :

- le Règlement d'assainissement de la Communauté d'agglomération Paris-Saclay, pour ce qui concerne l'assainissement collectif,
- le Règlement d'assainissement du Syndicat Intercommunal de l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette (SIAHVY), pour ce qui concerne l'assainissement non collectif et le raccordement au collecteur intercommunal de l'Yvette.

Les constructions doivent notamment répondre aux obligations suivantes :

- toutes les eaux usées (eaux domestiques et non domestiques, eau de piscine, etc.) doivent être gérées, à l'intérieur d'une même parcelle/unité foncière, les eaux usées doivent être recueillies séparément des eaux pluviales,
- le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe.

Eaux pluviales

Toutes les constructions doivent respecter :

- le Règlement d'assainissement de la Communauté d'agglomération Paris-Saclay.
- La gestion des eaux pluviales devra également être compatible avec les dispositions du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Orge Yvette en vigueur.

Tout projet d'aménagement devra gérer ses eaux pluviales au regard des prescriptions inscrites dans le SAGE Orge-Yvette à savoir, une gestion de la pluie là où elle tombe sur la parcelle du projet par la mise en œuvre de solutions fondées sur la nature (noues végétalisées, bassins à ciel ouvert, jardins de pluies). Cette gestion des eaux pluviales vise la non-connexion des volumes rejetés au réseau et au cours d'eau, et de manière plus générale l'intégration de l'eau dans la ville.

Cela induit que ces projets :

- Infiltrer, évapotranspirer, la totalité des eaux pluviales du projet pour la pluie fixée dans le SAGE Orge-Yvette ;
 - au plus près du point de chute ;
 - par des solutions fondées sur la nature ;
 - pour toutes les surfaces autres que celles de pleine-terre.
- Ces eaux pluviales ne sont pas admises dans le réseau d'assainissement.

ZONE UC

- Les volumes d'eau supérieurs à la pluie de référence du SAGE devront être gérés de manière à ne pas générer ou aggraver le risque pour les biens et les personnes et afin de ne pas impacter les milieux naturels.
- Les ouvrages de gestion des eaux pluviales doivent disposer au bout de 24h à la suite d'un épisode pluvieux, d'un volume utile leur permettant de stocker à minima une lame d'eau de 10 mm. Pour cela, ils devront avoir la capacité de restituer par infiltration une lame d'eau de 10 mm, en 24h maximum.

Lors d'une réhabilitation, restauration ou rénovation telles que définies dans le SAGE Orge-Yvette, ces prescriptions s'appliquent uniquement aux surfaces imperméabilisées supplémentaires du projet par rapport à l'état existant.

Les cas dérogatoires à ces principes de gestion des eaux pluviales et leurs modalités de gestion sont définies dans le SAGE Orge-Yvette.

Les bonnes pratiques pour la prise en compte des eaux pluviales sont rappelées en Annexe n°7.3.9 du présent règlement.

Eaux souterraines

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, les aménagements de l'évacuation des eaux de source seront à la charge du propriétaire.

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

Encombrants

Pour les constructions de plus de 5 logements, un local de 15 m² minimum doit être créé pour les encombrants.

Collecte des déchets

Les locaux de collecte des déchets doivent être conformes aux dispositions du Règlement de collecte des déchets ménagers et assimilés du Syndicat Intercommunal des Ordures Ménagères (SIOM) de la Vallée de Chevreuse.

ZONE UH

Cette zone correspond aux secteurs à dominante pavillonnaire dont l'évolution doit être encadrée afin d'en garantir l'harmonie et l'équilibre entre espaces construits et espaces végétalisés. Elle a vocation à permettre la réalisation de travaux d'extension, d'adaptation de logements ou de terrains existants pour répondre aux différents parcours de vie de ses habitants, mais également pour permettre l'installation de nouveaux résidents. Présente sur une large partie habitée du territoire, cette zone participe à préserver l'identité propre de la commune.

Trois secteurs se distinguent :

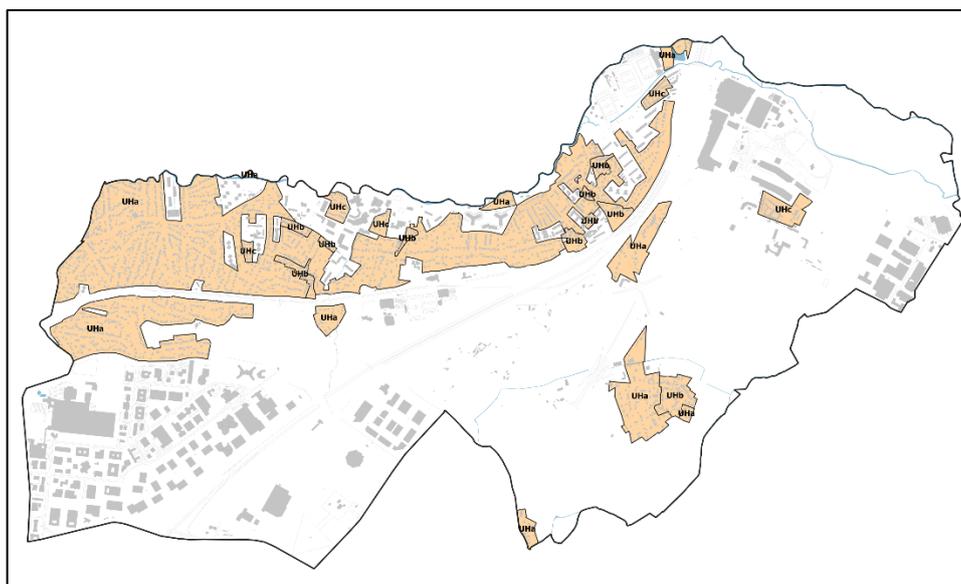
- **Le zone UHa** qui correspond à la majeure partie des quartiers pavillonnaires de la commune. Ces quartiers se sont constitués au fil des années et se composent de constructions réalisées à des époques différentes présentant une architecture diversifiée,
- **La zone UHb** qui correspond aux anciennes constructions maraîchères, généralement caractérisées par une implantation en bordure de rue ou autour d'une cour intérieure, et des parcelles exiguës. Ces formes d'habitat sont l'héritage des hameaux historiques qui composent la commune (Le Village, Villiers, Les Gelles, La Basse Roche, Les Bas-Casseaux, etc.),
- **La zone UHc** qui correspond aux opérations d'habitat groupées situées de part et d'autre du centre-ville, autour de l'allée Frédéric Mistral, et à l'ancien haras de 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 L211-1 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 L113-4 du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions conformément à la délibération du Conseil municipal du 28 mai 2015.

EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE :



CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

1.1 – Tableau des destinations et sous destinations

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	sous conditions particulières
HABITATION			
Logement		X	À condition de respecter les dispositions relatives à la mixité sociale (cf. chapitre 1.7)
Hébergement		X	
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail		X	
Restauration		X	
Commerce de gros	X		
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	À condition que les surfaces concernées soient intégrées au volume de la construction à destination d'habitat.
Hôtel	X		
Autre hébergement touristique	X		
Cinéma	X		
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie	X		
Entrepôt	X		
Bureau		X	À condition que les surfaces concernées soient intégrées au volume de la construction à destination d'habitat.
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		
Centre de congrès et d'exposition	X		
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		X	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
Salles d'art et de spectacles	X		
Équipements sportifs		X	
Lieux de culte	X		
Autres équipements recevant du public	X		

ZONE UH

EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole	X		
Exploitation forestière	X		

1.2 – Autres occupations du sol**Sont interdits dans les zones UH**

- Les constructions soumises à autorisation préalable au titre de la législation sur les installations classées.
- 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 pylônes et antennes qui ne sont pas situés en toiture.

CHAPITRE 2 – CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

2.1 – Bande de constructibilité de 25 mètres depuis l'alignement

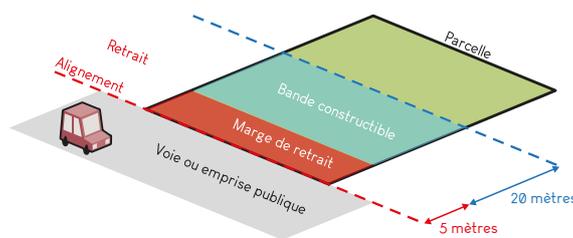
Le présent article régleme l'implantation des constructions depuis l'alignement de l'espace public. Au-delà de 25 mètres de l'alignement, les constructions principales ne sont plus autorisées afin de préserver les cœurs d'îlot.

2.1.1. Dispositions générales

Les constructions principales doivent être implantées dans une bande de 25 mètres à compter de l'alignement.

Au-delà de 25 mètres, et sauf conditions particulières (Espace Boisé Classé, Espace Paysager Protégé, Lisière de massifs boisés, etc.), seules sont autorisées :

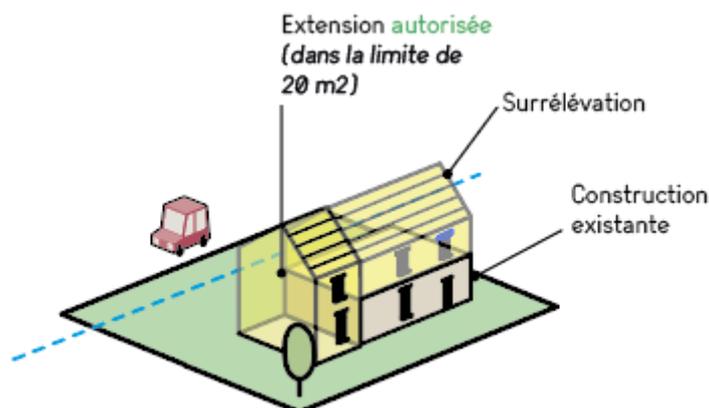
- les constructions annexes (abri de jardin, garage non contigu à la construction principale, etc.),
- les terrasses,
- les auvents,
- les clôtures,
- les cheminements,
- les piscines.



2.1.2. Dispositions particulières

2.1.2.a. Construction existante implantée au-delà de 25 mètres de l'alignement

Les constructions existantes régulièrement édifiées à la date d'approbation du présent règlement, situées au-delà de la bande de 25 mètres à compter de l'alignement, peuvent faire l'objet d'une rénovation, d'une extension et ou d'une surélévation, dans le prolongement de leur implantation actuelle. Les extensions créatrices d'emprise au sol sont autorisées dans la limite de 20 m² maximum.



2.1.2.b. Ouvrages techniques destinés aux services publics

Les constructions et ouvrages techniques destinés aux services publics (distribution d'électricité, de gaz, etc.) ne sont pas soumis à la bande de constructibilité de 25 mètres depuis l'alignement.

2.1.c. OAP sectorielles

Ne sont pas soumis à la bande de constructibilité de 25 mètres depuis l'alignement :

- L'OAP n°3 « Général de Gaulle – Quatre Canton »
- L'OAP n°4 « Marcel Pagnol- Quatre cantons »
- L'OAP n°5 « Pompidou »

Et les emplacements réservés pour mixité sociale :

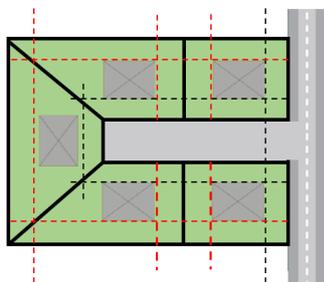
- L'emplacement réservé pour mixité sociale n°A "75 avenue du Général de Gaulle"
- L'emplacement réservé pour mixité sociale n°B "82-84 avenue du Général de Gaulle"
- L'emplacement réservé pour mixité sociale n°C "14 avenue du Général de Gaulle"
- L'emplacement réservé pour mixité sociale n°D "10-12 rue des Casseaux"

2.2 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

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

2.2.1. Dispositions générales

L'ensemble des dispositions s'appliquent aux parcelles et/ou unités foncières, et/ou à l'échelle de lots à bâtir (qu'ils soient issus d'un lotissement, d'une division en propriété ou en jouissance, etc.), par dérogation à l'article R.151-21 du code de l'urbanisme.



Dans ce cas de création d'un lotissement, ou de division en plusieurs lots, d'une seule unité foncière, les règles suivantes s'appliquent à chacun des lots.

Schéma illustratif

2.2.1.a. Dans la zone UHa

Les constructions doivent être implantées à une distance d'au moins 5 mètres comptée en tous points de la construction, à partir de l'alignement ou de la limite entre la voie privée et la parcelle à construire.

A l'intérieur de cette marge de recul, seuls sont autorisés :

- les marquises dans la limite de 1,50 mètre de profondeur,
- les aménagements légers (cheminements piétons et véhicules, emmarchements au sol autres que des escaliers maçonnés, places de stationnement) et espaces végétalisés.

2.2.1.b. Dans les zones UHb, UHc

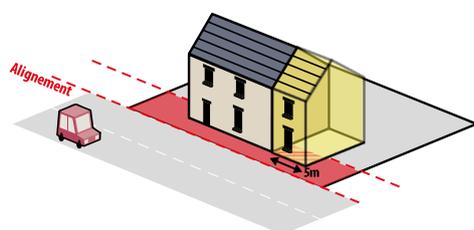
Les constructions sont autorisées à l'alignement.

2.2.2. Dispositions particulières

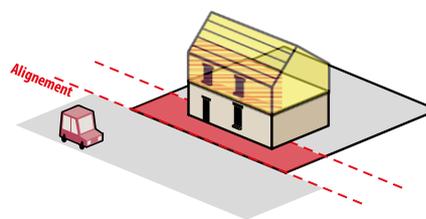
2.2.2.a. Construction existante implantée à moins de 5 mètres de l'alignement

Les constructions existantes régulièrement édifiées à la date d'approbation du présent règlement, situées à l'alignement ou dans une bande de 5 mètres à compter de l'alignement, peuvent faire l'objet d'une rénovation, d'une extension et ou d'une surélévation, sur la base de leur implantation actuelle et sous les conditions suivantes :

- l'extension au sol doit être réalisée dans le prolongement de la construction existante sans excéder :
 - o 5 mètres de linéaire de façade supplémentaire,
 - o une hauteur à l'égout/faîtage supérieure à la celle de la construction existante,
- la surélévation doit être réalisée dans le prolongement de la construction existante et sa hauteur doit respecter la règle de hauteur maximale définie à l'article 2.5.
- la surélévation de constructions annexes de type garage à l'alignement n'est pas autorisée.



■ Règle de retrait du présent règlement
 ■■ Extension autorisée dans la limite de 5 mètres de linéaire, dans le prolongement de la construction existante



■ Règle de retrait du présent règlement
 ■■ Surélévation autorisée dans le prolongement de la construction existante

2.2.2.b. Le long des voies piétonnes

Le long des sentes, sentiers, chemins, passages, non ouverts à la circulation automobile, les constructions devront respecter une marge de recul d'au moins 2,50 mètres à compter de l'alignement.

2.2.2.c. Ouvrages techniques destinés aux services publics

Les constructions et ouvrages techniques destinés aux services publics (distribution d'électricité, de gaz, etc.) ne sont pas soumis à des règles de recul.

2.2.1.d. Emplacements réservés pour mixité sociale

Par dérogation aux dispositions générales édictées ci-dessus, au sein de l'emplacement réservé pour mixité sociale n°A :

Les constructions doivent être implantées à une distance d'au moins 5 mètres comptée en tous points de la construction, à partir de l'alignement de l'avenue du Général de Gaulle.

Les constructions doivent être implantées à une distance d'au moins 2,50 mètres comptée en tous points de la construction, à partir de l'alignement de la rue Mademoiselle.

A l'intérieur de ces marges de recul, seuls sont autorisés :

- les marquises dans la limite de 1,50 mètre de profondeur,
- les aménagements légers (cheminements piétons et véhicules, emmarchements au sol autres que des escaliers maçonnés, places de stationnement) et espaces végétalisés.

ZONE UH

Par dérogation aux dispositions générales édictées ci-dessus, au sein de l'emplacement réservé pour mixité sociale n°D :

Les constructions doivent être implantées à une distance d'au moins 5 mètres comptée en tous points de la construction, à partir de l'alignement de la rue des Casseaux.

Les constructions doivent être implantées à une distance d'au moins 2,50 mètres comptée en tous points de la construction, à partir de l'alignement du parc de stationnement public du groupe scolaire des Casseaux.

A l'intérieur de ces marges de recul, seuls sont autorisés :

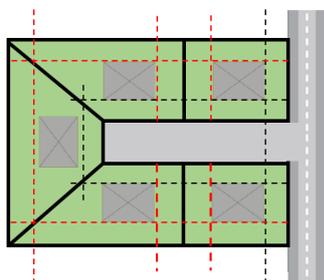
- les marquises dans la limite de 1,50 mètre de profondeur,
- les aménagements légers (cheminements piétons et véhicules, emmarchements au sol autres que des escaliers maçonnés, places de stationnement) et espaces végétalisés.

2.3 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Le présent article régit l'implantation des constructions par rapport aux limites du terrain du projet autres que celles avec les emprises publiques/voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale. On distingue les limites latérales et les limites de fond de parcelle (voir « Limite latérale » et « Limite de fond de parcelle » dans le Lexique)

2.3.1. Dispositions générales

L'ensemble des dispositions s'appliquent aux parcelles et/ou unités foncières, et/ou à l'échelle de lots à bâtir (qu'ils soient issus d'un lotissement, d'une division en propriété ou en jouissance, etc.), par dérogation à l'article R.151-21 du code de l'urbanisme.



Dans ce cas de création d'un lotissement, ou de division en plusieurs lots, d'une seule unité foncière, les règles suivantes s'appliquent à chacun des lots.

Schéma illustratif

Les distances minimales de retrait sont mesurées perpendiculairement au droit de chaque ouverture jusqu'à la limite séparative qui lui fait face.

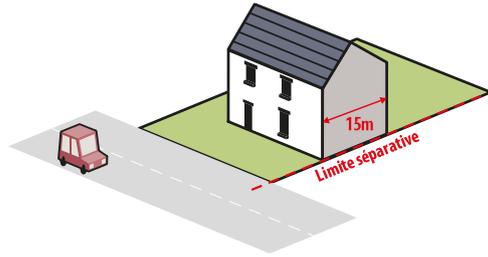
Des dispositifs occultants (brise-vue, mur de clôture, etc.) ne peuvent être utilisés pour réduire les reculs minimums entre les limites séparatives et une ou plusieurs ouvertures d'une construction (couverte et/ou close) créant des vues au sens du Lexique.

2.3.1.a. Dans les zones UHa

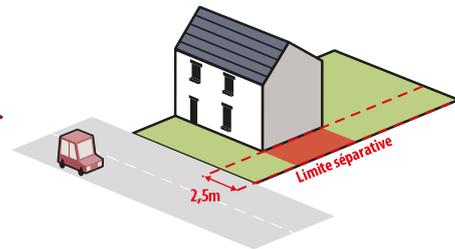
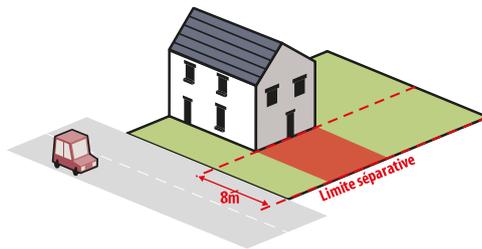
Les constructions sont autorisées à s'implanter :

- le long d'une seule limite séparative latérale, sous réserve :
 - o que le linéaire de façade de la construction le long de cette limite n'excède pas plus de 15 mètres,
 - o qu'aucune ouverture, jour de souffrance ou élément générant des vues ne soit implanté en limite séparative.

ZONE UH



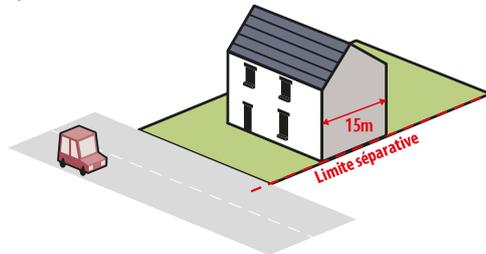
- en retrait des limites séparatives latérales et des limites de fond de parcelle, sous réserve :
 - o de respecter une marge de recul d'au moins 8 mètres lorsque la façade comporte des ouvertures créant des vues,
 - o de respecter une marge de recul d'au moins 2,50 mètres lorsque la façade ne comporte pas d'ouvertures créant des vues.



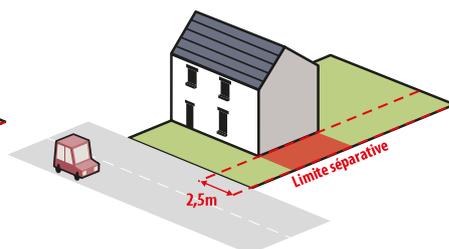
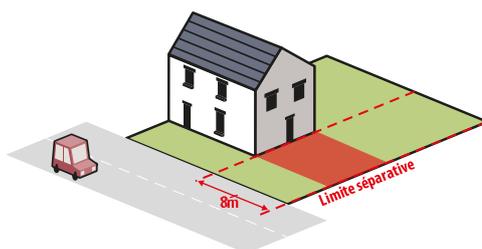
2.3.1.b. Dans les zones UHb, UHc

Les constructions sont autorisées à s'implanter :

- le long d'une ou plusieurs limites séparatives latérales, sous réserve :
 - o que le linéaire de façade de la construction le long d'une/des limites n'excède pas plus de 15 mètres,
 - o qu'aucune ouverture, jour de souffrance ou élément générant des vues est ne soit implanté en limite séparative,



- en retrait des limites séparatives latérales et des limites de fond de parcelle, sous réserve :
 - o de respecter une marge de recul d'au moins 8 mètres lorsque la façade comporte des ouvertures créant des vues,
 - o de respecter une marge de recul d'au moins 2,50 mètres lorsque la façade ne comporte pas d'ouvertures créant des vues.



2.3.2. Dispositions particulières

2.3.2.a. Les constructions annexes

Les constructions annexes peuvent être implantées en limite séparative. La longueur maximum comptabilisée sur l'ensemble des limites séparatives (latérales et fond de parcelle) ne doit pas excéder 10 mètres.

La limite séparative latérale d'implantation de l'annexe peut être différente de celle de la construction principale.

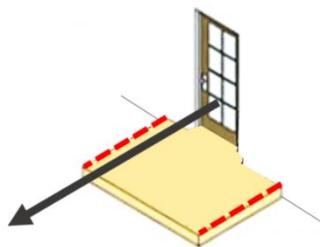
2.3.2.b. Les terrasses

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

Les terrasses aménagées 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. En limites latérales de la terrasse, ce recul peut être moindre dès lors que sont installés des éléments occultants fixes d'une hauteur minimum d'1,90 mètre par rapport au niveau du sol de la terrasse (mur plein, brise vue plein et/ou translucide).

Les terrasses aménagées 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. En limites latérales de la terrasse, ce recul peut être moindre dès lors que sont installés des éléments occultants fixes d'une hauteur minimum d'1,90 mètre par rapport au niveau du sol de la terrasse (mur plein, brise vue plein et/ou translucide).

Les limites latérales d'une terrasse sont prises en considération par rapport à l'axe de l'ouverture principale qui dessert la terrasse :

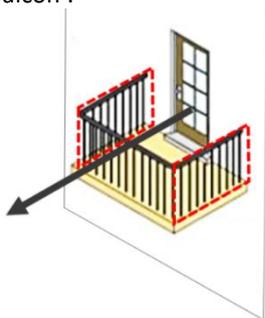


Le calcul du recul de la terrasse s'effectue depuis la bordure de la terrasse.

2.3.2.c. Les balcons

Les balcons doivent être implantés en retrait minimum de 8 mètres des limites séparatives. En limites latérales de balcon, ce recul peut être moindre dès lors que sont installés des éléments occultants fixes d'une hauteur minimum d'1,90 mètre par rapport au niveau du sol de la terrasse (mur plein, brise vue plein et/ou translucide).

Les limites latérales sont prises en considération par rapport à l'axe de l'ouverture principale qui dessert le balcon :



2.3.2.d. Les pergolas/auvents

Les auvents et pergolas, sans fondations lourdes, dès lors qu'ils sont utilisés comme des terrasses couvertes, doivent respecter les mêmes règles que celles précisées au paragraphe 2.2.1.

Les auvents et pergolas, sans fondations lourdes, uniquement utilisés pour protéger un véhicule, ne sont pas soumis à un recul minimum par rapport aux limites séparatives (latérales et de fond de parcelle).

2.3.2.e. Les escaliers et perrons

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.

2.3.2.f. Les servitudes dites de « cour commune »

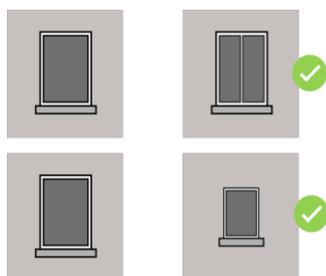
Les unités foncières bénéficiant de l'application de cours communes, doivent respecter les règles d'urbanisme applicables dans le cadre de l'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain.

2.3.2.g. Ouvrages techniques destinés aux services publics

Les constructions et ouvrages techniques destinés aux services publics (distribution d'électricité, de gaz, etc.) ne sont pas soumis à des règles de recul.

2.3.2.h. Construction existante non conforme aux dispositions du présent règlement

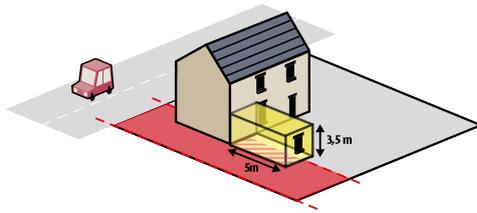
Lorsqu'une construction existante et régulièrement édifiée à la date d'approbation du présent règlement comporte une ouverture, jour de souffrance ou élément générant des vues ne respectant pas la règle générale d'implantation, son remplacement ou sa modification y compris la réduction de ses dimensions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



Lorsqu'une construction existante et régulièrement édifiée à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas les règles de retrait minimal par rapport aux limites séparatives latérales, elle peut faire l'objet d'une rénovation, d'une extension et ou d'une surélévation, sur la base de leur implantation actuelle et sous les conditions suivantes :

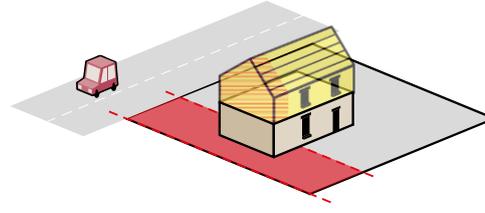
- aucune ouverture créant des vues ne doit être créée en direction de la limite séparative latérale concernée,
- l'extension au sol réalisée ne doit pas dépasser 3,50 mètres de hauteur au point le plus haut,
- le linéaire de façade de l'extension au sol ne doit pas dépasser 5 mètres de longueur (dans la limite de 15 mètres de linéaire de façade au total sur l'ensemble de la construction),
- la hauteur maximale de la surélévation doit respecter la règle de hauteur maximale définie au paragraphe 2.5.

ZONE UH



■ Règle de retrait du présent règlement

▨ Extension autorisée dans la limite de 5 mètres de linéaire, dans le prolongement de la construction existante



■ Règle de retrait du présent règlement

▨ Surélévation autorisée dans le prolongement de la construction existante

Schémas à caractère illustratif

2.3.2.k. Emplacements réservés pour mixité sociale et OAP sectorielles

Par dérogation aux dispositions générales édictées ci-dessus, au sein de l'emplacement réservé pour mixité sociale n°A les dispositions suivantes s'appliquent :

Les constructions sont autorisées à s'implanter :

- le long d'une ou plusieurs limites séparatives latérales, sous réserve :
 - o qu'aucune ouverture, jour de souffrance ou élément générant des vues est ne soit implanté en limite séparative.
- en retrait des limites séparatives latérales et des limites de fond de parcelle, sous réserve :
 - o de respecter une marge de recul d'au moins 8 mètres lorsque la façade comporte des ouvertures créant des vues,
 - o de respecter une marge de recul d'au moins 2,50 mètres lorsque la façade ne comporte pas d'ouvertures créant des vues.

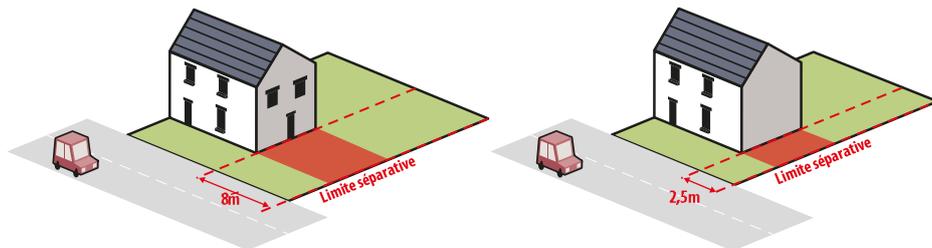


Schéma à caractère illustratif

Par dérogation aux dispositions générales édictées ci-dessus, au sein de :

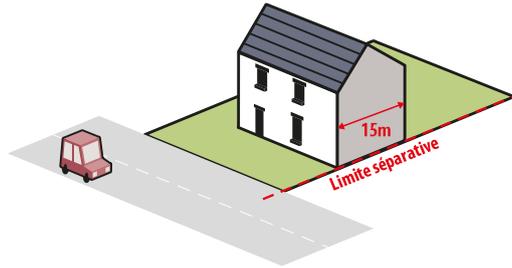
- l'emplacement réservé pour mixité sociale n°B
- l'OAP sectorielle n°3 « Général de Gaulle – 4 cantons » ilot Sud
- l'OAP sectorielle n°4 « Marcel Pagnol – 4 cantons »

les dispositions suivantes s'appliquent :

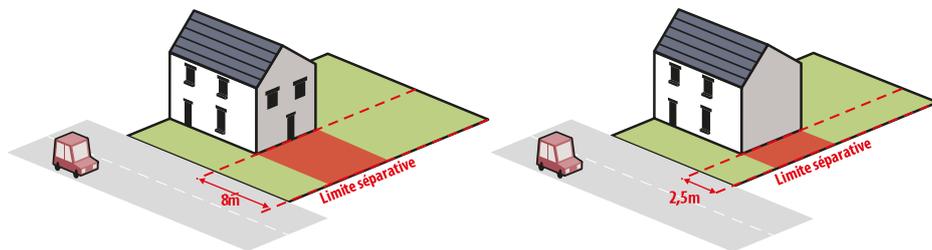
Les constructions sont autorisées à s'implanter :

- le long d'une ou plusieurs limites séparatives latérales, sous réserve :
 - o que le linéaire de façade de la construction le long d'une/des limites n'excède pas plus de 15 mètres,
 - o qu'aucune ouverture, jour de souffrance ou élément générant des vues est ne soit implanté en limite séparative,

ZONE UH



- en retrait des limites séparatives latérales et des limites de fond de parcelle, sous réserve :
 - o de respecter une marge de recul d'au moins 8 mètres lorsque la façade comporte des ouvertures créant des vues,
 - o de respecter une marge de recul d'au moins 2,50 mètres lorsque la façade ne comporte pas d'ouvertures créant des vues.



Schémas à caractère illustratif

2.4 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Le présent article règlemente l'implantation des constructions par rapport aux autres constructions situées sur le terrain du projet.

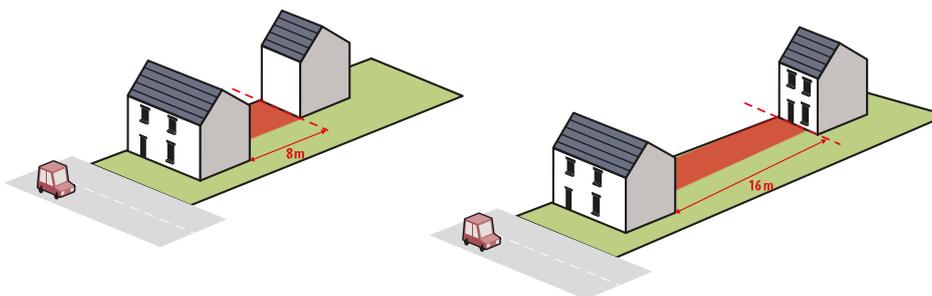
2.4.1. Dispositions générales

L'ensemble des dispositions s'appliquent aux parcelles et/ou unités foncières, et/ou à l'échelle de lots à bâtir (qu'ils soient issus d'un lotissement, d'une division en propriété ou en jouissance, etc.), par dérogation à l'article R.151-21 du code de l'urbanisme.

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

La distance imposée entre deux constructions principales non contiguës est :

- d'au moins 16 mètres lorsque l'une des façades comporte des ouvertures créant des vues (voir « Ouvertures créant des vues » dans le Lexique),
- d'au moins 8 mètres lorsque aucune des façades ne présente d'ouvertures créant des vues.



Schémas à caractère illustratif

ZONE UH

2.4.2. Dispositions particulières

2.4.2.a. Les constructions annexes

La distance d'implantation entre la construction principale et les annexes n'est pas réglementée.

2.4.2.b. Les pergolas/auvents

La distance d'implantation entre la construction principale et les annexes n'est pas réglementée.

2.4.2.c. Ouvrages techniques destinés aux services publics

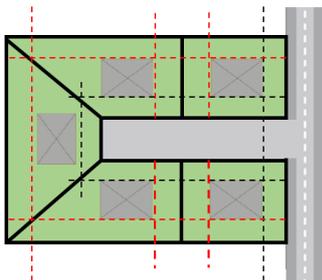
Les constructions et ouvrages techniques destinés aux services publics (distribution d'électricité, de gaz, etc.) ne sont pas soumis à des règles de recul.

2.4 – Emprise au sol maximale des constructions

Le présent article réglemente l'emprise maximale des constructions à l'échelle du terrain d'accueil du projet, et détermine l'emprise qui ne peut être construite (espace à conserver en pleine terre, et espace aménageable).

2.4.1. Dispositions générales

L'ensemble des dispositions s'appliquent aux parcelles et/ou unités foncières, et/ou à l'échelle de lots à bâtir (qu'ils soient issus d'un lotissement, d'une division en propriété ou en jouissance, etc.), par dérogation à l'article R.151-21 du code de l'urbanisme.



*Dans ce cas de création d'un lotissement, ou de division en plusieurs lots, d'une seule unité foncière, les règles suivantes s'appliquent à chacun des lots.
Schéma illustratif*

2.4.1.a. Dans les zones UHa

L'emprise au sol maximale constructible (construction principale, annexes, piscine, etc.) est fixée à 40 % de l'unité foncière/parcelle/lot.

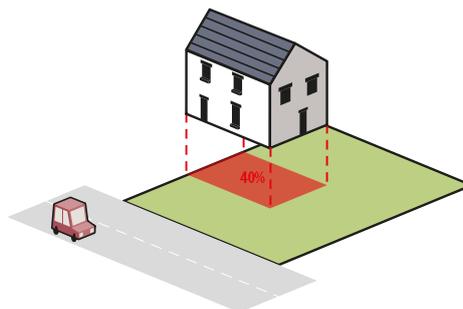


Schéma à caractère illustratif

2.4.1.b. Dans les zones UHb, UHc

L'emprise au sol maximale constructible (construction principale, annexes, piscine, etc.) est fixée à 55 % de l'unité foncière/parcelle/lot.

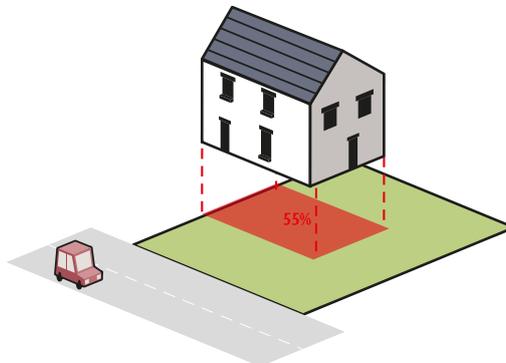


Schéma à caractère illustratif

2.4.2. Dispositions particulières

2.4.2.a. Extension limitée d'une construction existante

Dans toutes les zones, en cas d'agrandissement d'une construction principale existante à la date d'approbation du présent règlement, sans création de logement supplémentaire, un dépassement de l'emprise au sol maximale constructible peut être autorisé :

- si l'emprise au sol de l'extension bâtie ne dépasse pas 20 m²,
- et si cette extension ne réduit pas de plus de la moitié l'emprise de pleine terre existante.

Cette possibilité n'est valable qu'une seule fois, et sous réserve que l'emprise au sol de la construction existante ait fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme par le passé.

2.4.2.b. Emplacements réservés pour mixité sociale et OAP sectorielles

Par dérogation aux dispositions générales édictées ci-dessus, au sein de :

- l'emplacement réservé pour mixité sociale n°A
- l'emplacement réservé pour mixité sociale n°B
- l'emplacement réservé pour mixité sociale n°D
- l'OAP sectorielle n°3 « Général de Gaulle – 4 cantons » ilot Nord
- l'OAP sectorielle n°5 « Pompidou »

la disposition suivante s'applique : L'emprise au sol maximale constructible (construction principale, annexes, piscine, etc.) est fixée à 55 % de l'unité foncière/parcelle/lot.

2.5 – Hauteur maximale des constructions

Le présent article règlemente la hauteur maximale des constructions.

2.5.1. Dispositions générales

La hauteur des constructions est mesurée à l'égout du toit et/ou à l'acrotère, par rapport au terrain naturel avant travaux. Lorsque le terrain est en pente, la hauteur maximale est mesurée à l'axe médian de chaque façade :

- à l'égout/acrotère,
- et au faite/faîtage.

(voir « Niveau de référence » dans le Lexique).

ZONE UH

La hauteur des constructions principales ne peut pas excéder :

- 7 mètres à l'égout du toit et 11 mètres au faîtage ou au faîte,
- 7,5 mètres à l'acrotère pour les toitures plates.

La hauteur des constructions annexes ne peut excéder :

- 2,50 mètres à l'égout du toit et 5 mètres au faîtage ou au faîte,
- 3 mètres à l'acrotère pour les toitures plates.

2.5.2. Dispositions particulières

2.5.2.a. Constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU ne respecte pas la règle générale, son extension est admise dans le prolongement de la construction existante, dans la mesure où elles respectent les autres articles du présent règlement.

Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU ne respecte pas la règle générale, sa rénovation à l'identique est admise.

2.5.2.b. Ouvrages techniques destinés aux services publics

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques destinés aux services publics (distribution d'électricité, de gaz et de téléphone, etc.).

2.6 – Aspect extérieur des constructions

Le présent article règlemente les caractéristiques et aspects des différentes constructions et aménagements.

2.6.1. 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.

2.6.2. Les façades

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.

Les constructions annexes doivent respecter une harmonie avec la construction principale.

2.6.3. Les toitures

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

- Une pente plus faible est admise pour les vérandas/ abris de jardins/jardins d'hivers/loggias (pièce ou galerie sans fondations lourdes, 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 sans fondations lourdes, 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 au-delà de 20 m² de superficie de toiture. Cette règle s'applique également aux constructions annexes. En cas d'extension

ZONE UH

de moins de 20 m² d'une annexe conduisant à une toiture totale de plus de 20 m², la toiture de l'extension devra être végétalisée.

- Une pente de toit plus faible ou plus importante peut être autorisée pour les rénovations 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 toit n'est pas conforme à la règle en vigueur.
- Une pente de toit plus faible ou plus importante peut être autorisée pour les bâtiments remarquables repérés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, dont la pente de toit 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,
 - la toiture doit être composée d'un mix de végétalisation et de panneaux solaires photovoltaïques/thermique/aérovoltaiques,
 - la toiture doit être composée de panneaux solaires photovoltaïques/thermique/aérovoltaiques,

La réfection de toits-terrasse existants (ayant fait l'objet d'une autorisation par le passé ou dont la non-conformité est prescrite), qui ne sont pas végétalisés et/ou équipés de panneaux solaires, ne sont pas soumises aux précédentes règles.
- 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 d'éléments occultants fixes d'une hauteur minimum d'1,90 mètre par rapport au niveau du sol du toit-terrasse en vis-à-vis des limites séparatives 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'aspect tôle ondulée, tôle nervurée, ciment et papier goudronné, sont interdites. Pour les **constructions annexes non maçonnées**, d'une emprise au sol maximale de 20 m², les toitures d'aspects tôle nervurée sont autorisées.

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** :

- chaque lucarne ne peut disposer d'une largeur supérieure à 1,80 mètre,
- lorsque les lucarnes sont implantées au niveau comble d'un R+1+C (rez-de-chaussée + 1 étage + comble), le linéaire cumulé des lucarnes par façade ne peut être supérieur aux deux tiers du linéaire de toiture mesuré à l'égout du toit,
- la réfection de lucarnes existantes (ayant fait l'objet d'une autorisation par le passé ou dont la non-conformité est prescrite), ne sont pas soumises aux précédentes règles,
- les lucarnes ne sont pas soumises à la règle des pentes de toit, ni à l'obligation de végétalisation si leur toiture est plate.

2.6.4. Les clôtures/murs de soutènement

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts doivent être enduits ou traités avec un parement (sur toutes les faces de la clôture et sur la face visible du mur de soutènement). Les matériaux utilisés doivent avoir un caractère permanent, et les différentes teintes doivent respecter une harmonie d'ensemble.

En bordure d'emprise publique :

- les clôtures doivent être édifiées à l'alignement,

ZONE UH

- les portails d'accès véhicule (et portillons d'accès piéton s'ils sont contigus) peuvent être édifiés en recul de l'alignement. Dans ce cas, la clôture pourra être partiellement en retrait de l'alignement pour accompagner le recul du portail. Les portails et portillons sont à fixer à une hauteur minimale de 13 cm par rapport au niveau du sol afin de permettre le passage de la petite faune, sauf en cas d'impossibilité technique avérée.
- les clôtures ne doivent pas excéder une hauteur totale de 2 mètres par rapport au niveau du sol de l'emprise publique, en respectant les principes suivants :
 - un muret plein en tant que base de la clôture est autorisé dans la limite maximale d'1 mètre maximum de hauteur. La hauteur de ce mur plein peut être ponctuellement portée à 1,20 mètre de hauteur maximale à l'endroit où sont implantés des coffrets techniques,
 - au-dessus du muret plein, est autorisée la pose de grilles et de panneaux/lames,
 - les grillages souples et treillis soudés sont interdits,
 - la pose de panneaux/lames est interdite sur plus de la moitié de la hauteur maximale autorisée des clôtures.
- les murs de soutènement doivent être maçonnés,
- le traitement du bas de la clôture à l'interface avec l'emprise publique doit être homogène en termes de revêtement de sol et de teinte,
- 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,
- 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 actuellement non conformes avec les règles susmentionnées, est autorisée.

Sur les limites séparatives ou en retrait :

- les clôtures ne doivent pas excéder une hauteur totale de 2 mètres par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux,
- les poteaux des clôtures ne doivent pas excéder une hauteur totale de 2,15 mètres 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 (sauf si la hauteur maximale de 1 mètre est non atteinte pour le mur de soutènement, dans ce cas, la hauteur de la clôture pourra proportionnellement dépasser 1 mètre). Les clôtures doivent être ajourées sur toute leur hauteur et doublées d'une haie plantée d'essences variées persistante d'une hauteur minimale de 1,90 mètre. 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.

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

Il est interdit de clôturer les cours communes (cette règle s'applique aux limites séparatives uniquement, la clôture sur rue est autorisée).

Les clôtures situées le long d'un cours d'eau doivent être ajourées.

2.6.5. Les exhaussements et affouillements

En bordure d'emprise publique :

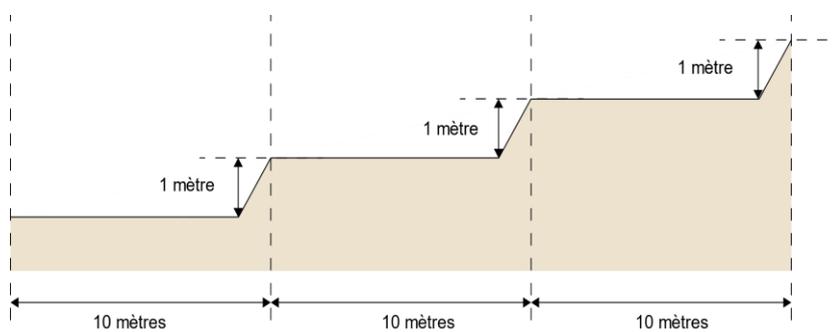
- les exhaussements supérieurs au niveau de l'emprise publique ne sont pas autorisés,
- les affouillements sont autorisés pour permettre une mise à niveau du terrain par rapport à l'emprise publique dans le cas de la création d'un accès véhicule/piéton, et/ou pour la création d'une place de stationnement automobile,

ZONE UH

- 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,
- des affouillements ponctuellement supérieurs à 1 mètre par rapport au terrain naturel sont autorisés pour la création d'un accès véhicule/piéton depuis l'emprise publique, nécessitant elle-même un affouillement,
- des affouillements supérieurs à 1 mètre sont autorisés pour la création d'une rampe d'accès à un sous-sol, à condition que cet affouillement respecte une distance d'au moins 1 mètre par rapport aux limites séparatives.

**2.6.6. Les éléments techniques**Les descentes d'eaux pluviales

Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées à la composition architecturale de la façade.

Les rampes de parking

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles doivent être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

Les édicules et gaines techniques

Les édicules techniques doivent, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

Les réseaux techniques, en toiture ou non, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement qui garantit la qualité et l'harmonie de la façade.

Garde-corps en toiture

Pour les constructions nouvelles, les protections pour le personnel intervenant en toiture (garde-corps) doivent être systématiquement intégrées au projet de façade dès la conception du bâtiment, soit par la surélévation des acrotères, soit par un autre dispositif participant à la composition de la façade et y ajoutant un intérêt architectural.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU en vigueur, les dispositifs de protection doivent compléter de façon élégante la composition architecturale de la façade, ou être étudiés pour être les moins visibles possible depuis les emprises publiques (inclinaison, couleurs, etc.).

Les antennes

Les infrastructures et les installations doivent être réalisées dans le respect de l'environnement, de la qualité esthétique des lieux et dans les conditions les moins dommageables, tant pour le domaine public que pour le domaine privé.

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) doivent être installées obligatoirement en toiture et être dissimulées et invisibles au moins depuis l'espace public. En cas d'impossibilité technique avérée, elles doivent être camouflées.

Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

Les citernes de récupération des eaux de pluie

Ces citernes et autres cuves, doivent être enterrées. En cas d'impossibilité technique avérée, elles doivent être installées de manière la plus discrète possible (implantation, teinte et aspect, écran végétal persistant, etc.).

Les panneaux solaires

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction. Dans le cas où ils sont posés en toiture, ils doivent être encastrés et positionnés au plus près et parallèlement à la pente du toit. L'implantation doit être la plus basse et discrète possible, qu'elle soit ou non intégrée au bâti.

Leur disposition doit être la plus homogène possible en regroupant les panneaux solaires.

Dans le cas de panneaux solaires thermiques, l'installation des ballons d'accumulation n'est pas autorisée au-dessus des panneaux.

Les éoliennes

Les éoliennes sont autorisées en toiture. Elles doivent être intégrées dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et ne pas dépasser une hauteur de 1,50 mètres lorsqu'elles sont sur mât. Lorsqu'elles ne sont pas sur mât, elles doivent être positionnées au plus près de la toiture. Leur carénage doit être qualitatif tant en termes de matériaux que de teinte.

Leurs structures d'accroche ne doivent pas être visibles du domaine public ou à défaut camouflées.

Elles ne devront pas créer de nuisances sonores excessives.

ZONE UH

Climatiseurs, ventilateurs, pompes à chaleur

Ces équipements doivent être installés de manière la plus discrète possible sur les façades les moins visibles depuis l'espace public, et ne devront pas créer de nuisances sonores excessives (respect des normes acoustiques, installation de panneaux acoustiques au besoin, etc.).

Les coffres de volets roulants

Pour les nouvelles constructions, les coffres de volets roulants ne doivent pas être visibles sur la façade.

Pour les constructions existantes, sont autorisés les coffres de volets roulants installés dans la limite de l'épaisseur du linteau, et de la manière la moins visible possible depuis l'espace public.

Devantures commerciales

Les éléments se rapportant au commerce (devantures, enseignes, publicités, etc.) doivent être intégrés à la composition architecturale de la façade du bâtiment. Le Règlement Local de Publicité, en Annexe n°7.3.17 du présent règlement, précise l'ensemble des règles d'implantation des enseignes, préenseignes, et publicités.

2.6.7. Dispositions spécifiques applicables aux constructions et éléments remarquables (L151-19 du Code de l'urbanisme)

Le Plan de zonage du PLU identifie les éléments bâtis remarquables à protéger au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme. Ces éléments bâtis sont répartis en deux catégories :

➤ Les bâtiments remarquables :

Toute démolition de ces constructions est interdite à l'exception d'éléments spécifiques ayant altéré le caractère patrimonial initial ou de cloisons intérieures. Tous les travaux mis en œuvre sur ces constructions doivent permettre de valoriser leurs caractéristiques et assurer leur pérennité sans altération manifeste des éléments qui justifient leur identification (modénatures, volets, tuiles, matériaux, etc.) :

- les murs prévus pour être apparents doivent être préservés (pierre de meulière, brique, etc.)
- la réfection des toitures doit respecter le style de la construction existante,
- l'installation de fenêtres ou lucarnes de toit, à défaut de s'inscrire pleinement dans le style architectural initial, devra faire l'objet d'une intégration soignée (proportions, alignement avec les ouvertures en façade, etc.),
- toute éventuelle extension, surélévation de bâtiment doit respecter l'esprit de l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain qualitatif et intégré,
- la création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (prise des proportions, du rythme et des éléments de modénature, etc.),
- la pose d'une isolation thermique par l'extérieure (ITE) est interdite si elle est incompatible avec les précédentes prescriptions,
- les installations de production d'énergie renouvelable sont autorisées uniquement sur les toitures non visibles depuis l'espace public sauf si elles justifient du respect de la composition architecturale.

Par ailleurs, les aménagements et constructions situées à proximité, et notamment ceux en covisibilité directe, doivent faire l'objet d'un soin particulier pour respecter une harmonie d'ensemble (gabarit, positionnement, choix des teintes, etc.).

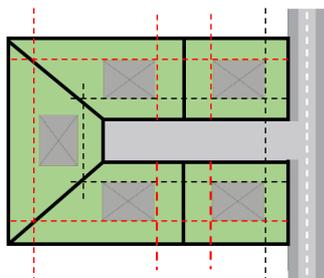
➤ Les cours villebonnaises :

Ces cours doivent être préservées. Toute nouvelle construction sur leur emprise est interdite. Les pavés de grès, s'ils existent, doivent être conservés. L'emploi de béton ou d'enrobé est interdit, tandis que les matériaux perméables doivent être privilégiés.

2.7 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et des abords des constructions

2.7.1. Dispositions générales

L'ensemble des dispositions s'appliquent aux parcelles et/ou unités foncières, et/ou à l'échelle de lots à bâtir (qu'ils soient issus d'un lotissement, d'une division en propriété ou en jouissance, etc.), par dérogation à l'article R.151-21 du code de l'urbanisme.



*Dans ce cas de création d'un lotissement, ou de division en plusieurs lots, d'une seule unité foncière, les règles suivantes s'appliquent à chacun des lots.
Schéma illustratif*

2.7.1.a. Dans la zone UHa

- Au moins 40 % de l'unité foncière doit être traitée en espace de pleine terre,
- Les espaces de pleine terre doivent être végétalisés afin de permettre à la fois l'infiltration des eaux de pluie et la préservation de la biodiversité (voir « Pleine terre » dans le Lexique),
- Aucun élément bâti enterré n'est autorisé.

2.7.1.b. Dans les zones UHb et UHc

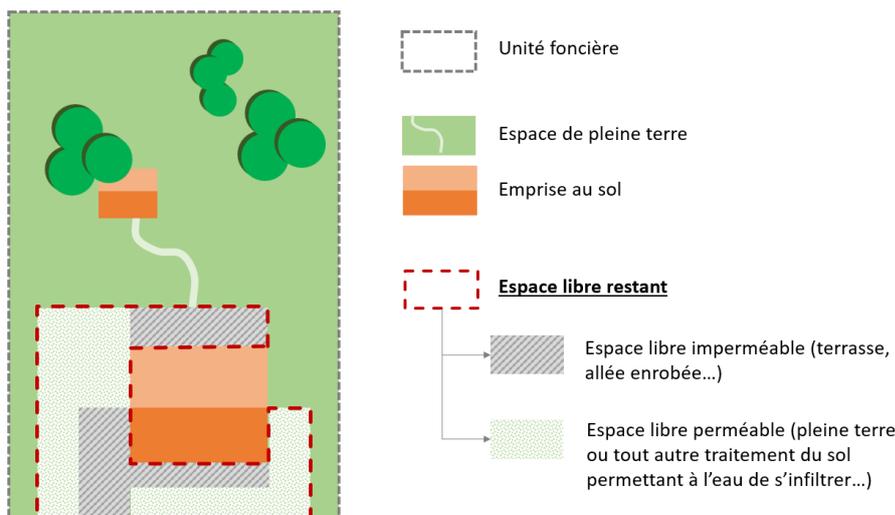
- Au moins 25 % de l'unité foncière doit être traitée en espace de pleine terre,
- Les espaces de pleine terre doivent être végétalisés afin de permettre à la fois l'infiltration des eaux de pluie et la préservation de la biodiversité (voir « Pleine terre » dans le Lexique),
- Aucun élément bâti enterré n'est autorisé.

2.7.1.c. Autres espaces libres

Dans toutes les zones :

- au moins la moitié des espaces libres (terrasse, stationnement, cheminements, etc.), en dehors de la part minimale d'espace de pleine terre exigée et de l'emprise constructible réglementée au présent règlement, doit être perméable (voir « Surface perméable » dans le Lexique).
- L'utilisation de couleurs claires pour les revêtements de sol est à privilégier,
- En cas de clôture ou portail implantés en retrait de l'alignement, le sol situé entre l'alignement et la clôture ou le portail devra présenter le même traitement que l'espace public.

ZONE UH

2.7.1.c. Plantations

Afin de favoriser la biodiversité, le confort thermique, et de limiter le ruissellement des eaux pluviales, il doit être planté en pleine terre au minimum 1 arbre de haute tige pour 100 m² de pleine terre. Toute tranche de 100 m² entamée est due. La répartition de des arbres de haute tige sur le terrain est libre mais doit respecter un recul minimal de 2 mètres par rapport aux limites de propriété.

Le choix des essences de plantes doit être 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.

Pour les aires de stationnement automobile de plus de 8 places extérieures, des arbres de haute tige doivent être plantés :

- stationnement longitudinal : 1 arbre toutes les 2 places de stationnement,
- stationnement perpendiculaire : 1 arbre toutes les 4 places de stationnement,
- stationnement en épis : 1 arbre toutes les 4 places de stationnement (distance équivalente à environ 10 mètres).

Cette règle n'est pas applicable dans le cas d'une installation d'ombrière photovoltaïque.

Les arbres imposés sur les aires de stationnement sont comptabilisés dans la règle imposant 1 arbre de haute tige pour 100 m² d'unité foncière.

Les bonnes pratiques pour la préservation des arbres sont rappelées en Annexe n°7.3.2 du présent règlement. Figure également en Annexe n°7.3.2, la liste des espèces végétales à éviter ou recommandée sur le territoire.

2.7.2. Dispositions particulières

Par dérogation aux dispositions générales édictées ci-dessus, au sein de :

- l'emplacement réservé pour mixité sociale n°A
- l'emplacement réservé pour mixité sociale n°B
- l'emplacement réservé pour mixité sociale n°D
- l'OAP sectorielle n°3 « Général de Gaulle – 4 cantons » ilot Nord
- l'OAP sectorielle n°5 « Pompidou »

la disposition suivante s'applique : Au moins 25 % de l'unité foncière doit être traitée en espace de pleine terre.

ZONE UH

[2.7.3. Les espaces paysagers protégés \(au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme\)](#)

Se reporter aux dispositions générales du règlement.

[2.7.4. Les arbres remarquables](#)

Se reporter au chapitre 1 des règles applicables en toutes zones.

2.8 – Performance énergétique et environnementale

Se reporter au chapitre 2 des règles applicables en toutes zones.

CHAPITRE 3 – STATIONNEMENTS, ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1 – Stationnements

Se reporter au chapitre 3 des règles applicables en toutes zones.

3.2 – Condition de desserte des terrains et les réseaux

Le terrain d'assiette d'une construction doit être desservi 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 (article R111-5 du Code de l'urbanisme).

3.2.1. Accès :

3.2.1.a. Dispositions générales :

Les accès pour véhicules automobiles 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.

La largeur utile (hors poteaux/encadrement/murs) des accès doit être d'au moins 3 mètres si la construction est située à moins de 100 mètres de la voie (publique ou privée) et au moins 3,50 mètres si elle est située au-delà. Cette disposition ne concerne pas les extensions limitées des constructions existantes autorisées.

Afin de garantir l'accessibilité et la visibilité des entrées et sorties des véhicules motorisés, la largeur des accès est réglementée comme suit :

- Les accès véhicules doivent présenter une largeur utile minimale de 3 mètres (ou 3,50 mètres si la construction est située à plus de 100 mètres de la voie de desserte), et une largeur utile maximale de 5 mètres,
- Les opérations à destination d'habitation de 5 logements et plus, ou à usage autre que l'habitation de plus 1 000 m² 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.).

Afin de garantir la préservation des espaces publics, le nombre d'accès pour les véhicules automobiles est réglementé comme suit :

- Pour les façades de terrain inférieures à 12 mètres :
 - o Un seul accès véhicules est autorisé le long de chaque voie ouverte à la circulation publique,
 - o 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 :
 - o 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 m² de surface de plancher.

3.2.1.b. 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 du bâti, 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 la limite d'un logement.

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.

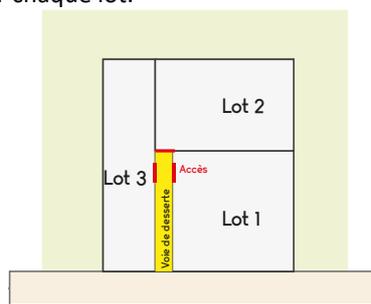


Schéma à caractère illustratif

Les ouvrages techniques destinés aux services publics (distribution d'électricité, de gaz et de téléphone, etc.) ne sont pas assujettis aux règles ci-dessus.

3.2.2. Voirie :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code civil. Aucune opération ne peut prendre uniquement accès sur les sentiers ou chemins non carrossables.

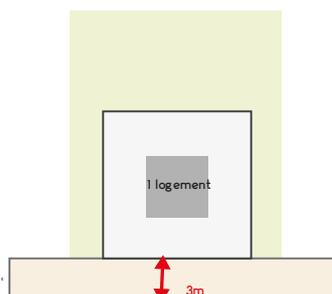
3.2.2.a. Voirie publique

Les constructions sont autorisées en bordure d'une voie publique ayant des conditions de desserte et de sécurité suffisantes au regard du programme de construction envisagé.

3.2.2.b. Voirie privée

Les voies privées (espace commun d'un lotissement, 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 :

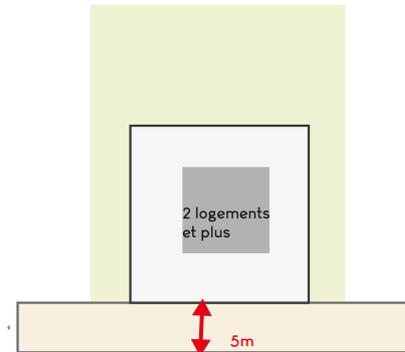
- pour la desserte d'une parcelle accueillant 1 logement maximum : la voie doit présenter une largeur utile minimale de 3 mètres,



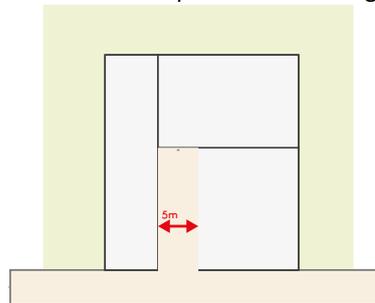
ZONE UH

Schéma à caractère illustratif

- pour la desserte d'une parcelle accueillant plus d'1 logement : la voie doit présenter une largeur utile minimale de 5 mètres,



- pour la desserte de plus d'1 parcelle : la voie doit présenter une largeur utile 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.

[3.2.3. Desserte par les réseaux :](#)

Alimentation en électricité

Le branchement sur le réseau d'électricité est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation électrique. Pour tous les travaux d'extension du réseau public d'électricité rendus nécessaires par une opération de construction, les frais sont à la charge du bénéficiaire de cette opération.

Alimentation en eau

Eau potable

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

Assainissement :

Eaux usées

Toutes les constructions doivent respecter :

- le Règlement d'assainissement de la Communauté d'agglomération Paris-Saclay, pour ce qui concerne l'assainissement collectif,
- le Règlement d'assainissement du Syndicat Intercommunal de l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette (SIAHVY), pour ce qui concerne l'assainissement non collectif et le raccordement au collecteur intercommunal de l'Yvette.

Les constructions doivent notamment répondre aux obligations suivantes :

- toutes les eaux usées (eaux domestiques et non domestiques, eau de piscine, etc.) doivent être gérées, à l'intérieur d'une même parcelle/unité foncière, les eaux usées doivent être recueillies séparément des eaux pluviales,
- le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe.

Eaux pluviales

Toutes les constructions doivent respecter :

- le Règlement d'assainissement de la Communauté d'agglomération Paris-Saclay.
- La gestion des eaux pluviales devra également être compatible avec les dispositions du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Orge Yvette en vigueur.

Tout projet d'aménagement devra gérer ses eaux pluviales au regard des prescriptions inscrites dans le SAGE Orge-Yvette à savoir, une gestion de la pluie là où elle tombe sur la parcelle du projet par la mise en œuvre de solutions fondées sur la nature (noues végétalisées, bassins à ciel ouvert, jardins de pluies). Cette gestion des eaux pluviales vise la non-connexion des volumes rejetés au réseau et au cours d'eau, et de manière plus générale l'intégration de l'eau dans la ville.

Cela induit que ces projets :

- Infiltrer, évapotranspirer, la totalité des eaux pluviales du projet pour la pluie fixée dans le SAGE Orge-Yvette ;
 - au plus près du point de chute ;
 - par des solutions fondées sur la nature ;
 - pour toutes les surfaces autres que celles de pleine-terre.
- Ces eaux pluviales ne sont pas admises dans le réseau d'assainissement.
- Les volumes d'eau supérieurs à la pluie de référence du SAGE devront être gérés de manière à ne pas générer ou aggraver le risque pour les biens et les personnes et afin de ne pas impacter les milieux naturels.
- Les ouvrages de gestion des eaux pluviales doivent disposer au bout de 24h à la suite d'un épisode pluvieux, d'un volume utile leur permettant de stocker à minima une lame d'eau de 10 mm. Pour cela, ils devront avoir la capacité de restituer par infiltration une lame d'eau de 10 mm, en 24h maximum.

Lors d'une réhabilitation, restauration ou rénovation telles que définies dans le SAGE Orge-Yvette, ces prescriptions s'appliquent uniquement aux surfaces imperméabilisées supplémentaires du projet par rapport à l'état existant.

ZONE UH

Les cas dérogatoires à ces principes de gestion des eaux pluviales et leurs modalités de gestion sont définies dans le SAGE Orge-Yvette.

Les bonnes pratiques pour la prise en compte des eaux pluviales sont rappelées en Annexe n°7.3.9 du présent règlement.

Eaux souterraines

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, les aménagements de l'évacuation des eaux de source seront à la charge du propriétaire.

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

Encombrants

Pour les constructions de plus de 5 logements, un local de 15 m² minimum doit être créé pour les encombrants.

Collecte des déchets

Les locaux de collecte des déchets doivent être conformes aux dispositions du Règlement de collecte des déchets ménagers et assimilés du Syndicat Intercommunal des Ordures Ménagères (SIOM) de la Vallée de Chevreuse.

ZONE UI

La zone UI couvre plusieurs 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 quatre sous-secteurs :

- **UIa** qui correspond au secteur d'activités dit de La Prairie, situé le long de la rue de la Prairie.
- **UIb** qui correspond à la zone commerciale Villebon 2, à la galerie marchande Aushopping et au secteur d'activités dit de La Bretèche.
- **UIc**, une zone mixte qui a pour vocation principale l'accueil d'activités artisanales au lieu-dit La butte Chambert et dans le secteur longeant l'A10 sur le secteur de la Jachère.
- **UId**, qui correspond à la partie du parc d'activités de Courtabœuf située sur le territoire communal de Villebon-sur-Yvette. Le parc d'activités de Courtabœuf a vocation à accueillir des activités mixtes tertiaires, techtaires, industrielles et artisanales, en lien notamment avec le pôle de recherches scientifiques du plateau de Saclay. Cette zone comprend également le bâtiment Le Grand Dôme qui constitue une centralité à l'Est de l'autoroute A10.

La zone UIb est concernée par l'OAP « Villebon 2 » figurant en pièce n°4 du dossier de PLU.

La zone UId est concernée par l'OAP « Courtabœuf » figurant en pièce n°4 du dossier de PLU.

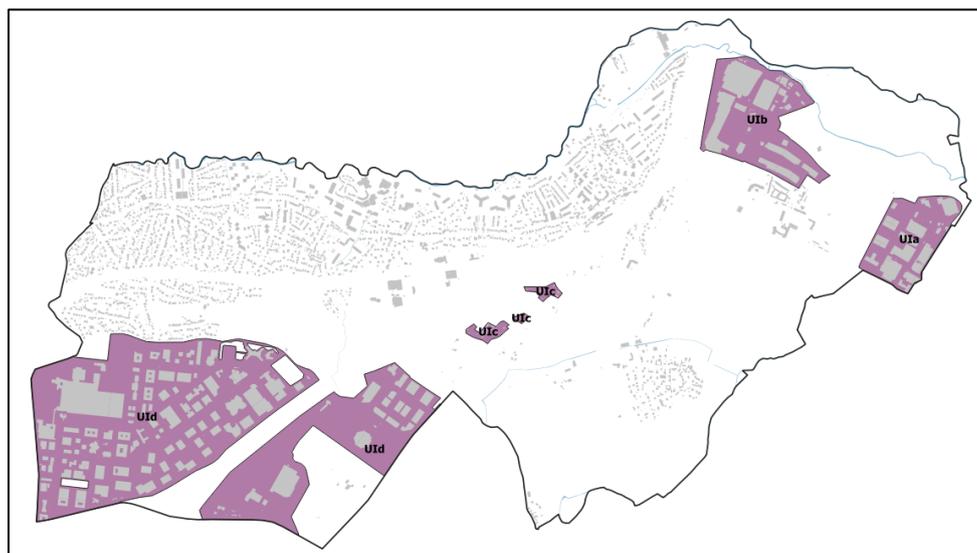
Concernée par l'article L111.6 du Code de l'urbanisme, elle fait l'objet de dispositions spécifiques justifiées dans le cadre d'une étude jointe en pièce n°2.5 du dossier de PLU, qui permet d'adapter les bandes recul le long de la RD188, de la RD59 et de l'A10.

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 L341-2 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 L113-4 du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions conformément à la délibération du Conseil municipal du 28 mai 2015.

EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE :



CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

1.1 – Tableau des destinations et sous destinations

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	sous conditions particulières
HABITATION			
Logement			D'être strictement réservées aux personnes dont la présence est indispensable au fonctionnement ou au gardiennage des activités ou équipements existant ou à créer dans la zone. D'être aménagés dans le volume des bâtiments d'activités autorisés dans la zone ou que leur surface de plancher n'excède pas 100m ² et limités à 1 logement par unité foncière.
Hébergement	X		
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail		U1b	En U1a, U1c, U1d, sous réserve de respecter les conditions énumérées aux paragraphes ci-après.
Restauration	U1a, U1c	U1b	En U1d, sous réserve de respecter les conditions énumérées aux paragraphes ci-après.
Commerce de gros	U1c	U1a, U1b	En U1d, sous réserve de respecter les conditions énumérées aux paragraphes ci-après.
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	U1a, U1c	U1b	En U1d, sous réserve de respecter les conditions énumérées aux paragraphes ci-après.
Hôtel	U1a, U1b, U1c		En U1d, sous réserve de respecter les conditions énumérées aux paragraphes ci-après.
Autre hébergement touristique	U1a, U1b, U1c	X	En U1d, sous réserve de respecter les conditions énumérées aux paragraphes ci-après.
Cinéma	X		
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie	U1b, U1c	U1a, U1d	
Entrepôt	U1b		En U1a, si elles sont liées à une construction existante ou autorisée. En U1c, si elles sont liées à une construction existante ou autorisée, et que les surfaces concernées soient intégrées au volume des constructions autorisées. En U1d, sous réserve de respecter les conditions énumérées aux paragraphes ci-après.
Bureau		U1a, U1b, U1c	En U1d, si elles sont liées à une construction existante ou autorisée.
Cuisine dédiée à la vente en ligne	U1c, U1d	U1a, U1b	
Centre de congrès et d'exposition	U1a, U1b, U1c	U1d	
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		X	

ZONE UI

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
Salles d'art et de spectacles	U1a, U1b, U1c	U1d	
Équipements sportifs	U1a, U1b, U1c	U1d	
Lieux de culte	X		
Autres équipements recevant du public	U1a, U1b, U1c	U1d	
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole	X		
Exploitation forestière	X		

1.2 – Autres occupations du sol

Sont interdits dans les zones U1a, U1b

- 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 mètres comptée à partir de l'axe de la RD 59.

Sont interdits dans la zone U1d

- Les occupations et utilisations du sol susceptibles d'induire un danger ou des nuisances,
- 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,
- Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité des zones humides identifiées, 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.).

Sont autorisés,**Dans toutes les zones :**

- 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.

Dans les zones U1a et U1c :

ZONE UI

Les constructions à destination de commerce de détail et d'artisanat, sous réserve d'être liées à une activité artisanales implantée dans la zone.

Dans la zone UI d :**Commerces et services :**

- Les **nouvelles constructions à destination de commerce et service** sous réserve de correspondre aux conditions cumulatives ci-après :
 - D'être situées dans les secteurs délimités sur l'OAP « Courtabœuf » avec la légende « *Favoriser la relocalisation de commerces et services, présents dans d'autres secteurs en permettant une augmentation de la surface de plancher dans la limite de 300 m²* »,
 - De constituer **la relocalisation d'un commerce et/ou service existant** dans la zone,
 - De présenter une surface de plancher totale n'excédant pas celle de la construction relocalisée augmentée au **maximum de 300 m² de surface de plancher**,

- Les **extensions de constructions existantes à destination de commerce et service ayant déjà fait l'objet d'une autorisation**, sous réserve de correspondre aux conditions cumulatives ci-après :
 - D'être situées dans les secteurs délimités sur l'OAP « Courtabœuf » avec la légende « *Favoriser la relocalisation de commerces et services, présents dans d'autres secteurs en permettant une augmentation de la surface de plancher dans la limite de 300 m²* »,
 - De présenter une surface de plancher totale n'excédant pas celle de la construction existante augmentée au **maximum de 300 m² de surface de plancher**,

- Les constructions (**nouvelles constructions et extension**) à destination de commerce et service sous réserve de correspondre à l'une des conditions ci-après :
 - D'être situées dans le secteur délimité sur l'OAP « Courtabœuf » avec la légende « *Porter le projet de Cœur de parc (...)* » et de présenter une **surface de plancher totale n'excédant pas 300 m²**.
 - D'être situées dans le secteur délimité sur l'OAP « Courtabœuf » avec la légende « *Développer le pôle secondaire du Grand Dôme* », d'être **intégrées dans le volume de la construction existante** et sous réserve que le projet d'ensemble soit compatible avec la vocation sports/loisirs/santé.
 - **D'être situées dans l'ancien bâtiment TDF**, dans le cadre d'un projet d'ensemble de services dédiés aux salariés (espace de cotravail, de télétravail, de séminaire, conciergerie, restaurant inter-entreprises, etc.).

- Les constructions à destination d'activités de services avec l'accueil d'une clientèle sous réserve d'être situées sur les linéaires commerciaux identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme.

- Les réhabilitations de constructions existantes à destination de commerce et service, sous réserve de **ne pas augmenter la surface de vente existante de plus de 5%** à la date d'application du présent règlement.

Restauration :

Les nouvelles constructions et extensions de constructions existantes à destination de restauration sont autorisées sous réserve de correspondre à l'une des conditions ci-après :

ZONE UI

- D'être situées sur les **linéaires commerciaux** identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme.
- D'être situées dans le secteur délimité sur l'OAP « Courtabœuf » avec la légende « *Porter le projet de Cœur de parc (...)* ».
- D'être situées dans le secteur délimité sur l'OAP « Courtabœuf » avec la légende « *Développer le pôle secondaire du Grand Dôme* » et sous réserve d'être intégrés dans le volume de la construction existante, dans le cadre d'un projet d'ensemble du Grand Dôme.
- D'être intégrées **au sein du volume des constructions à destination d'hébergements hôteliers**.

Hôtel et autre hébergement touristique :

Les constructions à destination d'hébergement hôtelier (nouvelles constructions et extensions de constructions existantes) sont autorisées sous réserve de répondre à une des conditions suivantes :

- D'être situées sur les **linéaires commerciaux** identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme
- D'être situées dans les secteurs délimités sur l'OAP « Courtabœuf » avec la légende « *Emprises ciblées pour la réalisation d'hébergements hôteliers et de leurs services intégrés* », et de se limiter à un **hébergement temporaire de courte durée** proposant un service commercial intégré.
- D'être situées dans les secteurs délimités sur l'OAP « Courtabœuf » avec la légende « *Emprises comprenant a minima un hôtel et un restaurant* », et de se limiter à un hébergement temporaire de courte durée proposant un service commercial intégré.

Entrepôt :

Sont autorisées :

- Les constructions à destination d'entrepôt sous réserve d'être nécessaire aux activités existantes ou à créer autorisées dans la zone, dans une limite de 70% de la surface de plancher de la construction à destination d'activité.
- Les constructions à destination d'entrepôt de stockage de données numériques sous réserve de répondre aux conditions cumulatives suivantes :
 - D'être situées dans le **secteur délimité sur l'OAP « Courtabœuf »** avec la légende « Permettre le développement de datacenters »,
 - De prévoir un dispositif en limite de la principale voirie publique desservant le terrain permettant de récupérer la chaleur fatale générée par les installations.

Autres destinations :

Sont autorisés :

- Le dépôt de matériaux ou de matériel à l'air libre à la condition d'être lié à l'exercice d'une activité autorisée dans la zone, sous réserve de faire l'objet d'un aménagement paysagé spécifique et proportionné au volume et à la nature du dépôt, de façon à être non visible des voies et depuis les terrains voisins, et ne générant pas de nuisances pour le voisinage.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.
- Les installations liées à la télécommunication, les antennes et pylônes, sous réserve que leur implantation (localisation et morphologie) soit conçue pour limiter leur impact visuel dans le paysage et en évitant toute forme de dissimulation mal adaptée (imitation de cheminée aux dimensions excessives...).

Pour les lignes électriques HTB en UIb et UId:

- Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics,
- Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 Volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.
- Les ouvrages de Transport d'Électricité « HTB » sont admis et peuvent être modifiés ou surélevés pour des exigences fonctionnelles ou / et techniques.

CHAPITRE 2 – CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

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

2.1.1. Dispositions générales

2.1.1.a Dans les zones UIa, UIc

Toute construction doit être implantée à une distance d'au moins 5 mètres 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.

2.1.1.b Dans la zone UIb

Toute construction doit être implantée à une distance d'au moins 10 mètres 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.

2.1.1.c Dans la zone UId

Les constructions doivent être implantées :

- Dans le respect des marges de reculement ou marge de recul obligatoire inscrites aux documents graphiques.
- Dans le respect des bandes d'implantation inscrites aux documents graphiques,
- En l'absence de marge de reculement ou de bande d'implantation inscrite aux documents graphiques :
 - Pour les constructions à destination de commerce : les constructions pourront être implantées à l'alignement ou en retrait de minimum 3 mètres et maximum 5 mètres des voies et emprises.
 - Pour les autres constructions : les constructions devront être implantées avec un retrait minimal de 5 mètres des voies et emprises.

Les constructions doivent être implantées en retrait de 10 mètres par rapport aux limites des voies ou emprises lorsque celles-ci correspondent à la limite de l'OAP dans les cas suivants :

- en bordure d'une zone résidentielle,
- en bordure d'une zone boisée.

2.1.2. Dispositions particulières

2.1.2.a. Le long d'axes routiers et autoroutiers

Le long de la RD 59, de la RD 118 et de la A 10, l'implantation des constructions doit respecter les bandes de recul représentées sur les documents graphiques.

2.1.2.b. Le long des voies piétonnes

Le long des sentes, sentiers, chemins, passages, non ouverts à la circulation automobile, les constructions doivent être implantées à une distance d'au moins 5 mètres comptée en tous points de la construction à partir de l'alignement, sauf dispositions contraires figurant aux documents graphiques (« marge de recul obligatoire »).

2.1.2.b. Ouvrages techniques destinés aux services publics

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

L'ensemble de ces dispositions précédentes 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.

2.2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.2.1. Dispositions générales

2.2.1.a Dans les zones Ula, Ulb et Ulc

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives avec un retrait de 6 mètres au minimum.

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

2.2.1.b Dans la zone Uld

Les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait de 3,5 mètres minimum.

Les constructions doivent être implantées en retrait de 10 mètres par rapport aux limites séparatives lorsque celles-ci correspondent à la limite de l'OAP dans les cas suivants :

- en bordure d'une zone résidentielle,
- en bordure d'une zone boisée,

2.2.2. Dispositions particulières

2.2.2.a. Ouvrages techniques destinés aux services publics

L'ensemble de ces dispositions précédentes 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 mètres comptée à partir des limites séparatives,

L'ensemble de ces dispositions précédentes 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.

ZONE UI

2.3 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété2.3.1. Dispositions générales

Il n'est pas fixé de règle.

2.4 – Emprise au sol maximale des constructions2.4.1. Dispositions générales2.4.1.a Dans les zones U1a, U1b, U1d

L'emprise au sol ne peut pas excéder 75 % de la surface du terrain.

2.4.1.b Dans la zone U1c

L'emprise au sol ne peut pas excéder 50 % de la surface du terrain.

2.5 – Hauteur maximale des constructions2.5.1. Dispositions générales

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.

2.5.1.a Dans la zone U1a

La hauteur totale des constructions ne peut pas excéder 18 mètres à l'acrotère.

2.5.1.b Dans la zone U1b

La hauteur totale des constructions ne peut pas excéder 15 mètres à l'acrotère.

2.5.1.b Dans la zone U1c

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

2.5.1.c Dans la zone U1d

La hauteur totale des constructions ne peut pas excéder 26 mètres.

Lorsque les limites séparatives ou les limites d'emprises ou voies publiques correspondent à la limite de l'OAP « Courtabœuf » et qu'elles se situent :

- en bordure d'une zone boisée,
- en bordure d'une zone agricole,
- en bordure de l'avenue de la Plesse et de la rue d'Orsay,

ZONE UI

la hauteur totale de la construction n'excèdera pas la distance de retrait par rapport à l'alignement ($H = L$).

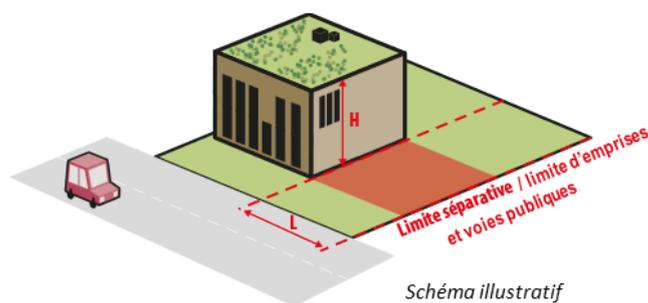


Schéma illustratif

Lorsque les limites séparatives ou les limites d'emprises ou voies publiques correspondent à la limite de l'OAP « Courtabœuf » et qu'elles se situent en bordure d'une zone résidentielle :

- dans une bande de hauteur limitée comprise entre 10 mètres et 15 mètres de la limite séparative ou de la limite d'emprise ou de voie publique : la hauteur des constructions ne peut pas excéder 5 mètres ;
- au-delà de la bande de hauteur limitée : la hauteur totale de la construction n'excèdera pas la distance de retrait par rapport à l'alignement ($H = L$).

2.5.2. Dispositions particulières

2.5.2.a. Ouvrages techniques destinés aux services publics

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

2.6 – Aspect extérieur des constructions

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2.6.1. Les extensions

Les extensions doivent présenter entre elles et avec la construction principale une unité d'harmonie en ce qui concerne le choix des matériaux, les pentes des toitures, les revêtements de façades et doivent s'inscrire dans la morphologie urbaine et le paysage proche ou lointain qui constituent leur environnement.

2.6.2. Les façades

Les différents murs d'un bâtiment, y compris des annexes et locaux techniques, qu'ils soient aveugles 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.

ZONE UI

Les différentes teintes des façades des constructions doivent respecter une harmonie d'ensemble. Les couleurs criardes sont interdites au profit des teintes plus naturelles (pierre, gris clair, bois, etc). Les matériaux d'aspect bardage métallique, tôle ondulée ou nervurée ne pourront être utilisés sur les façades donnant sur le domaine public, ou sous réserve d'apporter au bâtiment une qualité architecturale démontrée.

Le long de l'autoroute A10, les façades des constructions visibles depuis l'autoroute, les RD59 et RD118e devront être particulièrement soignées.

Les façades des constructions situées le long de la rue Millet à Villebon-sur-Yvette devront être végétalisées.

Un traitement architectural soigné des façades des constructions (teintes naturelles, éléments architecturaux fondus dans le paysage environnant, végétalisation, etc.) est attendu en limite des franges de la zone d'activités, particulièrement les franges forestières et agricoles.

2.6.3. 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 devront respecter les prescriptions du paragraphe spécifique ci-après.

Le traitement des toitures doit faire l'objet d'une attention particulière afin qu'elles s'inscrivent dans la morphologie urbaine et le paysage proche ou lointain qui constituent leur environnement.

Les toitures plates doivent respecter les prescriptions détaillées aux règles de traitement des espaces libres et de performances énergétiques du présent règlement.

2.6.4. Les clôtures

Les clôtures sont autorisées sous réserve de satisfaire aux conditions suivantes :

- Hauteur maximum : 2 mètres,
- Elles ne peuvent comporter de parties pleines sur plus du tiers de la hauteur.

Les clôtures sur rue sont ajourées et/ou constituées d'une haie vive reprenant diverses essences adaptées.

Les matériaux de type grillages non traités ou galvanisés, de type béton ou fibro-ciment sont déconseillés. Les grillages devront être peints dans une couleur se fondant avec le paysage. Ainsi, les grillages de couleur claire sont interdits.

Des clôtures permettant le passage de la petite faune, avec un espace libre de 15 à 20 cm entre le bas de la clôture et le sol, sont requises afin de favoriser les continuités écologiques.

Les matériaux de type barbelés et clôture électrifiée ne sont autorisés qu'en cas d'implantation d'activités nécessitant un haut niveau de sécurité et à condition que cela soit dument justifié. Ces types de clôtures sont à éviter pour les constructions des parcelles situées en bordure de la rue Millet.

Toutefois, ces dispositions peuvent être adaptées en cas d'implantation d'activités nécessitant un haut niveau de sécurité et à condition que cela soit dument justifié.

Les clôtures situées le long d'un cours d'eau doivent être ajourées.

2.6.6. Les éléments techniques

- Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments.

ZONE UI

- Les constructions annexes tels que transformateurs privés, chaufferie, locaux pour groupes électrogènes seront intégrés au bâtiment sauf cas particulier justifié.
- Les parkings en étage et leurs façades doivent participer de façon qualitative à la composition architecturale de la construction. Ainsi, les véhicules situés dans ces espaces de stationnement ne devront pas être visibles de la voie. Par ailleurs, les rampes devront être intégrées à la construction.
- Garde-corps en toiture : pour les constructions nouvelles, les protections pour le personnel intervenant en toiture (garde-corps) doivent être systématiquement intégrées au projet de façade dès la conception des bâtiments, soit par la surélévation des acrotères soit par un autre dispositif participant à la composition de la façade et y ajoutant un intérêt architectural. Pour les constructions existantes, les dispositifs de protection devront soit compléter la composition architecturale de la façade de façon élégante soit être étudiés pour qu'ils soient le moins visibles possible de la voie et des espaces publics (inclinaison, couleurs se fondant avec le ciel etc.)
- En bordure de la rue Millet, les garde-corps situés en toiture doivent obligatoirement être ajourés.
- Pour les constructions existantes à date d'approbation du PLU, l'installation de panneaux solaires ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables en toiture ou en façade sera conçue dans le souci d'une insertion harmonieuse avec l'environnement urbain. Pour les constructions nouvelles, les panneaux solaires doivent être intégrés dans le volume du toit, incorporés dans les toitures, d'un seul tenant, et de préférence de couleur mate pour limiter leur impact réfléchissant dans le paysage. Toutefois, ce paragraphe n'est pas applicable aux ombrières photovoltaïques disposées en surplomb de places de stationnement ou espace végétalisé en toiture terrasse.
- Les pompes à chaleur seront installées de manière la plus discrète possible sur les façades les moins visibles depuis l'espace public et devront limiter les nuisances sonores, tout particulièrement en bordure des zones résidentielles (installation de panneaux acoustiques, etc.)
- Les citernes de récupération des eaux de pluie ou autres cuves seront enterrées, ou à défaut (impossibilités techniques) installées de manière la plus discrète possible (implantation, teinte et aspect), masquées par un écran naturel de végétation.
- Autres dispositifs spécifiques : les antennes individuelles et collectives de réception, les appareils techniques (exemple : les ventilations), devront être situés sur les toitures et ne pas être visibles depuis la voie. Les bouches d'aération et les autres dispositifs techniques nécessaires au bon fonctionnement des immeubles devront soit participer à la composition architecturale du bâtiment, soit être masqués par des acrotères ou par d'autres éléments de façade afin de ne pas être perceptibles depuis les espaces publics quand cela est techniquement possible. L'éclairage extérieur devra par ailleurs faire l'objet d'une attention particulière pour générer le moins de nuisances possible, notamment à la faune nocturne.

2.7 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et des abords des constructions2.7.1. Dispositions générales2.7.1.a Dans les zones UIa, UIb :

- Tout espace non construit ou non aménagé devra être végétalisé.
- Une superficie équivalente à au moins 5 % de la surface totale du terrain devra être traitée en espaces de pleine terre.
- Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement publics ou privés de plus de 100 m².
- Les installations nuisantes et les dépôts à ciel ouvert doivent être masqués par des haies végétales d'essences variées à feuillage persistant.

2.7.1.b Dans les zones U1c, U1d :

Tout espace non construit ou non aménagé devra être végétalisé.

Tout ou partie des toitures plates non affectées au stationnement des véhicules comportera un système de végétalisation basé sur un mode cultural ne recourant à l'eau potable qu'en complément des eaux de récupération, garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation et favorisant la préservation et la reconquête de la biodiversité, selon les modalités fixées l'article L.171-4 du Code de la construction et de l'habitation.

Toutefois, ce paragraphe n'est pas applicable aux ombrières photovoltaïques disposées en surplomb de places de stationnement.

Une superficie équivalente à au moins 25% de la surface totale du terrain devra être traitée en espaces végétalisés dont au moins 60% en espaces de pleine terre.

50 % des marges de reculement par rapport aux voies imposées par la règle d'implantation par rapport aux emprises publiques du présent règlement sera planté et inaccessible aux véhicules.

Les espaces végétalisés sont :

- Pour une prise en compte de 100% de leur superficie :
 - o Les espaces de pleine terre
- Pour une prise en compte de maximum 50% de leur superficie :
 - o Les espaces disposant de minimum 1,5 mètre de terre au-dessus des constructions souterraines
 - o Les espaces de stationnement perméables tels que définis au paragraphe « aménagement paysager des espaces de stationnement » ci-après
 - o Les superficies de toiture bénéficiant d'un système de végétalisation tels que défini au paragraphe 13.1.1 Dispositions générales » ci-avant,
 - o Les espaces destinés à la gestion des eaux pluviales avec géotextile perméable.

Lorsque cela permet une meilleure gestion des eaux pluviales, ces espaces végétalisés seront aménagés en partie basse du terrain.

A l'exception de ceux aménagés en toiture, les espaces végétalisés seront autant que possible aménagés d'un seul tenant.

Les façades des constructions situées le long de la rue Millet à Villebon-sur-Yvette devront être végétalisées.

2.7.1.c Plantations :

Les arbres de haute tige existants seront préservés, sauf contraintes phytosanitaire ou sécuritaire confirmées par une expertise. En cas de contrainte technique avérée, ils pourront être remplacés sur la même unité foncière.

Les plantations doivent participer de façon réfléchie à la constitution des espaces, qu'ils soient naturels ou urbains.

AU sein de la zone U1d, les projets sur les terrains situés en limite du Parc devront s'accompagner d'aménagements paysagers et plantés afin de contribuer à la préservation des franges tel que repérées dans l'OAP générale :

- En limite de la rue Millet : une bande arbustive persistante ponctuée d'arbres de hautes tiges devra au moins être plantée pour isoler visuellement la zone d'activités de la zone résidentielle
- En limite d'espaces boisés : des végétaux caractéristiques des lisières forestières devront être plantés pour marquer la transition avec le milieu forestier limitrophe. Les projets situés sur des parcelles en bordure de la RD 59 devront s'accompagner d'un traitement paysagé et planté conforme aux préconisations des OAP.
- En limite d'espaces agricoles : une haie bocagère devra être plantée afin de marquer la transition avec les espaces agricoles avoisinants.

A l'exception des alignements d'arbres qui supposent une certaine homogénéité, il est imposé une diversité d'espèces plantées tant en termes de taille, que de forme, de feuillage, de type et de période de floraison.

Les plantations seront choisies pour ne pas avoir ou le moins possible à recevoir d'apport d'eau complémentaire une fois arrivées à maturité.

La plantation en haie de thuyas ou d'autres végétaux à fort développement devra être systématiquement motivée par des objectifs architecturaux et pourra être interdite.

Il devra être planté au moins un arbre de haute tige pour 200 m² de terrain non construit/non aménagé.

2.7.1.d Conditions de plantation :

Les arbres de haute tige doivent être plantés à au moins 2 mètres des clôtures et des réseaux, au minimum à 1,10 mètres des bordures de voiries et à au moins 3 mètres des constructions. Ils doivent bénéficier d'une fosse de plantation de 5 m³ minimum.

Il est préconisé de planter des espèces floristiques issues de la palette végétale locale.

Les plantes à racines traçantes (telles que les peupliers, les acacias également appelés robiniers) sont interdites à moins de 50 mètres des constructions, des aménagements de voiries et des différents réseaux car leur système de racines drainantes et leurs rhizomes provoquent de nombreux dégâts aux voiries (soulèvements de revêtements), aux canalisations (obstructions) et aux murs (fissures).

Les espèces végétales susceptibles de déclencher ou d'amplifier des allergies respiratoires sont déconseillées.

2.7.1.e Aménagement paysager des espaces de stationnement :

Les espaces de stationnement extérieurs pour véhicules légers sont perméables. A ce titre, ils comportent 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 zones de stationnement extérieures, y compris les zones de stationnement aménagés d'ombrières, doivent être plantées de la façon suivante :

- Les passages piétons traversant auront un accompagnement végétal. Celui-ci ne devra pas nuire à la visibilité du piéton.
- Des écrans plantés et végétalisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 1000 m².

Les zones de stationnement extérieures, hors zones de stationnement aménagés d'ombrières, doivent être plantées de la façon suivante :

- Des arbres de haute tige devront être plantés avec un intervalle équivalent à une largeur de quatre places de stationnement soit toutes les deux places en cas de stationnement longitudinal (distance équivalente à environ 10 mètres).

2.7.1.f Plantations à conserver, à conforter ou à réaliser :

Les espaces verts indiqués au document graphique par une trame spécifique doivent être conservés et confortés. Toute construction y est interdite à l'exception des ouvrages destinés au bon fonctionnement des espaces, des services publics et des réseaux. Le passage de cheminements ou de voies permettant de renforcer le maillage des circulations ainsi que l'aménagement d'aires de jeux sont autorisés.

Les accompagnements végétaux des voiries identifiés au plan de zonage doivent être maintenus dans la mesure du possible et s'ils ne gênent pas les aménagements de l'espace public ou la création de nouveaux accès aux terrains.

2.7.1.g Exceptions :

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables lorsqu'elles font obstacle à la mise en œuvre d'une servitude d'utilité publique.

2.8 – Performance énergétique et environnementale

Se reporter au chapitre 2 des règles applicables en toutes zones.

CHAPITRE 3 – STATIONNEMENTS, ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1 – Stationnements

Se reporter au chapitre 3 des règles applicables en toutes zones.

3.1.1. Obligations en matière de stationnement automobile

3.1.1.a. Modalités de réalisation

Les solutions d'optimisation du stationnement devront être privilégiées (espace de stationnement en silo, emprise de stationnement communicantes, autres).

L'utilisation de couleurs claires pour les revêtements de sol est à privilégier.

Dans la zone Uld :

Les espaces de stationnement en façade sur rue sont interdits, sauf :

- Impossibilité, par exemple pour les livraisons,
- le long de l'avenue de la Plesse ou de la rue d'Orsay.

Cette disposition n'est pas applicable aux terrains d'angle sous réserve une insertion qualitative dans l'environnement. L'implantation de ces espaces de stationnement en façade sur rue devra tenir compte de la sécurité des usagers. Cette sécurité est appréciée au regard de la position et la configuration de l'espace de stationnement et de la nature des voies, du type de trafic et de l'intensité de celui-ci.

50% au moins des emplacements de stationnement seront créés dans l'enveloppe des bâtiments (ex : en sous-sol, rez-de-chaussée/rez-de-jardin, en silo, sur la toiture). Cette règle ne s'applique pas pour les bâtiments identifiés comme éléments de patrimoine à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

Rappel : 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 dans le respect des normes applicables.

3.1.1.b. Dimensions minimales

Chaque emplacement pour le stationnement de véhicule léger (moins de 3,5 tonnes et 1m90 de haut maximum) doit présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions au moins égales à 5,15 mètres de long et 2.50 mètres de large.

Ces emplacements sont conçus, tant dans la distribution et la dimension des emplacements que l'organisation des aires de dégagement et de circulation, pour garantir leur fonctionnement et leur accessibilité aux voitures.

3.1.2. Pour les trottinettes et engins de déplacement personnel motorisés (différents modèles de trottinettes et patinettes électriques, les gyropodes, les monoroues ou les hoverboards...)

Au sein des zones UIb et Uld :

Un espace destiné au stationnement sécurisé des trottinettes et engins de déplacement personnel motorisés doit être prévu. Cet espace 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 et clos. Les emplacements devront comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les engins.

3.2 – Condition de desserte des terrains et les réseaux

3.2.1. Accès :

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte de déchets, et être adaptés à l'opération future.

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin, d'une largeur minimale de 4 mètres et d'une largeur maximale de 10 mètres. Une largeur supérieure pourrait être autorisée 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.) ou pour des contraintes avérées liées à l'activité.

Dans le cas d'une division de terrain en vue de créer des lots à bâtir, la largeur de l'accès devra être proportionnée au nombre de lots desservis. Si l'accès dessert plus de deux lots sa largeur devra être de 4 mètres minimum. Si l'accès dessert plus de quatre lots sa largeur devra être de 8 mètres minimum.

Le nombre d'accès devra être limité à deux par voie ouverte à la circulation publique bordant le terrain d'assiette de l'établissement.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité ainsi que l'intervention des services de secours.

Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Les accès doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite, dans la continuité des aménagements de la voirie.

Les accès sur certaines voies doivent faire l'objet d'un accord des services compétents.

3.2.2. Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent permettre l'approche et le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie ainsi que des véhicules de livraison, de service et d'enlèvement des ordures ménagères. Elles doivent aussi prévoir le mode de circulation des cycles non motorisés et des personnes à mobilité réduite.

Les voiries nouvelles devront se connecter au réseau existant dans une logique de continuité de la circulation et selon un principe de maillage. Ainsi, la création de voirie en impasse sera interdite, sauf pour desservir au plus 3 lots. Les voies en impasses doivent être dimensionnées pour permettre aux véhicules d'y opérer un demi-tour.

Les voies dédiées aux piétons seront réalisées en matériaux perméables adaptés à la circulation des personnes à mobilité réduite.

3.2.3. Desserte par les réseaux :

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

ZONE UI

Assainissement

Pour chaque construction ou aménagement, la gestion des eaux pluviales et usées devra être conforme au règlement d'assainissement collectif de la Communauté Paris Saclay, annexé au PLU, et au règlement d'assainissement du Syndicat intercommunal d'aménagement hydraulique de la vallée de l'Yvette (SIAHVY) en vigueur lorsque que cela est nécessaire (assainissement non collectif, raccordement au collecteur intercommunal, etc.). La gestion des eaux pluviales devra également être compatible avec les dispositions du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Orge Yvette en vigueur.

Lorsque cela permet une rationalisation des ouvrages et dispositifs existants, et de leur utilisation, les aménagements de gestion des eaux pourront être mutualisés entre plusieurs unités foncières ou être étudiés à l'échelle d'un îlot avec l'accord des collectivités compétentes.

Les eaux pluviales issues des espaces de stationnement générant des pollutions (garages automobiles, les dépôts de carburants, stations-service, etc.) feront l'objet d'un traitement spécifique avant infiltration (ex. des aires aménagées de plantes phytoremédiantes, puis transitent à travers un séparateur à hydrocarbures en limite de stationnement avant infiltration, etc.)

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.

Toute construction située dans un périmètre de développement prioritaire d'un réseau de chaleur ayant fait l'objet d'une décision de classement, est raccordée au réseau de chaleur considéré, dans les conditions prévues aux articles L 712-1 et suivants du Code de l'énergie et par la délibération d'approbation de la procédure de classement du réseau.

Collecte des déchets

Les locaux de collecte des déchets doivent être conformes aux dispositions du Règlement de collecte des déchets ménagers et assimilés du Syndicat Intercommunal des Ordures Ménagères (SIOM) de la Vallée de Chevreuse.

ZONE UL

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 7 secteurs :

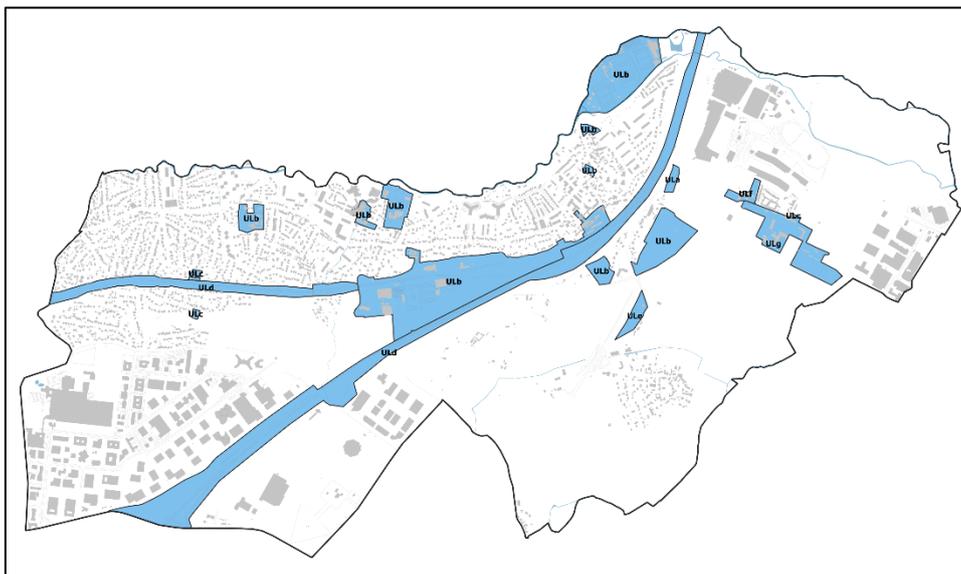
- **ULa**, situé le long de l'A10, qui est destiné à recevoir une aire d'accueil pour les Gens du voyage,
- **ULb** qui correspond à des équipements publics et qui sont majoritairement situés dans la partie résidentielle de Villebon-sur-Yvette. Une partie de ce secteur qui est situé en limite du centre sportif Saint-Exupéry, le long de l'A10, reçoit une protection renforcée au titre des espaces boisés classés et est inconstructible.
- **ULc** qui accueille des lieux de culte (chapelle Saint-Sébastien, pagode vietnamienne Trúc Làm, église Saint-Côme Saint-Damien),
- **ULd** qui correspond aux infrastructures routières et autoroutières,
- **ULe** qui correspond à des équipements publics situés le long de la rue de Villiers (Chalet de Villiers, mini-golf, etc.).
- **ULf**, situé dans le hameau du Village, qui accueille un l'Établissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes (EHPAD) départemental Geneviève de Gaulle Anthoiz,
- **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,

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 L341-2 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 L113-4 du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions conformément à la délibération du Conseil municipal du 28 mai 2015.

EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE :



CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

1.1 – Tableau des destinations et sous destinations

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	sous conditions particulières
HABITATION			
Logement	ULa, ULc, ULd, ULe	ULa, ULb, ULf, ULg	Dans les zones ULb, ULf, ULg strictement réservées aux personnes dont la présence est indispensable au fonctionnement ou au gardiennage des installations.
Hébergement	ULa, ULb, ULc, ULd, ULe	ULf, ULg	
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail	X		
Restauration	X		
Commerce de gros	X		
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
Hôtel	X		
Autre hébergement touristique	X		
Cinéma	ULa, ULc, ULd, ULf, ULg	ULb, ULd, ULe	
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie	X		
Entrepôt	ULa, ULc, ULd, ULf, ULg, ULe	ULb	
Bureau	ULa, ULc, ULd	ULb, ULf, ULg, ULe	Dans la zone ULf, ULg à condition qu'ils soient liés au fonctionnement des constructions autorisées.
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		
Centre de congrès et d'exposition	ULa, ULc, ULd, ULf, ULg	ULb, ULe	
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		X	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	ULa, ULc, ULd, ULf	ULb, ULg, ULe	
Salles d'art et de spectacles	ULd	X	

ZONE UL

Équipements sportifs	ULd	X	
Lieux de culte	ULa, ULb, ULf, ULg, ULe	ULc	
Autres équipements recevant du public	ULa, ULd	ULb, ULc, ULf, ULg, ULe	
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole	X		
Exploitation forestière	X		

1.2 – Autres occupations du sol

SONT INTERDITS dans toutes les zones :

- Les ouvertures et exploitations de carrières.
- Les constructions dans une bande de 15 mètres comptée à partir de l'axe de la RD 59.

SONT INTERDITS dans les zones ULb, ULc, ULd, ULe, ULf, ULg :

- 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.

SONT INTERDITS dans les zones ULa, ULc, ULd, ULe, ULf, ULg :

- Les dépôts de toute nature.

Sont autorisées en zone ULb dans le secteur du sentier du Rocher :

- Les constructions, conformément à l'étude « 2.5 Projet urbain au titre du L111-8 du Code de l'Urbanisme ».

Pour les lignes électriques HTB en ULb, ULd, ULe et ULf :

- Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics,
- Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 Volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.
- Les ouvrages de Transport d'Électricité « HTB » sont admis et peuvent être modifiés ou surélevés pour des exigences fonctionnelles ou / et techniques.

CHAPITRE 2 – CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

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

2.1.1. Dispositions générales

2.1.1.a. Dans les zones ULa, ULb, ULd, Ulf, ULe

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en recul, sans minimum de recul.

2.1.1.b. Dans les zones ULc, ULg

Les constructions doivent être implantées à une distance d'au moins 5 mètres comptée en tous points de la construction, à partir de l'alignement.

A l'intérieur de cette marge de recul, seuls sont autorisés :

- les marquises dans la limite de 1,50 mètre de profondeur,
- les aménagements légers (cheminements piétons et véhicules, emmarchements au sol autres que des escaliers maçonnés, places de stationnement) et espaces végétalisés.

2.1.2. Dispositions particulières

2.1.2.a. Construction existante implantée à moins de 5 mètres de l'alignement

Les constructions existantes régulièrement édifiées à la date d'approbation du présent règlement, situées à l'alignement ou dans une bande de 5 mètres à compter de l'alignement, peuvent faire l'objet d'une rénovation, d'une extension et ou d'une surélévation, sur la base de leur implantation actuelle dans la mesure où elles respectent les autres articles du présent règlement.

Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU ne respecte pas la règle générale, sa rénovation à l'identique est admise.

2.1.2.b. Constructions et ouvrages techniques destinés aux services publics

L'implantation des constructions et ouvrages techniques destinés aux services publics par rapport aux voies et emprises publiques ou privées n'est pas réglementée.

L'ensemble de ces dispositions précédentes 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.

2.2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

2.2.1. Dispositions générales

Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives en cas de façade ne présentant pas d'ouvertures créant des vues, ou en retrait d'au moins 6 mètres des limites séparatives.

2.2.2. Dispositions particulières

2.2.2.a. Construction existante non conforme au présent règlement

Lorsque qu'une construction existante et régulièrement édifiée à la date d'approbation du présent règlement 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.

2.2.2.b. Constructions et ouvrages techniques destinés aux services publics

L'implantation des constructions et ouvrages techniques destinés aux services publics par rapport aux limites séparatives n'est pas réglementée.

L'ensemble de ces dispositions précédentes 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.

2.3 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

2.3.1. Dispositions générales

2.3.1.a. Dans les zones ULa, ULc, ULf, ULg

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

La distance imposée entre deux bâtiments non contigus est de :

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

2.3.2.a. Dans les zones ULb, ULd, ULe

La distance imposée entre deux bâtiments non contigus n'est pas réglementée.

2.3.2. Dispositions particulières

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

2.4 – Emprise au sol maximale des constructions

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

2.5 – Hauteur maximale des constructions

2.5.1. Dispositions générales

La hauteur des constructions est mesurée à l'égout du toit et/ou à l'acrotère, par rapport au terrain naturel avant travaux. Lorsque le terrain est en pente, la hauteur maximale est mesurée à l'axe médian de chaque façade :

- à l'égout/acrotère,
- et au faîte/faîtage.

(voir « Niveau de référence » dans le Lexique).

ZONE UL

2.5.1.a Dans les zones ULa, ULc et ULe

La hauteur totale des constructions ne peut pas excéder 10 mètres.

2.5.1.b Dans la zone ULb, ULd

La hauteur totale des constructions ne peut pas excéder 20 mètres.

2.5.1.c Dans les zone ULf, ULg

La hauteur totale des constructions ne peut pas excéder 13 mètres à l'égout du toit.

2.5.2. Dispositions particulières2.5.2.a. Ouvrages techniques destinés aux services publics

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

2.6 – Aspect extérieur des constructions2.6.1. Les extensions

Les extensions doivent présenter entre elles et avec la construction principale une unité d'harmonie en ce qui concerne le choix des matériaux, les pentes des toitures, les revêtements de façades et doivent s'inscrire dans la morphologie urbaine et le paysage proche ou lointain qui constituent leur environnement.

2.6.2. Les façades

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.

2.6.3. 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.

2.6.4. Les clôtures

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts doivent être enduits ou traités avec un parement (sur toutes les faces de la clôture et sur la face visible du mur de soutènement). Les matériaux utilisés doivent avoir un caractère permanent, et les différentes teintes doivent respecter une harmonie d'ensemble.

Les clôtures sont autorisées sous réserve de satisfaire aux conditions suivantes :

- Hauteur maximum : 2 mètres,
- Elles ne peuvent comporter de parties pleines sur plus du tiers de la hauteur.

ZONE UL

Les clôtures sur rue sont ajourées et/ou constituées d'une haie vive reprenant diverses essences adaptées.

Les matériaux de type barbelés, les grillages non traités ou galvanisés, les matériaux de type béton ou fibrociment sont déconseillés. Les grillages devront être peints dans une couleur se fondant avec le paysage. Ainsi, les grillages de couleur claire sont interdits.

Des clôtures permettant le passage de la petite faune, avec un espace libre de 15 à 20 cm entre le bas de la clôture et le sol, sont requises afin de favoriser les continuités écologiques.

Les clôtures situées le long d'un cours d'eau doivent être ajourées.

Toutefois, ces dispositions peuvent être adaptées en cas d'implantation d'activités nécessitant un haut niveau de sécurité et à condition que cela soit dûment justifié.

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.

2.6.4.c. Ouvrages techniques destinés aux services publics

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

2.6.5. Les éléments techniques

Les antennes et locaux techniques

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.

Les bonnes pratiques pour l'intégration des antennes sont rappelées en Annexe n°7.3.12 du PLU.

2.7 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et des abords des constructions

2.7.1. Dispositions générales

2.7.1.a. Espaces de pleine terre

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

Au moins 15 % de la superficie de l'unité foncière doit être traitée en espace de pleine terre.

2.7.1.b. Plantations

Il doit être planté en pleine terre au minimum 1 arbre de haute tige pour 100 m² de pleine terre. Toute tranche entamée est due. La répartition de ces plantations sur le terrain est libre.

Le choix des essences de plante doit être 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.

2.8 – Performance énergétique et environnementale

Se reporter au chapitre 2 des règles applicables en toutes zones.

CHAPITRE 3 – STATIONNEMENTS, ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**3.1 – Stationnements**

Se reporter au chapitre 3 des règles applicables en toutes zones.

3.2.3. Desserte par les réseaux :**Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement

Pour chaque construction ou aménagement, la gestion des eaux pluviales et usées devra être conforme au règlement d'assainissement collectif de la Communauté Paris Saclay, annexé au PLU, et au règlement d'assainissement du Syndicat intercommunal d'aménagement hydraulique de la vallée de l'Yvette (SIAHVY) en vigueur lorsque que cela est nécessaire (assainissement non collectif, raccordement au collecteur intercommunal, etc.). La gestion des eaux pluviales devra également être compatible avec les dispositions du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Orge Yvette en vigueur.

Lorsque cela permet une rationalisation des ouvrages et dispositifs existants, et de leur utilisation, les aménagements de gestion des eaux pourront être mutualisés entre plusieurs unités foncières ou être étudiés à l'échelle d'un îlot avec l'accord des collectivités compétentes.

Les eaux pluviales issues des espaces de stationnement générant des pollutions (garages automobiles, les dépôts de carburants, stations-service, etc.) feront l'objet d'un traitement spécifique avant infiltration (ex. des aires aménagées de plantes phytoremédiantes, puis transitent à travers un séparateur à hydrocarbures en limite de stationnement avant infiltration, etc.)

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.

Toute construction située dans un périmètre de développement prioritaire d'un réseau de chaleur ayant fait l'objet d'une décision de classement, est raccordée au réseau de chaleur considéré, dans les conditions prévues aux articles L 712-1 et suivants du Code de l'énergie et par la délibération d'approbation de la procédure de classement du réseau.

Collecte des déchets

Les locaux de collecte des déchets doivent être conformes aux dispositions du Règlement de collecte des déchets ménagers et assimilés du Syndicat Intercommunal des Ordures Ménagères (SIOM) de la Vallée de Chevreuse.

Titre 4. Dispositions applicables aux zones à urbaniser

ZONE AUI d

La zone AUI d 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.

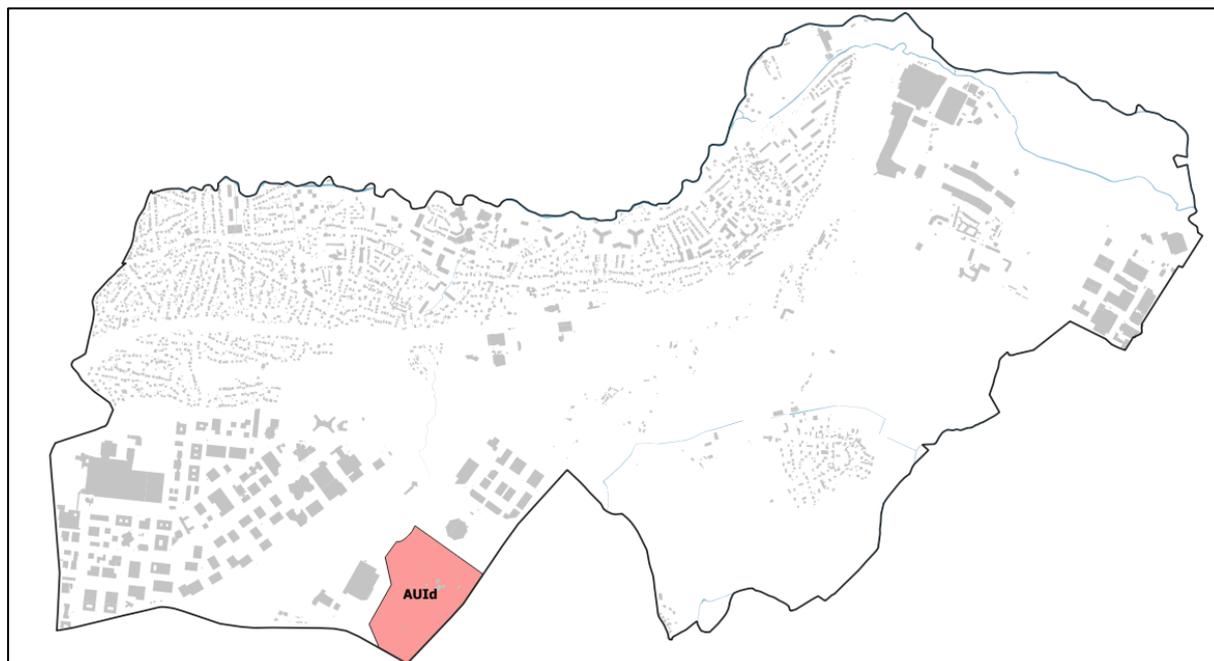
La zone AUI d est concernée par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) figurant en pièce n°4 du dossier de PLU. Concernée par l'article L111-8 du code de l'urbanisme.

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 L341-2 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 L113-4 du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions conformément à la délibération du Conseil municipal du 28 mai 2015.

EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE :



ZONE AUI

CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS**1.1 – Tableau des destinations et sous destinations**

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	sous conditions particulières
HABITATION			
Logement			D'être strictement réservées aux personnes dont la présence est indispensable au fonctionnement ou au gardiennage des installations, D'être 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.
Hébergement	X		
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail	X		
Restauration		X	
Commerce de gros		X	
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
Hôtel		X	
Autre hébergement touristique		X	
Cinéma		X	
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie		X	
Entrepôt			A condition d'être lié 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.
Bureau		X	
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		
Centre de congrès et d'exposition		X	
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		X	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	

ZONE AUI

Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
Salles d'art et de spectacles		X	
Équipements sportifs		X	
Lieux de culte		X	
Autres équipements recevant du public		X	
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole	X		
Exploitation forestière	X		

1.2 – Autres occupations du sol

Sont interdits

- Les dépôts de toutes natures.
- 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.
- 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.).

Sont autorisés,

Sous réserve du respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation figurant en pièce n°4 du dossier de PLU.

CHAPITRE 2 – CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

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

2.1.1. Dispositions générales

Toute construction doit être implantée à une distance d'au moins 5 mètres comptée en tous points de la construction à partir de l'alignement, sauf dispositions contraires figurant aux documents graphiques (« marge de recul obligatoire »).

2.1.2. Dispositions particulières

2.1.2.a. Le long d'axes routiers et autoroutiers

Le long de l'A10, de la RD 59 et de la RD 118, les constructions doivent respecter les principes et coupes figurant dans les OAP en pièce n°4 du dossier de PLU. Les bandes d'inconstructibilité des constructions, représentées sur les documents graphiques sont 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.

2.1.2.b. Le long des voies piétonnes

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

2.1.2.b. Ouvrages techniques destinés aux services publics

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

L'ensemble de ces dispositions précédentes 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.

2.2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.2.1. Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives avec retrait de 6 mètres au minimum.

2.2.2. Dispositions particulières

2.2.2.a. Ouvrages techniques destinés aux services publics

L'ensemble de ces dispositions précédentes 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 mètres comptée à partir des limites séparatives,

ZONE AUI

L'ensemble de ces dispositions précédentes 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.

2.3 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance imposée entre deux bâtiments non contigus est d'au moins 6 mètres.

2.4 – Emprise au sol maximale des constructions

L'emprise au sol ne peut pas excéder 70 % de la surface du terrain.

2.5 – Hauteur maximale des constructions

2.5.1. Dispositions générales

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.

La hauteur totale des constructions ne peut pas excéder 26 mètres. Et doit prendre en compte l'OAP située en pièce n°4 du dossier de PLU.

2.5.2. Dispositions particulières

2.5.2.a. Ouvrages techniques destinés aux services publics

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

2.6 – Aspect extérieur des constructions

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2.6.1. Les extensions

Les extensions doivent présenter entre elles et avec la construction principale une unité d'harmonie en ce qui concerne le choix des matériaux, les pentes des toitures, les revêtements de façades et doivent s'inscrire dans la morphologie urbaine et le paysage proche ou lointain qui constituent leur environnement.

2.6.2. Les façades

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.

ZONE AUI

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.

2.6.3. 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.

2.6.4. Les clôtures

Les clôtures sont autorisées sous réserve de satisfaire aux conditions suivantes :

- Hauteur maximum : 2 mètres,
- Elles ne peuvent comporter de parties pleines sur plus du tiers de la hauteur.

Les clôtures sur rue sont ajourées et/ou constituées d'une haie vive reprenant diverses essences adaptées.

Les matériaux de type barbelés, les grillages non traités ou galvanisés, les matériaux de type béton ou fibrociment sont déconseillés. Les grillages devront être peints dans une couleur se fondant avec le paysage. Ainsi, les grillages de couleur claire sont interdits.

Des clôtures permettant le passage de la petite faune, avec un espace libre de 15 à 20 cm entre le bas de la clôture et le sol, sont requises afin de favoriser les continuités écologiques.

Toutefois, ces dispositions peuvent être adaptées en cas d'implantation d'activités nécessitant un haut niveau de sécurité et à condition que cela soit dûment justifié.

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.

2.6.6. Le 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),
- **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),

2.7 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et des abords des constructions

- Des écrans plantés et végétalisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement publics ou privés de plus de 1000 m².
- Les espaces non bâtis et non destinés aux voiries et aux aires de stationnements devront être végétalisés et/ou paysagés.
- Les installations nuisantes et les dépôts à ciel ouvert doivent être masqués par des haies végétales d'essences variées à feuillage persistant.

2.8 – Performance énergétique et environnementale

Se reporter au chapitre 2 des règles applicables en toutes zones.

CHAPITRE 3 – STATIONNEMENTS, ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1 – Stationnements

Se reporter au chapitre 3 des règles applicables en toutes zones.

3.1.1. Obligations en matière de stationnement automobile

3.1.1.a. Modalités de réalisation

Les solutions d'optimisation du stationnement devront être privilégiées (espace de stationnement en silo, emprise de stationnement communicantes, autres).

L'utilisation de couleurs claires pour les revêtements de sol est à privilégier.

Rappel : 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 dans le respect des normes applicables.

3.1.1.b. Dimensions minimales

Chaque emplacement pour le stationnement de véhicule léger (moins de 3,5 tonnes et 1m90 de haut maximum) doit présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions au moins égales à 5,15 mètres de long et 2.50 mètres de large.

Ces emplacements sont conçus, tant dans la distribution et la dimension des emplacements que l'organisation des aires de dégagement et de circulation, pour garantir leur fonctionnement et leur accessibilité aux voitures.

3.1.2. Pour les trottinettes et engins de déplacement personnel motorisés (différents modèles de trottinettes et patinettes électriques, les gyropodes, les monoroues ou les hoverboards...) :

Un espace destiné au stationnement sécurisé des trottinettes et engins de déplacement personnel motorisés doit être prévu. Cet espace 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 et clos. Les emplacements devront comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les engins.

3.2 – Condition de desserte des terrains et les réseaux

3.2.1. Accès :

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte de déchets, et être adaptés à l'opération future.

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin, d'une largeur minimale de 4 mètres et d'une largeur maximale de 10 mètres. Une largeur supérieure pourrait être autorisée 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.) ou pour des contraintes avérées liées à l'activité.

ZONE AUI

Dans le cas d'une division de terrain en vue de créer des lots à bâtir, la largeur de l'accès devra être proportionnée au nombre de lots desservis. Si l'accès dessert plus de deux lots sa largeur devra être de 4 mètres minimum. Si l'accès dessert plus de quatre lots sa largeur devra être de 8 mètres minimum.

Le nombre d'accès devra être limité à deux par voie ouverte à la circulation publique bordant le terrain d'assiette de l'établissement.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité ainsi que l'intervention des services de secours.

Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Les accès doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite, dans la continuité des aménagements de la voirie.

Les accès sur certaines voies doivent faire l'objet d'un accord des services compétents.

3.2.2. Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent permettre l'approche et le retournement des véhicules de lutte contre l'incendie ainsi que des véhicules de livraison, de service et d'enlèvement des ordures ménagères. Elles doivent aussi prévoir le mode de circulation des cycles non motorisés et des Personnes à Mobilité Réduite.

Les voiries nouvelles devront se connecter au réseau existant dans une logique de continuité de la circulation et selon un principe de maillage. Ainsi, la création de voirie en impasse sera interdite, sauf pour desservir au plus 3 lots. Les voies en impasses doivent être dimensionnées pour permettre aux véhicules d'y opérer un demi-tour.

Les voies dédiées aux piétons seront réalisées en matériaux perméables adaptés à la circulation des personnes à mobilité réduite.

3.2.3. Desserte par les réseaux :**Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement

Pour chaque construction ou aménagement, la gestion des eaux pluviales et usées devra être conforme au règlement d'assainissement collectif de la Communauté Paris Saclay, annexé au PLU, et au règlement d'assainissement du Syndicat intercommunal d'aménagement hydraulique de la vallée de l'Yvette (SIAHVV) en vigueur lorsque que cela est nécessaire (assainissement non collectif, raccordement au collecteur intercommunal, etc.). La gestion des eaux pluviales devra également être compatible avec les dispositions du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Orge Yvette en vigueur.

Lorsque cela permet une rationalisation des ouvrages et dispositifs existants, et de leur utilisation, les aménagements de gestion des eaux pourront être mutualisés entre plusieurs unités foncières ou être étudiés à l'échelle d'un îlot avec l'accord des collectivités compétentes.

Les eaux pluviales issues des espaces de stationnement générant des pollutions (garages automobiles, les dépôts de carburants, stations-service, etc.) feront l'objet d'un traitement spécifique avant infiltration (ex. des aires aménagées de plantes phytoremédiantes, puis transitent à travers un séparateur à hydrocarbures en limite de stationnement avant infiltration, etc.)

ZONE AUI

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.

Toute construction située dans un périmètre de développement prioritaire d'un réseau de chaleur ayant fait l'objet d'une décision de classement, est raccordée au réseau de chaleur considéré, dans les conditions prévues aux articles L 712-1 et suivants du Code de l'énergie et par la délibération d'approbation de la procédure de classement du réseau.

Collecte des déchets

Les locaux de collecte des déchets doivent être conformes aux dispositions du Règlement de collecte des déchets ménagers et assimilés du Syndicat Intercommunal des Ordures Ménagères (SIOM) de la Vallée de Chevreuse.

Titre 5. Dispositions applicables aux zones naturelles et agricoles

ZONE N

ZONE N

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 Brétèche.

La zone N occupe :

- le Parc du Château de Villebon et s'étend également sur une grande partie du secteur dit de la Brétèche 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 inconstructible.

Elle comprend cinq 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 inconstructibles.
- 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,
- Nh, qui correspond aux secteurs où sont implantées des constructions à destination d'habitation, pour lesquelles le présent règlement permet une évolution encadrée.
- 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°4 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°2.5 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.

ZONE N

- 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 L341-2 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 L113-4 du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions conformément à la délibération du Conseil municipal du 28 mai 2015.

EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE :

ZONE N

CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

1.1 – Tableau des destinations et sous destinations

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	sous conditions particulières
HABITATION			
Logement	X		En zone Nh, uniquement des extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU (XX/XX/20XX) dans la limite de 20 m ² de surface de plancher supplémentaire, sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Le changement de destination des constructions annexes en logement est interdit.
Hébergement	X		
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail	X		
Restauration	X		
Commerce de gros	X		
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
Hôtel	X		
Autre hébergement touristique	X		
Cinéma	X		
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie	X		
Entrepôt	X		
Bureau	X		
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		
Centre de congrès et d'exposition	X		
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	X		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
Salles d'art et de spectacles	X		
Équipements sportifs	X		

ZONE N

Lieux de culte	X		
Autres équipements recevant du public	X		
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole	X	Nb uniquement	
Exploitation forestière	Nb, Nc, Nh, Nzh		En zone N, Na sous réserve d'être compatibles avec la protection de la nature, des sites et paysages

1.2 – Autres occupations du sol

Sont interdits dans les zones N, Nzh, Nh, Na, Nb, Nc

- Les constructions soumises à autorisation et déclaration préalable au titre de la législation sur les installations classées, en dehors de celles autorisées sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous.
- 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 dans une bande de 15 m comptée à partir de l'axe de la RD 59.
- Les dépôts de toute nature.

Sont autorisés,**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 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 travaux de maintenance ou de modification des ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Dans la zone Na, sont autorisés sous réserve d'être compatibles avec la protection de la nature, des sites et paysages :

- 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 nécessaires aux concessionnaires 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.

ZONE N

- Les travaux de maintenance ou de modification des ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

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 nécessaires aux concessionnaires de réseaux
- Les ouvrages techniques liés à la régulation du cours de l'Yvette et de ses affluents.
- les travaux de maintenance ou de modification des ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

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,
- 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

Dans la zone Nzh, 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.).
- 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.

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.

Pour les lignes électriques HTB en zone N, Na et Nb :

- Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics,

ZONE N

- Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 Volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.
- Les ouvrages de Transport d'Électricité « HTB » sont admis et peuvent être modifiés ou surélevés pour des exigences fonctionnelles ou / et techniques.

CHAPITRE 2 – CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

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

2.1.1. Dispositions générales

2.1.1.a Dans les zones N, Na, Nb, Nc, Nh

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.

2.1.1.b Dans les zones Nzh

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.

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°4 du dossier de PLU (bande d'inconstructibilité de 15 mètres depuis l'axe de la RD 59).

2.1.2. Dispositions particulières

2.1.2.a. Isolation thermique par l'extérieur

Dans la zone Nh, une modulation de 30 cm maximum des marges de retrait fixées par les règles d'implantation par rapport aux voies du présent règlement peut être autorisée si cela est nécessaire pour permettre la réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur, pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement.

2.1.2.b. Ouvrages techniques destinés aux services publics

Sauf pour la zone Nzh, l'ensemble de ces dispositions précédentes 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.

2.2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.2.1. Dispositions générales

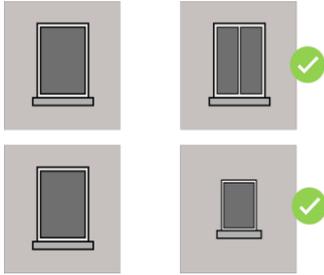
2.2.1.a Dans les zones N, Na, Nb, Nc, Nh

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. Les façades des constructions implantées en retrait des limites séparatives doivent respecter une marge d'isolement de 8 mètres au minimum.

Lorsque qu'une construction existante et régulièrement édifiée à la date d'approbation du présent règlement 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

ZONE N

condition que cela n'entraîne pas une aggravation de la non-conformité à la règle générale actuellement en vigueur.



2.2.1.b Dans la zone Nzh

Les aménagements légers autorisés doivent être implantés :

- soit à l'alignement,
- soit en retrait d'au moins 1 mètre

2.2.2. Dispositions particulières

2.2.2.a. Les pergolas/auvents

Au sein de la zone Nh uniquement, les auvents et pergolas, sans fondations lourdes, dès lors qu'ils sont utilisés comme des terrasses couvertes, doivent respecter les mêmes règles que celles précisées à l'article 2.2.1.a.

Les auvents et pergolas, sans fondations lourdes, uniquement utilisés pour protéger un véhicule, ne sont pas soumis à un recul minimum par rapport aux limites séparatives (latérales et de fond de parcelle).

Les auvents et pergolas, quel que soit leur usage et dès lors qu'ils disposent de fondations lourdes, doivent respecter un recul minimum de 8 mètres par rapport aux limites séparatives (latérales et de fond de parcelle).

2.2.2.e. Les escaliers et perrons

Au sein de la zone Nh uniquement, 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.

2.2.2.f. Ouvrages techniques destinés aux services publics

Sauf pour la zone Nzh, l'ensemble de ces dispositions précédentes 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.

2.3 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

2.3.1. Dispositions générales

2.3.1.a Dans les zones N, Na

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

La distance imposée entre deux bâtiments non contigus est d'au moins 8 mètres.

ZONE N[2.3.1.b Dans les zones Nb, Nc](#)

Non règlementé.

[2.3.1.c Dans les zones Nh, Nzh](#)

Sans objet.

2.4 – Emprise au sol maximale des constructions[2.4.1. Dispositions générales](#)[2.4.1.a Dans les zones N, Nc](#)

Non règlementé.

[2.4.1.b Dans les zones Na](#)

L'emprise au sol des constructions ne peut pas excéder 20 m² maximum par unité foncière.

[2.4.1.c Dans les zones Nb](#)

L'emprise au sol des constructions ne peut pas excéder 100 m² maximum par unité foncière.

[2.4.1.d Dans les zones Nh](#)

L'emprise au sol des constructions est limitée à l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement augmentée de 20 m² maximum.

[2.4.1.e Dans les zones Nzh](#)

Sans objet.

2.5 – Hauteur maximale des constructions[2.5.1. Dispositions générales](#)

La hauteur des constructions est mesurée à l'égout du toit et/ou à l'acrotère, par rapport au terrain naturel avant travaux. Lorsque le terrain est en pente, la hauteur maximale est mesurée à l'axe médian de chaque façade :

- à l'égout/acrotère,
- et au faîte/faîtage.

(voir « Niveau de référence » dans le Lexique).

[2.5.1.a Dans les zones N, Na, Nb, Nc](#)

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).

[2.5.1.b Dans la zone Nh](#)

La hauteur des extensions ne peut pas excéder la hauteur des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement.

ZONE N2.5.1.b Dans la zone Nzh

Sans objet.

2.5.2. Dispositions particulières2.5.2.a. Isolation thermique par l'extérieur

Dans la zone Nh, une modulation de 30 cm maximum de la hauteur maximale autorisée peut être autorisée si cela est nécessaire pour permettre la réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur, pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement.

2.5.2.b. Ouvrages techniques destinés aux services publics

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

2.6 – Aspect extérieur des constructions2.6.1. 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.

2.6.2. Les façades2.6.2.a. Dans les zones N, Na et Nh :

Les constructions seront conçues en matériaux naturels de manière à s'intégrer au mieux dans leur environnement naturel.

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.

2.6.2.b. Dans la zone 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.

2.6.2.c. Dans la zone Nzh :

Sans objet

2.6.3. Les toitures2.6.3.a. En N, Na, Nb et Nh :

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

2.6.3.b. Nzh : Sans objet

ZONE N

2.6.4. Les clôtures/murs de soutènement

L'installation de clôtures doit être évitée dans et autour des secteurs naturels, afin de favoriser la libre circulation de la faune.

2.6.4.a. En N, Na, Nb et Nh :

L'installation d'une clôture constituée de fils barbelés et/ou électrifiée est interdite.

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.

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

2.6.4.b. Nzh :

Dans le cas de terrains en pente, le lexique 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

2.6.5. Les exhaussements et affouillements

Les affouillements, exhaussements, décaissements et remblaiements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux autorisés dans le chapitre 1 de la présente zone et qui seraient de nature à modifier durablement le niveau du sol naturel de plus d'un mètre, sont interdits

2.6.6. Les éléments techniques

2.6.6.a. dans la zone Nh :

Les descentes d'eaux pluviales

Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées à la composition architecturale de la façade.

Les rampes de parking

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles doivent être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

Les édicules et gaines techniques

Les édicules techniques doivent, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

Les réseaux techniques, en toiture ou non, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement qui garantit la qualité et l'harmonie de la façade.

Garde-corps en toiture

Pour les constructions nouvelles, les protections pour le personnel intervenant en toiture (garde-corps) doivent être systématiquement intégrées au projet de façade dès la conception du bâtiment, soit par la surélévation des acrotères, soit par un autre dispositif participant à la composition de la façade et y ajoutant un intérêt architectural.

ZONE N

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU en vigueur, les dispositifs de protection doivent compléter de façon élégante la composition architecturale de la façade, ou être étudiés pour être les moins visibles possible depuis les emprises publiques (inclinaison, couleurs, etc.).

Les conduits de cheminée

Ils doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction.

Les antennes

Les infrastructures et les installations doivent être réalisées dans le respect de l'environnement, de la qualité esthétique des lieux et dans les conditions les moins dommageables, tant pour le domaine public que pour le domaine privé.

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) doivent être installées obligatoirement en toiture et être dissimulées et invisibles au moins depuis l'espace public. En cas d'impossibilité technique avérée, elles doivent être camouflées.

Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

Les citernes de récupération des eaux de pluie

Ces citernes et autres cuves, doivent être enterrées. En cas d'impossibilité technique avérée, elles doivent être installées de manière la plus discrète possible (implantation, teinte et aspect, écran végétal persistant, etc.).

Les panneaux solaires

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction. Dans le cas où ils sont posés en toiture, ils doivent être encastrés et positionnés au plus près et parallèlement au faitage ou au faîte. L'implantation doit être la plus basse et discrète possible, qu'elle soit ou non intégrée au bâti. Dans le cas où les panneaux ne sont pas en toiture, on veillera à ce qu'ils ne soient pas visibles du domaine public.

Leur disposition doit être la plus homogène possible en regroupant les panneaux solaires.

Dans le cas de panneaux solaires thermiques, l'installation des ballons d'accumulation n'est pas autorisée au-dessus des panneaux.

Les éoliennes

Les éoliennes sont autorisées en toiture. Elles doivent être intégrées dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et ne pas dépasser une hauteur de 1,50 mètres lorsqu'elles sont sur mât. Lorsqu'elles ne sont pas sur mât, elles doivent être positionnées au plus près de la toiture. Leur carénage doit être qualitatif tant en termes de matériaux que de teinte.

Leurs structures d'accroche ne doivent pas être visibles du domaine public ou à défaut camouflées.

Elles ne devront pas créer de nuisances sonores excessives.

Climatiseurs, ventilateurs, pompes à chaleur

Ces équipements doivent être installés de manière la plus discrète possible sur les façades les moins visibles depuis l'espace public, et ne devront pas créer de nuisances sonores excessives (respect des normes acoustiques, installation de panneaux acoustiques au besoin, etc.).

Les coffres de volets roulants

Pour les nouvelles constructions, les coffres de volets roulants ne doivent pas être visibles sur la façade.

Pour les constructions existantes, sont autorisés les coffres de volets roulants installés dans la limite de l'épaisseur du linteau, et de la manière la moins visible possible depuis l'espace public.

ZONE N

2.7 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et des abords des constructions2.7.1. Dispositions générales2.7.1.a. Plantations

Le choix des essences de plante doit être 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.

Les bonnes pratiques pour la préservation des arbres sont rappelées en Annexe n°7.3.2 du présent règlement. Figure également en Annexe n°7.3.2, la liste des espèces végétales à éviter ou recommandée sur le territoire.

Dans la zone Na, des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement publics ou privés de plus de 100 m².

2.8 – Performance énergétique et environnementale

Se reporter au chapitre 2 des règles applicables en toutes zones.

CHAPITRE 3 – STATIONNEMENTS, ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1 – Stationnements

Se reporter au chapitre 3 des règles applicables en toutes zones.

3.2 – Condition de desserte des terrains et les réseaux

Le terrain d'assiette d'une construction doit être desservi 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 (article R111-5 du Code de l'urbanisme).

3.2.1. Accès :

3.2.1.a. Dispositions générales :

Les accès pour véhicules automobiles 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.

3.2.2. Voirie :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code civil. Aucune opération ne peut prendre uniquement accès sur les sentiers ou chemins non carrossables.

3.2.2.a. Voirie publique

Les constructions sont autorisées en bordure d'une voie publique ayant des conditions de desserte et de sécurité suffisantes au regard du programme de construction envisagé.

3.2.2.b. Voirie privée

Les voies privées (espace commun d'un lotissement, 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 minimale de 3 mètres,
- pour la desserte d'une parcelle accueillant plus d'1 logement : la voie doit présenter une largeur utile minimale de 5 mètres,
- pour la desserte de plus d'1 parcelle : la voie doit présenter une largeur utile 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.

ZONE N

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.

3.2.3. Desserte par les réseaux :**Alimentation en électricité**

Le branchement sur le réseau d'électricité est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation électrique. Pour tous les travaux d'extension du réseau public d'électricité rendus nécessaires par une opération de construction, les frais sont à la charge du bénéficiaire de cette opération.

Alimentation en eau**Eau potable**

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

Assainissement :**Eaux usées**

Toutes les constructions doivent respecter :

- le Règlement d'assainissement de la Communauté d'agglomération Paris-Saclay, pour ce qui concerne l'assainissement collectif,
- le Règlement d'assainissement du Syndicat Intercommunal de l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette (SIAHVY), pour ce qui concerne l'assainissement non collectif et le raccordement au collecteur intercommunal de l'Yvette.

Les constructions doivent notamment répondre aux obligations suivantes :

- toutes les eaux usées (eaux domestiques et non domestiques, eau de piscine, etc.) doivent être gérées, à l'intérieur d'une même parcelle/unité foncière, les eaux usées doivent être recueillies séparément des eaux pluviales,
- le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe.

Eaux pluviales

Toutes les constructions doivent respecter :

- le Règlement d'assainissement de la Communauté d'agglomération Paris-Saclay.
- La gestion des eaux pluviales devra également être compatible avec les dispositions du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Orge Yvette en vigueur.

Tout projet d'aménagement devra gérer ses eaux pluviales au regard des prescriptions inscrites dans le SAGE Orge-Yvette à savoir, une gestion de la pluie là où elle tombe sur la parcelle du projet par la mise en œuvre de solutions fondées sur la nature (noues végétalisées, bassins à ciel ouvert, jardins de pluies). Cette gestion des eaux pluviales vise la non-connexion des volumes rejetés au réseau et au cours d'eau, et de manière plus générale l'intégration de l'eau dans la ville.

Cela induit que ces projets :

- Infiltrer, évapotranspirer, la totalité des eaux pluviales du projet pour la pluie fixée dans le SAGE Orge-Yvette ;
 - au plus près du point de chute ;
 - par des solutions fondées sur la nature ;
 - pour toutes les surfaces autres que celles de pleine-terre ;

ZONE N

- Ces eaux pluviales ne sont pas admises dans le réseau d'assainissement ;
- Les volumes d'eau supérieurs à la pluie de référence du SAGE devront être gérés de manière à ne pas générer ou aggraver le risque pour les biens et les personnes et afin de ne pas impacter les milieux naturels ;
- Les ouvrages de gestion des eaux pluviales doivent disposer au bout de 24h à la suite d'un épisode pluvieux, d'un volume utile leur permettant de stocker à minima une lame d'eau de 10 mm. Pour cela, ils devront avoir la capacité de restituer par infiltration une lame d'eau de 10 mm, en 24h maximum.

Lors d'une réhabilitation, restauration ou rénovation telles que définies dans le SAGE Orge-Yvette, ces prescriptions s'appliquent uniquement aux surfaces imperméabilisées supplémentaires du projet par rapport à l'état existant.

Les cas dérogatoires à ces principes de gestion des eaux pluviales et leurs modalités de gestion sont définies dans le SAGE Orge-Yvette.

Les bonnes pratiques pour la prise en compte des eaux pluviales sont rappelées en Annexe n°7.3.9 du présent règlement.

Eaux souterraines

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, les aménagements de l'évacuation des eaux de source seront à la charge du propriétaire.

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

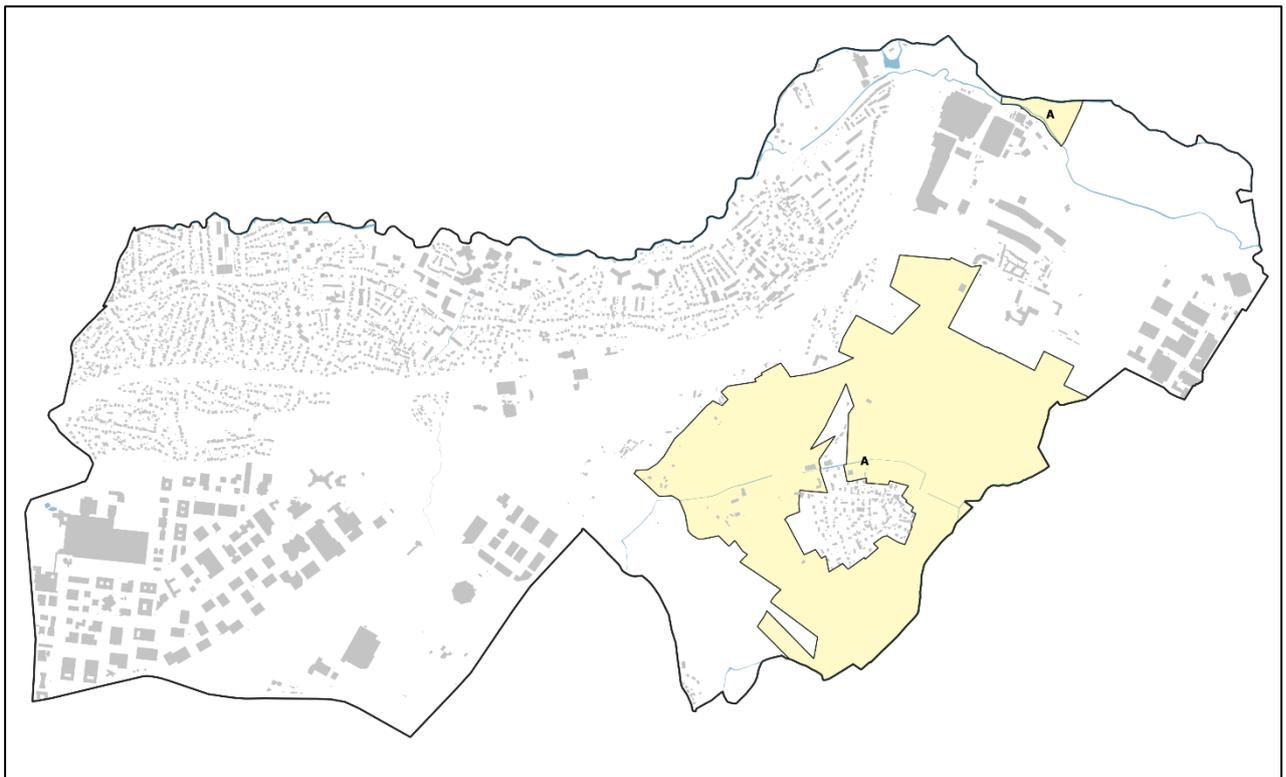
ZONE A**ZONE A**

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.

EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE :

ZONE A

CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS**1.1 – Tableau des destinations et sous destinations**

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	sous conditions particulières
HABITATION			
Logement			Uniquement les opérations de rénovation ou de réhabilitation de l'habitat existant, ainsi que 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, dans les conditions d'extension énoncées au paragraphe 2.4 et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
Hébergement	X		
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail	X		
Restauration	X		
Commerce de gros	X		
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
Hôtel	X		
Autre hébergement touristique	X		
Cinéma	X		
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie	X		
Entrepôt	X		
Bureau	X		
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		
Centre de congrès et d'exposition	X		
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	X		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
Salles d'art et de spectacles	X		

ZONE A

Équipements sportifs	X		
Lieux de culte	X		
Autres équipements recevant du public	X		
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole		X	
Exploitation forestière	X		

1.2 – Autres occupations du sol

Sont interdits

- 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 dans une bande de 15 m comptée à partir de l'axe de la RD 59.
- Les dépôts de toute nature sont interdits.

Sont autorisés,**Dans la zone A, sont autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole du site :**

- 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 installations et travaux divers soumis à autorisation
- Les travaux de maintenance ou de modification des ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif 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.

Pour les lignes électriques HTB :

- Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 Volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.
- Les ouvrages de Transport d'Électricité « HTB » sont admis et peuvent être modifiés ou surélevés pour des exigences fonctionnelles ou / et techniques.

ZONE A

Sont soumis à autorisation ou déclaration préalable auprès des services de la DDT :

- Les installations, ouvrages travaux ou activités conduisant à modifier le profil en long ou le profil en travers du lit mineur d'un cours d'eau ou des berges (curage, recalibrage, busage, etc.). Certains travaux sur les cours d'eau sont en effet soumis à la nomenclature Eau, en application des articles L.214-1 à L.214-3 du Code de l'environnement (Loi sur l'eau).

CHAPITRE 2 – CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

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

2.1.1. Dispositions générales

Sauf dispositions contraires figurant aux documents graphiques (« marge de recul obligatoire »), toutes constructions doivent être implantées en retrait :

- à une distance de 15 mètres 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 mètres comptée en tous points de la construction à partir de l'alignement le long de toutes les autres voies.

2.1.2. Dispositions particulières

2.1.2.b. Le long des voies piétonnes

Le long des sentes, sentiers, chemins, passages, non ouverts à la circulation automobile, les constructions devront respecter une marge de recul d'au moins 2,50 mètres à compter de l'alignement.

2.1.2.b. Ouvrages techniques destinés aux services publics

Ces dispositions 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 mètres comptée à partir de l'alignement.

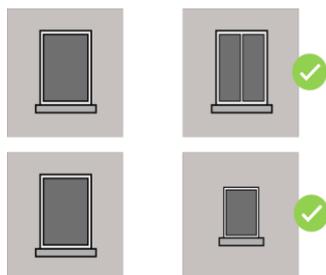
L'ensemble de ces dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 volts) faisant l'objet d'une mention dans les servitudes d'utilité publique.

2.2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.2.1. Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. Les façades des constructions implantées en retrait des limites séparatives doivent respecter une marge d'isolement de 8 mètres au minimum.

Lorsque qu'une construction existante et régulièrement édifiée à la date d'approbation du présent règlement 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.

ZONE A


2.2.2. Dispositions particulières

2.2.2.a. Les pergolas/auvents

Les auvents et pergolas, sans fondations lourdes, dès lors qu'ils sont utilisés comme des terrasses couvertes, doivent respecter les mêmes règles que celles précisées à l'article 2.2.1.a.

Les auvents et pergolas, sans fondations lourdes, uniquement utilisés pour protéger un véhicule, ne sont pas soumis à un recul minimum par rapport aux limites séparatives (latérales et de fond de parcelle).

Les auvents et pergolas, quel que soit leur usage et dès lors qu'ils disposent de fondations lourdes, doivent respecter un recul minimum de 8 mètres par rapport aux limites séparatives (latérales et de fond de parcelle).

2.2.2.b. Les escaliers et perrons

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.

2.2.2.c. Ouvrages techniques destinés aux services publics

Ces dispositions 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 mètres comptée à partir des limites séparatives.

L'ensemble de ces dispositions précédentes 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.

2.3 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

2.3.1. Dispositions générales

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

La distance imposée entre deux bâtiments non contigus est d'au moins 8 mètres.

2.3.2. Dispositions particulières

Ces dispositions précédentes 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.

ZONE A**2.4 – Emprise au sol maximale des constructions**2.4.1. Dispositions générales

L'emprise au sol des constructions à destination/usage agricole ne peut pas excéder 500 m² par unité foncière.

Toutefois, l'emprise au sol des serres n'est pas règlementée.

L'extension des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du présent PLU ne pourra excéder 50 m² de surface de plancher, et ne devra pas créer de logement supplémentaire.

2.5 – Hauteur maximale des constructions2.5.1. Dispositions générales

La hauteur des constructions ne peut pas excéder 10 mètres au faîtage.

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

2.6 – Aspect extérieur des constructions2.6.1. 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.

2.6.2. Les façades

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.

2.6.3. 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.

2.6.4. Les clôtures/murs de soutènement

L'installation d'une clôture constituée de fils barbelés et/ou électrifiée est interdite.

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.

ZONE A

Les affouillements, exhaussements, décaissements et remblaiements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux autorisés dans le chapitre 1 de la présente zone et qui seraient de nature à modifier durablement le niveau du sol naturel de plus d'un mètre, sont interdits

2.6.6. Les éléments techniques

Les descentes d'eaux pluviales

Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées à la composition architecturale de la façade.

Les rampes de parking

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles doivent être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

Les édicules et gaines techniques

Les édicules techniques doivent, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

Les réseaux techniques, en toiture ou non, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement qui garantit la qualité et l'harmonie de la façade.

Garde-corps en toiture

Pour les constructions nouvelles, les protections pour le personnel intervenant en toiture (garde-corps) doivent être systématiquement intégrées au projet de façade dès la conception du bâtiment, soit par la surélévation des acrotères, soit par un autre dispositif participant à la composition de la façade et y ajoutant un intérêt architectural.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU en vigueur, les dispositifs de protection doivent compléter de façon élégante la composition architecturale de la façade, ou être étudiés pour être les moins visibles possible depuis les emprises publiques (inclinaison, couleurs, etc.).

Les conduits de cheminée

Ils doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction.

Les antennes

Les infrastructures et les installations doivent être réalisées dans le respect de l'environnement, de la qualité esthétique des lieux et dans les conditions les moins dommageables, tant pour le domaine public que pour le domaine privé.

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) doivent être installées obligatoirement en toiture et être dissimulées et invisibles au moins depuis l'espace public. En cas d'impossibilité technique avérée, elles doivent être camouflées.

Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

Les citernes de récupération des eaux de pluie

Ces citernes et autres cuves, doivent être enterrées. En cas d'impossibilité technique avérée, elles doivent être installées de manière la plus discrète possible (implantation, teinte et aspect, écran végétal persistant, etc.).

Les panneaux solaires

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction. Dans le cas où ils sont posés en toiture, ils doivent être encastrés et positionnés au plus près et parallèlement au faitage ou au faîte. L'implantation doit être la plus basse et discrète possible, qu'elle soit ou non intégrée au bâti. Dans le cas où les panneaux ne sont pas en toiture, on veillera à ce qu'ils ne soient pas visibles du domaine public.

ZONE A

Leur disposition doit être la plus homogène possible en regroupant les panneaux solaires.

Dans le cas de panneaux solaires thermiques, l'installation des ballons d'accumulation n'est pas autorisée au-dessus des panneaux.

Les éoliennes

Les éoliennes sont autorisées en toiture. Elles doivent être intégrées dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et ne pas dépasser une hauteur de 1,50 mètres lorsqu'elles sont sur mât. Lorsqu'elles ne sont pas sur mât, elles doivent être positionnées au plus près de la toiture. Leur carénage doit être qualitatif tant en termes de matériaux que de teinte.

Leurs structures d'accroche ne doivent pas être visibles du domaine public ou à défaut camouflées.

Elles ne devront pas créer de nuisances sonores excessives.

Climatiseurs, ventilateurs, pompes à chaleur

Ces équipements doivent être installés de manière la plus discrète possible sur les façades les moins visibles depuis l'espace public, et ne devront pas créer de nuisances sonores excessives (respect des normes acoustiques, installation de panneaux acoustiques au besoin, etc.).

Les coffres de volets roulants

Pour les nouvelles constructions, les coffres de volets roulants ne doivent pas être visibles sur la façade.

Pour les constructions existantes, sont autorisés les coffres de volets roulants installés dans la limite de l'épaisseur du linteau, et de la manière la moins visible possible depuis l'espace public.

2.7 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et des abords des constructions

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

La plantation de haies bocagères d'essences variées est privilégiée.

2.8 – Performance énergétique et environnementale

Se reporter au chapitre 2 des règles applicables en toutes zones.

CHAPITRE 3 – STATIONNEMENTS, ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1 – Stationnements

Se reporter au chapitre 3 des règles applicables en toutes zones.

3.2 – Condition de desserte des terrains et les réseaux

Le terrain d'assiette d'une construction doit être desservi 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 (article R111-5 du Code de l'urbanisme).

3.2.1. Accès :

3.2.1.a. Dispositions générales :

Les accès pour véhicules automobiles 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.

3.2.2. Voirie :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code civil. Aucune opération ne peut prendre uniquement accès sur les sentiers ou chemins non carrossables.

3.2.2.a. Voirie publique

Les constructions sont autorisées en bordure d'une voie publique ayant des conditions de desserte et de sécurité suffisantes au regard du programme de construction envisagé.

3.2.2.b. Voirie privée

Les voies privées (espace commun d'un lotissement, 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 minimale de 3 mètres,
- pour la desserte d'une parcelle accueillant plus d'1 logement : la voie doit présenter une largeur utile minimale de 5 mètres,
- pour la desserte de plus d'1 parcelle : la voie doit présenter une largeur utile 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.

ZONE A

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.

3.2.3. Desserte par les réseaux :**Alimentation en électricité**

Le branchement sur le réseau d'électricité est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation électrique. Pour tous les travaux d'extension du réseau public d'électricité rendus nécessaires par une opération de construction, les frais sont à la charge du bénéficiaire de cette opération.

Alimentation en eau**Eau potable**

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

Assainissement :**Eaux usées**

Toutes les constructions doivent respecter :

- le Règlement d'assainissement de la Communauté d'agglomération Paris-Saclay, pour ce qui concerne l'assainissement collectif,
- le Règlement d'assainissement du Syndicat Intercommunal de l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette (SIAHVY), pour ce qui concerne l'assainissement non collectif et le raccordement au collecteur intercommunal de l'Yvette.

Les constructions doivent notamment répondre aux obligations suivantes :

- toutes les eaux usées (eaux domestiques et non domestiques, eau de piscine, etc.) doivent être gérées, à l'intérieur d'une même parcelle/unité foncière, les eaux usées doivent être recueillies séparément des eaux pluviales,
- le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe.

Eaux pluviales

Toutes les constructions doivent respecter :

- le Règlement d'assainissement de la Communauté d'agglomération Paris-Saclay.
- La gestion des eaux pluviales devra également être compatible avec les dispositions du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Orge Yvette en vigueur.

Tout projet d'aménagement devra gérer ses eaux pluviales au regard des prescriptions inscrites dans le SAGE Orge-Yvette à savoir, une gestion de la pluie là où elle tombe sur la parcelle du projet par la mise en œuvre de solutions fondées sur la nature (noues végétalisées, bassins à ciel ouvert, jardins de pluies). Cette gestion des eaux pluviales vise la non-connexion des volumes rejetés au réseau et au cours d'eau, et de manière plus générale l'intégration de l'eau dans la ville.

Cela induit que ces projets :

- Infiltrer, évapotranspirer, la totalité des eaux pluviales du projet pour la pluie fixée dans le SAGE Orge-Yvette ;
 - au plus près du point de chute ;
 - par des solutions fondées sur la nature ;
 - pour toutes les surfaces autres que celles de pleine-terre.

ZONE A

- Ces eaux pluviales ne sont pas admises dans le réseau d'assainissement.
- Les volumes d'eau supérieurs à la pluie de référence du SAGE devront être gérés de manière à ne pas générer ou aggraver le risque pour les biens et les personnes et afin de ne pas impacter les milieux naturels.
- Les ouvrages de gestion des eaux pluviales doivent disposer au bout de 24h à la suite d'un épisode pluvieux, d'un volume utile leur permettant de stocker à minima une lame d'eau de 10 mm. Pour cela, ils devront avoir la capacité de restituer par infiltration une lame d'eau de 10 mm, en 24h maximum.

Lors d'une réhabilitation, restauration ou rénovation telles que définies dans le SAGE Orge-Yvette, ces prescriptions s'appliquent uniquement aux surfaces imperméabilisées supplémentaires du projet par rapport à l'état existant.

Les cas dérogatoires à ces principes de gestion des eaux pluviales et leurs modalités de gestion sont définies dans le SAGE Orge-Yvette.

Les bonnes pratiques pour la prise en compte des eaux pluviales sont rappelées en Annexe n°7.3.9 du présent règlement.

Eaux souterraines

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, les aménagements de l'évacuation des eaux de source seront à la charge du propriétaire.

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.

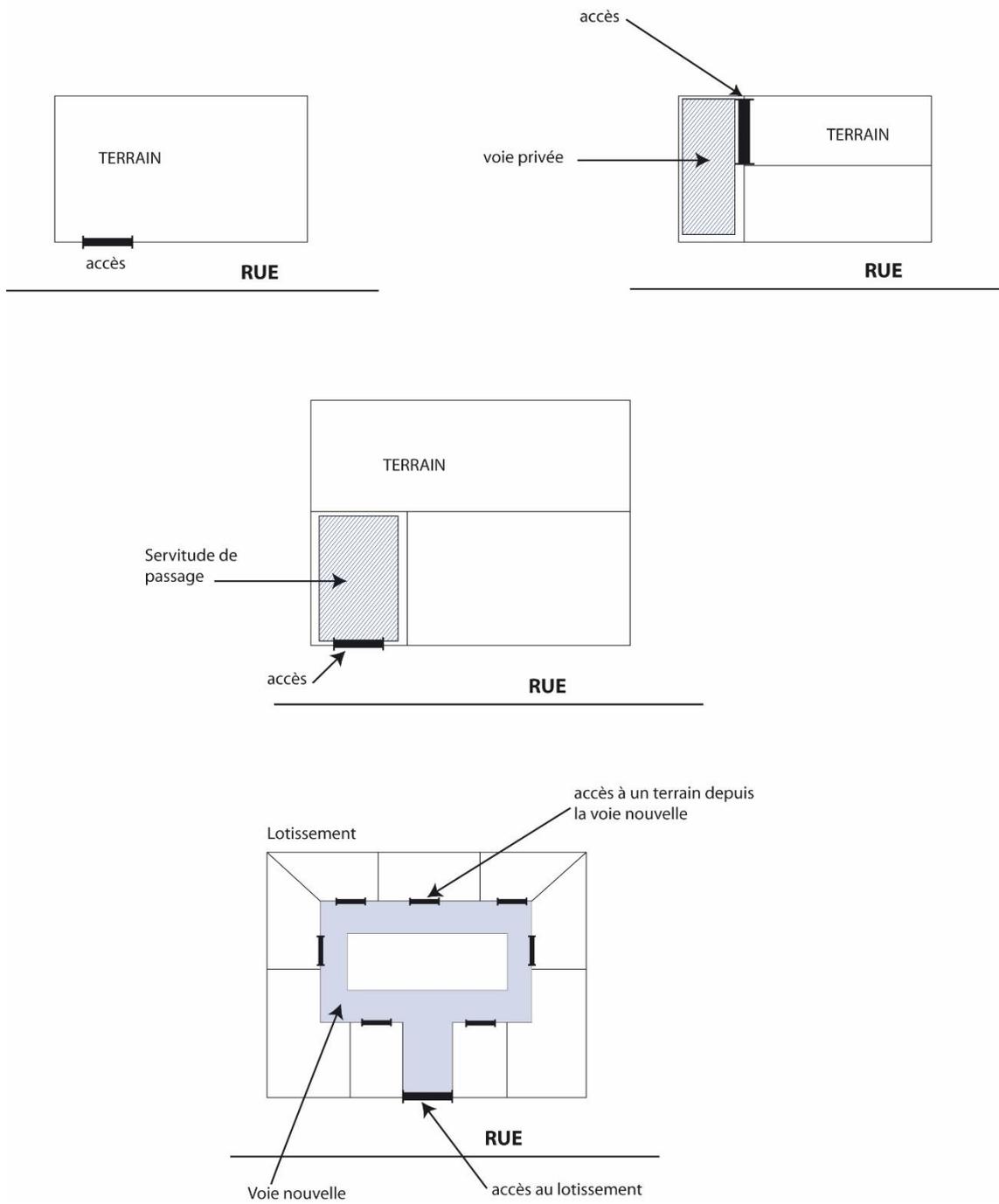
Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications et de distribution électrique en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau

Titre 6. Lexique

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.

Affouillement de sol

Les affouillements de sol sont soumis à autorisation si leur superficie est supérieure à 100 m² et si leur profondeur excède 2,00 m.

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.

Auvent

Petit toit en saillie pour garantir un espace à l'air libre de la pluie.

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

Cœur d'îlot

Le cœur d'îlot est la partie centrale d'un îlot, ce dernier étant un ensemble de terrains qui accueillent des constructions et qui est délimité par des voies de circulation. Le plus souvent de forme géométrique simple, il peut être carré ou rectangulaire lorsqu'il est délimité par quatre voies, et triangulaire lorsqu'il est délimité par trois voies.

Comble

Le comble est constitué de l'espace compris entre le plancher haut et la toiture d'un bâtiment. Il est constitué d'une toiture à une ou plusieurs pentes dont l'angle maximal est de 45° par rapport au plan horizontal constitué par le plancher haut du niveau inférieur. Le pied droit (distance comptée verticalement entre le plancher haut et la base de la pente du toit) ne doit pas excéder 80 cm.

Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Construction 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

Cour commune

La servitude dite de « cour commune » – prévue par l'article L.471-1 du Code de l'urbanisme – est une servitude de droit civil qui permet aux propriétaires de terrains voisins de s'affranchir entre eux des règles d'urbanisme relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites de propriété.

En effet, les terrains bénéficiant d'une telle servitude sont fictivement considérés comme constituant une seule et même propriété ce qui a donc pour effet d'effacer virtuellement la limite parcellaire des terrains prise en compte pour l'application des règles d'urbanisme relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Défrichement

Le défrichement consiste à mettre fin à la destination forestière ou boisé d'un terrain, en détruisant son état boisé.

Destinations et sous-destinations des constructions

DÉFINITIONS	PRÉCISIONS TECHNIQUES
HABITATION	
Logement	
La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs. Les chambres d'hôtes de moins de 5 unités d'hébergement sont comprises dans cette sous-destination.	<p>Inclut :</p> <p>Tous les statuts d'occupation (propriétaires, locataire, occupant à titre gratuit, etc.) et tous les logements, quel que soit le mode de financement.</p> <p>Les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (ex : yourtes, tipis, etc.).</p> <p>Les chambres d'hôtes, limitées à cinq chambres et quinze personnes (Code du tourisme, art. D. 324-13).</p> <p>Les meublés de tourisme ne proposant pas de prestations hôtelières, au sens du b) du 4° de l'article 261-D du Code général des impôts.</p>
Hébergement	
La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.	<p>Constructions à vocation sociale ou à vocation commerciale, destinées à héberger un public spécifique.</p> <p>Inclut les centres d'hébergement d'urgence, les centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS), les centres d'accueil de demandeurs d'asile (Cada).</p>

COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	
Artisanat et commerce de détail	
La sous-destination "artisanat et commerce de détail" recouvre les constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.	<p>Inclut les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés et les points permanents de retrait par la clientèle tels que les « drives ».</p> <p>Inclut également l'artisanat avec activité commerciale de vente de biens (boulangeries, charcuteries, etc.) et l'artisanat avec activité commerciale de vente ou de services (cordonnerie, salon de coiffure, métiers d'art, etc.).</p>
Restauration	
La sous-destination "restauration" recouvre les constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.	N'inclut pas la restauration collective (salariés ou usagers d'une entreprise ou administration).
Commerce de gros	
La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.	Toutes constructions destinées à la vente entre professionnels.
Activités de services avec l'accueil d'une clientèle	
La sous-destination « activité de service avec l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens.	<p>Inclut :</p> <p>Les constructions où s'exerce une profession libérale (médecin, avocat, architecte, etc.)</p> <p>Toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de services fournies à des particuliers ou à des professionnels : assurances, banques, agences immobilières, agences de location de véhicules, salles de sport, magasins de téléphonie mobile, etc.</p>
Hôtel	
La sous-destination "hôtels" recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services	Inclut tous les hôtels et toutes les constructions démontables ou non, destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du Code général des impôts (réunissant au moins trois des prestations suivantes : petit-déjeuner, nettoyage des locaux, fourniture de linge de maison, réception, même non personnalisée, de la clientèle)
Hébergement hôtelier et touristique	
La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial. Les chambres d'hôtes de 5 unités d'hébergement et plus sont comprises dans cette sous-destination.	Inclut tous les hôtels et toutes les constructions démontables ou non, destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du Code général des impôts (réunissant au moins trois des prestations suivantes : petit-déjeuner, nettoyage des locaux, fourniture de linge de maison, réception, même non personnalisée, de la clientèle) Inclut notamment : les résidences de

	tourisme, les villages résidentiels de tourisme, les villages et maisons familiales de vacances et les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de camping et des parcs résidentiels de loisirs.
Cinéma	
La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du Code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.	Toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRES, SECONDAIRES ET TERTIAIRES	
Industrie	
La sous-destination "industrie" recouvre les constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire, ainsi que les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.	Constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgiques, maçonnerie, menuiserie, peinture, ...).
Entrepôt	
La sous-destination "entrepôt" recouvre les constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.	Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique, et incluant notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données.
Bureau	
La sous-destination "bureau" recouvre les constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.	Constructions destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.
Centre de congrès et d'exposition	
La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.	Constructions de grandes dimensions, notamment les centres, les palais et les parcs d'exposition, les parcs d'attractions, les zéniths, etc.
Cuisine dédiée à la vente en ligne	
La sous-destination "cuisine dédiée à la vente en ligne" recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.	

ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	
<p>La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Constructions des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du bâtiment (mairie, préfecture, etc.) ou une annexe (ministère, services déconcentrés de l'État) ou une maison de service public. – Constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'État (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires, etc.). – Bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (Acos, Urssaf, etc.) ou d'un service public industriel et commercial (SNCF, RATP, régie de transports publics, VNF, etc.).
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
<p>La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics (fourrières automobiles, dépôts de transports en commun, stations d'épuration, etc.). – Constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, locaux techniques nécessaires comme els transformateurs électriques, etc.
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
<p>La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Établissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles), établissements d'enseignement professionnels et techniques, établissement d'enseignement et de formation des adultes. Hôpitaux, cliniques, maisons de convalescence, maisons de santé privées ou publiques (Code de la santé publique, art. L. 6323-3) assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés (lutte contre les déserts médicaux).

Salles d'art et de spectacles	
La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.	Salles de concert, théâtres, opéras, etc.
Équipements sportifs	
La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.	<ul style="list-style-type: none"> - Stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des évènements sportifs privés (stades de football...) - Équipements sportifs ouverts au public en tant qu'usagers (piscines municipales, gymnases...).
Lieux de culte	
La sous-destination "lieux de culte" recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.	
Autres équipements recevant du public	
La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les salles polyvalentes et les aires d'accueil des gens du voyage.	Autres équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour pratiquer un culte (églises, mosquées, temples...) pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de quartier...), assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage.
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES	
Exploitation agricole	
La sous-destination "exploitation agricole" recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du Code de l'urbanisme.	Toute construction concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'article L. 3111-1 du Code rural et de la pêche maritime.
Exploitation forestière	
La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.	Notamment les scieries, maisons forestières, etc.

Egout du toit (gouttière)

Ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

Emplacement réservé

Les emplacements réservés sont des parcelles ou des emprises foncières privées ou publiques sur lesquelles la Commune prévoit la réalisation de projets d'intérêt général (équipements, espaces verts, réaménagement de voirie, programmes de logements, etc.). Un emplacement réservé permet de réserver le foncier pour la réalisation de ces projets.

Un emplacement réservé permet de réserver des terrains pour la réalisation :

- de voies et ouvrages publics,
- d'installations d'intérêt général,
- d'espaces verts,
- des programmes de logements dans un but de mixité sociale (dans les zones urbaines ou à urbaniser).

Emprise au sol

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

Emprise publique

Au sens du présent règlement les emprises publiques regroupent les espaces d'usage public tels 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. Le chapitre 2.1 ne concerne pas les emprises d'usage privé dédiés à des équipements publics.

Espaces libres aménagés

Les espaces libres correspondent aux espaces qui ne sont pas occupés par de l'emprise au sol des constructions.

Exhaussement de sol

Tout remblaiement de terrain réalisé. Les exhaussements de sol sont soumis à autorisation si leur superficie est supérieure à 100 m² et si leur hauteur excède 2,00 m.

Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Façade d'une construction

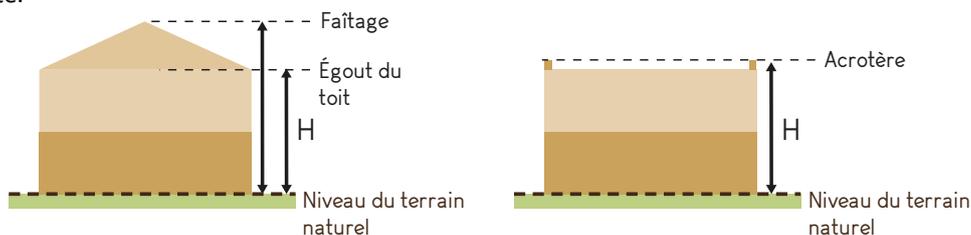
La notion de façade communément admise comme celle du bâtiment situé à côté d'une voie, doit aussi s'entendre de l'élévation avant, arrière et latérale d'un bâtiment. Les façades latérales sont le plus souvent appelées pignons, surtout si elles épousent la forme triangulaire d'un comble.

Faîtage ou faite

La notion de faîtage renvoi à la ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées. En cas de toiture monopente, on parle de faite.

Hauteurs de construction

Les hauteurs des constructions sont mesurées à partir du niveau de référence (terrain naturel existant avant le début des travaux), jusqu' à l'égout du toit ou à l'acrotère, et, jusqu'au faîtage ou faite du bâtiment hors système de sécurité.



Hauteur de clôtures

La hauteur des clôtures 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 15 cm maximum la hauteur maximale définie.

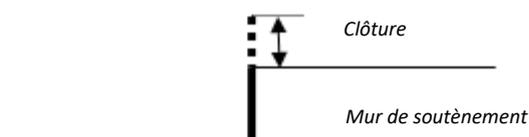
Dans le cas de terrains en pente,

- 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 :



Houppier

Le houppier représente la partie d'un arbre au-dessus du tronc. Il se caractérise par l'ensemble des branches, des rameaux et des feuilles.

Installations classées pour la protection de l'environnement – ICPE

Les usines, ateliers, dépôts, chantiers, et d'une manière générale, toutes les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, 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, de l'environnement et des paysages, soit pour l'utilisation économe des sols naturels, agricoles ou forestiers, soit pour l'utilisation rationnelle de l'énergie, 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.

Largeur utile

Au sens du présent règlement, la largeur utile correspond à la largeur de passage empruntable pour un véhicule.

Limites séparatives du terrain

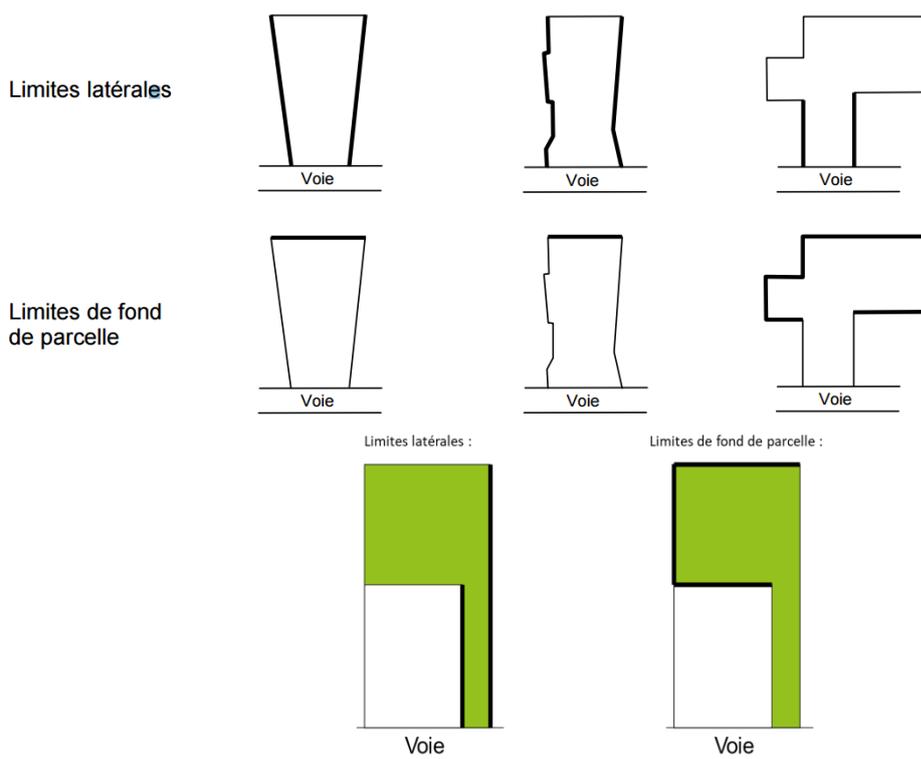
Une limite séparative a pour rôle de délimiter la surface d'une propriété par rapport aux parcelles voisines (limites latérales et de fond de parcelle). Sont également considérées comme des limites séparatives, les limites d'une parcelle jouxtant une voie privée.

- 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 aux chapitres 2.1, 2.2 et 2.3 du présent règlement entre les façades d'une construction et la limite de la parcelle supportant cette construction avec le domaine public (chapitre 2.1), les limites séparatives de la parcelle (chapitre 2.2), et une autre construction implantée sur une même propriété (chapitre 2.3).

Modénature

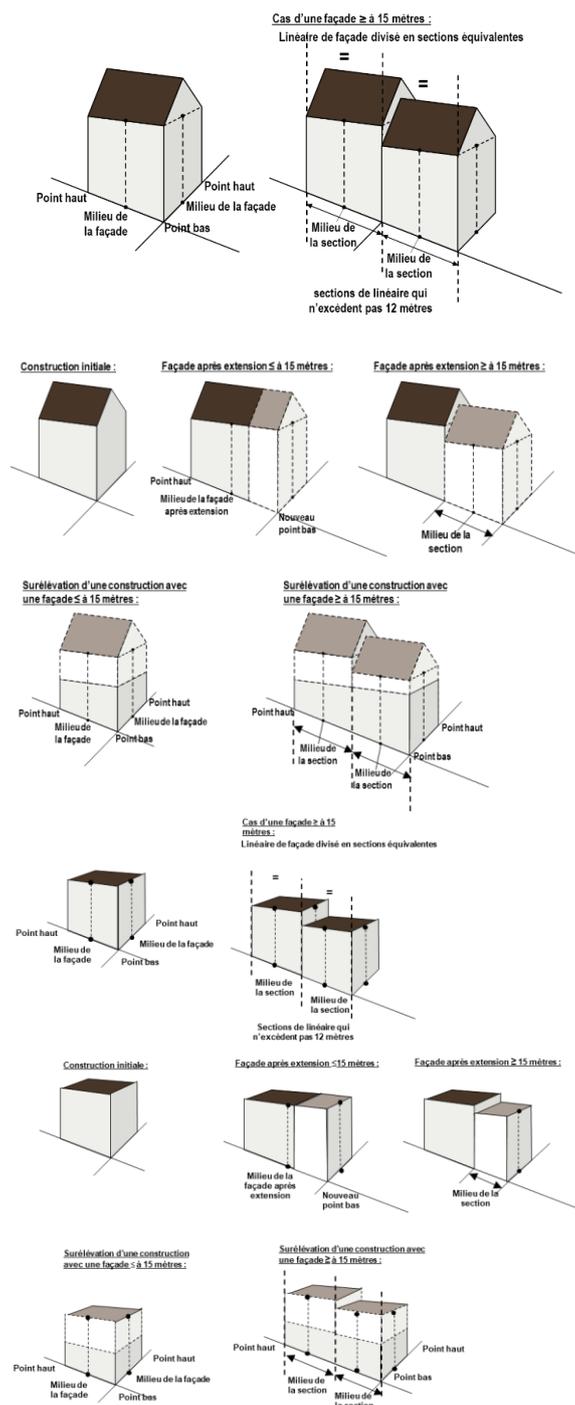
Proportions et disposition des moulures et éléments d'architecture caractérisant la façade d'une construction.

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.



Ombrière photovoltaïque

Structure qui recouvre une surface, comme un parc de stationnement ou un arrêt de bus, composée de panneaux photovoltaïques qui permettent de produire de l'électricité. Cette électricité produite peut ensuite être utilisée pour alimenter des bâtiments, des véhicules électriques ou le réseau électrique.

Ouvertures créant des vues

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 ouvertures créant des vues 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 de 0,30 mètre de hauteur par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux ;
- les lucarnes ;
- les fenêtres et châssis de toit ;
- 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 m²

Ne sont pas considérés comme des ouvertures ne créant pas de vues 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 marches et palier des escaliers extérieurs,
- les terrasses inaccessibles (absence d'ouverture de toute nature donnant sur la terrasse).
- les fenêtres à châssis fixe et à vitrage translucide (permettant le passage de la lumière mais au travers duquel on ne voit pas distinctement).
- 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 m²
- les châssis de toit à plus de 1,90 m du plancher de la pièce desservie

Dans ces différents cas, les règles des façades sans vue s'appliquent.

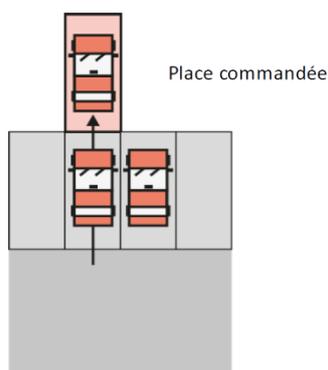
Sont considérés comme des ouvertures ne créant pas de vues nouvelles au sens du présent règlement : la modification d'ouvertures existantes créant des vues, ayant fait l'objet d'une autorisation par le passé ou dont la non-conformité est prescrite ; ou leur modification à condition qu'il n'y ait pas d'agrandissement ;

Perron

Escalier extérieur à marches peu nombreuses, se terminant par une plate-forme sur laquelle donne une porte d'entrée.

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.



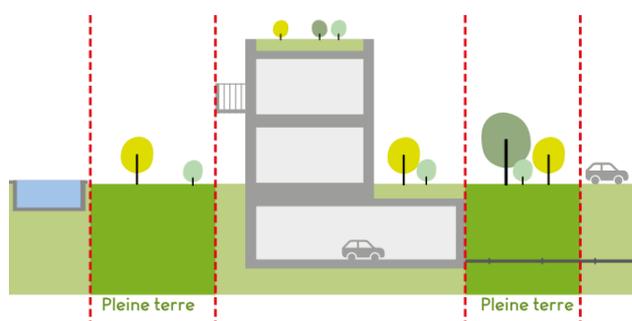
Pleine terre

Un espace de pleine terre est un espace de jardin végétalisé qui doit permettre l'infiltration des eaux et qui ne dispose d'aucun traitement de sol autre que la terre. Un espace est considéré comme « de pleine terre » au sens du présent règlement lorsque qu'il n'existe aucun élément bâti ou ouvrages sous sa surface. Les allées piétonnes réalisées en matériaux perméables et naturels, par exemple en pavés à joints enherbés, pas japonais, sable stabilisé, graviers, platelage bois sont considérées dans le calcul des espaces de pleine terre dès lors qu'ils n'excèdent pas une largeur de 1,40 m.

N'entrent pas dans la définition de la pleine terre les espaces de terrasses, piscines, circulation et stationnement des véhicules quel que soit le traitement, les rampes d'accès aux sous-sols.

Les ouvrages d'infrastructure profonds participant à l'équipement urbain (ouvrages ferroviaires, réseaux, canalisations...) ne sont pas de nature à déqualifier un espace de pleine terre.

Les locaux souterrains attenants aux constructions en élévation et en dépendant directement, quelle que soit la profondeur desdits locaux ne permettent pas de le qualifier de pleine terre.



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 de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du Code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune (caves ou celliers des constructions collectives à usage d'habitation, quel que soit le niveau où ces locaux se trouvent, dès lors qu'ils sont desservis

exclusivement par une partie commune, intérieure ou extérieure. Ils doivent être sans accès direct avec le logement et desservis par des parties communes à usage collectif. Ne sont pas déductibles les caves ou celliers ayant un accès direct avec le logement auquel ils sont rattachés ainsi que les caves et celliers des maisons individuelles.) ;

- D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Surface perméable

Toute surface de sol qui permet l'absorption de l'eau et qui n'est pas recouverte d'une structure ou de matériaux qui empêcheraient l'absorption de l'eau.

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 distinctes 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.

Titre 7. Annexes au règlement

LISTE DES BATIMENTS REMARQUABLES ET COURS VILLEBONNAISES

CATEGORIE : Châteaux			
No	Élément identifié et adresse	Photo et/ou visuel	Description Datation : Matériaux : Intérêt :
1	Château de l'Île-de-France, 7 Rue du Baron de Nivière, 91140 Villebon-sur-Yvette		Datation : à partir de 1512 sous l'égide d'augustin de thou Matériaux : Modénature (chaînage d'angle, niche, épi de faîtage) Intérêt : architectural
2	Actuellement logements : village ancien 18 rue du Baron de Nivière, 91140 Villebon-sur-Yvette		Datation : 3e quart 19e siècle ; 2e moitié 20e siècle (date 1864) Intérêt : architectural

CATEGORIE : Maisons rurales et lavoirs			
Num éro	Élément identifié et adresse	Photo et/ou visuel	Description
3	<i>Cour commune</i> La Basse Roche, 84 rue des Maraîchers, 91140 Villebon-sur-Yvette		Datation : 19 ^e siècle, 20 ^e siècle Matériaux : Tuile mécanique, toit à longs pans, enduit Intérêt : morphologique
4	<i>Villa</i> Les Casseaux, 76 rue des Casseaux, 91140 Villebon-sur-Yvette		Datation : 19 ^e siècle, 20 ^e siècle Intérêt : architectural

<p>5</p>	<p>Ilot 2/4 rue Heuraux, 91140 Villebon-sur- Yvette</p>		<p>Datation : 19^e siècle Intérêt : <i>architectural</i></p>
<p>6</p>	<p><i>Ferme La Basse Roche</i>, 111 rue des Maraîchers, 91140 Villebon-sur- Yvette</p>		<p>Datation : 19^e siècle, 20^e siècle Matériaux : <i>Tuile mécanique, toit à longs pans, enduit Murs meulière</i> Intérêt : <i>morphologique</i></p>

<p>7</p>	<p><i>Ferme La Basse Roche, 109 rue des Maraîchers, 91140 Villebon-sur-Yvette</i></p>	 	<p><i>Datation : 19^e siècle, 20^e siècle Matériaux : Tuile mécanique, toit à longs pans, enduit ; Murs meulière, Intérêt : morphologique</i></p>
<p>8</p>	<p><i>Villa La Basse Roche, 76 rue des Maraîchers, 91140 Villebon-sur-Yvette</i></p>	 	<p><i>Datation : 19^e siècle, 1^e moitié du 20^e siècle Matériaux : Tuile mécanique, toit à longs pans, enduit Intérêt : morphologique</i></p>

<p>9</p>	<p><i>Cour commune Les Bas Casseaux, 26 rue du Moulin de la Planche, 91140 Villebon-sur-Yvette</i></p>		<p>Datation : ; 19^e siècle, 20^e siècle Intérêt : <i>morphologique</i></p>
<p>10</p>	<p><i>Cour commune Les Casseaux, 32 rue Leperdrie, 91140 Villebon-sur-Yvette</i></p>		<p>Datation : 19^e siècle, 20^e siècle Intérêt : <i>morphologique</i></p>

<p>11</p>	<p><i>Villa La Basse Roche, 16 rue de La Basse Roche, 91140 Villebon-sur-Yvette</i></p>		<p>Datation : 19^e siècle Intérêt : <i>morphologique</i></p>
<p>12</p>	<p><i>Cour commune La Basse Roche, 8 rue de la Basse Roche, 91140 Villebon-sur-Yvette</i></p>		<p>Datation : 19^e siècle, 20^e siècle Intérêt : <i>morphologique</i></p>
<p>13</p>	<p><i>14 rue du Barron de Nivière, 91140 Villebon-sur-Yvette</i></p>		<p>Datation : 19^e siècle Intérêt : <i>morphologique</i></p>

14	3 rue des Casseaux, 91140 Villebon-sur-Yvette		Datation : 19 ^e siècle Intérêt : morphologique
15	Maison de bourg 22 rue de Saulx les Chartreux, 91140 Villebon-sur-Yvette		Datation : 19 ^e siècle Matériaux : Toit à longs pans, tuile mécanique, Murs meulière, moellon Intérêt : morphologique
16	Maison rurale 30 rue de Saulx les Chartreux, 91140 Villebon-sur-Yvette		Datation : 19 ^e siècle Intérêt : <i>morphologique</i>
17	Maison de bourg 34 rue de Saulx les Chartreux, 91140 Villebon-sur-Yvette		Datation : 19 ^e siècle Matériaux : Toit à longs pans, tuile mécanique ; Murs meulière, moellon Intérêt : morphologique

18	Villiers, 40 route de Saulx-les-Chartreux, 91140 Villebon-sur-Yvette		<p>Datation : 19^e siècle Matériaux : <i>Croupe, tuile mécanique, murs calcaire, meulière, moellon, enduit à pierres à vue</i> Intérêt : <i>morphologique</i></p>
19	Villa La Basse Roche, 121 rue des Maraîchers, 91140 Villebon-sur-Yvette		<p>Datation : 2^e moitié du 19^e siècle Matériaux : <i>Tuile mécanique, toit à longs pans, enduit</i> Intérêt : <i>morphologique</i></p>
20	Ilot 15/17 rue de Palaiseau, 91140 Villebon-sur-Yvette		<p>Datation : 19^e siècle Intérêt : <i>morphologique</i></p>

<p>21</p>	<p>55 à 61 rue des Casseaux, 91140 Villebon-sur-Yvette</p>		<p>Datation : 19^e siècle Intérêt : morphologique</p>
<p>22</p>	<p><i>Maison rurale</i> Les Casseaux, 38 rue Leperdriel, 91140 Villebon-sur-Yvette</p>		<p>Datation : 19^e siècle, 20^e siècle Intérêt : <i>morphologique</i></p>
<p>23</p>	<p><i>Villa ancienne</i>, 2 rue du Baron de Nivière, 91140 Villebon-sur-Yvette</p>		<p>Datation : 19^e siècle Matériaux : <i>Toit à long pans, tuile mécanique</i> Intérêt : <i>morphologique</i></p>

24	Lavoir Villiers, rue Emile Chartier, 91140 Villebon-sur-Yvette		<p>Datation : 19^e siècle Matériaux : Murs meulière, moellon, grès, enduit Intérêt : morphologique</p>
CATEGORIE : Lieux de culte			
25	Chapelle Saints Côme et Damien, Rue du Baron de Nivière, 91140 Villebon-sur-Yvette		<p>Datation : 1563 sous l'égide de Nicolas de Thou, seigneur de Villebon Matériaux : Croupe, tuile plate, ardoise, murs grès, moellon, pierre de taille, chaînage d'angle Intérêt : architectural</p>
26	Edifice religieux non chrétien Les Vallons d'Yvette, 9 rue de Neûchatel, 91140 Villebon-sur-Yvette		<p>Datation : 2^e moitié du 20^e siècle Intérêt : architectural</p>
27	La Fontaine d'Yvette, chapelle Saint-Sébastien, rue de Lucerne, 91140 Villebon-sur-Yvette		<p>Datation : 1^{ère} et 2^e moitié du 20^e siècle Intérêt : morphologique</p>

CATEGORIE : Architecture moderniste			
28	La Plesse, Emetteur radio, 91140 Villebon-sur-Yvette		Datation : 1 ^{ère} moitié du 20 ^e siècle Intérêt : morphologique
29	La Plesse, Château d'eau, route départementale 59, 91140 Villebon-sur-Yvette		Datation : 2 ^e moitié du 20 ^e siècle Intérêt : urbain
30	Résidence Les Foulons - Le Grimpé, 91140 Villebon-sur-Yvette		Datation : 20 ^e siècle Intérêt : architectural
31	Gare Les Bas Casseaux, Liederbach, 91140 Villebon-sur-Yvette		Datation : 1 ^{ère} moitié du 20 ^e siècle Intérêt : architectural
CATEGORIE : Bâtiments institutionnels			
32	Ecole les Casseaux, rue des Bouleaux, 91140 Villebon-sur-Yvette		Datation : 1 ^{ère} moitié du 20 ^e siècle Intérêt : architectural

33	Mairie ; actuellement conservatoire La Basse Roche, 105 rue des Maraîchers, 91140 Villebon-sur-Yvette		<p>Datation : 2^e moitié du 19^e siècle, 4^e quart du 20^e siècle Matériaux : Tuile mécanique, toit à longs pans, enduit ; Murs pierre de taille Intérêt : architectural</p>
CATEGORIE : Meulières simples			
34	2 rue Henri Durant, 91140 Villebon-sur-Yvette		<p>Datation : 1^{ère} moitié du 20^e siècle Intérêt : morphologique</p>
35	11 rue des 4 Cantons, 91140 Villebon-sur-Yvette		<p>Datation : 1^{ère} moitié du 20^e siècle Intérêt : morphologique</p>
36	14 rue des 4 Cantons, 91140 Villebon-sur-Yvette		<p>Datation : 1^{ère} moitié du 20^e siècle Intérêt : morphologique</p>

37	19 Av. du Val , 91140 Villebon-sur-Yvette		<p>Datation : <i>1^{ère} moitié du 20^e siècle</i> Intérêt : <i>morphologique</i></p>
38	35 rue Jean Baptiste Corot, 91140 Villebon-sur-Yvette		<p>Datation : <i>1^{ère} moitié du 20^e siècle</i> Intérêt : <i>morphologique</i></p>
39	13/23 rue Las Rozas du Madrid, 91140 Villebon-sur-Yvette		<p>Datation : <i>1^{ère} moitié du 20^e siècle</i> Intérêt : <i>morphologique</i></p>
40	Villa La Basse Roche, 54 rue des Maraîchers, 91140 Villebon-sur-Yvette		<p>Datation : <i>1^{ère} moitié du 20^e siècle</i> Intérêt : <i>morphologique</i></p>

41	8 rue des 4 Cantons, 91140 Villebon-sur-Yvette		Datation : 1 ^e moitié du 20 ^e siècle Intérêt : <i>morphologique</i>
42	6 rue de Villiers, 91140 Villebon-sur-Yvette		Datation : 1 ^e moitié du 20 ^e siècle Intérêt : <i>morphologique</i>
43	21 rue de l'Helvétie, 91140 Villebon-sur-Yvette		Datation : 1 ^e moitié du 20 ^e siècle Intérêt : <i>morphologique</i>
44	46 rue de Palaiseau, 91140 Villebon-sur-Yvette		Datation : 1 ^e moitié du 20 ^e siècle Intérêt : <i>morphologique</i>
45	7 rue de Villiers, 91140 Villebon-sur-Yvette		Datation : 1 ^e moitié du 20 ^e siècle Intérêt : <i>morphologique</i>

46	1 rue du Viaduc, 91140 Villebon-sur-Yvette		Datation : 1 ^{ère} moitié du 20 ^{ème} siècle Intérêt : morphologique
47	14 rue des Bruyères, 91140 Villebon-sur-Yvette		Datation : 1 ^{ère} moitié du 20 ^{ème} siècle Intérêt : morphologique
48	3 Impasse du Clos de la Roche, 91140 Villebon-sur-Yvette		Datation : 1 ^{ère} moitié du 20 ^{ème} siècle Intérêt : morphologique
49	Villa La Basse Roche, 115 rue des Maraîchers, 91140 Villebon-sur-Yvette		Datation : 1 ^{ère} moitié du 20 ^{ème} siècle Matériaux : Tuile mécanique, toit à longs pans, enduit ; Murs meulière Intérêt : morphologique

50	13 rue de la Fontaine d'Yvette, 91140 Villebon-sur-Yvette		Datation : 1 ^{ère} moitié du 20 ^{ème} siècle Intérêt : morphologique
51	24 rue de l'Oasis, 91140 Villebon-sur-Yvette		Datation : 1 ^{ère} moitié du 20 ^{ème} siècle Intérêt : morphologique
52	127 rue des Maraîchers, 91140 Villebon-sur-Yvette		Datation : 1 ^{ère} moitié du 20 ^{ème} siècle Intérêt : morphologique
53	125 rue des Maraîchers, 91140 Villebon-sur-Yvette		Datation : 1 ^{ère} moitié du 20 ^{ème} siècle Intérêt : morphologique

<p>54</p>	<p>34 rue de Palaiseau, 91140 Villebon-sur- Yvette</p>		<p>Datation : 1^{ère} moitié du 20^{ème} siècle Intérêt : <i>morphologique</i></p>
<p>55</p>	<p>Villa La Fontaine d'Yvette, 26 Av. du Général de Gaulle, 91140 Villebon-sur- Yvette</p>		<p>Datation : 1^{ère} moitié du 20^{ème} siècle Intérêt : <i>morphologique</i></p>
<p>56</p>	<p>Villa La Basse Roche, 61 rue des Maraîchers, 91140 Villebon-sur- Yvette</p>		<p>Datation : 1^{ère} moitié du 20^{ème} siècle Intérêt : <i>morphologique</i></p>
<p>57</p>	<p>2 Place des Suisses, 91140 Villebon-sur- Yvette</p>		<p>Datation : 1^{ère} moitié du 20^{ème} siècle Intérêt : <i>morphologique</i></p>

58	<i>Pavillon</i> Le Val d'Yvette, 5 rue des 4 Cantons, 91140 Villebon-sur- Yvette		Datation : 1 ^{ère} moitié du 20 ^e siècle Intérêt : <i>morphologique</i>
59	<i>Pavillon</i> La Basse Roche, 63 rue des Maraîchers, 91140 Villebon-sur- Yvette		Datation : 1 ^e moitié du 20 ^e siècle Intérêt : <i>morphologique</i>
60	<i>Villa</i> La Basse Roche, 65 rue des Maraîchers, 91140 Villebon-sur- Yvette		Datation : 1 ^e moitié du 20 ^e siècle Intérêt : <i>morphologique</i>
61	4 rue des Casseaux, 91140 Villebon-sur- Yvette		Datation : 1 ^e moitié du 20 ^e siècle Intérêt : <i>morphologique</i>

62	<i>Hôtel de voyageurs ; actuellement villa La Fontaine d'Yvette, rue des 4 Cantons, 91140 Villebon-sur-Yvette</i>		Datation : 1 ^{ère} moitié du 20 ^e siècle Intérêt : morphologique
63	<i>Villa Chemin de Monthléry, 91140 Villebon-sur-Yvette</i>		Datation : 1 ^e moitié du 20 ^e siècle Matériaux : Tuile mécanique, béton, enduit Intérêt : morphologique

CATEGORIE : Meulières décorées

64	<i>Villa La Fontaine d'Yvette, 15 rue de Genève, 91140 Villebon-sur-Yvette</i>		Datation : 1 ^{ère} moitié du 20 ^e siècle Intérêt : morphologique
65	<i>Villa La Basse Roche, 29 rue des Maraîchers, 91140 Villebon-sur-Yvette</i>		Datation : 1 ^e moitié du 20 ^e siècle Intérêt : morphologique

66	<p><i>Pavillon</i> La Fontaine d'Yvette, 14 rue de Lucerne, 91140 Villebon-sur-Yvette</p>		<p>Datation : 1^{ère} moitié du 20^e siècle Intérêt : <i>morphologique</i></p>
67	<p><i>Villa</i> La Fontaine d'Yvette, 17 rue de la Fontaine d'Yvette, 91140 Villebon-sur-Yvette</p>		<p>Datation : 1^{er} moitié du 20^e siècle Intérêt : <i>architectural</i></p>
68	<p><i>Villa</i> La Fontaine d'Yvette, 16 rue de la Guillaume Tell, 91140 Villebon-sur-Yvette</p>		<p>Datation : 1^{er} moitié du 20^e siècle Intérêt : <i>architectural</i></p>
69	<p><i>Villa</i> La Fontaine d'Yvette, 1 Bis rue du Lac Léman, 91140 Villebon-sur-Yvette</p>		<p>Datation : 1^{er} moitié du 20^e siècle Intérêt : <i>morphologique</i></p>

70	<p><i>Villa La Fontaine d'Yvette, 6 rue de Genève, 91140 Villebon-sur-Yvette</i></p>		<p><i>Datation : 1^{ère} moitié du 20^e siècle Intérêt : morphologique</i></p>
71	<p><i>Villa « Les Sorbiers » La Fontaine d'Yvette, 7 rue de Genève, 91140 Villebon-sur-Yvette</i></p>		<p><i>Datation : 1^{ère} moitié du 20^e siècle Intérêt : morphologique</i></p>
72	<p><i>Villa Le Beau Site, 49 Av. du Général de Gaulle, 91140 Villebon-sur-Yvette</i></p>		<p><i>Datation : 1^{ère} moitié du 20^e siècle Intérêt : morphologique</i></p>
73	<p><i>Villa Les Vallons d'Yvette, 40 rue de Neûchatel, 91140 Villebon-sur-Yvette</i></p>		<p><i>Datation : 1^{ère} moitié du 20^e siècle Intérêt : morphologique</i></p>

74	Villa La Basse Roche, 25 rue de La Basse Roche, 91140 Villebon-sur-Yvette		Datation : 1 ^{ère} moitié du 20 ^e siècle Intérêt : morphologique
75	Villa La Basse Roche, 21 rue de La Basse Roche, 91140 Villebon-sur-Yvette		Datation : 1 ^{ère} moitié du 20 ^e siècle Intérêt : morphologique
76	6 rue Cyprien Muret, 91140 Villebon-sur-Yvette		Datation : 1 ^{ère} moitié du 20 ^e siècle Intérêt : morphologique
77	18 rue de Palaiseau, 91140 Villebon-sur-Yvette		Datation : 1 ^{ère} moitié du 20 ^e siècle Intérêt : morphologique

78	2 rue du Château, 91140 Villebon-sur-Yvette		<p>Datation : 1ère moitié du 20^e siècle Intérêt : morphologique</p>
79	42 rue des 4 Cantons, 91140 Villebon-sur-Yvette		<p>Datation : 1ère moitié du 20^e siècle Intérêt : morphologique</p>
80	73 Av. du Général de Gaulle, 91140 Villebon-sur-Yvette		<p>Datation : 1ère moitié du 20^e siècle Intérêt : morphologique</p>
81	41 rue Jean Baptiste Corot (43 sur Google), 91140 Villebon-sur-Yvette		<p>Datation : 1ère moitié du 20^e siècle Intérêt : morphologique</p>

82	42 rue Neuchâtel, 91140 Villebon-sur-Yvette		<p>Datation : 1ère moitié du 20^e siècle Intérêt : morphologique</p>
83	8 rue de l'Avenir, 91140 Villebon-sur-Yvette		<p>Datation : 1ère moitié du 20^e siècle Intérêt : morphologique</p>
84	36 rue des Cascades, 91140 Villebon-sur-Yvette		<p>Datation : 1ère moitié du 20^e siècle Intérêt : morphologique</p>

85	33 rue des Maraîchers, 91140 Villebon-sur- Yvette		Datation : 1 ^{ère} moitié du 20 ^e siècle Intérêt : <i>morphologique</i>
86	9 rue de Villiers, 91140 Villebon-sur-Yvette		Datation : 1 ^{ère} moitié du 20 ^e siècle Intérêt : <i>morphologique</i>
87	1 rue de Palaiseau, 91140 Villebon-sur- Yvette		Datation : 1 ^{ère} moitié du 20 ^e siècle Intérêt : <i>morphologique</i>
88	Villa Les Vallons d'Yvette, 27 rue Millet, 91140 Villebon-sur-Yvette		Datation : 1 ^{ère} moitié du 20 ^e siècle Intérêt : <i>morphologique</i>

89	<p><i>Villa « La Taupinière » Le Beau Site, 21 rue de Bretagne, 91140 Villebon-sur-Yvette</i></p>		<p>Datation : 1^{ère} moitié du 20^e siècle Intérêt : morphologique</p>
90	<p><i>Villa La Fontaine d'Yvette, 8 rue du Lac Léman, 91140 Villebon-sur-Yvette</i></p>		<p>Datation : 1^{ère} moitié du 20^e siècle Intérêt : morphologique</p>
91	<p><i>21 rue Las Rozas du Madrid, 91140 Villebon-sur-Yvette</i></p>		<p>Datation : 1^{ère} moitié du 20^e siècle Intérêt : morphologique</p>
92	<p><i>39 rue Jean Baptiste Corot, 91140 Villebon-sur-Yvette</i></p>		<p>Datation : 1^{ère} moitié du 20^e siècle Intérêt : morphologique</p>

<p>93</p>	<p>9 rue de Lausanne, 91140 Villebon-sur- Yvette</p>		<p>Datation : 1ère moitié du 20^e siècle Intérêt : morphologique</p>
<p>94</p>	<p>Pavillon La Basse Roche, 8 rue de Palaiseau, 91140 Villebon-sur- Yvette</p>		<p>Datation : 1ère moitié du 20^e siècle Matériaux : Intérêt : morphologique</p>
<p>95</p>	<p>Pavillon La Basse Roche, 81 rue des Maraîchers, 91140 Villebon-sur- Yvette</p>		<p>Datation : 1^e moitié du 20^e siècle Matériaux : Tuile mécanique, toit à longs pans, enduit Intérêt : morphologique</p>
<p>96</p>	<p>69 Av. du Général de Gaulle, 91140 Villebon- sur-Yvette</p>		<p>Datation : 1ère moitié du 20^e siècle Intérêt : morphologique</p>

97	<p><i>Pavillon La Basse Roche, 10 rue de Palaiseau, 91140 Villebon-sur- Yvette</i></p>		<p>Datation : 1^{ère} moitié du 20^e siècle Intérêt : <i>morphologique</i></p>
98	<p><i>57 rue Millet, 91140 Villebon-sur-Yvette</i></p>		<p>Datation : 1^{ère} moitié du 20^e siècle Intérêt : <i>morphologique</i></p>
99	<p><i>Villa Les Casseaux, 28 rue des Casseaux, 91140 Villebon-sur-Yvette</i></p>		<p>Datation : 1^{ère} moitié du 20^e siècle Intérêt : <i>morphologique</i></p>
100	<p><i>Villa Les Casseaux, 16-18 rue des Casseaux, 91140 Villebon-sur-Yvette</i></p>		<p>Datation : 1^{ère} moitié du 20^e siècle Intérêt : <i>morphologique</i></p>

<p>101</p>	<p>5 rue des Casseaux, 91140 Villebon-sur- Yvette</p>		<p>Datation : 1^{ère} moitié du 20^e siècle Intérêt : morphologique</p>
<p>102</p>	<p>Villa Les Bas Casseaux, 29 rue du Moulin de la Planche, 91140 Villebon- sur-Yvette</p>		<p>Datation : 1^{ère} moitié du 20^e siècle Intérêt : morphologique</p>

103	Villa La Basse Roche, 44 rue des Maraîchers, 91140 Villebon-sur-Yvette		Datation : 1 ^{er} moitié du 20 ^e siècle Intérêt : morphologique
104	Villa Le Beau Site, 28 rue de Normandie, 91140 Villebon-sur-Yvette		Datation : 1 ^{ère} moitié du 20 ^e siècle Intérêt : morphologique
CATEGORIE : Autres styles			
105	Villa La Fontaine d'Yvette, 10 rue de la Guillaume Tell, 91140 Villebon-sur-Yvette		Datation : 1 ^{er} moitié du 20 ^e siècle Intérêt : morphologique
106	46 rue Neuchâtel, 91140 Villebon-sur-Yvette		Datation : 1 ^{ère} moitié du 20 ^e siècle Intérêt : morphologique

<p>107</p>	<p><i>Villa La Fontaine d'Yvette, 7 rue de la Guillaume Tell, 91140 Villebon-sur-Yvette</i></p>		<p><i>Datation : 1^{er} moitié du 20^e siècle Intérêt : morphologique</i></p>
<p>108</p>	<p><i>1 Chemin du Bas de la Plante des Roches, 91140 Villebon-sur- Yvette</i></p>		<p><i>Datation : 1^{ère} moitié du 20^e siècle Intérêt : morphologique</i></p>
<p>109</p>	<p><i>3 Chemin du Bas de la Plante des Roches, 91140 Villebon-sur- Yvette</i></p>		

LISTE DES ARBRES REMARQUABLES

No	Adresse	Photo
1	4 Domaine des Roches Villebon- sur-Yvette 91140	

2	16 rue du Plan Bis Villebon-sur-Yvette 91140	
3	10 rue des 4 Cantons Bis Villebon-sur-Yvette 91140	
4	10 rue des 4 Cantons Bis Villebon-sur-Yvette 91140	
5	6rue de Lausanne Villebon-sur-Yvette91140	
6	20rue du PlanVillebon-sur-Yvette91140	
7	83rue du Millet Villebon-sur-Yvette91140	

8	27rue du Millet Villebon-sur- Yvette91140	
9	45rue Bastien LepageVillebon- sur-Yvette91140	
10	39rue Bastien LepageVillebon- sur-Yvette91140	
11	43rue Bastien LepageVillebon- sur-Yvette91140	
12	31rue du Moulin de la Planche Villebon-sur- Yvette91140	
13	4rue des Maraîchers Villebon-sur- Yvette91140	

14	25rue GirardotVillebon-sur-Yvette91140	
15	3rue de la Haarderie Villebon-sur-Yvette91140	
16	20rue de la MadelaineVillebon-sur-Yvette91140	
17	3rue des Gelles BisVillebon-sur-Yvette91140	
18	7bis Sentier du Château d'eau Villebon-sur-Yvette 91140	
19	11Impasse du Paradou Villebon-sur-Yvette 91140	

20	3rue du Coteau Villebon-sur- Yvette 91140	
21	31rue de Lucerne Villebon-sur- Yvette 91140	
22	29Bis rue de la Font d'Yvette Villebon-sur- Yvette91140	
23	7rue de Lucerne Villebon-sur- Yvette91140	
24	7rue de Lucerne Villebon-sur- Yvette91140	
25	12rue des CasseauxVillebon -sur-Yvette91140	

26	4Bis rue des Casseaux Villebon-sur-Yvette91140	
27	11bis rue de Savoie Villebon-sur-Yvette91140	
28	9rue de Guillaume Tell TerVillebon-sur-Yvette91140	
29	41 rue des 4 Cantons Villebon-sur-Yvette 91140	
30	24 rue des 4 Cantons Villebon-sur-Yvette 91140	

31	44avenue du Général de GaulleVillebon-sur-Yvette91140	
32	10rue du Lac LémanVillebon-sur-Yvette91140	
33	11rue de Genève Bis Villebon-sur-Yvette91140	
34	4Impasse de GenèveVillebon-sur-Yvette91140	
35	24rue des CascadesVillebon-sur-Yvette91140	
36	1rue des 4 Cantons Villebon-sur-Yvette91140	

37	25rue de l'oasisVillebon-sur-Yvette91140	
38	17avenue du Val d'Yvette Bis Villebon-sur-Yvette91140	
39	1Impasse Bel air Villebon-sur-Yvette91140	
40	Rue des Bruyères Villebon-sur-Yvette91140	
41	7rue de la Butte Saint-CatherineVillebon-sur-Yvette91140	

42	3rue des Glycines Villebon-sur- Yvette91140	
43	1avenue du Val d'Yvette Bis Villebon-sur- Yvette91140	
44	13rue MademoiselleVill ebon-sur- Yvette91140	
45	29Bis rue de la Font d'Yvette Villebon-sur- Yvette91140	
46	40avenue du Général de GaulleVillebon- sur-Yvette91140	
47	2Impasse de GenèveVillebon- sur-Yvette91140	

48	17rue GirardotVillebon-sur-Yvette91140	
49	4rue du PlanVillebon-sur-Yvette91140	
50	43rue Bastien LepageVillebon-sur-Yvette91140	
51	sans adresse Villebon-sur-Yvette91140	
52	25rue GirardotVillebon-sur-Yvette91140	
53	8rue des Bouleaux Villebon-sur-Yvette91140	

54	8rue des Bouleaux Villebon-sur- Yvette91140	
55	6Sentier du Château d'eauVillebon- sur-Yvette91140	
56	27rue des Bouleaux Villebon-sur- Yvette91140	
57	2rue des Casseaux BisVillebon-sur- Yvette91140	
58	12avenue du Général de GaulleVillebon- sur-Yvette91140	
59	23avenue du Général de GaulleVillebon- sur-Yvette91140	

60	23avenue du Général de GaulleVillebon-sur-Yvette91140	
61	49avenue du Général de Gaulle BisVillebon-sur-Yvette91140	
62	49avenue du Général de Gaulle BisVillebon-sur-Yvette91140	
63	13rue de Normandie Villebon-sur-Yvette91140	
64	11rue de Savoie Bis Villebon-sur-Yvette91140	

65	27rue des 4 Cantons Villebon-sur-Yvette91140	
66	11rue de Genève Bis Villebon-sur-Yvette91140	
67	13rue des Cascades Bis Villebon-sur-Yvette91140	
68	4rue des CantonsVillebon-sur-Yvette91140	
69	27rue de Lucerne Villebon-sur-Yvette91140	

70	22avenue du Général de Gaulle Villebon-sur-Yvette91140	
71	MJC Bobby Lapointe Villebon-sur-Yvette91140	
72	Ecole des Casseaux Villebon-sur-Yvette91140	
73	7rue des 4 Cantons Bis Villebon-sur-Yvette91140	
74	75avenue du Général de Gaulle Villebon-sur-Yvette91140	
75	18rue du Plan Villebon-sur-Yvette91140	

76	Hameau de Villiers Villebon-sur-Yvette 91140	
77	39 rue de l'Helvétie Villebon-sur-Yvette 91140	
78	3 rue du Mont Blanc Villebon-sur-Yvette 91140	
79	26 rue de Neuchâtel Villebon-sur-Yvette 91140	
80	3 rue de l'Helvétie Villebon-sur-Yvette 91140	

81	89rue de Millet Bis Villebon-sur- Yvette91140	
82	85rue de Millet Villebon-sur- Yvette91140	
83	36rue Jean Batiste Corot Bis Villebon-sur- Yvette91140	
84	13rue Millet Villebon-sur- Yvette91140	
85	9rue Millet Villebon-sur- Yvette91140	
86	9rue Millet Villebon-sur- Yvette91140	

87	1rue du ViaducVillebon-sur-Yvette91140	
88	1rue de PalaiseauVillebon-sur-Yvette91140	
89	Rond-point de l'EuropeVillebon-sur-Yvette91140	
90	70rue des Maraîchers BisVillebon-sur-Yvette91140	
91	5Résidence des CasseauxVillebon-sur-Yvette91140	

92	6chemin des FoulonsVillebon-sur-Yvette91140	
93	12avenue du Général de GaulleVillebon-sur-Yvette91140	
94	7résidence de VillebonVillebon-sur-Yvette91140	
95	5rue du Clos d'Alençon BisVillebon-sur-Yvette91140	
96	10rue des 2 Gares BisVillebon-sur-Yvette91140	
97	12rue des GaresVillebon-sur-Yvette91140	

98	37avenue du Général de GaulleVillebon-sur-Yvette91140	
99	40D988Villebon-sur-Yvette91140	
100	14Avenue du Val d'YvetteVillebon-sur-Yvette91140	
101	7rue de l'avenirVillebon-sur-Yvette91140	
102	6rue des HaieVillebon-sur-Yvette91140	

103	9rue du Plan Villebon-sur-Yvette91140	
104	55rue de Millet Villebon-sur-Yvette91140	
105	13rue Millet Villebon-sur-Yvette91140	
106	17Domaine des Roches Villebon-sur-Yvette91140	
107	7Chemin du bas de la Plante des Roches Villebon-sur-Yvette91140	
108	10Bis rue des MaraîchersVillebon-sur-Yvette91140	

109	22rue Jacques BrelVillebon-sur-Yvette91140	
110	26rue des MaraîchersVillebon-sur-Yvette91140	
111	29rue des Maraîchers BisVillebon-sur-Yvette91140	
112	29rue des Maraîchers BisVillebon-sur-Yvette91140	
113	7du Moulin de la PlancheVillebon-sur-Yvette91140	
114	1avenue Georges PompidouVillebon-sur-Yvette91140	

115	26rue de la BoissièreVillebon-sur-Yvette91140	
116	1rue des ChâtaignersVillebon-sur-Yvette91140	
117	22rue de la BoissièreVillebon-sur-Yvette91140	
118	37rue des Bouleaux Villebon-sur-Yvette91140	
119	Intermarché Villebon-sur-Yvette91140	
120	1résidence de Villebon Villebon-sur-Yvette91140	
121	13résidence de VillebonVillebon-sur-Yvette91140	

122	21 avenue du Général de Gaulle Villebon-sur-Yvette 91140	
123	37 avenue du Général de Gaulle Villebon-sur-Yvette 91140	
124	25 allée du Beau Site Villebon-sur-Yvette 91140	
125	59 rue des Maraîchers Bis Villebon-sur-Yvette 91140	
126	26 rue de Montreux Villebon-sur-Yvette 91140	
127	82 avenue du général de Gaulle Villebon-sur-Yvette 91140	