

# Orsay

## Révision du Plan Local d'Urbanisme

### 6.1 Règlement



# SOMMAIRE

---

SOMMAIRE .....	2
<b>1. DISPOSITIONS GENERALES .....</b>	<b>3</b>
CHAMP D'APPLICATION ET PORTÉE DU RÈGLEMENT .....	4
CONTENU DU RÈGLEMENT DU PLU .....	4
PORTEE D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS .....	6
INSTALLATIONS CLASSÉES (ICPE) .....	9
ADAPTATIONS MINEURES .....	10
RECONSTRUCTION APRES DESTRUCTION OU DÉMOLITION .....	10
APPLICATION DU RÈGLEMENT AUX LOTISSEMENTS .....	10
RISQUES D'INONDATION .....	10
RÉGLEMENTATION DU STATIONNEMENT .....	11
ILLUSTRATIONS DU RÈGLEMENT .....	12
LEXIQUE ET DÉFINITIONS APPLICABLES POUR LE RÈGLEMENT .....	13
<b>2. DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LES ZONES URBAINES .....</b>	<b>34</b>
ZONE UA .....	35
ZONE UCV .....	57
ZONE UE .....	86
ZONE UG .....	112
ZONE UH .....	142
ZONE UM .....	170
ZONE UP .....	189
ZONE UR .....	219
ZONE UU .....	246
<b>3. DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LES ZONES A URBANISER .....</b>	<b>270</b>
ZONE AUC .....	271
ZONE AUG .....	288
<b>4. DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LES ZONES NATURELLES .....</b>	<b>313</b>
ZONE N .....	314

# 1. Dispositions générales

---

## CHAMP D'APPLICATION ET PORTÉE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal d'Orsay, y compris sur les secteurs couverts par des Zones d'Aménagement Concerté.

Les normes instituées par le présent règlement sont opposables à toute personne publique ou privée, pour l'exécution de tous travaux, même en l'absence d'obligation d'autorisation ou de déclaration préalable au titre du code de l'urbanisme.

## CONTENU DU RÈGLEMENT DU PLU

Les règles et servitudes définies par le plan local d'urbanisme (PLU) s'appliquent sur la totalité du territoire de la commune, en fonction d'un découpage en plusieurs zones urbaines, zones à urbaniser, zone naturelle et forestière, précisées par des secteurs, le cas échéant.

Le découpage figure sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) dans le dossier du PLU.

### LES ZONES URBAINES

<b>UA</b>	<i>La zone UA regroupe les différents secteurs d'activités économiques de la commune, à l'exclusion de ceux compris dans le périmètre de la ZAC du Moulon. Elle comprend un secteur UAm correspondant un secteur d'activité commerciale situé sur le plateau de Mondétour.</i>
<b>UCV</b>	<i>Il s'agit du centre-ville d'Orsay qui se caractérise par un tissu bâti continu et à l'alignement* et qui concentre les activités de commerce et de services. Il existe un secteur UCVp correspondant aux principaux secteurs de projet.</i>
<b>UE</b>	<i>Il s'agit d'une zone comprenant les grands équipements présents dans la commune. Elle comprend le secteur UEp correspondant au projet de parc urbain du secteur de Corbeville.</i>
<b>UG</b>	<i>La zone UG est une zone mixte dans ses fonctions urbaines comprenant notamment la centralité du Guichet et le cœur de Mondétour. Elle comprend un secteur UGa qui correspond aux secteurs de diffusion de la dynamique urbaine autour de la centralité du Guichet et de sa gare.</i>
<b>UH</b>	<i>La zone UH regroupe les quartiers qui accueillent principalement des constructions à usage d'habitation. Elle comprend un secteur en pente nommé UHc.</i>

<b>UM</b>	<p>La zone UM correspond aux secteurs urbanisés ou destinés à l'être au sein de la ZAC du Moulon dont les règles sont issues de la mise en compatibilité du PLU d'Orsay en date du 24/27/2014 sollicitée par l'Établissement Public Paris-Saclay.</p> <p>Elle est composée des secteurs suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>UMa et UMb : secteurs où la règle de hauteur varie ;</i></li> <li>• <i>UMc : secteur dont la vocation est de créer des espaces de paysages intermédiaires entre les pôles d'urbanité et les espaces boisés et d'accueillir essentiellement des constructions et dédiées aux activités sportives et de loisirs.</i></li> </ul>
<b>UP</b>	<p>La zone UP regroupe les quartiers patrimoniaux qui accueillent principalement des constructions à usage d'habitation. Elle est composée de 4 secteurs qui se caractérisent par une présence importante d'un bâti d'intérêt :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>UPa : quartier du fond du Guichet</i></li> <li>• <i>UPb : quartier des Hucheries</i></li> <li>• <i>UPc : quartier Madagascar</i></li> <li>• <i>UPd : quartier du Mail</i></li> </ul>
<b>UR</b>	<p>La zone UR correspond aux ensembles résidentiels cohérents réalisés par le biais d'opérations d'ensemble. Le secteur URL correspond aux opérations groupées d'habitat individuel tandis que le reste de la zone UR comprend les ensembles collectifs.</p>
<b>UU</b>	<p>Il s'agit de l'Université Paris-Saclay constituée en grande partie du site classé du domaine de Launay.</p>

#### **LES ZONES A URBANISER**

<b>AUc</b>	<p>La zone AUc correspond à la zone d'urbanisation future dite « de Corbeville »</p>
<b>AUg</b>	<p>Il s'agit des secteurs d'urbanisation future à vocation dominante d'habitat. Elle intègre un secteur présentant un potentiel de mutation au Guichet. Leur ouverture à l'urbanisation est conditionnée au développement d'une opération cohérente d'ensemble.</p>

#### **LA ZONE NATURELLE**

<b>N</b>	<p>La zone N correspond aux espaces naturels de la commune : coteaux boisés, bois et forêts, secteurs proches de l'Yvette y compris les zones humides. Elle comprend un secteur Np situé à Corbeville et destiné à l'aménagement d'un parc en continuité des coteaux boisés.</p>
----------	--

#### **Le plan de zonage comprend en outre :**

- Le tracé de **linéaires de diversité commerciale** visant à maintenir une animation des rez-de-chaussée. En effet, au titre des articles L.151-16 et R.151-37 du code de l'urbanisme, le règlement peut identifier et délimiter, dans le ou les documents graphiques, les voies dans lesquelles est préservée ou développée la diversité commerciale.

- La délimitation des **emplacements réservés** aux équipements et installations d'intérêt général, voies, ouvrages, espaces verts, (...) au titre des articles L.151-41 et R.151-34 du code de l'urbanisme.
- La délimitation d'**espaces écologiques et/ou paysagers à protéger** au titre des articles L.151-23 et R.151-43 du code de l'urbanisme qui font l'objet de prescriptions particulières. Il s'agit des cœurs d'îlot à protéger, d'espaces paysagers remarquables, d'alignements\* d'arbres, de sentes et escaliers et des lisières forestières.
- La localisation de **bâtiments patrimoniaux protégés** au titre des articles L.151-19 et R.151-41 du code de l'urbanisme qui par leur caractère, leur architecture, leur histoire, leur rôle dans les paysages de la commune, font l'objet de prescriptions particulières.
- Les **espaces boisés classés\*** au titre des articles R.151-31 et définis à l'article L.113-1 du code de l'urbanisme. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Dans les espaces boisés classés, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4 du code de l'urbanisme, sauf dans les cas suivants, (article R 422-23-2 du Code de l'urbanisme), notamment :

- s'il est fait application des dispositions du livre II du code forestier,
  - s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément aux articles L.312-2 et L.312-3 du code forestier, d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux articles L. 124-1 et L.313-1 du même code ou d'un programme des coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles agréé en application de l'article L. 124-2 dudit code,
  - si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière.
- Les **périmètres des secteurs soumis aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP)**, dans un rapport de compatibilité.
  - Le **secteur de 500 m autour des gares RER** pour lequel des dispositions particulières s'appliquent concernant les normes de stationnement – zone dite zone 1.

Le règlement du PLU de chaque zone comporte des règles réparties en articles. Le numéro de l'article est précédé du sigle de la zone où il s'applique : UA-9 concerne les dispositions de l'article 10 dans la zone UA.

## PORTEE D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

---

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles du Plan Local d'Urbanisme préexistant et à celles des articles R. 111 et suivants du règlement national d'urbanisme du code de l'urbanisme, à l'exception des articles R.111-2, R.111-4, et R.111-20 à R.111-27 qui restent applicables.

### Servitudes d'utilité publique

Aux règles du Plan Local d'Urbanisme s'ajoutent les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol.

Ces servitudes sont présentées dans le rapport de présentation et détaillées dans la notice et les plans du dossier « Annexes\* » du PLU.

Au titre de ces servitudes, le territoire d'Orsay est particulièrement concerné par les réglementations suivantes :

- Plan de prévention du risque naturel prévisible d'inondation (PPRI) de la vallée de l'Yvette en date du 26 septembre 2006 : un périmètre indicatif est reporté directement sur le plan de zonage. Le PPRI est annexé au dossier de PLU en tant que servitude. Il conviendra de s'y référer pour tout projet concerné par le périmètre. A l'intérieur de ces secteurs les constructions et installations de toute nature doivent, en complément du présent règlement, respecter les dispositions du PPRI. Ces dispositions sont de nature à limiter les possibilités d'utilisation du sol au regard de la prise en compte des risques d'inondation.
- Une protection de monument historique : le Temple de la Gloire en date du 27 septembre 1979 ;
- Le site classé du Domaine de Launay en date du 10 novembre 1959 ;
- Le site inscrit de la vallée de Chevreuse en date du 8 novembre 1973 ;
- Des canalisations de transport de matières dangereuses ;
- De la voie ferrée ;
- Un périmètre de protection de captage.

### Archéologie préventive

Au titre de l'article R.523-1 du code du Patrimoine, les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement.

Au titre de l'article R111-1-4 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

### Canalisation GRT-gaz

Les canalisations GRT-gaz sont soumises à l'arrêté du 6 mars 2014 portant règlement de sécurité des canalisations de transport de gaz combustible, d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés et de produits chimiques. A ce titre, tout projet d'aménagement se situant à proximité de ces ouvrages devra consulter BLG-GRT-DO-PVS\_ETT@grtgaz.com et ce, dès le stade d'avant-projet sommaire.

### Classement sonore des infrastructures

Les infrastructures de transports terrestres sont classées en fonction de leur niveau sonore, et des secteurs affectés par le bruit sont délimités de part et d'autre de ces infrastructures.

Sur la commune, sont applicables les dispositions des arrêtés préfectoraux :

- N°0109 du 20 mai 2003 relatif au classement sonore du réseau routier national pour la RN118, la RD188 (ex-N188) et la RD 446 (ex-RN446) ;
- N°2005-DDE-SEPT-085 du 28 février 2005 relatif au classement sonore du réseau routier départemental pour les RD 35, 95, 128, 2018 et 98 ;
- N°2022-DDT-SE-307 du 8 août 2022 portant approbation des cartes de bruit des infrastructures ferroviaires dont le trafic annuel est supérieur à 30 000 passages de trains par, dans le département de l'Essonne ;
- N°2023-DDT-SE-100 du 22 mars 2023 portant approbation du classement sonore des réseaux ferroviaires SNCF, RATP et Ile-de-France Mobilités dans le département de l'Essonne, et notamment pour le RER B classé en catégorie 4 et 5.

Les constructions situées dans la zone affectée par le bruit devront faire l'objet d'une isolation acoustique renforcée en application des articles L.571-9 et L.571-10 du code de l'environnement, dans les secteurs qui, situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, sont affectés par le bruit. Les valeurs de référence pour le trafic routier sont celles retenues par l'OMS : 53 dB Ld en journée et 45 dB night la nuit.

<b>Infrastructures</b>	<b>Largeur maximale des secteurs affectés par le bruit</b>
RN 118	250 m
RD 188	100 m
RD 446	100 m et 30 m selon les tronçons
RD 35	250 m
RD 95	30 m
RD 128	30 m
RD 218	100 m
Voie ferrée RER B catégorie 4	30 m
Voie ferrée RER B catégorie 5	10 m

### Opération d'Intérêt National (OIN)

La commune est concernée par l'opération d'intérêt national de Paris-Saclay.

Les conséquences de l'instauration d'un périmètre OIN sont au nombre de trois :

- En application de l'article L.422-2 code de l'urbanisme, le Préfet redevient compétent pour délivrer, dans un périmètre OIN, les autorisations d'urbanisme, y compris lorsque les communes concernées sont dotées d'un plan local d'urbanisme ;
- De façon générale, la décision est prise par le maire au nom de l'Etat, en vertu des dispositions de l'article R422-1 du Code de l'urbanisme, sauf dans les cas mentionnés à l'article R-422-2 code de l'urbanisme où elle émane du Préfet ;
- en application de l'art. L.311-1 code de l'urbanisme, le Préfet redevient compétent pour créer (et modifier et supprimer), après avis du conseil municipal de la (ou des) commune(s) concernée(s) ou de l'EPCI compétent, les zones d'aménagement concerté situées, en tout ou partie, à l'intérieur d'un périmètre OIN.

La rédaction du document d'urbanisme reste une compétence communale mais doit respecter les orientations de l'OIN. En effet, délimitées par l'Etat dans le cadre de sa politique d'aménagement du

territoire national, les OIN sont prévues pour être respectées par les documents d'urbanisme, dans un rapport de « prise en compte ». Les SCoT, les PLU, les POS, les cartes communales situés dans le périmètre d'une OIN ne sauraient en contrarier la réalisation et il appartient au Préfet de veiller à la prise en compte des OIN (art. L.121-2 du code de l'urbanisme).

La commune d'Orsay est concernée par un schéma de développement territorial (SDT), adopté par le CA de l'EPPS le 13 janvier 2012, document de stratégie ayant vocation à être complété par des CDT opérationnels sur des périmètres plus restreints, dont celui du Sud du Plateau de Saclay.

La commune est ainsi également concernée par le projet de CDT Paris-Saclay territoire Sud, approuvé lors du comité de pilotage du 10 juillet 2015 et soumis à enquête publique du 2 au 28 novembre 2015 et signé le 5 juillet 2016.

Bien que sans lien d'opposabilité en termes de conformité avec le PLU ces documents traduisant la stratégie et le projet partagés par les acteurs institutionnels du territoire pourront aider à formaliser la transcription de l'OIN dans le projet communal.

### Déclaration d'utilité publique du Grand Paris Express pour la ligne 18

Le dossier de PLU approuvé intègre, à la demande de l'Etat, les dispositions du projet de déclaration d'utilité de la ligne 18 du Grand Paris Express. Ainsi le règlement des zones traversées permet la réalisation de la ligne 18 ainsi que les différents aménagements nécessaires. Un emplacement réservé a été délimité sur le plan de zonage pour le tracé de la ligne.

## INSTALLATIONS CLASSÉES (ICPE)

---

Toute exploitation industrielle susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains, est une **installation classée**. Les activités relevant de la législation des installations classées sont énumérées dans une nomenclature qui les soumet à un régime d'autorisation, d'enregistrement ou de déclaration en fonction de l'importance des risques ou des inconvénients qui peuvent être engendrés.

- **Déclaration** : pour les activités les moins polluantes et les moins dangereuses. Une simple déclaration en préfecture est nécessaire.
- **Enregistrement** : pour les secteurs dont les mesures techniques pour prévenir les inconvénients sont bien connues (stations-service, entrepôts...), un régime d'autorisation simplifiée, ou régime dit d'enregistrement, a été créé en 2009.
- **Autorisation** : pour les installations présentant les risques ou pollutions les plus importants. L'exploitant doit faire une demande d'autorisation avant toute mise en service, démontrant l'acceptabilité du risque. Le préfet peut autoriser ou refuser le fonctionnement.

La législation des installations classées confère à l'Etat (Inspection des Installations Classées) des pouvoirs d'autorisation ou de refus d'autorisation de fonctionnement d'une installation ; de réglementation (imposer le respect de certaines dispositions techniques, autoriser ou refuser le fonctionnement d'une installation) ; de contrôle et de sanction.

Le règlement du PLU a la faculté d'interdire certaines catégories d'ICPE, sans pour autant pouvoir les interdire par principe.

## ADAPTATIONS MINEURES

---

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des terrains ou le caractère des constructions avoisinantes (article L.152-3 du code de l'urbanisme).

## RECONSTRUCTION APRES DESTRUCTION OU DÉMOLITION

---

Toute reconstruction doit faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli **depuis moins de 10 ans** est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si un plan de prévention des risques en dispose autrement, et dès lors qu'il avait été régulièrement édifié.

**Dans tous les autres cas, toute reconstruction doit respecter les règles du PLU.**

## APPLICATION DU RÈGLEMENT AUX LOTISSEMENTS

---

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement\*, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir.

Par opposition à l'article R 151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement\* ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles du PLU sont appréciées et appliquées à chaque lot.

## RISQUES D'INONDATION

---

La commune est concernée par le P.P.R.I. de la vallée de l'Yvette approuvé par arrêté préfectoral n°2006.PREF-DRCL/566 du 26 septembre 2006. Des terrains sis en zones UE, UG, UGa, UH, UHc, UPd, URL, UU et N sont situés en zone inondable au Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.).

Toutes les dispositions inscrites au P.P.R.I. s'y appliquent mais ce sont les règles les plus restrictives qui s'appliquent en cas d'incohérence.

Le P.P.R.I. de la vallée de l'Yvette est en annexe du PLU.

La commune est concernée par le risque de remontée de nappe. Toute information utile à ce sujet est consultable sur le site [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr).

## RISQUES RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

---

Il est rappelé que conformément à la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN), et notamment aux articles L.132-4 à L.132-9 du code de la construction et de l'habitation, ainsi que par le décret n°19-495 du 22 mai 2019 relatif à la prévention des risques de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation, codifié par les articles R132.3 et R132.8 de ce même code, est imposé dans les zones d'exposition moyenne ou forte au risque retrait-gonflement des argiles :

- en cas de vente d'un terrain constructible, une étude géotechnique préalable doit être fournie par le vendeur ;
- en cas de construction nouvelle (immeuble à usage d'habitation ou professionnel et habitants ne comportant pas plus de deux logements), le constructeur est tenu de suivre les recommandations d'une étude géotechnique de conception fournie par le maître d'ouvrage et de respecter les techniques particulières de construction définies par voie réglementaire.

La cartographie de cet aléa est présentée en annexe n°2 du présent règlement.

## RÉGLEMENTATION DU STATIONNEMENT

---

Il est rappelé que conformément à l'article L.421-8 du code de l'urbanisme, les règles d'urbanisme, et notamment le présent règlement, s'appliquent même si les travaux réalisés sont dispensés d'autorisation préalable.

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

Les modalités de stationnement doivent permettre une circulation satisfaisante des véhicules répondant aux exigences de sécurité, de fonctionnalité, de praticabilité, et de confort. Ils doivent prendre en compte les exigences réglementaires en matière de stationnement des personnes à mobilité réduite et des stationnements des véhicules électriques et hybrides (cf. code de la construction et de l'habitat).

### Impossibilité de réalisation d'aires de stationnement

Conformément à l'article L.151-33 code de l'urbanisme, lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire 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 en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

## ILLUSTRATIONS DU RÈGLEMENT

---

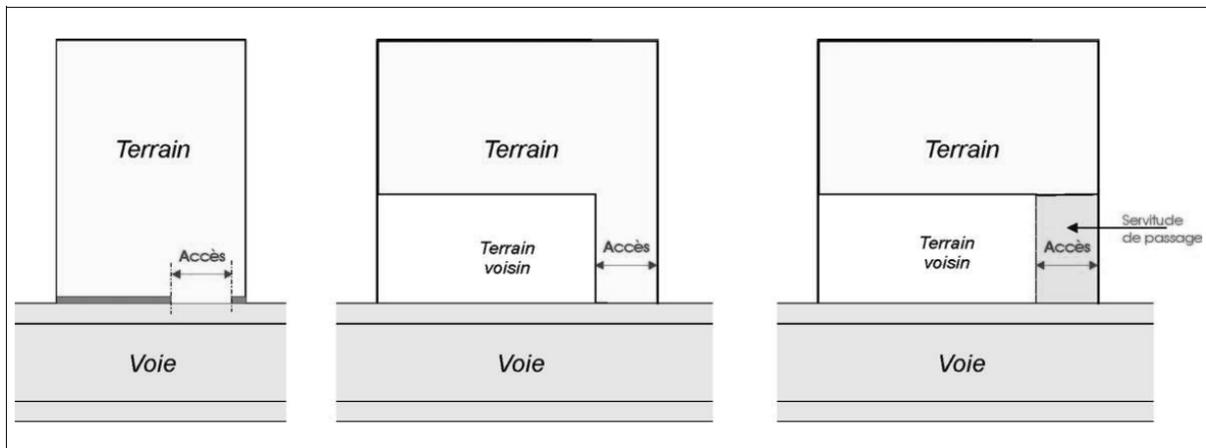
Les illustrations du présent règlement ont une fonction pédagogique et explicative. En cas de doute sur l'interprétation d'une disposition, le texte prévaut sur l'illustration.

# LEXIQUE ET DÉFINITIONS APPLICABLES POUR LE RÈGLEMENT

## Accès

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond, selon le cas, à un linéaire de façade\* du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou portion de terrain (bande d'accès ou servitude de passage), par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.

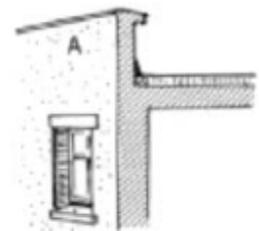
Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.



## Acrotère

Désigne la partie supérieure d'une façade\* masquant un toit plat ou une terrasse. L'acrotère est donc situé au-dessus du niveau bas de la toiture ou de la terrasse et il en constitue un rebord.

Un acrotère faisant office de garde-corps est considéré comme un garde-corps pour l'application de la règle de hauteur (art.8), s'il est traité à claire-voie\*.

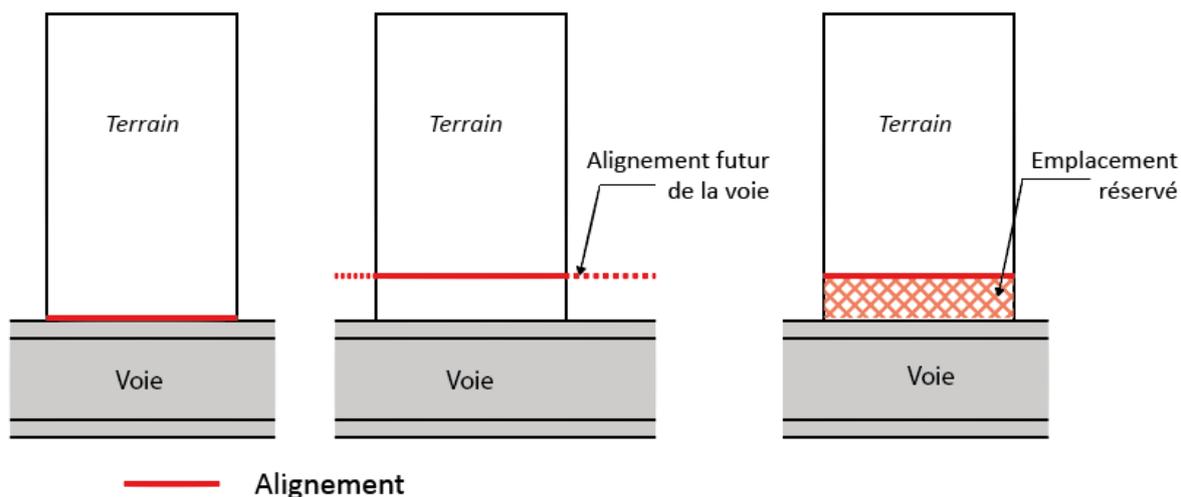


## Affouillement- exhaussement

L'affouillement est un creusement volontaire du sol naturel, au contraire de l'exhaussement qui est une élévation volontaire du sol.

## Alignement

Désigne la limite entre un espace privatif et une voie publique ou privée. Il peut correspondre à l'alignement existant (physique) ou projeté (en cas d'emplacement réservé, de plan d'alignement, ...).



## Annexe

L'annexe constitue une construction distincte de la construction principale, non contiguë, assurant un complément fonctionnel. Elle est affectée à une fonction complémentaire à celle de la construction principale : garage non professionnel, local de stockage des déchets ménagers, local à vélo, remise à bois, abri de jardin, ... Elle ne peut pas être affectée à l'usage d'habitation.

## Arbre

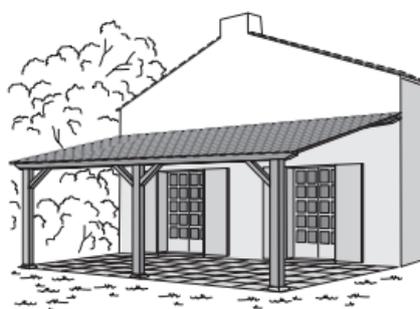
Grand végétal dont la tige ligneuse se ramifie à partir d'une certaine hauteur au-dessus du sol : charme, frêne, orme, arbres fruitiers, par exemple.

## Attique

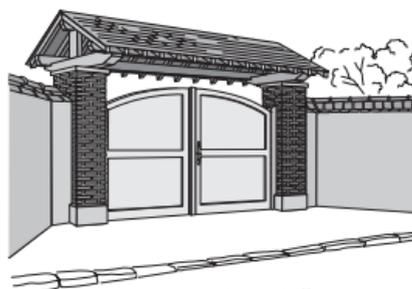
Partie supérieure de la construction qui constitue le ou les deux derniers niveaux placés au sommet d'une construction, situé(s) en retrait du plan de façade.

## Auvent

Petit toit en surplomb, en saillie\* sur un mur, soutenu ou non par des poteaux.



auvent-terrasse



auvent-portail



auvent de porte d'entrée

## Baie

Percement d'un mur ou d'une toiture doté d'une menuiserie fixe ou ouvrante.

## Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

## Cheminement d'accès aux aires de stationnement

Il s'agit dans le présent règlement, du cheminement situé entre la voie de desserte d'un terrain et l'aire de stationnement.

## Claire-voie (à)

Se dit d'une clôture\* ou d'un garde-corps constitué d'au moins 50% de vide.

## Clôture

Elle constitue un obstacle construit qui délimite une parcelle vis-à-vis d'une propriété mitoyenne ou de l'espace public, lorsque leur séparation n'est pas assurée par un bâtiment.

## Coefficient de biotope par surface (CBS)

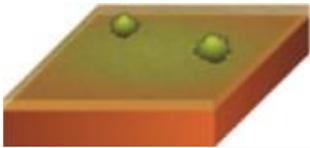
Le coefficient de biotope par surface définit la part de surface éco-aménagée (végétalisée ou favorable à l'écosystème) sur la surface totale d'une parcelle considérée par un projet de construction (neuve ou rénovation).

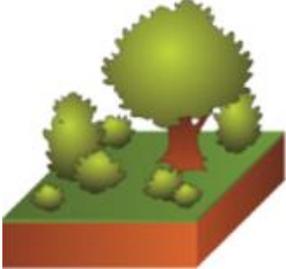
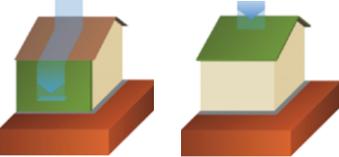
Chaque type de surface est affecté d'un coefficient dépendant de sa "valeur écologique".

$$CBS = \text{surface écoaménageable} / \text{surface de la parcelle}$$

La surface écoaménageable est calculée à partir des différents types de surfaces qui composent la parcelle :

Surface écoaménageable = (surface de type A x coef. A) + (surface de type B x coef. B) + ... + (surface de type N x coef. N)

Type de surface	Description	Valeur écologique
 <b>Surface imperméable</b>	Revêtement imperméable à l'air et à l'eau, sans végétation (béton, bitume, dallage avec couche de mortier...)	<b>0</b>
 <b>Surface semi-perméable</b>	Revêtement perméable à l'air et à l'eau, sans végétation (clinker, dallage mosaïque, dallage avec couche de gravier/sable...)	<b>0,2</b>
 <b>Surface semi-ouverte</b>	Revêtement perméable à l'air et à l'eau, avec végétation (dalle de bois, pierres de treillis de pelouse...)	<b>0,3</b>

<p><b>Espace vert sur dalle et toitures végétalisées</b></p> 	<p>Espace vert sur dalle de rez-de-chaussée et garage, souterrain avec une épaisseur de terre végétale comprise entre 15 et 30 cm</p>	<p><b>0,4</b></p>
<p><b>Espace vert sur dalle et toitures végétalisées</b></p> 	<p>Espace vert sur dalle de rez-de-chaussée et garage, souterrain avec une épaisseur de terre végétale supérieure à 30 cm</p>	<p><b>0,6</b></p>
<p><b>Espace vert en pleine terre</b></p> 	<p>Continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la faune et la flore</p>	<p><b>1</b></p>
<p><b>Murs et toitures végétalisés</b></p> 	<p>Végétalisation des murs aveugles jusqu'à 10 mètres et toitures végétalisées</p>	<p><b>0,4</b></p>

Exemples de calcul du CBS en zone UH :

Révision approuvée par délibération du 11 mars 2024 - Règlement - Lexique et dÉfinitions applicables pour le rÈglement

Zone UH



Surface parcelle : 800 m<sup>2</sup>  
Emprise au sol max : 21% (168m<sup>2</sup>)  
CBS requit : 0,55 (440m<sup>2</sup>) dont 0,45 (360m<sup>2</sup>) d'espace de pleine terre

Exemple 1

Surface emprise au sol maison : 150 m<sup>2</sup> (soit 18,75% d'emprise au sol)  
Surface pleine terre : 500m<sup>2</sup>  
Surface imperméable : 150m<sup>2</sup>

$$\text{Calcul du CBS : } \frac{(150 \times 0) + (500 \times 1)}{800} = 0,63 \text{ (dont 0,63 de pleine terre)}$$

Règlementation respectée 

Zone UH



Surface parcelle : 800 m<sup>2</sup>  
Emprise au sol max : 21% (168m<sup>2</sup>)  
CBS requit : 0,55 (440m<sup>2</sup>) dont 0,45 (360m<sup>2</sup>) d'espace de pleine terre

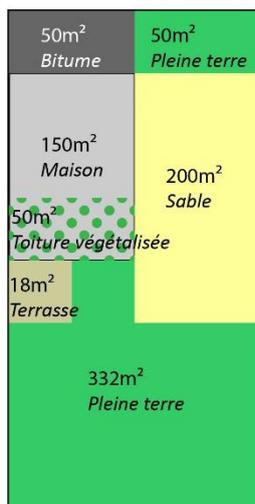
Exemple 2

Surface emprise au sol maison : 150m<sup>2</sup> (soit 18,75% d'emprise au sol)  
Surface emprise au sol terrasse surrélevée : 18m<sup>2</sup> (soit 2,25% d'emprise au sol)  
Surface pleine terre : 382m<sup>2</sup>  
Surface sable (semi-perméable) : 200m<sup>2</sup>  
Surface bitume (imperméable) : 50m<sup>2</sup>

$$\text{Calcul du CBS : } \frac{(50 \times 0) + (382 \times 1) + (200 \times 0,2)}{800} = 0,52 \text{ (dont 0,48 de pleine terre)}$$

Règlementation non respectée 

Zone UH



Surface parcelle : 800 m<sup>2</sup>  
Emprise au sol max : 21% (168m<sup>2</sup>)  
CBS requit : 0,55 (440m<sup>2</sup>) dont 0,45 (360m<sup>2</sup>) d'espace de pleine terre

Exemple 3

Surface emprise au sol maison : 150m<sup>2</sup> (soit 18,75% d'emprise au sol)  
Surface emprise au sol terrasse surrélevée : 18 m<sup>2</sup> (soit 2,25% d'emprise au sol)  
Surface pleine terre : 382m<sup>2</sup>  
Surface sable (semi-perméable) : 200m<sup>2</sup>  
Surface bitume (imperméable) : 150m<sup>2</sup>  
Surface toiture végétalisée : 50 m<sup>2</sup>

$$\text{Calcul du CBS : } \frac{(50 \times 0) + (382 \times 1) + (200 \times 0,2) + (50 \times 0,4)}{800} = 0,55 \text{ (dont 0,48 de pleine terre)}$$

Règlementation non respectée 

## Composition architecturale

La composition architecturale désigne l'ensemble des éléments caractéristiques de l'architecture du bâtiment (balcons, colonnes, cheminées, encorbellement, marquise, ordonnancement, retraits et débords, rythme, ...).

## Construction

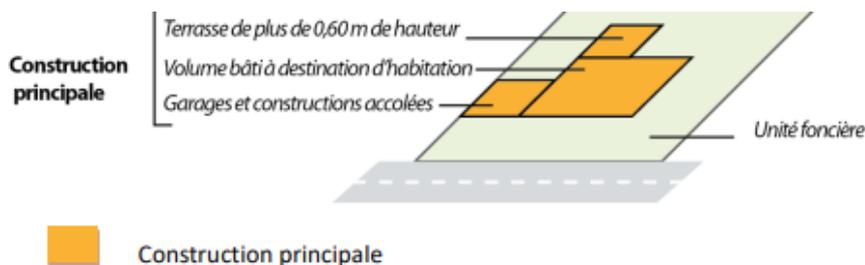
Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

## Construction existante

Il s'agit de toute construction achevée ou en voie d'achèvement et régulièrement édifiée. Est également considérée comme existante une construction pour laquelle une autorisation d'urbanisme a été accordée avant l'approbation de la révision du PLU, même si les travaux ne sont pas commencés.

## Construction principale

Elle correspond au volume bâti à destination d'habitation qui peut comprendre un garage intégré au volume.



## Débord de toiture

Partie de la toiture d'un bâtiment qui dépasse du nu de la façade\*.

## Dégagement

Le dégagement correspond à l'espace de circulation permettant de manœuvrer et d'accéder à la place de stationnement. Cet espace peut aussi être une voie.

## Desserte

La desserte correspond au raccordement du terrain d'assiette\* de la construction (c'est-à-dire la parcelle sur laquelle a été accordée une autorisation d'urbanisme) à une voie publique ou ouverte à la circulation publique.

## Destination des constructions

Conformément aux articles R.151-27 et 28 du code de l'urbanisme, le règlement peut distinguer 5 destinations et 21 sous-destinations.

DESTINATIONS (5)	SOUS-DESTINATIONS (21)
1 - Exploitation agricole et forestière	1.1. Exploitation agricole 1.2. Exploitation forestière
2 - Habitation	2.1. Logement 2.2. Hébergement
3 - Commerce et activités de service	3.1. Artisanat et commerce de détail 3.2. Restauration 3.3. Commerce de gros 3.4. Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle 3.5. Cinéma 3.6. Hôtels 3.7. Autres hébergements touristiques
4 - Equipements d'intérêt collectif et services publics	4.1. Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés 4.2. Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés 4.3. Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale 4.4. Salles d'art et de spectacles 4.5. Equipements sportifs 4.6. Autres équipements recevant du public
5 - Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	5.1. Industrie 5.2. Entrepôt 5.3. Bureau 5.4. Centre de congrès et d'exposition

L'arrêté du ministre chargé de l'urbanisme du 10 novembre 2016 et l'arrêté du 31 janvier 2020 modifiant la définition des sous-destinations précisent les définitions :

- **Exploitation agricole** : constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, notamment les constructions destinées au logement\* du matériel, des animaux et des récoltes.
- **Exploitation forestière** : constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
- **Logement\*** : 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.
- **Hébergement** : constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service, notamment les maisons de retrait\*e, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.
- **Artisanat et commerce de détail** : constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
- **Restauration** : constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

- **Commerce de gros** : constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- **Activité de service où s'effectue 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 et accessoirement la présentation de biens.
- **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.
- **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.
- **Autres hébergements touristiques** : recouvre les constructions autres que les hôtels destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.
- **Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** : constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
- **Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** : constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle, 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.
- **Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale** : équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les maisons médicales ou de santé, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
- **Salles d'art et de spectacles** : constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- **Équipements sportifs** : recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive, notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
- **Autres équipements recevant du public** : 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 lieux de culte, les salles polyvalentes, les maisons de quartier, les espaces accueillant un parti politique, un syndicat, une association, les aires d'accueil des gens du voyage, les parkings et aires de stationnement publics.
- **Industrie** : constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire et constructions 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.

- **Entrepôt** : constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
- **Bureau** : constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
- **Centre de congrès et d'exposition** : constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

## Détails

Les détails sont l'ensemble des éléments constitutifs de l'ornementation du bâtiment (modénatures, cabochons, épis de faîtage, bas-reliefs, ferronnerie, chaînages, bandeaux, ...).

## Division parcellaire

Il s'agit du découpage d'une unité foncière permettant notamment de créer un ou plusieurs terrains à bâtir.

## Édicules techniques

Petits locaux techniques qui émergent des toitures. Exemple : les machineries d'ascenseurs.

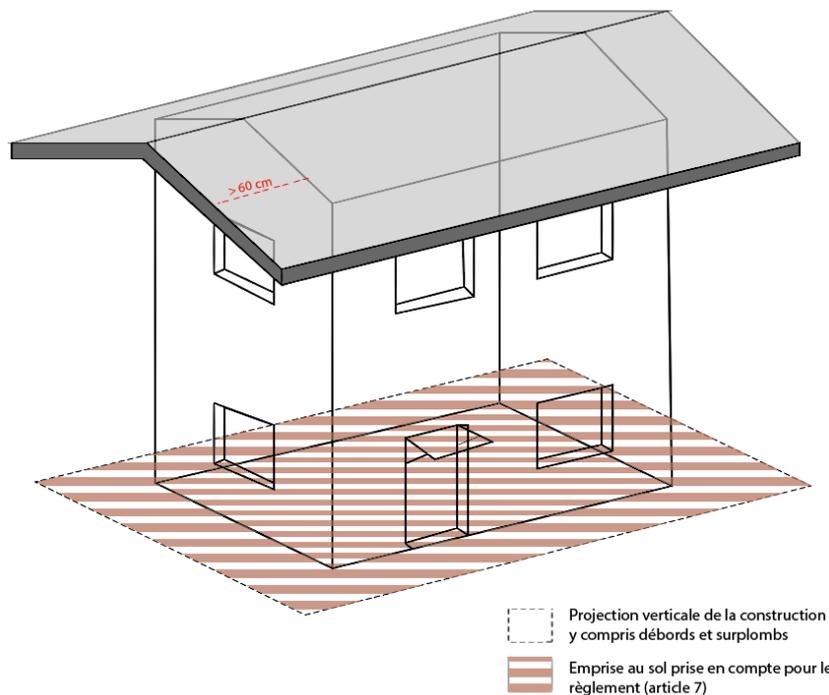
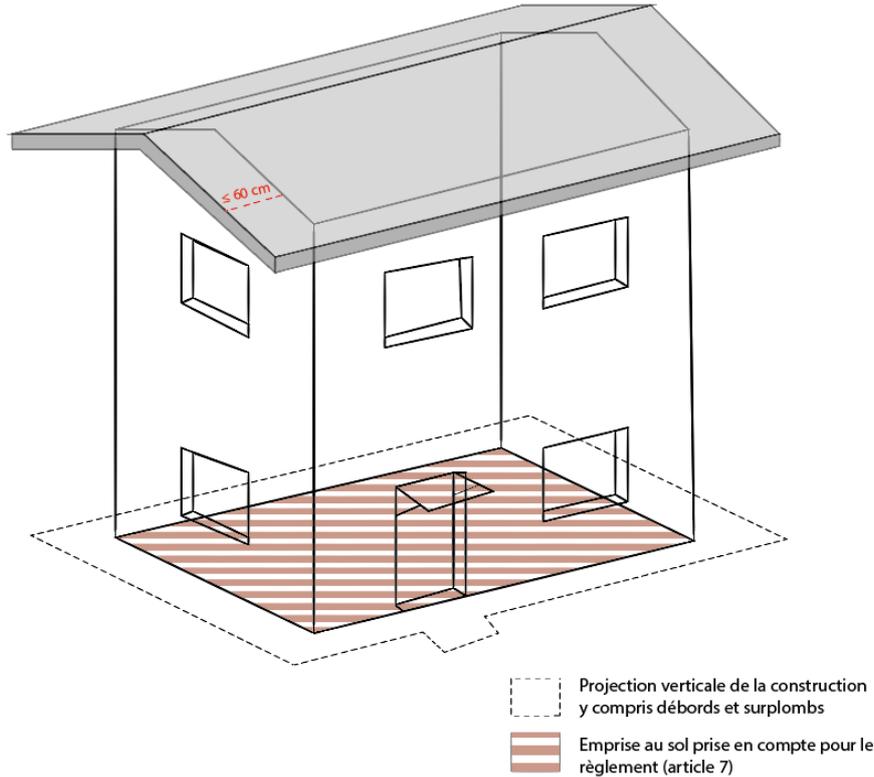
## Egout de toit

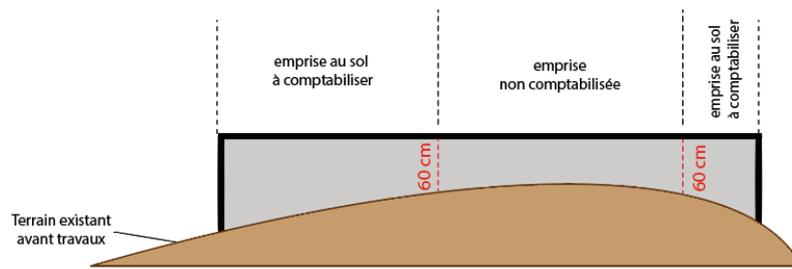
Limite basse d'un pan de toiture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie pour s'égoutter dans une gouttière, dans un chéneau, ou gravitairement.

## Emprise au sol

L'emprise au sol est la projection 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 n'excédant pas 60 cm et lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Sont inclus dans le calcul de l'emprise au sol toutes constructions ou parties de construction de plus de 60 cm de hauteur et toute terrasse s'élevant à plus de 60 cm du terrain existant\* avant travaux.





Exemple de l'emprise au sol d'une terrasse

## Emprise publique

Constituent des emprises publiques :

- les pistes cyclables,
- les cheminements piétons, les sentes, sentiers et venelles,
- les voies ferrées,
- les écoles, terrains de sport, bâtiments administratifs et équipements publics divers, stade, cimetière, les cours d'eaux domaniaux, jardins et parcs publics ainsi que les parcs de stationnement publics, etc. (liste non exhaustive).

## Espaces boisés classés

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement. Au sein de ces espaces, les coupes et abatages d'arbres sont soumis à autorisation préalable.

## Espaces libres, espaces de pleine terre, surfaces non-imperméabilisées et imperméabilisées

Au sens du présent règlement, les espaces libres correspondent à l'ensemble de l'espace non bâti, donc non compris dans l'emprise au sol. Ils se composent de surfaces de pleine terre, de surfaces non-imperméabilisées et de surfaces imperméabilisées définies comme suit :

- Les espaces de pleine-terre ne peuvent souffrir d'aucun aménagement hors-sol ou dans le sol, à l'exception des affouillements\*, des exhaussements\* et des plantations. Elles sont comptabilisées dans le calcul des surfaces non-imperméabilisées ;
- Les surfaces non-imperméabilisées bénéficient d'un traitement qui permet une infiltration des eaux pluviales. Elles incluent les surfaces de pleine-terre ;
- Les surfaces imperméabilisées supportent un traitement qui ne permet aucune infiltration des eaux pluviales ;

## Espace écologique ou paysager à protéger

Un « espace écologique ou paysager à protéger » est un ensemble paysager ou écologique existant sur un ou plusieurs terrains, que le PLU protège, en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, pour son rôle dans la qualité des paysages, le maintien des équilibres écologiques et pour sa qualité végétale ou arboricole. Il s'agit d'espaces verts le plus souvent plantés d'arbres, où la construction de bâtiments est très limitée, pour protéger leur rôle important dans les paysages de la ville, le fonctionnement de la faune / flore locales et la gestion des eaux pluviales.

## Espèce indigène (végétation)

Espèce présente naturellement dans la région Ile de France (exemple : charme, frêne, orme, arbres fruitiers ...)

Une liste d'espèces végétales indigènes conseillées est présentée en annexe 7 du règlement (cf. document 6.2.Annexes au règlement).

## Espèce invasive (végétation)

Une espèce est considérée comme invasive lorsque sa capacité de colonisation des milieux et son caractère non indigène l'amènent à perturber les milieux et la diversité biologique.

Une liste d'espèces invasives conseillées est présentée en annexe 8 du règlement (cf. document 6.2.Annexes au règlement).

## Extension

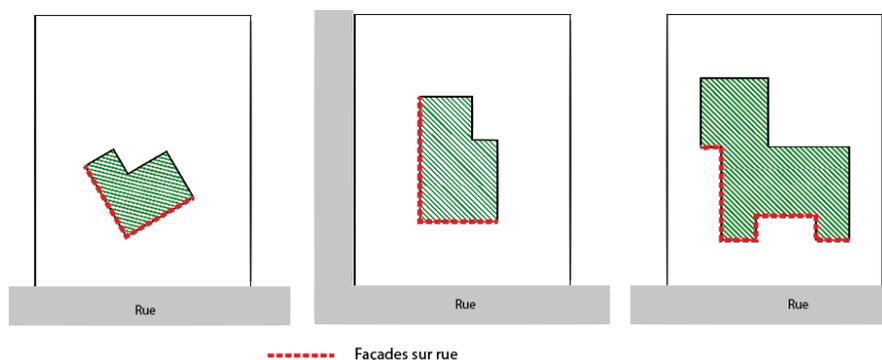
Il s'agit d'une augmentation de la surface et /ou du volume d'une construction, horizontalement dans la continuité de la construction principale, et/ou verticalement, par surélévation\*.

## Façade

Désigne chacune des faces en élévation d'une construction à l'exception de sa toiture.

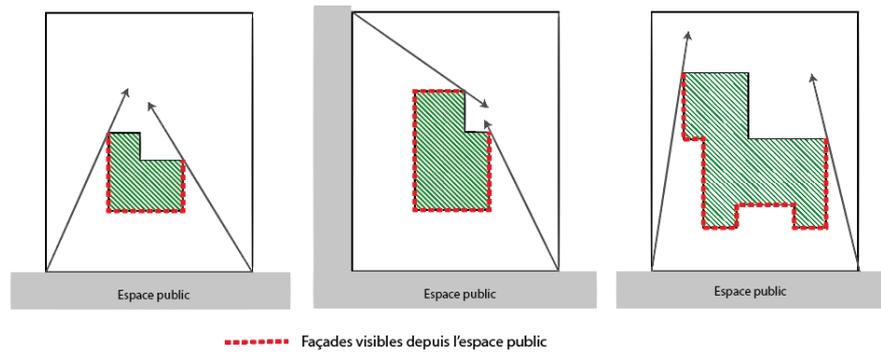
## Façade sur rue

Les illustrations suivantes définissent les façades sur rue :



## Façade visible depuis l'espace public

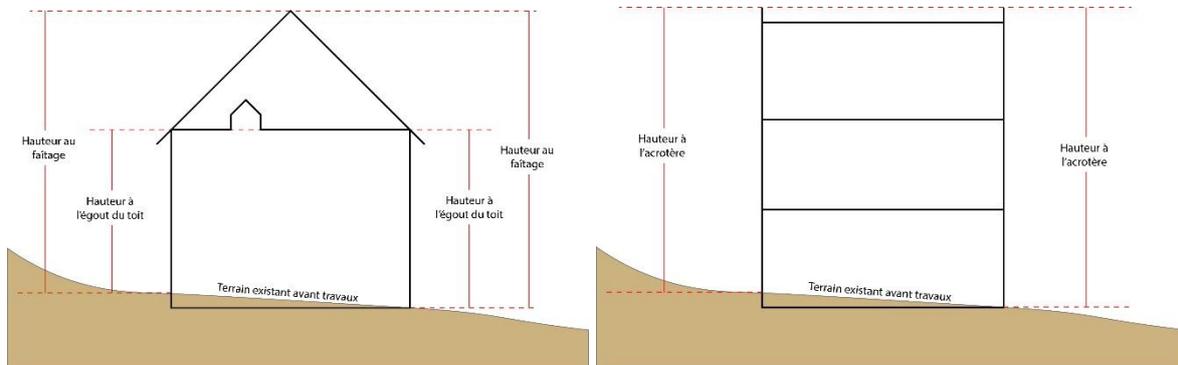
La visibilité est établie par un angle formé depuis l'aboutissement des limites de parcelle à l'espace public jusqu'aux angles extérieurs de la construction et selon les illustrations suivantes :



## Forme

La notion de forme se rapporte à l'ensemble des caractéristiques constitutives du volume de la construction (plan, hauteur, largeur, longueur, épaisseur, emprise) et de sa toiture (plan, pentes, type), et plus généralement à tout élément entraînant une création de surface.

## Hauteur de construction



- **Hauteur au faîtage** : hauteur mesurée au faîtage le plus haut de la toiture, ouvrages techniques et autres superstructures compris à l'exception des cheminées, par rapport au terrain existant avant travaux.
- **Hauteur à l'égout du toit** : hauteur mesurée à la gouttière par rapport au terrain existant avant travaux.
- **Hauteur à l'acrotère** : pour les toitures plates (toitures-terrasses notamment), hauteur mesurée en partie supérieure de la toiture (point haut de l'acrotère) sur les limites extérieures par rapport au terrain existant avant travaux, ouvrages techniques et autres superstructures compris à l'exception des cheminées.

La hauteur est mesurée en tout point de la construction par rapport au niveau du terrain existant avant travaux.

- **Hauteur des clôtures** : la hauteur des clôtures est mesurée en tout point du linéaire par rapport au terrain existant avant travaux.

## Limite séparative

Les limites séparatives sont les limites de terrain autre que le(s) alignement\*(s).

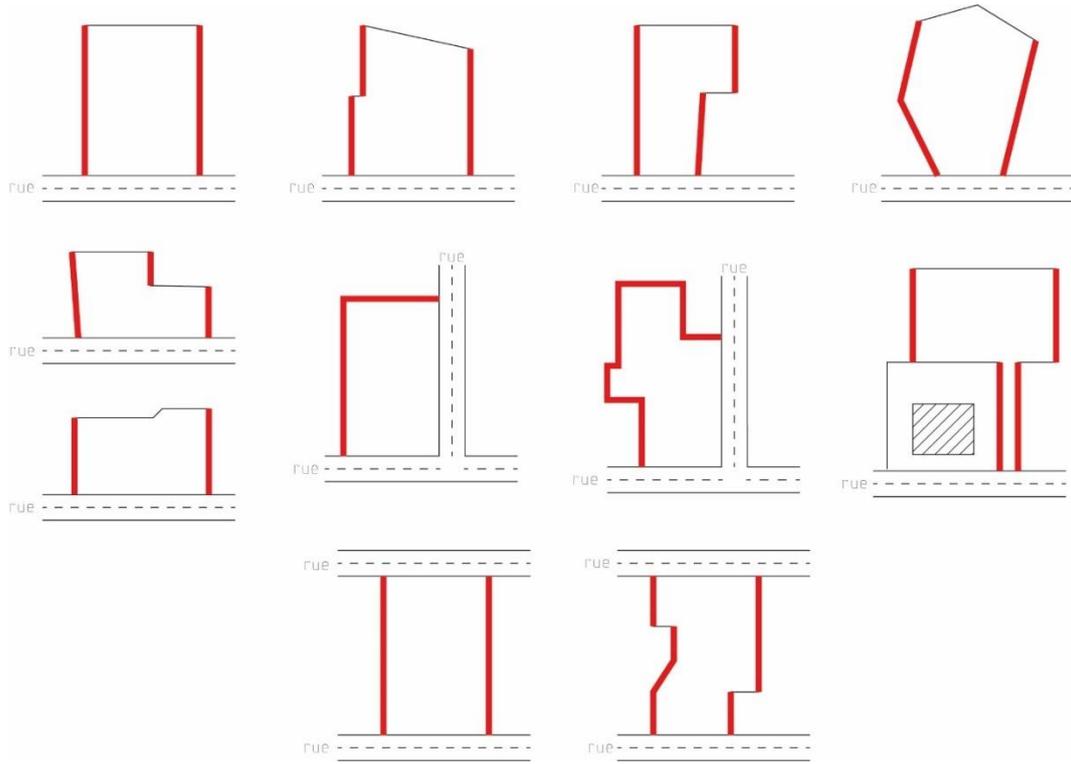
Les limites séparatives **latérales** sont les limites du terrain qui aboutissent à la voie de desserte ou s'inscrivent à la perpendiculaire (ou angle supérieur à 45°) des limites de voies publiques ou privées et des emprises publiques.

Les limites séparatives **de fond** sont les limites du terrain autres que l'alignement\*, les limites séparatives\* latérales et les limites de voies privées définies précédemment. Elles n'aboutissent pas à la voie de desserte et s'inscrivent en angle inférieur ou égal à 45° des limites de voies publiques ou privées et des emprises publiques.

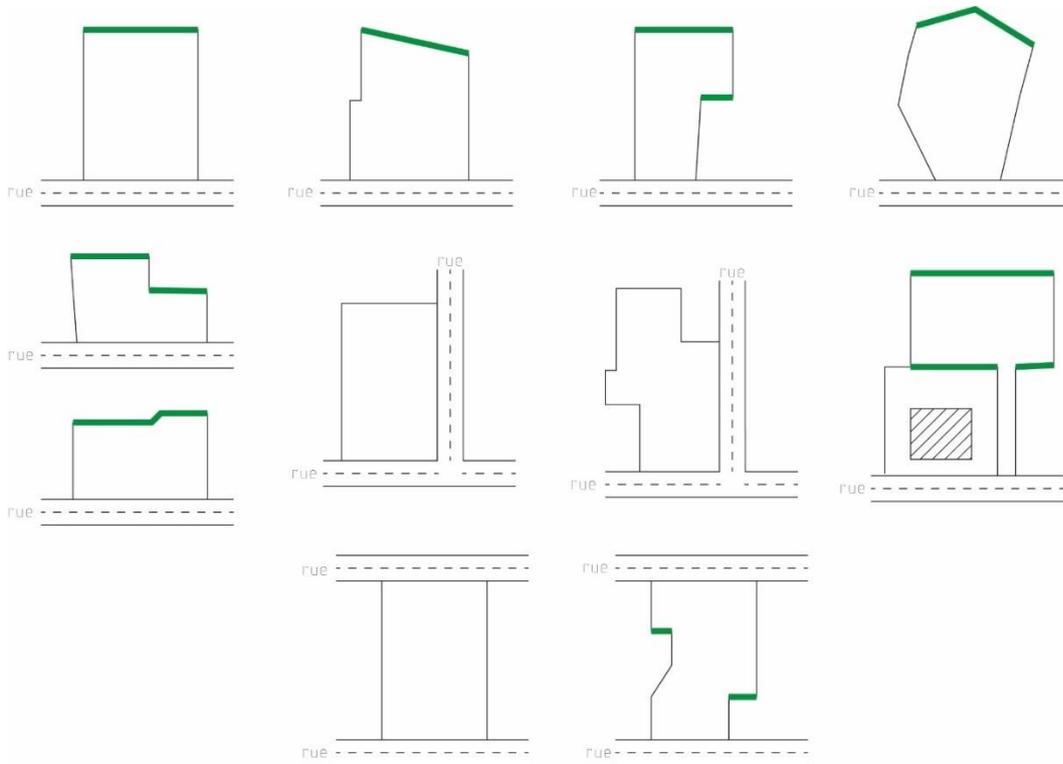
Un décroché de moins de **2 m** de profondeur est considéré comme la continuité de la limite séparative.

Un terrain situé en angle d'un îlot ne comporte que des limites séparatives latérales.

**Limites séparatives latérales :**



**Limites séparatives de fond de terrain :**



## Logement

Toute construction ou partie de construction à usage d'habitation comportant un accès\* indépendant (ne passant pas par un autre logement), ainsi qu'un équipement de cuisine et un équipement sanitaire privés.

## Logement locatif social

Désigne un logement\* ayant bénéficié, pour sa construction, son acquisition, son acquisition-amélioration ou sa réhabilitation, d'un agrément et/ou d'un financement aidé de l'Etat (notamment Prêt Locatif Social, Prêt Locatif à Usage Social, Prêt Locatif Aidé d'Intégration).

## Loggia

Espace ouvert et couvert situé en retrait\* par rapport au nu de la façade\*. Les loggias\* ne sont pas prises en compte pour l'application de l'article 4.

## Lotissement

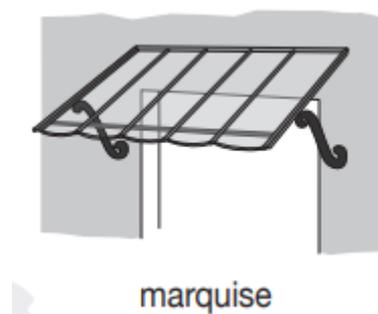
Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière\* ou de plusieurs unités foncières\* contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

## Lucarnes

Élément architectural constituant une ouverture située en toiture et offrant une baie verticale surmontée de sa propre toiture.

## Marquise

Auvent composé d'une structure vitrée.



## Modénature

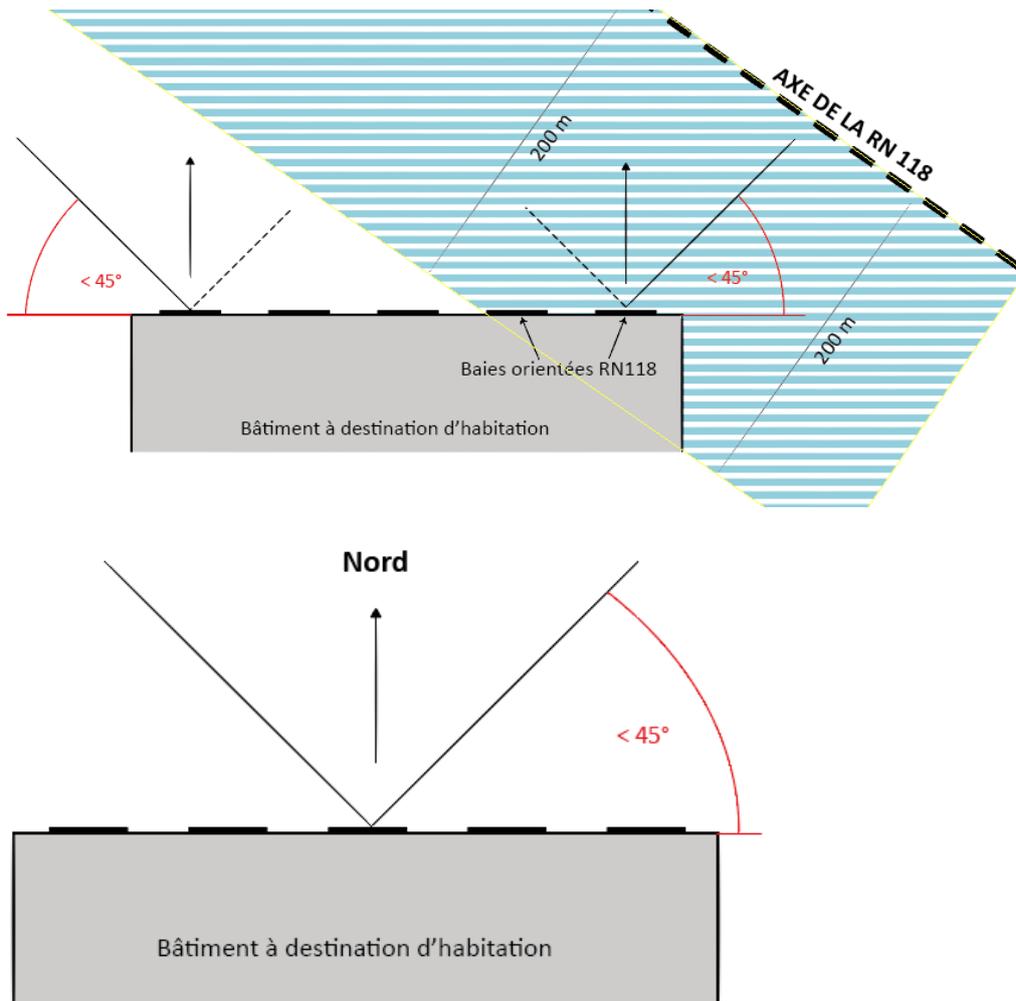
Élément d'ornement constitué par les profils des moulures d'une corniche. Ce terme d'architecture désigne, par extension\*, l'ensemble des ornements moulurés présents sur une façade\*. Tout élément présentant une saillie\* supérieure à 30 cm par rapport à la façade\* et/ou créant de la surface de plancher\* est exclue de la définition de modénature.

## Ouvrage technique

Éléments mineurs d'équipement technique d'une construction qui ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs maximales : machinerie d'ascenseur, gaines de ventilation, extracteurs, accès aux toitures terrasses, ... etc.

## Mono-Orienté

Un logement\* est mono-orienté Nord et/ou vers la RN118, si l'ensemble des baies des pièces à vivre est orienté dans un faisceau de 45 degrés de part et d'autre de l'axe du Nord ou de la RN118.



## Pare-vue

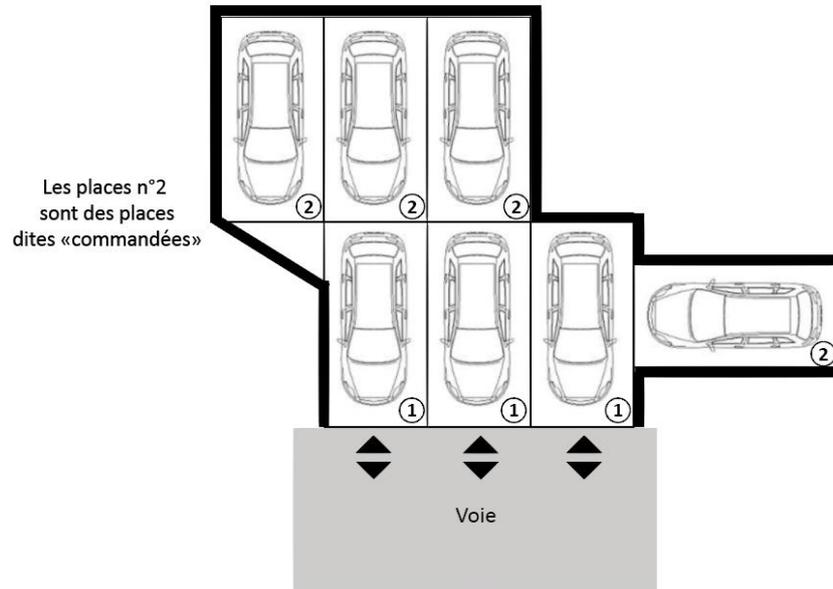
Panneau, permettant d'éviter le regard des passants ou des voisins sur un jardin, une terrasse, un balcon, etc. Si celui-ci n'est pas rendu obligatoire par la présente réglementation, il peut être ajouré.

## Pièce à vivre

Sont considérées, au titre du présent règlement, comme pièces à vivre, les chambres, salons, séjours, salles à manger, ou assimilées.

## Place commandée

Place de stationnement automobile qui n'est accessible que par une seule autre place de stationnement.



## Recul des constructions (au sens de l'article 4 du règlement)

Le recul correspond à la distance entre les constructions et la voie publique ou privée, existante ou projetée. Le recul se calcule soit en tout point de la façade, soit à l'aplomb des saillies. Pour les constructions ne comportant pas de parois (hangars, abris sur poteaux...), la marge de recul se calcule par rapport à l'aplomb de la toiture.

## Retrait des constructions (au sens des articles 5 du règlement)

Le retrait correspond à la distance entre les constructions et les limites séparatives\* du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et les limites de fond du terrain. Le recul se calcule soit en tout point de la façade, soit à l'aplomb des saillies. Pour les constructions ne comportant pas de parois (hangars, abris sur poteaux...), la marge de recul se calcule par rapport à l'aplomb de la toiture.

## Saillie

Corps d'ouvrage ou élément architectural pouvant constituer un volume clos ou ouvert et qui dépasse du plan de la façade\*, y compris les éléments fixes, tels que balcons, bow-window, auvents\*, (...), à l'exclusion des éléments de modénature\*.

## Souche de cheminée

La souche de cheminée est la partie extérieure du conduit, visible sur le toit.

## Surélévation

Désigne l'extension\* verticale (cf. définition) d'une construction existante sur l'emprise au sol\* totale ou partielle de celle-ci, en rehaussant un ou plusieurs murs périphériques ou la toiture.

## Surface de plancher

La définition suivante est utilisée dans le présent règlement (à la différence de celle utilisée dans le calcul des taxes afférentes à la fiscalité de l'urbanisme). Cf. *Circulaire du 3 février 2012 relative au respect des modalités de calcul de la surface de plancher\* des constructions définie par le livre I du code de l'urbanisme. NOR : DEVL1202266C.*

Art. R. 111-22 du code de l'urbanisme : 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 ;

En complément pour les logements\* collectifs, déduction supplémentaire :

- 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 ;
- 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.

## Terrain d'assiette

Le terrain d'assiette peut être composé d'une ou plusieurs parcelles et est défini comme étant l'unité foncière constituée de l'ensemble des parcelles appartenant à un même propriétaire.

## Terrain existant avant travaux

Il correspond au niveau du sol existant au moment du dépôt de l'autorisation, sans prendre en compte les rampes ou accès au sous-sol d'une largeur de moins de 4 mètres. Les autorisations antérieures sur le terrain sont prises en compte. Dans le cas d'une démolition de construction, le terrain existant est simulé par des segments reliant le terrain existant au droit des extrémités de chaque façade

## Toiture végétalisée

Dispositif permettant la couverture totale ou partielle d'une toiture par de la végétation. Ce dispositif devra comprendre un substrat de croissance (terre végétale ou autre) d'une épaisseur minimale de 12 cm.

## Unité foncière

Une unité foncière est une propriété d'un seul tenant composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles cadastrales appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision. Lorsque qu'une

partie de voie appartient à un propriétaire, l'emprise de cette dernière n'est pas considérée dans la surface du terrain pour l'application des règles relatives à la superficie de l'unité foncière.

## Voie

La distance entre les deux alignements de fait opposés constitue l'emprise d'une voie.

## Vue(s)

Toute ouverture pratiquée dans un mur, servant au passage ou à l'éclairage des locaux et par laquelle une personne peut voir à l'extérieur à partir de la position debout.

### **Sont considérés comme des éléments constituant des vues\* au sens du présent règlement :**

- les fenêtres ;
- les portes-fenêtres ;
- les balcons ;
- les loggias ;
- les terrasses situées à plus de 60 cm du terrain existant\* avant travaux ;
- les lucarnes\* ;
- les fenêtres et châssis de toit ;
- les équipements produisant des nuisances tels que les ventilateurs de climatiseur (hors pompes à chaleur).

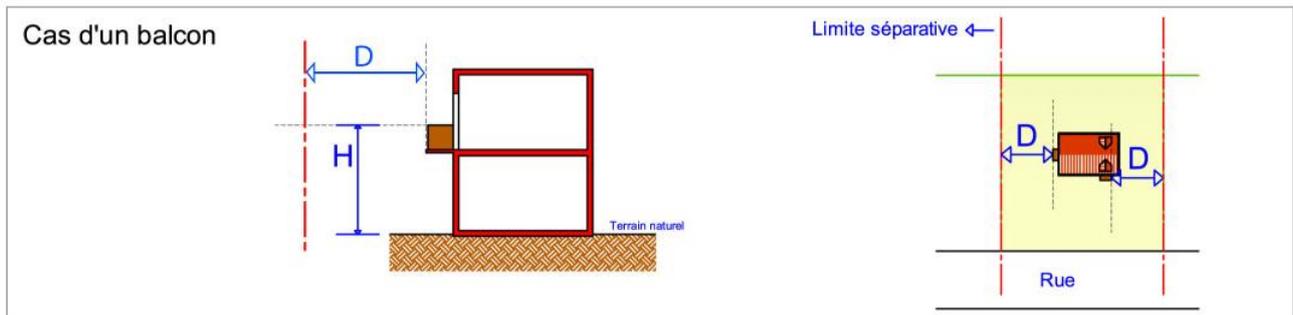
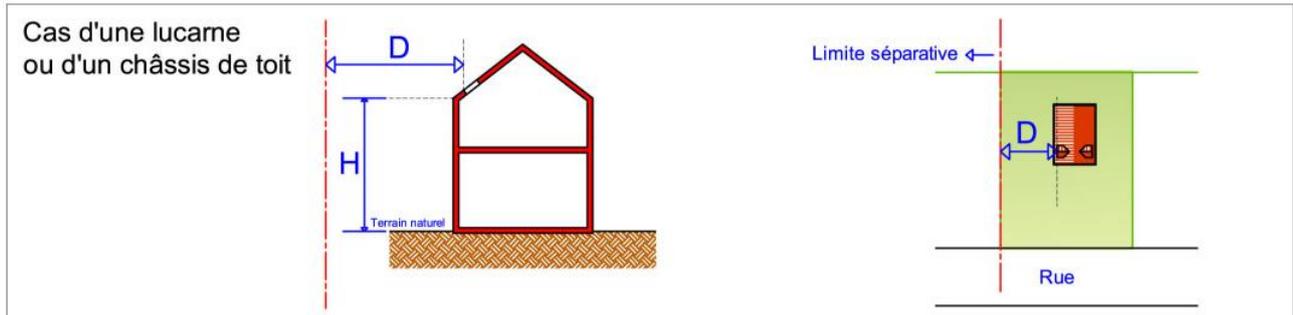
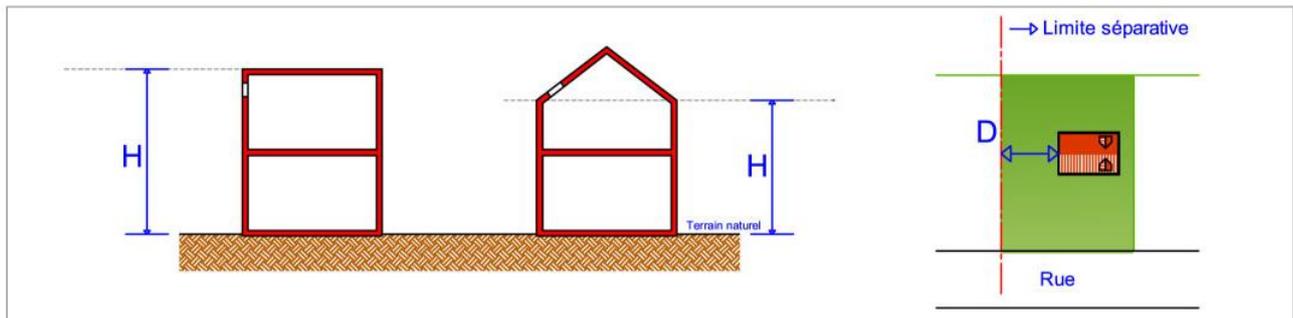
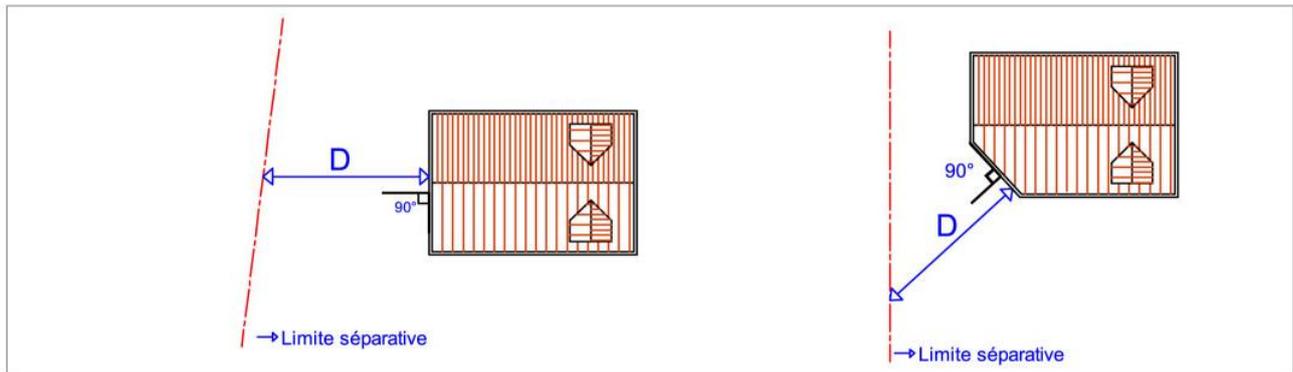
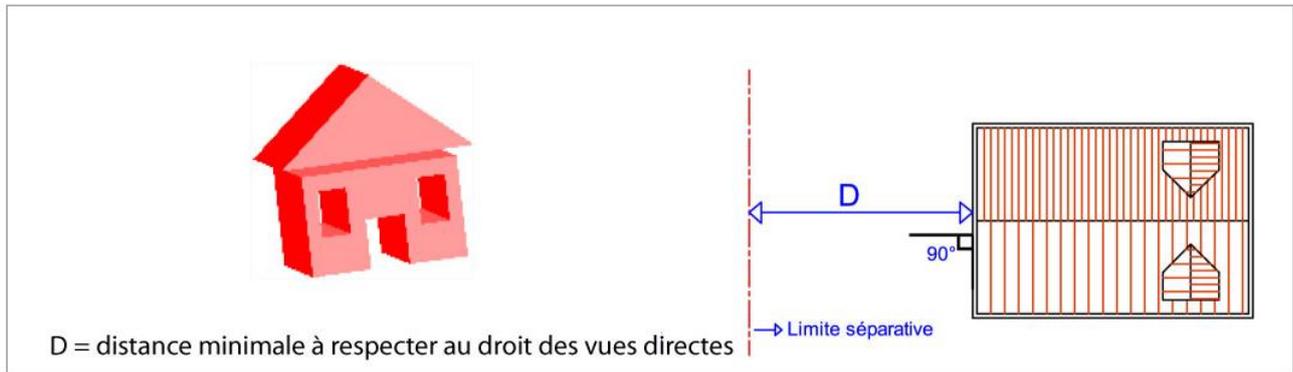
### **Ne sont pas considérés comme constituant des vues\* au sens du présent règlement :**

Les ouvertures et les vues\* particulières suivantes :

- les ouvertures placées à plus de 1,9 m du plancher (y compris pour les ouvertures de toit) ;
- les portes pleines y compris celles comportant un vitrage translucide ;
- les châssis fixes et verre translucide ;
- les terrasses situées à 60 cm maximum du terrain existant\* avant travaux ;
- les terrasses et balcons munis de pare-vues\* fixes (opaques ou translucides) de 1,9 m minimum depuis le plancher
- la modification des ouvertures existantes et constituant des vues\* ou leur remplacement, à condition qu'il n'y ait pas d'agrandissement.

Les éléments suivants :

- les marches et palier des escaliers extérieurs ;
- les pavés de verre translucides ;
- les terrasses normalement inaccessibles.

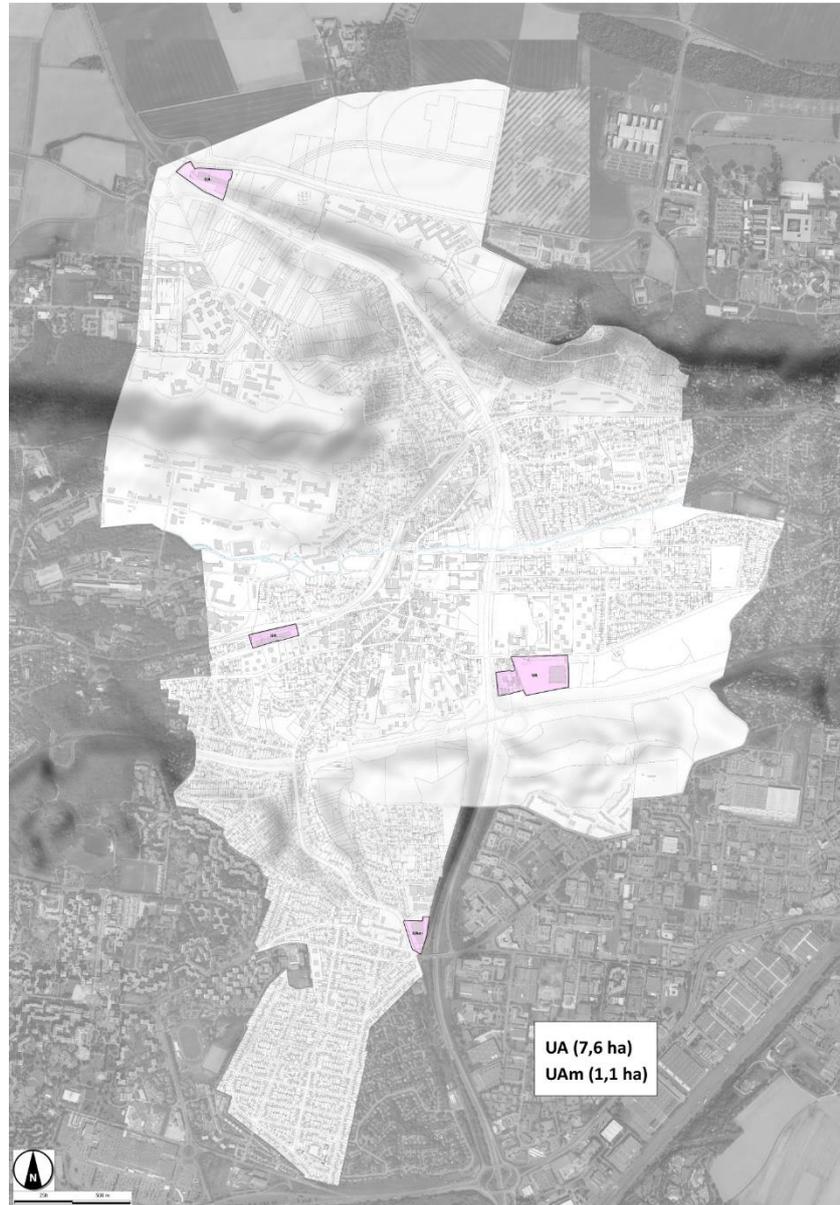


## 2. Dispositions applicables dans les zones urbaines

---

## ZONE UA

*La zone UA regroupe les différents secteurs d'activités économiques de la commune à l'exclusion de ceux compris dans le périmètre de la ZAC du Moulon. Elle comprend un secteur UAm correspondant un secteur d'activité commerciale situé sur le plateau de Mondétour.*



## Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

### Article UA-1 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits

Sont interdits :

- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions à destination d'hébergement ;
- Les constructions à destination d'établissement de santé et d'action sociale, de salles d'art et de spectacles, et d'équipements sportifs ;
- Les constructions à destination d'hôtels et autres hébergements touristiques, et de cinéma ;
- La création de terrain de camping et de parc résidentiel de loisirs ainsi que l'aménagement de terrain destiné à l'hivernage des caravanes et des résidences mobiles ou démontables ;
- Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux divers et de flottes de véhicules non liés à une autre destination autorisée dans la zone ou non liés à l'exploitation d'un service public ;
- Toutes constructions, installations, aménagements ou activités susceptibles de générer des nuisances notamment sonores, visuelles, ou olfactives pour le voisinage ;
- En zone UA uniquement, les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail.

### Article UA-2 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions

Les constructions, les aménagements, les installations et les travaux énumérés ne sont autorisés que dans le cadre du respect des conditions et des limitations décrites.

- Les constructions à destination d'habitation, sous conditions et dans les limites suivantes :
  - être utiles au fonctionnement ou à la surveillance des constructions ou installations présentes sur l'unité foncière\*.
- En secteur UAm uniquement, les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détails dans la mesure où dans des conditions normales de fonctionnement, elles ne présentent pas de nuisances sonores ou olfactives exceptionnelles pour le voisinage.
- les installations classées pour la protection de l'environnement sous conditions et dans les limites suivantes :
  - qu'elles ne génèrent pas de périmètre de protection, d'inconstructibilité partielle ou totale, ou de servitude d'utilité publique ;
  - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants ;
  - qu'il n'en résulte pas de nuisance pour le voisinage ;
  - qu'il existe une bonne compatibilité avec les réseaux d'infrastructures et d'assainissement.
- Les affouillements\* et exhaussements\* des sols, sous conditions et dans les limites suivantes :
  - être situés dans l'emprise des constructions autorisées ;
  - ou être nécessaires à l'accès\* aux places de stationnement ;

- permettre l'installation de dispositifs de géothermie, qui seront de préférence situés sous les emprises déjà artificialisées ;
  - dans les autres cas, être inférieurs à 1,2 mètre de hauteur et de profondeur par rapport au terrain existant\* avant travaux et concerner au maximum 10% du terrain d'assiette\*, hormis pour les constructions et installations nécessaires au projet d'aménagement de l'échangeur n°9 de la RN 118 (Corbeville) pour lesquelles les affouillements et exhaussements sont autorisés sans limite de hauteur ou profondeur, ni de surface maximale de terrain d'assiette\* impactée.
- Les antennes relais sous conditions et dans les limites suivantes :
    - s'intégrer dans les paysages et l'environnement et respecter les dispositions de la charte relative aux antennes relais figurant en annexe\* du règlement ;
    - pour toute nouvelle antenne relais, être située en dehors du périmètre d'une construction classée ou inventoriée au titre de la législation sur les monuments historiques et hors sites inscrits et classés ;
    - limiter la multiplication des supports en se servant des installations existantes le cas échéant (mutualisation entre opérateurs) ;
    - pour les antennes relais situées au sein du périmètre d'une construction classée ou inventoriée au titre de la législation sur les monuments historiques et au sein des sites inscrits et classés, les évolutions des installations existantes et nécessaires au fonctionnement du réseau sont autorisées.
- Au sein des enveloppes d'alertes de zone humide (voir inventaire au sein du rapport de présentation et cartographie en annexe du présent règlement), les pétitionnaires de projets présentant une emprise au sol et/ou un aménagement des espaces libres devront vérifier la présence d'une telle zone humide. Si cette dernière devait être avérée, les projets devront s'implanter de manière à limiter leur impact sur la zone humide. Par ailleurs, les déblais et remblais seront strictement limités à l'emprise des constructions autorisées et à leurs accès depuis la voie de desserte sans excéder 1,2 m de hauteur et de profondeur par rapport au terrain existant avant travaux et dans la limite de 10% du terrain d'assiette\*.

### **Article UA-3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle**

Sans objet.

## Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

### Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions

#### Article UA-4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

##### **Champ d'application**

Le retrait des constructions est mesuré depuis chaque point de la façade jusqu'au point le plus proche de l'alignement actuel ou projeté.

Par ailleurs, ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, sous réserve du respect des normes relatives à la circulation routière et à la sécurité :

- les éléments de modénature\*, marquises, auvents, débords de toiture ;
- les loggia\*s, les balcons et les perrons non clos ;
- en cas de travaux sur des constructions existantes et régulièrement édifiées implantées en recul\*, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 30 cm d'épaisseur ;
- les clôtures, les rampes d'accès, les murs de soutènement,
- les parties enterrées des constructions.

#### **4.1. Dispositions générales**

4.1.1. Les constructions doivent s'implanter en recul\* des voies et emprises publiques. Ce recul\* doit être supérieur ou égal à la hauteur à l'égout du toit\* ou de l'acrotère\* ( $L \geq H$ ).

4.1.2. Les constructions doivent s'implanter en recul\* de 2 mètres minimum des emprises ferroviaires et des emprises foncières de la RN118.

#### **Article UA-5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives\***

##### **Champ d'application**

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives\* des terrains d'assiette\*, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain. Elles régissent également l'implantation des constructions par rapport aux limites communales.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les éléments de modénature\*, marquises, auvents, débords de toiture ;
- en cas de travaux sur des constructions existantes, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 30 cm d'épaisseur ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les perrons non clos et escaliers d'accès\* et à condition qu'ils soient d'une hauteur inférieure à 60 cm par rapport au terrain existant\* avant travaux ;
- les terrasses de moins de 60 cm de hauteur par rapport au terrain existant\* avant travaux.

### **5.1. Dispositions générales**

- 5.1.1. Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives\* ou en retrait\*.
- 5.1.2. En cas de retrait\* :
- celui-ci doit être au moins égal à la moitié de hauteur de la construction à l'égout du toit\* ou à l'acrotère\* ( $L \geq H/2$ ), avec un minimum de 4 mètres ;
  - en cas de vue\* réalisée sur la façade\*, le retrait\* doit être au moins égal à la hauteur de la construction à l'égout du toit\* ou à l'acrotère\* ( $L \geq H$ ) avec un minimum de 8 mètres.
- 5.1.3. Les constructions annexes\* ou à usage de stationnement isolées (motorisé ou non) peuvent être implantées sur toute limite séparative\* ou en retrait\*. En cas de retrait\*, celui-ci doit être au moins égal à 1 mètre ou à 8 mètres en cas de vue(s).
- 5.1.4. Les aires de stationnement doivent être réalisées en retrait\* des limites séparatives\* avec un minimum de 2 mètres, sauf si le fonds voisin est protégé des nuisances par un mur plein d'au minimum 1,2 mètre de haut.
- 5.1.5. Les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères peuvent être implantés sur les limites séparatives\* ou en retrait\* d'au moins 1 mètre.

### **5.2. Dispositions particulières**

- 5.2.1. Lorsque la limite séparative\* est aussi une limite de la zone UG ou N, les constructions doivent s'implanter en retrait\* des limites séparatives\* avec un minimum de 8 mètres.

## **Article UA-6 : Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur un même terrain d'assiette**

### **Champ d'application**

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les éléments de modénature\*, marquises, auvents, débords de toiture ;
- en cas de travaux sur des constructions existantes, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 30 cm d'épaisseur ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès\* pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage ;
- les perrons non clos et escaliers d'accès\*.

### **6.1. Dispositions générales**

- 6.1.1. Lorsque les constructions principales réalisées sur un même terrain d'assiette\* ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades\* en vis-à-vis, sans vue\* doit être au moins égale à 8 mètres.

6.1.2. Lorsque l'une au moins des façades\* des deux constructions principales non contiguës réalisées sur un même terrain d'assiette\* comporte une ou plusieurs vues\*, la distance séparant les façades\* en vis-à-vis doit être au moins égale à 16 mètres.

6.1.3. La distance minimale en tout point entre une construction principale et une construction annexe\* est fixée à 1 mètre.

### Article UA-7 : Emprise au sol\* des constructions

#### Champ d'application

L'emprise au sol\* est la projection verticale de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature\* et les marquises sont exclus, les débords de toiture qui n'excèdent pas 60 cm également, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 30 cm d'épaisseur posés sur les constructions existantes ainsi que les ombrières mises en place sur les parcs de stationnement de plus de 10 places de stationnement.

Par ailleurs, sont également incluses dans le calcul de l'emprise au sol\* toute construction ou partie de construction s'élevant à plus de 60 cm du terrain existant\* avant travaux.

#### 7.1. Dispositions générales

7.1.1. L'emprise au sol\* des constructions ne peut excéder 70% de la superficie du terrain d'assiette\*.

### Article UA-8 : Hauteur des constructions

#### Champ d'application

Ne sont pas comptabilisés dans la hauteur maximale autorisée :

- Les souches de cheminées\* ;
- Les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables dans la limite d'1,8 mètre de hauteur comptée à partir du point culminant du bâtiment sur lequel ils prennent place ;
- Les garde-corps dans la limite de 1,2 mètre et à condition d'être traités à claire-voie.
- En cas de travaux sur des constructions existantes et régulièrement édifiées, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 30 cm d'épaisseur.

#### 8.1. Dispositions générales

8.1.1. La hauteur maximale des constructions est fixée à :

Zone	Constructions principales				Annexes
	Toiture à plusieurs pentes		Toiture à une seule pente	Toiture plate	
	Faîtage	Egout du toit	Faîtage	Acrotère	
UA/UAm	15 mètres	12 mètres	12 mètres	12 mètres	3 mètres

8.1.2. Les dispositions fixées ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

## **Sous-section 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions**

### **Article UA-9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures\***

#### **9.1. Dispositions générales**

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.

9.1.1. Les constructions doivent s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti en respectant au mieux la végétation existante, la morphologie des lieux et l'architecture environnante. Les constructions doivent tenir compte des traits dominants du paysage bâti et végétal de la commune, afin d'en préserver les particularités et de garder une harmonie entre les constructions à édifier ou à aménager et l'environnement bâti et végétal existant.

9.1.2. Composition générale :

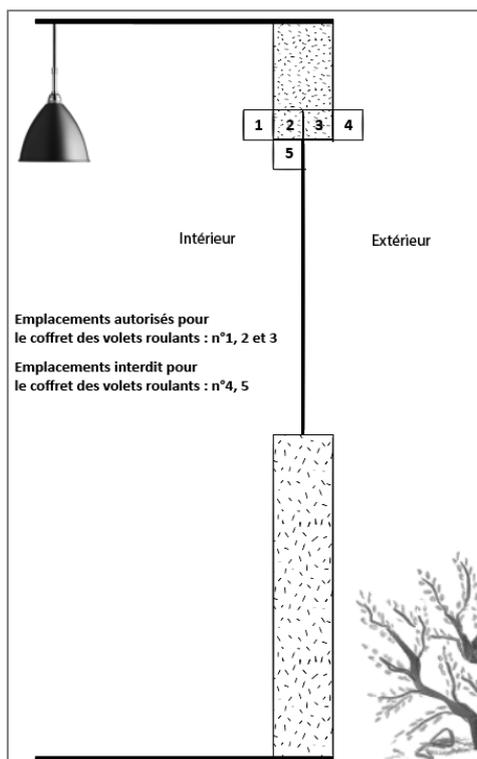
- Les façades\* à l'alignement doivent avoir une longueur inférieure à 50 mètres et être distantes entre elles d'au-moins 8 mètres.
- Les linéaires de façade\* supérieurs à 50 mètres sont interdits.

9.1.3. Aspect des matériaux :

- Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur les façades\* extérieures des constructions et des clôtures\*.
- Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.
- Les jointements au mortier gris autour des pierres naturelles régionales et notamment des pierres en meulière ou en grès sont interdits.

9.1.4. Façades\* :

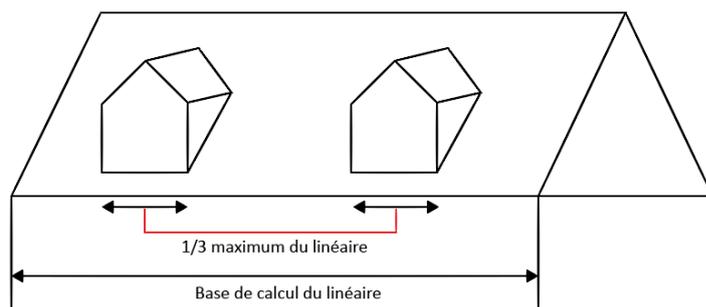
- Toutes les façades\* des constructions doivent être traitées avec le même soin et en harmonie entre elles.
- Les façades\* aveugles doivent être traitées avec le même soin que les façades\* principales. Leur ornementation ou leur végétalisation doit être recherchée.
- Les coffrets de volets roulants ne doivent pas être visibles en façade.



#### 9.1.5. Toitures :

- Les couvertures d'aspect tôle ondulée, papier goudronné ou fibrociment sont interdites sur les constructions principales.
- Les édicules et ouvrages techniques tels que machineries d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être intégrés harmonieusement à la construction.
- Les cheminées peuvent dépasser du volume de la toiture et excéder de 50 cm la hauteur définie à l'article 8.
- Les cheminées doivent être traitées avec des matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

Les lucarnes\* doivent avoir une longueur cumulée inférieure au tiers de la longueur de la façade\* à condition qu'elles ne soient pas accolées et qu'elles soient en retrait du plan de la façade.



- Les toitures terrasses peuvent être admises à condition de correspondre au moins à l'un des cas suivants :
  - couvrir moins de 50% de l'emprise du bâtiment ;
  - faire l'objet d'un traitement végétalisé sur au moins 80% de la superficie de toiture réalisée en terrasse ;
  - être destinées à recevoir des installations de type panneaux solaires ou photovoltaïque sur au moins 80% de la superficie de toiture réalisée en terrasse ;

Dans tous les cas, le traitement des toitures-terrasses (volumes, matériaux, couleurs) doit garantir leur bonne insertion dans le site.

- Les toitures de toute nature (à pente ou non) peuvent être végétalisées. Dans ce cas, elles doivent comporter tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.
- Les éléments des dispositifs permettant la production d'énergie à partir de l'énergie solaire doivent s'inscrire dans la composition d'ensemble du projet et être parfaitement intégrés aux constructions :
  - ils seront préférentiellement installés sur les constructions annexes\* ;
  - ils devront respecter la pente de la toiture à l'exception des toitures-terrasses ;
  - ils devront être positionnés de préférence au plus proche de la gouttière afin de limiter leur impact visuel ;
  - ils s'inscriront de préférence dans le rythme des ouvertures existantes pour ne pas clairsemer le toit d'éléments isolés, à l'exception des toitures-terrasses ;
  - les panneaux à tubes seront de préférence évités .

#### 9.1.6. Eléments techniques :

- Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade\*.
- Les balcons et autres éléments en surplomb doivent canaliser leurs eaux. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias\* et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades\*. Les dispositifs de trop-plein visibles type « pissettes » sont de préférence évités.
- Les rampes destinées à desservir les espaces de stationnement doivent être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs. Il est préconisé d'opter pour des chemins de roulement.
- Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique, de préférence non visible depuis l'espace public ou camouflés par un revêtement identique à la façade\* ou s'harmonisant avec elle.
- Les coffrets d'alimentation, pompes à chaleur, VMC, climatisations et autres éléments techniques doivent être intégrés dans la composition générale de la façade\* des constructions à l'alignement\* et présenter une couleur identique à celle du ravalement.
- Les citernes destinées à recueillir l'eau pluviale et les installations similaires doivent être implantées de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public

#### 9.1.7. Clôtures\* et portails :

- Les clôtures\* sur rue participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre, leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec la construction.
- A l'exception des poteaux dont la hauteur est limitée à 2,5 mètres, chapeau compris, la hauteur totale moyenne est limitée à 2 mètres.
- Si la clôture comprend un mur plein, la hauteur moyenne de ce dernier ne doit pas dépasser 1,20m. La hauteur du muret peut être ajustée pour accueillir les coffrets techniques et boîtes aux lettres qui doivent être regroupés et tenir compte de l'emplacement du futur portail.
- En cas de modification portant sur moins de la moitié d'une clôture\* existante, la partie modifiée peut conserver les caractéristiques de la partie non modifiée.
- La hauteur moyenne des autres clôtures\* ne peut excéder 2 mètres.
- La conception des clôtures\* doit prendre en compte la nécessité d'assurer une continuité biologique avec les espaces libres voisins et avec l'espace public. Sauf impossibilité technique, elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en

présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture\* de format 15 cm x 15 cm, par tranche entamée de 20 m de linéaire de clôture\*.

- Les clôtures\* réalisées en pierres naturelles régionales du type « meulière » ou « grès » doivent être conservées. Leur destruction partielle reste possible pour la réalisation d'un accès\*, si aucune autre solution satisfaisante ne peut être trouvée. Leur destruction totale reste possible si la future construction est implantée à l'emplacement de ces clôtures, à condition que la façade\* de la future construction ait un aspect extérieur similaire à la clôture détruite.

## **9.2. Dispositions particulières**

### 9.2.1. Restauration des constructions existantes :

- L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors des ravalements et des réhabilitations.
- Les nouveaux percements doivent s'intégrer dans la composition des façades\* (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature\*).
- Les murs en pierres de taille prévues pour être apparentes doivent être préservés.
- La conservation des éléments d'ornementation existants (modénatures, encadrements, corniches, volets battants, céramique de façade, ...) seront recherchées.
- La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante\*.

### 9.2.2. Extension\* et surélévation\* des constructions existantes :

- Toute extension\* ou surélévation\* de construction doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain en harmonie avec la construction initiale.
- La conservation et l'ornementation des éléments d'ornementation existants (modénatures, encadrements, corniches, volets battants, céramique de façade, ...) seront recherchées.

## **Article UA-10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti repéré**

Sans objet.

## **Article UA-11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions**

Pour les constructions soumises à l'application de la réglementation thermique type RT 2012, les exigences suivantes devront être respectées :

Critère d'Analyse	Prescriptions
<b>Bbio</b> : Besoin bioclimatique conventionnel en énergie d'un bâtiment pour le chauffage, le refroidissement et l'éclairage artificiel. Il traduit les efforts architecturaux réalisés pour réduire les consommations énergétiques.	Bbio < Bbio max – 10 %
<b>Cep</b> : Consommation en énergie primaire pour le chauffage, le refroidissement, la production d'eau chaude sanitaire, l'éclairage artificiel des locaux et les auxiliaires de fonctionnement.	Cep < Cep max – 10 %

Les autres constructions devront respecter la réglementation environnementale en vigueur.

### **Sous-section 2.3. : Traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis et abords de construction**

#### **Article UA-12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surface éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aire de jeux et de loisirs**

##### **12.1. Dispositions générales**

- 12.1.1. Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement). Les éléments paysagers et les plantations d'intérêt préexistants, en particulier les arbres, doivent être au maximum conservés sous réserve de leur bon état phytosanitaire.
- 12.1.2. Les espaces végétalisés sur dalle doivent comporter au moins 60 cm d'épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.
- 12.1.3. Les emplacements de stationnement ne peuvent être réalisés sur des espaces de pleine-terre\*.

##### **12.2. Espaces libres**

- 12.2.1. Les obligations minimales suivantes s'imposent. Un coefficient de biotope par surface (CBS)\* s'applique pour chaque terrain d'assiette\* :

<b>CBS*</b>	0,15
<b>Dont espace de pleine terre*</b>	0,1 (soit 10% du terrain d'assiette*)

Pour le détail du calcul du CBS\*, se référer la définition du lexique.

##### **12.3. Plantations et aménagements paysagers**

- 12.3.1. Un arbre est imposé pour 50 m<sup>2</sup> de surface de pleine terre\* (arbre(s) existant(s) conservé(s) ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être répartis sur le terrain et plantés dans un espace de pleine terre\* au moins égal à un carré d'1,5 mètre de côté.
- 12.3.2. Pour plusieurs arbres plantés en alignement\*, on privilégiera autant que possible les fosses en tranchées filantes et les pieds d'arbres continus et végétalisés.
- 12.3.3. La plantation arborée doit être composée d'espèces indigènes\* à la région Ile-de-France.
- 12.3.4. La plantation d'espèces invasives\* est interdite. Il est recommandé de ne pas conserver les espèces invasives\* existantes sur le terrain.
- 12.3.5. Aucun exhaussement de sol au-delà de 30 cm n'est autorisé au-dessus du collet (base du tronc au niveau du sol) d'un arbre conservé pour la prise en compte du 12.3.1.

12.3.6. Aucun affouillement de sol n'est autorisé dans un rayon de 3 mètres autour du collet (base du tronc au niveau du sol) d'un arbre conservé pour la prise en compte du 12.3.1.

#### **12.4. Plantations des aires de stationnement à l'air libre**

L'article 12.4. ne s'applique pas pour les aires de stationnement closes et couvertes.

12.4.1. A partir de 5 places de stationnement, les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre supplémentaire par tranche de 5 places de stationnement entamée (cette règle s'entend en addition au 12.3.1.). Les arbres doivent être répartis à immédiate proximité des surfaces affectées au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols., Ces places de stationnement devront être réalisées avec des revêtements perméables et/ou drainants.

12.4.2. Les nouveaux parcs de stationnement de plus de 10 places pourront être équipées d'ombrières solarisées\* équivalentes à minimum 50% de la superficie du parking. Les ombrières seront solarisées à 100% et ne devront pas être situées sous la houpe des arbres plantés. Pour ce faire, les arbres seront plantés préférentiellement autour du parc de stationnement.

12.4.3. Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 1 000 m<sup>2</sup>. Lorsque leur surface excède 2 000 m<sup>2</sup>, ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives. Chaque « secteur » ainsi délimité ne devra pas avoir une superficie supérieure à 500 m<sup>2</sup>.

12.4.4. La fosse des arbres plantés sur les aires de stationnement devra mesurer au minimum 1,5 mètre de côté et 2 mètres de profondeur.

#### **12.5. Dispositions particulières**

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions, installations et aménagement à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, ainsi que pour les travaux d'isolation par l'extérieur de moins de 30 cm d'épaisseur sur les constructions existantes.

### **Article UA-13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger**

#### **13.1. Dispositions générales**

Il est recommandé d'assurer la continuité entre les espaces verts créés et les espaces verts des terrains voisins, notamment lorsqu'il s'agit d'espaces d'intérêt écologique et/ou paysagers protégés » repérés sur le plan de zonage.

#### **13.2. Les alignements d'arbres à protéger**

13.2.1. L'abattage, l'élagage et toute autre atteinte à l'intégrité de ces arbres (racines etc...) est interdit, sauf en cas de risque pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre.

13.2.2. En cas d'abattage d'arbres situés dans un alignement\* d'arbres protégés, une compensation respectant au mieux l'alignement\* est exigée par la plantation d'arbres à développement équivalent, à raison du même nombre d'arbres que ceux qui ont été abattus, sauf en cas d'impossibilité technique.

13.2.3. Aucune construction ne peut être implantée à moins de 4 mètres du collet (base du tronc au niveau du sol) d'un arbre situé dans un alignement d'arbres protégés.

### **13.3. Lisières forestières identifiées**

13.3.1. Les clôtures\* situées au sein de la bande matérialisée sur le plan, devront être réalisées en grillage à large maille (15cm X 15cm). Les murs et murets sont interdits dans ces espaces.

13.3.2. Aucune construction n'est autorisée dans la bande matérialisée sur le plan, à l'exception des installations légères, facilement démontables, et nécessaires à l'entretien du site (abris de jardin par exemple). Il est autorisé un local maximum par unité foncière\*, d'une emprise au sol\* maximale de 5 m<sup>2</sup> par terrain et d'une hauteur totale n'excédant pas 2,50 mètres.

13.3.3. Un accès\* au terrain peut être aménagé dans la lisière, si aucune autre solution n'est possible. Dans ce cas le chemin d'accès\* devra rester perméable, non cimenté, non bitumé.

13.3.4. Il est préconisé de réaliser des plantations de différentes strates : herbacée, buissonnante, arbustive et arborée.

## **Article UA-14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales**

### **14.1. Dispositions générales**

14.1.1 Toute construction, installation ou aménagement doit respecter le règlement intercommunal d'assainissement.

14.1.2. En cas de rejet dans le réseau public et pour les projets dont la superficie nouvellement imperméabilisée est supérieure à 20 m<sup>2</sup>, la création d'un ou plusieurs dispositifs de gestion quantitative des eaux pluviales est obligatoire.

14.1.3. Au titre de cet article, les espaces végétalisés sur dalle comportant au moins 60 cm d'épaisseur de terre végétale sont assimilables aux surfaces non-imperméabilisées\*, s'ils ne sont pas affectés au stationnement.

14.1.4. Les eaux de lessivage des parcs de stationnement, chaussées, aires de services, de manœuvre ou d'activités d'une surface cumulée supérieure à 200 m<sup>2</sup> d'un seul tenant, doivent faire l'objet de prétraitement (dessablage et/ou déshuilage et/ou séparateur d'hydrocarbures) avant déversement dans le réseau public.

14.1.5. Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection du milieu naturel.

## Sous-section 2.4. : Stationnement

### Article UA-15 : Obligation de réalisation d'aires de stationnement

#### **Champ d'application**

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'entre elles la norme qui lui est propre.

Le calcul des places de stationnement sera effectué dès la première tranche entamée de surface de plancher\* et en arrondissant le résultat obtenu par application de la norme.

Les places commandées\* sont prises en compte pour le calcul réglementaire du nombre de places à réaliser à conditions :

- d'être exclusivement liées à la sous-destination logement\* ;
- que les places non commandées\* représentent au moins une place par logement\* ;
- que chaque place commandée\* ne soit accessible que par une place non commandée\* ;
- qu'il n'y ait pas plus d'une place commandée\* par place non commandée\*.

#### **15.1. Dispositions générales**

##### **15.1.1. Dimensions et réalisation des places de stationnement des automobiles**

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les prescriptions ci-après.

Les places créées ou réaménagées, ainsi que les boxes et garages, doivent respecter les dimensions minimales suivantes :

##### **En cas de stationnement en bataille / perpendiculaire :**

- Longueur : 5 mètres
- Largeur : 2,50 mètres
- Dégagement\* : 5 mètres

##### **En cas de stationnement en épi :**

- Longueur : 5,15 mètres pris perpendiculairement à la voie ;
- Largeur : 2,25 mètres
- Dégagement\* : 4 mètres

##### **En cas de stationnement longitudinal :**

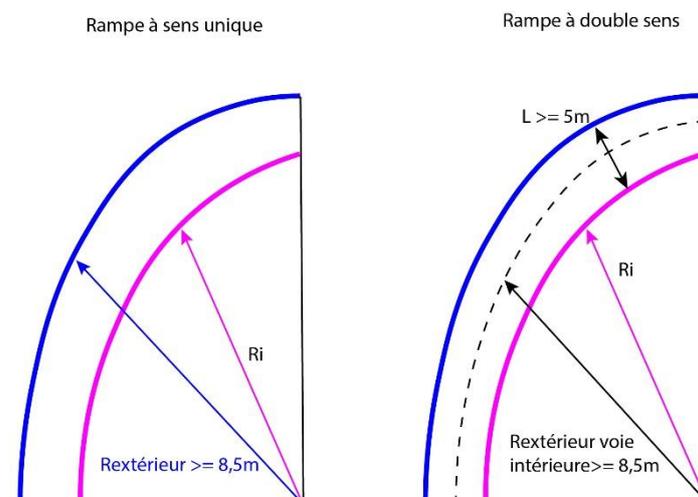
- Longueur : 5 mètres
- Largeur : 2 mètres
- Dégagement\* : 3,5 mètres

### 15.1.2. Cheminements d'accès\* aux aires de stationnement

Les cheminements d'accès\* aux aires de stationnement doivent avoir une largeur au moins égale à 2,50 m ou dans le cas d'accès existant, cette largeur pourra être ponctuellement inférieure si la circulation des véhicules reste possible.

Ils ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 4 premiers mètres à partir de l'alignement\* ne doit pas excéder 5%. Au-delà, la pente maximale admise pour les rampes est de 18%.

Pour les courbes, le rayon de courbure extérieur de la rampe à sens unique, ou le rayon de courbure extérieur de la voie intérieure dans les cas d'une rampe à double sens, ne peut être inférieur à 8,50 m. Ce rayon est mesuré en projection horizontale. Pour une rampe à double sens, une largeur de 5,00 m minimum devra être respectée.



### 15.1.3. Normes de stationnement des automobiles

La suppression de place de stationnement ne peut être autorisée qu'à la condition que toute place supprimée soit récréée sur le terrain. Cette disposition ne s'applique pas en cas de transformation d'un espace clos et couvert à usage de stationnement en surface de plancher, si le nombre de place de stationnement total après travaux répond aux exigences minimales des articles 15.1.3. à 15.1.6.

Les places de stationnement doivent être réalisées en répondant aux normes ci-dessous, calculées au prorata de la surface de plancher\* ou au prorata du nombre de logements\* ou de chambres.

Dans certains cas, la norme est différente pour les projets inscrits à moins de 500 mètres d'une gare du réseau ferré d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, secteurs repérés sur le plan de zonage et dénommé « **ZONE 1** ».

<b>Destination de la construction</b>	<b>Norme Plancher (le minimum exigé)</b>	<b>Norme Plafond (maximum réalisable)</b>
<b>Logement*</b>	2 places par logement* et 1 place par logement* en zone 1	Pas de norme plafond
<b>Logement* social</b>	1 place par logement* et 0,5 place par logement* en zone 1	Pas de norme plafond
<b>Bureaux</b>	1 place pour 55 m <sup>2</sup> de surface de plancher*	Pas de norme plafond  Zone 1 : 1 place pour 45 m <sup>2</sup> de surface de plancher*
<b>Artisanat et commerces de détail</b>	Il n'est pas fixé de norme	Pas de norme plafond
<b>Restauration</b>	1 place pour 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher*	Pas de norme plafond.
<b>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</b>	1 place pour 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher*	Pas de norme plafond.
<b>Entrepôt</b>	1 place pour 500 m <sup>2</sup> de surface de plancher*	Pas de norme plafond
<b>Commerce de gros</b>	1 place pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher*	Pas de norme plafond.
<b>Industrie</b>	1 place pour 200 m <sup>2</sup> de surface de plancher*	Pas de norme plafond.
<b>Centre de congrès et d'exposition</b>	1 place pour 25 m <sup>2</sup> de surface de plancher*	Pas de norme plafond
<b>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</b>  <b>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</b>  <b>Etablissements d'enseignement</b>  <b>Autres équipements recevant du public</b>	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).	Pas de norme plafond

#### 15.1.4. Normes de stationnement des deux-roues motorisés

Pour toute construction à destination de bureau supérieure à 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*, il est exigé une aire de stationnement pour deux-roues motorisés dont la surface, calculée au prorata de la surface de plancher\* pour ces destinations, ne peut être inférieure à 1 % de la surface de plancher\*, avec un minimum de 5 m<sup>2</sup>.

#### 15.1.5. Normes de stationnement des vélos

Des places de stationnement doivent être réalisées pour les deux-roues non motorisés. Elles doivent être :

- couvertes, exclusivement réservées aux vélos, sécurisées et équipées de dispositifs fixes d'accroche, facilitant la performance des systèmes d'antivol ;
- facilement accessibles depuis l'espace public et les accès\* aux constructions ;
- situées en rez-de-chaussée, ou à défaut en extérieur sur la parcelle.

Lorsqu'une surface de stationnement vélos est exigible, les espaces dédiés seront d'au minimum 10 m<sup>2</sup> de surface unitaire.

2 %, arrondis à l'unité inférieure, des places de stationnement vélos seront dédiées aux vélos cargo pour une surface de 1,40 m x 2,60 m par emplacement.

Pour toute construction à partir d'une surface de plancher\* supérieure à 55 m<sup>2</sup> à destination de bureaux et 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* pour les autres destinations, il est exigé une surface minimale de locaux pour les vélos, calculée au prorata de la surface créée suivante :

Destination de la construction	Norme Plancher (minimum)
Logement*/Logement* social	1,5% de la surface de plancher*
Bureaux	1,5% de la surface de plancher*
Artisanat et commerces de détail	1,5% de la surface de plancher*
Restauration	1,5% de la surface de plancher*
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1,5% de la surface de plancher*
Commerce de gros	1 aire de 3 m <sup>2</sup> par tranche de 500 m <sup>2</sup> de surface de plancher*
Industrie	1 aire de 3 m <sup>2</sup> par tranche de 500 m <sup>2</sup> de surface de plancher*
Entrepôt	1 aire de 3 m <sup>2</sup> par tranche de 1 000 m <sup>2</sup> de surface de plancher*
Centre de congrès et d'exposition	1 place (1,5 m <sup>2</sup> ) / 25 m <sup>2</sup> de surface de plancher*

Destination de la construction	Norme Plancher (minimum)
<p><b>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</b></p> <p><b>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</b></p> <p><b>Autres équipements recevant du public</b></p>	<p>Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...)</p>
<b>Etablissements d'enseignement</b>	1 place (1,5 m <sup>2</sup> ) pour 10 élèves

Pour rappel, les permis de construire engageant à la conformité sur le stationnement vélo avec le PLU applicable et les minimums réglementaires nationaux. C'est la norme la plus contraignante qui s'applique entre le PLU et le Code de la Construction et de l'Habitation.

#### 15.1.6. Réalisation d'aires de stationnement pour les livraisons

Les emplacements nécessaires et adaptés pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, déchargement et manutention pour les livraisons doivent être réalisés sur les emprises privées.

Une aire de stationnement pour les livraisons doit être prévue pour les constructions neuves dont la surface de plancher\* totale atteint les seuils ci-dessous :

- Pour les constructions de plus de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* à destination de commerce de détail et artisanat et de bureaux ;
- Pour les constructions de plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* à destination d'entrepôts et de commerce de gros ;

L'aire doit être facilement accessible depuis le domaine public et avoir les caractéristiques minimales suivantes :

- Largeur : 3,5 mètres ;
- Longueur : 8 mètres ;
- Hauteur : 4,2 mètres.

#### 15.2. Dispositions particulières

15.2.1. Les rampes d'accès\* aux espaces de stationnement de plus de 10 places doivent permettre le croisement de véhicules au sein du terrain d'assiette\* afin d'éviter l'attente sur le domaine public. Pour ce faire, tout dispositif permettant d'éviter l'attente sur la voie publique devra être mis en œuvre.

15.2.2. La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de réhabilitation, restauration surélévation\*, aménagement et/ou extension\* d'une construction existante\* à usage d'habitation, à conditions :

- qu'il ne soit pas créé plus de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* ;

- que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements\*.

Cette disposition ne peut pas s'appliquer à plusieurs autorisations d'urbanisme délivrées sur le même terrain d'assiette et qui cumulées aboutiraient à la création d'une seule extension de plus de 25 m<sup>2</sup>.

Si l'une de ces conditions n'est pas remplie, le nombre de places total après achèvement des travaux doit respecter les dispositions du présent article.

## Section 3 : Equipements et réseaux

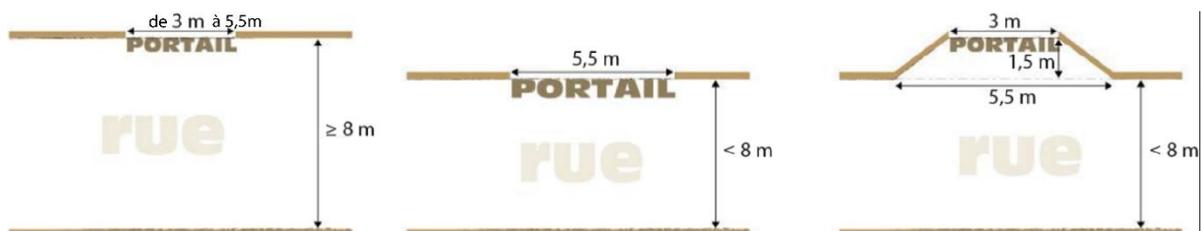
### Article UA-16 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès\* aux voies publiques

#### 16.1. Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées

- 16.1.1. 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 terrain ou sur un terrain voisin.
- 16.1.2. Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions à édifier ou à aménager, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès\*, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.
- 16.1.3. Les nouvelles voies en impasse (desservant au moins deux unités foncières\* bâties ou à bâtir) d'au moins 50 m ou la prolongation d'une voie en impasse existante portant la longueur de la voie à plus de 50 mètres doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de sécurité incendie puissent faire demi-tour.
- 16.1.4. Pour toute opération soumise à permis d'aménager (PA), la largeur minimale des nouvelles voies est portée à 8 mètres, dont 5,5 mètres de chaussée, pour toute voie supportant une circulation automobile et desservant plus de trois logements\* et /ou trois bâtiments.
- 16.1.5. Des conditions de desserte différentes peuvent être admises pour les projets d'extension\*, de restauration ou de réhabilitation de constructions existantes\*, s'il n'est pas créé de nouveau logement\*.

#### 16.2. Conditions d'accès\* aux voies ouvertes au public

- 16.2.1. L'ensemble des places de stationnement aménagées sur le terrain doit être desservi par un accès depuis un accès unique depuis la voie de desserte. Cet accès aura une largeur minimum de 3 mètres, et maximale de 5,50 mètres. Lorsque l'unité foncière\* est desservie par plusieurs voies, un second accès peut être aménagée sur une autre voie de desserte.
- 16.2.2. Lorsque la voie de desserte a une largeur inférieure à 8 mètres, l'accès\* doit avoir une ouverture de 5,5 mètres à l'alignement\*. La largeur de l'accès\* peut être ramenée à 3 mètres à 1,5 mètres en recul\* de l'alignement\*. Lorsque la voie de desserte a une largeur supérieure ou égale à 8 mètres, l'accès\* doit avoir une ouverture comprise entre 3 mètres et 5,5 mètres. Ces dispositions ne s'imposent pas en cas de réfection d'un portail existant sans réduction de sa largeur.



16.2.3 La largeur de cet accès\* peut être inférieure à 3 mètres en cas d'extension\* d'une construction existante\* et à condition de ne pas créer de logement\* supplémentaire.

16.2.4. L'emplacement des nouveaux accès\* carrossables doit tenir compte :

- du risque éventuel pour la circulation et la sécurité des usagers de l'espace public ou des personnes utilisant ces accès\*. La sécurité des usagers doit être appréciée compte tenu de la position des accès\*, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic ;
- des alignements\* d'arbres sur la voie publique et autres espaces paysagers ou d'intérêt écologique, afin d'assurer le maintien de leur bon état phytosanitaire ;
- des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situé sur l'emprise de la voie ;
- des accès\* existants sur les parcelles limitrophes, afin de limiter l'impact sur l'espace public.

## **Article UA-17 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

### **17.1. Alimentation en Eau potable**

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

17.1.2. Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une sécurité incendie conformément aux normes en vigueur.

### **17.2. Assainissement des eaux usées et eaux pluviales**

Toute construction, installation ou aménagement doit respecter le règlement intercommunal d'assainissement.

Pour tout raccordement sur les collecteurs intercommunaux du SIAHVY, le règlement d'assainissement collectif du SIAHVY s'applique.

### **17.3. Communications électroniques, réseau électrique, éclairage public et autres réseaux d'énergie**

17.3.1. Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain sur le terrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

17.3.2. Doivent être prévues dans les façades\* ou les clôtures\*, les réservations pour les coffrets d'alimentation en électricité et en gaz ainsi que pour les réseaux de télécommunication.

17.3.3. A l'exception des extensions\* de construction ne créant pas de logements\* ou de superficie de bureaux supplémentaires, toute nouvelle construction doit être desservie par les réseaux de communication électronique à très haut débit ou disposer des fourreaux d'attente de connexion.

### **17.4. Collecte des déchets et des ordures ménagères pour les nouvelles constructions**

17.4.1. Les constructions nouvelles ou faisant l'objet d'une restructuration lourde, composées de 3 logements ou plus, doivent comporter des aménagements ou des locaux pour les ordures ménagères, adaptés à leur importance et aux activités qui s'y exercent. Les locaux doivent être accessibles de plain-pied à partir de la voie de desserte ou du trottoir. Leur configuration doit éviter que les containers soient visibles depuis l'espace public.

17.4.2. Disposition applicable aux zones UA situées en dehors du périmètre de l'Opération d'Intérêt National :

Pour les constructions comprenant plus de 10 logements, un local ou plusieurs locaux destinés au stockage des ordures ménagères nécessaires au tri sélectif doivent être aménagés.

Les locaux de stockage doivent avoir une capacité suffisante pour le remisage des contenants. Dans le cadre d'une opération comprenant 45 logements ou plus, il est obligatoire de réaliser sur l'unité foncière un système d'apport volontaire, sous réserve de respecter les contraintes techniques fixées par l'autorité compétente en matière de gestion des déchets. Si aucun dispositif d'apport volontaire n'est possible techniquement sur l'unité foncière, des locaux destinés au stockage des ordures ménagères nécessaires au tri sélectif doivent être aménagés.

## ZONE UCV

*Il s'agit du centre-ville d'Orsay qui se caractérise par un tissu bâti continu et à l'alignement\* et qui concentre les activités de commerce et de services. Elle comprend un secteur UCVp correspondant aux secteurs de projet.*



## Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

### Article UCV-1 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits

Sont interdits :

- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions à destination de commerce de gros, d'industrie et de centre de congrès et d'exposition ;
- Les constructions à destination d'équipements sportifs ;
- Les constructions à destination d'habitation mono-orientées\* vers la RN118, dans une bande de 200 mètres depuis l'axe de la voie ;
- La création de terrain de camping et de parc résidentiel de loisirs ainsi que l'aménagement de terrain destiné à l'hivernage des caravanes et des résidences mobiles ou démontables ;
- Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux divers et de flottes de véhicules non liés à une autre destination autorisée dans la zone ou non liés à l'exploitation d'un service public.
- L'aménagement de terrain pour la pratique des sports/loisirs motorisés ;
- Toutes constructions, installations, aménagements ou activités susceptibles de générer des nuisances notamment sonores, visuelles, ou olfactives exceptionnelles pour le voisinage ;
- Dans le Périmètre d'attente de projet d'aménagement global, délimité aux documents graphiques en application de l'article L.151-41 et R.151-32 du code de l'urbanisme, et figuré au plan de zonage par une zone quadrillée en jaune :
  - Toute construction ou installation, à l'exception de celles visées à l'article UCV-2. Cette interdiction n'est toutefois applicable que pour une durée de cinq ans suivant l'approbation du présent PLU, conformément aux articles du code de l'urbanisme cités ci-avant.

### Article UCV-2 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions

Les constructions, les aménagements, les installations et les travaux énumérés ne sont autorisés que dans le cadre du respect des conditions et des limitations décrites.

- Les constructions à destination d'habitation sous conditions et dans les limites suivantes :
  - comporter moins de 20% de logements\* ou d'hébergements mono-orientés\* vers le Nord, pour les constructions comportant plusieurs logements\* ou hébergements.
- Les constructions à destination d'entrepôt, sous conditions et dans les limites suivantes :
  - être complémentaire à une construction à destination d'artisanat et commerce de détail ou de restauration autorisée dans la zone et avoir une surface de plancher inférieure à celle à destination d'artisanat et commerce de détail ou de restauration.
- les installations classées pour la protection de l'environnement sous conditions et dans les limites suivantes :
  - qu'elles ne génèrent pas de périmètre de protection, d'inconstructibilité partielle ou totale, ou de servitude d'utilité publique ;

- qu'elles correspondent à des activités nécessaires aux besoins des habitants ou usagers de la zone
  - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants ;
  - qu'il n'en résulte pas de nuisance pour le voisinage ;
  - qu'il existe une bonne compatibilité avec les réseaux d'infrastructures et d'assainissement.
- Les antennes relais sous conditions et dans les limites suivantes :
    - s'intégrer dans les paysages et l'environnement et respecter les dispositions de la charte relative aux antennes relais figurant en annexe\* du règlement ;
    - être située en dehors du périmètre d'une construction classée ou inventoriée au titre de la législation sur les monuments historiques et hors sites inscrits et classés ;
    - limiter la multiplication des supports en se servant des installations existantes le cas échéant (mutualisation entre opérateurs) ;
    - pour les antennes relais situées au sein du périmètre d'une construction classée ou inventoriée au titre de la législation sur les monuments historiques et au sein des sites inscrits et classés, les évolutions des installations existantes et nécessaires au fonctionnement du réseau sont autorisées.
- Les affouillements\* et exhaussements\* des sols, sous conditions et dans les limites suivantes :
    - être situés dans l'emprise des constructions autorisées ;
    - ou être nécessaires à l'accès\* aux places de stationnement;
    - permettre l'installation de dispositifs de géothermie, qui seront de préférence situés sous les emprises déjà artificialisées ;
    - dans les autres cas, être inférieurs à 1,2 mètre de hauteur et de profondeur par rapport au terrain existant\* avant travaux et concerner au maximum 10% du terrain d'assiette,
  - Au sein des enveloppes d'alertes de zone humide (voir inventaire au sein du rapport de présentation et cartographie en annexe du présent règlement), les pétitionnaires de projets présentant une emprise au sol et/ou un aménagement des espaces libres devront vérifier la présence d'une telle zone humide. Si cette dernière devait être avérée, les projets devront s'implanter de manière à limiter leur impact sur la zone humide. Par ailleurs, les déblais et remblais seront strictement limités à l'emprise des constructions autorisées et à leurs accès depuis la voie de desserte sans excéder 1,2 m de hauteur et de profondeur par rapport au terrain existant avant travaux et dans la limite de 10% du terrain d'assiette\*.
  - Dans le Périmètre d'attente de projet d'aménagement global, délimité aux documents graphiques en application de l'article L.151-41 et R.151-32 du code de l'urbanisme, et figuré au plan de zonage par une zone quadrillée en jaune :
    - les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes dans la limite de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### **Article UCV-3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle**

- 3.1. Les programmes de logements\* réalisés sur un même terrain d'assiette\*, en un seul ou en plusieurs bâtiments, et qui portent, après projet, sur une surface de plancher\* totale supérieure à 400 m<sup>2</sup> à usage d'habitation (y compris les surfaces affectées aux circulations : hall, couloirs, paliers) ou qui se composent de 6 logements\* au moins ne sont autorisés que s'ils comportent au minimum 30% de logements et de surface de plancher\* destinée à des logements\* sociaux\* comptabilisés au titre de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU).
- 3.2. En rez-de-chaussée des constructions implantées sur des parcelles bordées par un « Linéaire de diversité commerciale » repéré sur les plans de zonage, ne sont autorisés que les changements de destination ou la création de locaux aux destinations :
- Artisanat et commerces de détail
  - Restauration
  - Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Sont également autorisés en rez-de-chaussée des constructions implantées sur ces parcelles, l'aménagement de locaux communs à l'ensemble de la construction (hall, locaux vélos, locaux techniques...) et les équipements d'intérêt collectif et services publics ; tant que cela ne porte pas atteinte à la continuité commerciale.
- 3.3. Les constructions à destination de logement\* comportant plus de trois logements\* devront comporter au moins 75% de logements\* d'une taille supérieure à 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*. Dans le cas d'un projet portant sur un terrain d'assiette\* comprenant des logements\* préexistants dont la surface de plancher\* est inférieure ou égale à 40 m<sup>2</sup>, seule la construction de logements\* d'une taille supérieure à 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* est autorisée, tant que le taux de 75% n'est pas atteint.
- 3.4. Par dérogation aux dispositions générales du présent règlement portant sur l'application du règlement aux lotissements, les dispositions des articles UCV/UCVp 3.1 et 3.3 sont appréciées sur l'ensemble du projet et non au lot.

## Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

### Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions

#### Article UCV-4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

##### **Champ d'application**

Le retrait des constructions est mesuré depuis chaque point de la façade jusqu'au point le plus proche de l'alignement actuel ou projeté.

Par ailleurs, ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, sous réserve du respect des normes relatives à la circulation routière et à la sécurité :

- les éléments de modénature\*, marquises, auvents, débords de toiture ;
- les loggia\*s, les balcons et les perrons non clos ;
- en cas de travaux sur des constructions existantes et régulièrement édifiées implantées en recul\*, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 30 cm d'épaisseur ;
- les clôtures, les rampes d'accès, les murs de soutènement, les parties enterrées des constructions.

#### **4.1. Dispositions générales**

4.1.1. Les constructions doivent s'implanter :

- Pour les rez-de-chaussée : à l'alignement\* ou en retrait\* de 5 mètres minimum des voies et emprises publiques ;
- Pour le 1<sup>er</sup> niveau (R+1) : à l'alignement\* ou en retrait\* de 5 mètres minimum des voies et emprises publiques ;
- Pour les niveaux supérieurs (R+2 et plus) : implantation libre.

4.1.2. Un recul\* exceptionnel pourra être autorisé dans le but de préserver un élément architectural ou végétal remarquable.

#### **4.2. Dispositions particulières**

4.2.1. Les saillies\* traditionnelles telles que balcons et débords de toiture\* sont admises en surplomb des emprises publiques dès lors qu'elles se situent à 3,5 mètres au-dessus du niveau de l'emprise publique et qu'elles présentent un débord sur l'emprise publique au plus égal à 1 mètre sans dépasser la largeur du trottoir et sous réserve de l'avis favorable du gestionnaire de la voie concernée.

4.2.2. Dans le secteur de plan de masse n°1, les constructions :

- Doivent s'implanter à l'intérieur des emprises définies au dit plan ;

- les balcons sont admis en surplomb des emprises publiques dès lors qu'ils présentent un débord sur l'emprise publique au plus égal à 1,70 mètres et sous réserve de l'avis favorable du gestionnaire de la voie concernée ;
- Ne sont pas tenues par les règles fixées aux articles 4.1.1 à 4.1.2 ;

4.2.3. Les constructions appartenant à la sous-destination « autres équipements recevant du public » (sous destination 4.6) ne sont pas tenues par les règles fixées aux articles 4.1.1. à 4.1.2.

### **Article UCV-5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives\***

#### **Champ d'application**

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives\* des terrains d'assiette, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain. Elles régissent également l'implantation des constructions par rapport aux limites communales.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les éléments de modénature\*, marquises, auvents, débords de toiture ;
- en cas de travaux sur des constructions existantes, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 30 cm d'épaisseur ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les perrons non clos et escaliers d'accès\* et à condition qu'ils soient d'une hauteur inférieure à 60 cm par rapport au terrain existant\* avant travaux ;

les terrasses de moins de 60 cm de hauteur par rapport au terrain existant\* avant travaux.

#### **5.1. Dispositions générales**

5.1.1. Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives\* ou en retrait\*.

5.1.2. En cas de retrait\* :

- celui-ci doit être au moins égal à la moitié de hauteur de la construction à l'égout du toit\* ou à l'acrotère\* ( $L \geq H/2$ ) (prospect), avec un minimum de 2,5 mètres.
- en cas de vue\* réalisée sur la façade\* en retrait\*, le retrait\* doit être au moins égal à la hauteur de la construction à l'égout du toit\* ou à l'acrotère\* ( $L \geq H$ ) (prospect), avec un minimum de 6 mètres.

5.1.3. Les constructions annexes\* ou à usage de stationnement isolées (motorisé ou non) peuvent être implantées sur toute limite séparative\* ou en retrait\*. En cas de retrait\*, celui-ci doit être au moins égal à 1 mètre ou à 8 mètres en cas de vue(s).

5.1.4. Les aires de stationnement doivent être réalisées en retrait\* des limites séparatives\* avec un minimum de 2 mètres, sauf si le fonds voisin est protégé des nuisances par un mur plein d'au minimum 1,2 mètre de haut.

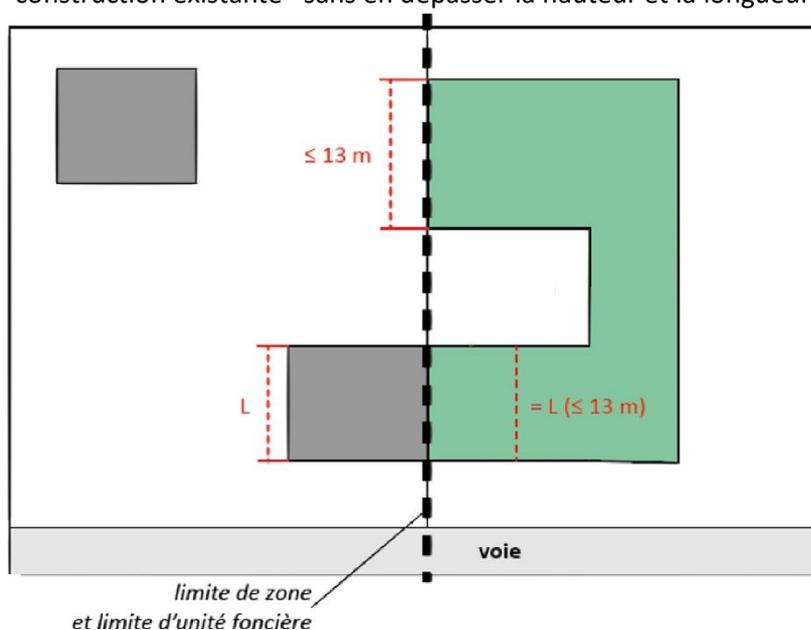
5.1.5. Les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères peuvent être implantés sur les limites séparatives\* ou en retrait\* d'au moins 1 mètre.

## 5.2. Dispositions particulières

5.2.1. Lorsque la limite séparative\* est aussi une limite de la zone UH ou de la zone UP, deux dispositions s'appliquent :

- les façades\* en limite séparative\* doivent être d'une longueur inférieure à 13 mètres.

lorsqu'une construction principale existante est implantée sur la limite séparative\*, une façade\* de la nouvelle construction implantée en limite séparative\* (le cas échéant) doit être adossée à la construction existante\* sans en dépasser la hauteur et la longueur.

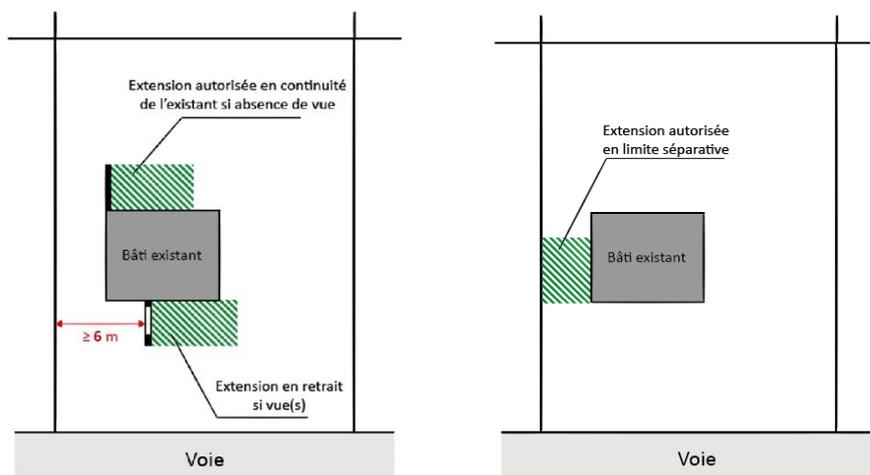


5.2.2. Les modifications et/ou extensions horizontales des constructions existantes implantées avec un retrait moindre à celui imposé, sont autorisées à conditions que :

- les vues\* nouvellement créées soient implantées au minimum à 6 mètres de la limite séparative\* la plus proche ;
- si l'extension\* ne s'implante pas en limite séparative\*, la distance par rapport à la limite séparative\* latérale ne soit pas diminuée.

Les extensions verticales (surélévations) des constructions existantes sont autorisées à conditions que :

- les vues\* nouvellement créées soient implantées au minimum à 6 mètres de la limite séparative\* la plus proche ;
- si l'extension\* ne s'implante pas en limite séparative\*, la distance par rapport à la limite séparative\* latérale ne soit pas diminuée.



## Article UCV-6 : Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur un même terrain d'assiette

### Champ d'application

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les éléments de modénature\*, marquises, auvents, débords de toiture ;
- en cas de travaux sur des constructions existantes, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 30 cm d'épaisseur ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès\* pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage ;
- les perrons non clos et escaliers d'accès\*.

### 6.1. Dispositions générales

- 6.1.1. Lorsque les constructions principales réalisées sur un même terrain d'assiette\* ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades\* en vis-à-vis sans vue\* doit être au moins égale à 5 mètres.
- 6.1.2. Lorsque l'une au moins des façades\* des deux constructions principales non contiguës réalisées sur un même terrain d'assiette\* comporte une ou plusieurs vues\*, la distance séparant les façades\* en vis-à-vis doit être au moins égale à 12 mètres.
- 6.1.3. La distance minimale en tout point entre une construction principale et une construction annexe\* est fixée à 1 mètre.

### 6.2. Dispositions particulières

- 6.2.1. Il n'est pas fixé de règle :
  - pour les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
  - entre deux constructions annexes\* ;
  - pour les ouvrages techniques.
- 6.2.2. Dans le cas de constructions principales existantes\* implantées avec un retrait\* moindre à celui imposé aux dispositions générales du présent article, les travaux de modifications, de

réhabilitation, rénovation et/ou d'extensions \* sont autorisées à condition que les vues\* nouvellement créées soient implantées au minimum à 6 mètres du point le plus proche de la façade\* en vis-à-vis.

6.2.3. Pour le secteur de plan de masse n°1, les dispositions des articles 6.1.1 à 6.1.3 ne s'appliquent pas. Les constructions s'implantent librement par rapport aux autres constructions dès lors qu'elles s'établissent à l'intérieur des emprises définies audit plan.

### **Article UCV-7 : Emprise au sol\* des constructions**

7.1.1. Non réglementé.

7.1.2. Pour les constructions situées dans le secteur de plan de masse n°1, l'emprise au sol maximale des constructions correspond aux emprises maximales définies audit plan.

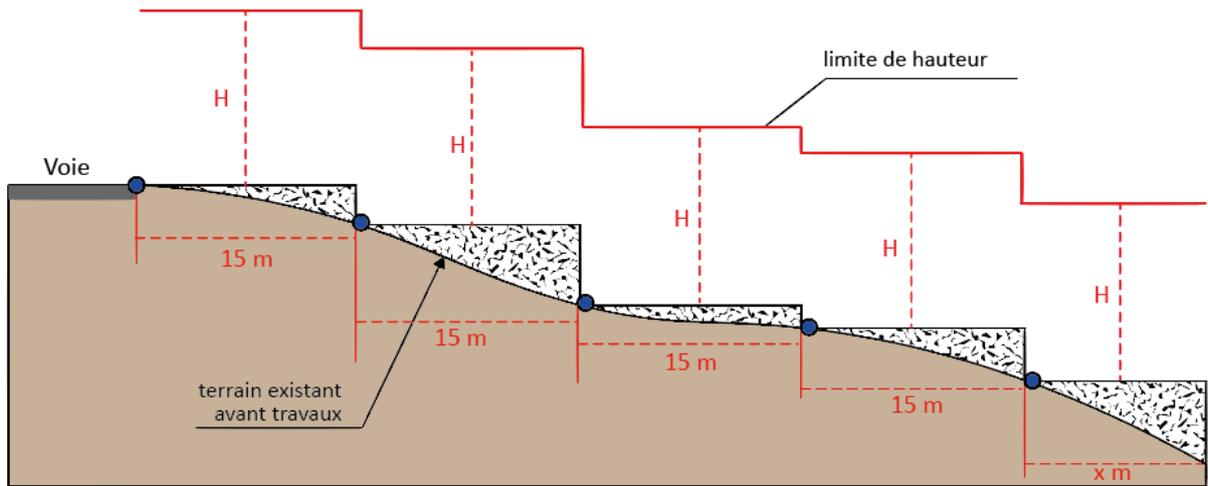
### **Article UCV-8 : Hauteur des constructions**

#### **Champ d'application**

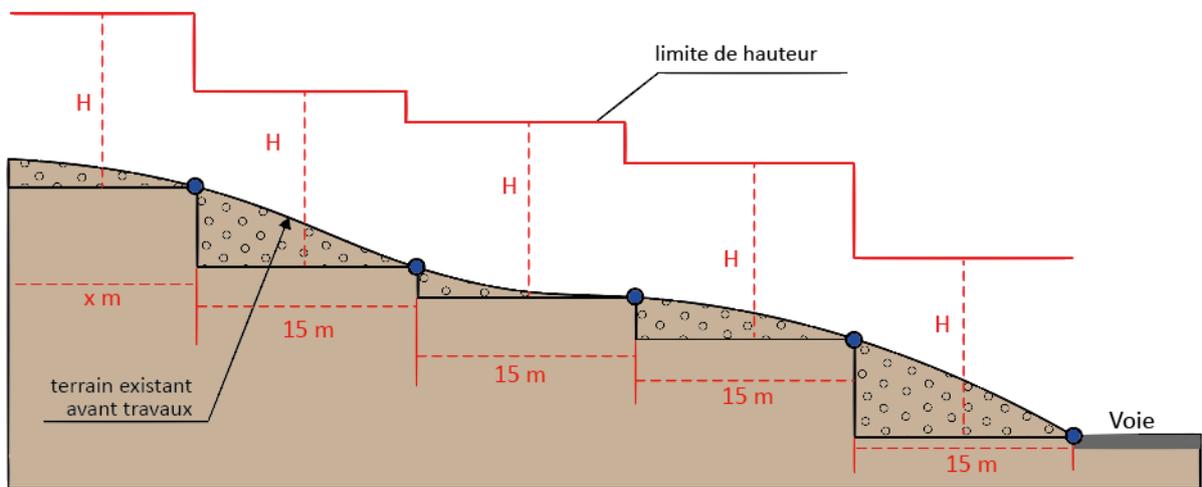
Ne sont pas comptabilisés dans la hauteur maximale autorisée :

- Les souches de cheminées ;
- Les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables dans la limite d'1,8 mètre de hauteur comptée à partir du point culminant du bâtiment sur lequel ils prennent place ;
- Les garde-corps dans la limite de 1,2 mètre et à condition d'être traités à claire-voie ;
- En cas de travaux sur des constructions existantes et régulièrement édifiées, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 30 cm d'épaisseur.

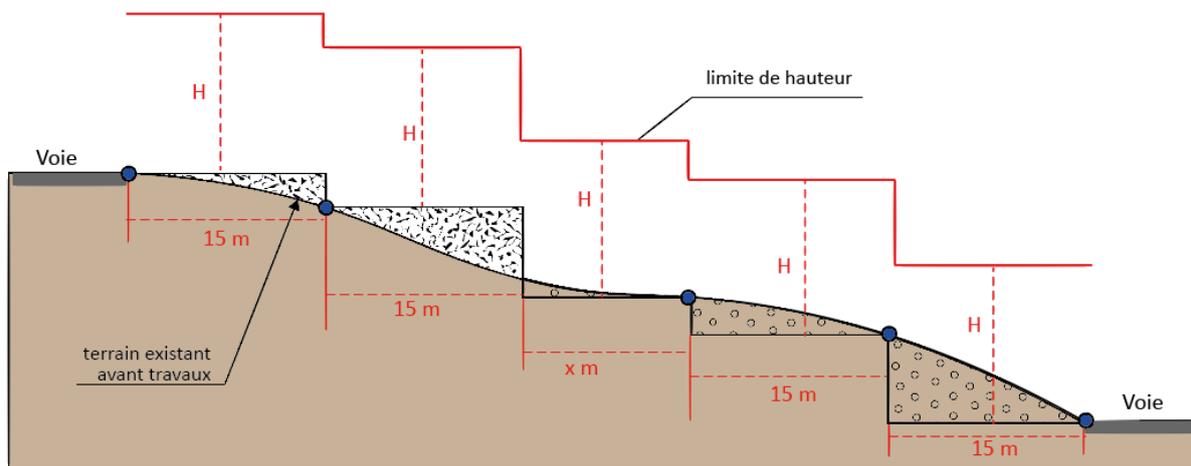
Le niveau de référence pour la mesure de hauteur est celui de la voie de desserte du terrain pour le 1<sup>er</sup> plateau de 15 mètres de profondeur et celui du terrain existant\* avant travaux pour les plateaux de 15 mètres de profondeur suivants (référence prise à l'entame du plateau). Dans le cas de terrains traversants, la tranche de 15 mètres (ou moins) servant de jonction entre le niveau haut et le niveau bas est prise au regard de la rue la plus basse. Les schémas suivants illustrent cette définition. Dans le cas de terrains situés à l'angle de deux rues, la rue prise en référence pour le plateau de 15 mètres est la rue la plus basse des deux.



● Point de référence du terrain existant avant travaux pris à l'entame de chaque plateau côté voie



● Point de référence du terrain existant avant travaux pris à l'entame de chaque plateau côté voie



● Point de référence du terrain existant avant travaux pris à l'entame de chaque plateau côté voie

### **8.1. Dispositions générales**

8.1.1. La hauteur maximale des constructions est fixée à :

Zone	Constructions principales				Annexes
	Toiture à plusieurs pentes		Toiture à une seule pente	Toiture plate	
	Faîtage	Egout du toit	Faîtage	Acrotère	
UCV	12 mètres	9 mètres	9 mètres	9 mètres	3 mètres
UCVp	15 mètres	12 mètres	12 mètres	12 mètres	3 mètres

8.1.2. Les garde-corps de sécurité inférieurs à 1,2 mètre ne sont pas constitutifs d'un acrotère\* lorsqu'ils sont réalisés à claire-voie\*.

### **8.2. Dispositions particulières**

8.2.1. Lorsque la limite séparative\* est également une limite de la zone UP, dans une bande de 8 mètres par rapport à cette limite séparative\*, la hauteur maximale des constructions principales est fixée à :

Zone	Constructions principales				Annexes
	Toiture à plusieurs pentes		Toiture à une seule pente	Toiture plate	
	Faîtage	Egout du toit ou acrotère	Faîtage	Acrotère	
UCV	10 mètres	7 mètres	7 mètres	10 mètres	3 mètres

8.2.2. Lorsque la construction principale prévue sur le terrain d'assiette\* fait preuve d'exemplarité environnementale ou à énergie positive telle que définie dans le code de la construction et de l'habitation, la hauteur maximale au faîtage et à l'égout du toit\* peuvent être majorée de 2,5 mètres sur 30% de l'emprise de la construction existante ou à créer.

Cette règle ne s'applique pas pour les extensions des constructions existantes.

8.2.3. Les dispositions fixées au 8.1.1. ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

### **8.3. Dispositions spécifiques**

8.3.1. Dans le secteur de plan de masse n°1 les dispositions des articles 8.1. et 8.2. ne s'appliquent pas.

8.3.2. Pour chaque emprise définie au secteur de plan de masse, la hauteur maximale des constructions ou des parties de construction devra être inférieure ou égale à la cote NGF indiquée au dit plan. De plus, les constructions ou des parties de construction ne devront pas présenter un nombre de niveaux supérieurs à celui indiqué au dit plan.

## Sous-section 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

### Article UCV-9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures\*

#### **9.1. Dispositions générales**

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.

9.1.1. Les constructions doivent s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti en respectant au mieux la végétation existante, la morphologie des lieux et l'architecture environnante. Les constructions doivent tenir compte des traits dominants du paysage bâti et végétal de la commune, afin d'en préserver les particularités et de garder une harmonie entre les constructions à édifier ou à aménager et l'environnement bâti et végétal existant.

9.1.2. Composition générale :

- Les façades\* à l'alignement doivent avoir une longueur inférieure à 50 mètres et être distantes entre elles d'au-moins 8 mètres.
- Les linéaires de façade\* supérieurs à 50 mètres sont interdits.

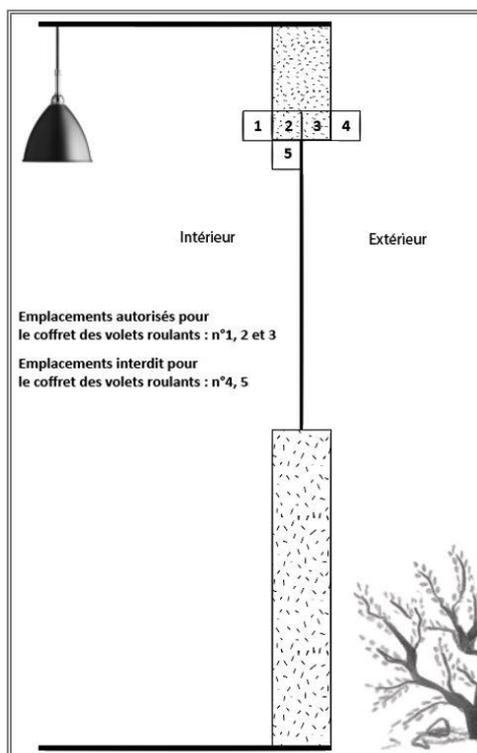
Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas au secteur de plan de masse n°1.

9.1.3. Aspect des matériaux :

- Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur les façades\* extérieures des constructions et des clôtures\*.
- Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.
- Les jointements au mortier gris autour des pierres naturelles régionales et notamment des pierres en meulière ou en grès sont interdits.

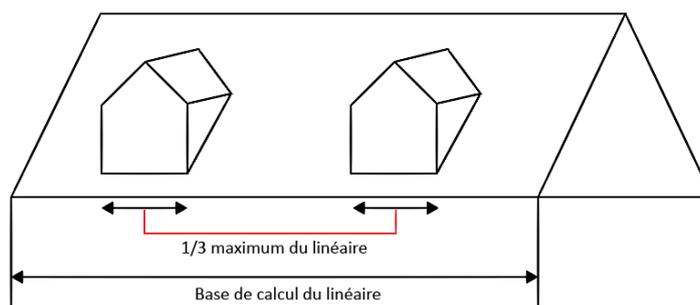
9.1.4. Façades\* :

- Toutes les façades\* des constructions doivent être traitées avec le même soin et en harmonie entre elles.
- Les façades\* aveugles doivent être traitées avec le même soin que les façades\* principales. Leur ornementation ou leur végétalisation doit être recherchée.
- Les coffrets de volets roulants ne doivent pas être visibles en façade.



#### 9.1.5. Toitures :

- Les couvertures d'aspect tôle ondulée, papier goudronné ou fibrociment sont interdites sur les constructions principales.
- Les édicules et ouvrages techniques tels que machineries d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être intégrés harmonieusement à la construction.
- Les cheminées peuvent dépasser du volume de la toiture et excéder de 50 cm la hauteur définie à l'article 8.
- Les cheminées doivent être traitées avec des matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.
- Les lucarnes\* doivent avoir une longueur cumulée inférieure au tiers de la longueur de la façade\* à condition qu'elles ne soient pas accolées et qu'elles soient en retrait du plan de la façade. Ces dispositions ne s'appliquent pas au secteur de plan de masse n°1.



- Les toitures terrasses peuvent être admises à condition de correspondre au moins à l'un des cas suivants :
  - couvrir moins de 50% de l'emprise du bâtiment ;
  - faire l'objet d'un traitement végétalisé sur au moins 80% de la superficie de toiture réalisée en terrasse ;
  - être destinées à recevoir des installations de type panneaux solaires ou photovoltaïque sur au moins 80% de la superficie de toiture réalisée en terrasse ;

Dans tous les cas, le traitement des toitures-terrasses (volumes, matériaux, couleurs) doit garantir leur bonne insertion dans le site.

- Les toitures de toute nature (à pente ou non) peuvent être végétalisées. Dans ce cas, elles doivent comporter tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.
- Les éléments des dispositifs permettant la production d'énergie à partir de l'énergie solaire doivent s'inscrire dans la composition d'ensemble du projet et être parfaitement intégrés aux constructions :
  - ils seront préférentiellement installés sur les constructions annexes\* ;
  - ils devront respecter la pente de la toiture à l'exception des toitures-terrasses ;
  - ils devront être positionnés de préférence au plus proche de la gouttière afin de limiter leur impact visuel ;
  - ils s'inscriront de préférence dans le rythme des ouvertures existantes pour ne pas clairsemer le toit d'éléments isolés, à l'exception des toitures-terrasses ;
  - les panneaux à tubes seront de préférence évités.

#### 9.1.6. Eléments techniques :

- Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade\*.
- Les balcons et autres éléments en surplomb doivent canaliser leurs eaux. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias\* et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades\*. Les dispositifs de trop-plein visibles type « pissettes » sont de préférence évités.
- Les rampes destinées à desservir les espaces de stationnement doivent être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs. Il est préconisé d'opter pour des chemins de roulement.
- Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, de préférence non visible depuis l'espace public ou camouflés par un revêtement identique à la façade\* ou s'harmonisant avec elle.
- Les coffrets d'alimentation, pompes à chaleur, VMC, climatisations et autres éléments techniques doivent être intégrés dans la composition générale de la façade\* des constructions à l'alignement\* et présenter une couleur identique à celle du ravalement.
- Les citernes destinées à recueillir l'eau pluviale et les installations similaires doivent être implantées de manière à ne pas être visibles de l'espace public.

#### 9.1.7. Clôtures\* et portails :

- Les clôtures\* sur rue participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre, leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec la construction.
- A l'exception des poteaux dont la hauteur est limitée à 2,5 mètres, chapeau compris, la hauteur totale moyenne est limitée à 2 mètres.
- Si la clôture comprend un mur plein, la hauteur moyenne de ce dernier ne doit pas dépasser 1,20m. La hauteur du muret peut être ajustée pour accueillir les coffrets techniques et boîtes aux lettres qui doivent être regroupés et tenir compte de l'emplacement du futur portail.
- En cas de modification portant sur moins de la moitié d'une clôture\* existante, la partie modifiée peut conserver les caractéristiques de la partie non modifiée.
- La hauteur moyenne des autres clôtures\* ne peut excéder 2 mètres.
- La conception des clôtures\* doit prendre en compte la nécessité d'assurer une continuité biologique avec les espaces libres voisins et avec l'espace public. Sauf impossibilité technique, elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en

présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture\* de format 15 cm x 15 cm, par tranche entamée de 20 m de linéaire de clôture\*.

- Les clôtures\* réalisées en pierres naturelles régionales du type « meulière » ou « grès » doivent être conservées. Leur destruction partielle reste possible pour la réalisation d'un accès\*, si aucune autre solution satisfaisante ne peut être trouvée. Leur destruction totale reste possible si la future construction est implantée à l'emplacement de ces clôtures, à condition que la façade\* de la future construction ait un aspect extérieur similaire à la clôture détruite.

## **9.2. Dispositions particulières**

### 9.2.1. Restauration des constructions existantes :

- L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors des ravalements et des réhabilitations.
- Les nouveaux percements doivent s'intégrer dans la composition des façades\* (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature\*).
- Les murs en pierres de taille prévues pour être apparentes doivent être préservés.
- La conservation des éléments d'ornementation existants (modénatures, encadrements, corniches, volets battants, céramique de façade, ...) seront recherchées.
- La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante\*.

### 9.2.2. Extension\* et surélévation\* des constructions existantes :

- Toute extension\* ou surélévation\* de construction doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain en harmonie avec la construction initiale.
- La conservation et l'ornementation des éléments d'ornementation existants (modénatures, encadrements, corniches, volets battants, céramique de façade, ...) seront recherchées.

## **Article UCV-10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti repéré**

### **10.1. Dispositions générales pour les travaux réalisés sur des constructions existantes**

#### 10.1.1. Tous les travaux réalisés sur des constructions identifiées doivent être conçus de manière à :

- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme, la composition architecturale ainsi que les éléments de modénatures ;
- Mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ;
- Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale ;
- Les spécificités architecturales et notamment les éléments de modénatures maintenus ne pourront être que restaurés.

#### 10.1.2. Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux travaux strictement nécessaires aux mises en conformité « sécurité incendie » et/ou « accessibilité handicapé » sur les équipements recevant du public qui sont aussi des bâtiments repérés.

#### 10.1.3. Dans le cas d'un bâtiment repéré contenant un local à destination de commerce et activités de services, une des façades dudit bâtiment peut faire l'objet de travaux permettant d'améliorer le fonctionnement de son activité, à condition de ne pas altérer les caractéristiques architecturales et patrimoniales du bâtiment repéré.

## **10.2. Dispositions particulières relatives aux ouvrages, installations ou travaux visant à l'exploitation des énergies renouvelables ou aux économies d'énergie.**

10.2.1. Dispositifs solaires (capteurs solaires thermiques par panneaux, capteurs solaires photovoltaïques, tuiles ou ardoises solaires) : les dispositifs à énergie solaire seront de préférence installés sur les toitures non visibles depuis l'espace public, sur les annexes, et en harmonie avec le rythme des ouvertures existantes de la construction sur laquelle ils sont installés.

10.2.2. Isolation thermique par l'extérieur :

- Edifices remarquables : excepté pour les façades sur rue (hors toitures), l'isolation thermique par l'extérieur est autorisée à condition que la construction conserve son aspect extérieur d'origine, ses qualités patrimoniales et une unité d'ensemble. Dans tous les cas, l'isolation thermique par l'extérieur doit rester l'exception.
- Edifices de caractère : l'isolation thermique par l'extérieur est autorisée à condition que la construction conserve son aspect extérieur d'origine, ses qualités patrimoniales et une unité d'ensemble. Dans tous les cas, l'isolation thermique par l'extérieur doit rester l'exception.

10.2.3. Les éoliennes installées sur le bâtiment repéré ou sur un mât visible depuis l'espace public sont interdites.

10.2.4. Les citernes destinées à recueillir l'eau pluviale, les installations similaires et les pompes à chaleur doivent être implantées de manière à ne pas être visibles de l'espace public ou être inscrites dans un ouvrage en harmonie avec l'aspect de la construction sur laquelle elles sont implantées.

## **10.3. Règles applicables aux bâtiments remarquables :**

10.3.1. Aucune démolition de bâtiments dits remarquables n'est autorisée sauf pour les extensions, surélévations, modifications de façade, de toiture ou autre modifications antérieures, susceptibles d'avoir altérés le caractère patrimonial de la construction. Les démolitions partielles visant à isoler thermiquement les constructions en toiture sont autorisées à condition qu'une fois le projet finalisé, l'aspect architectural antérieur n'ait pas été altéré.

10.3.2. L'extension horizontale des constructions est autorisée à condition qu'elle permette d'améliorer la situation préexistante et de leur insertion dans la composition architecturale.

10.3.3. La surélévation des constructions est interdite, excepté en cas d'isolation thermique de la toiture, et dans la limite des modifications uniquement nécessaire à cette isolation.

10.3.4. La création de nouvelles baies et la modification des baies existantes sont autorisées à condition de leur insertion harmonieuse dans la composition architecturale. Cette règle est valable pour toutes les façades de la construction.

10.3.5. La suppression des détails architecturaux est autorisée à condition qu'elle soit rendue nécessaire par une transformation s'insérant dans la composition architecturale.

10.3.6. Toute autre modification est autorisée sous réserve qu'elle s'insère dans la composition architecturale.

10.3.7. La restitution d'un aspect antérieur faisant appel aux techniques adaptées ou aux matériaux de substitution destinés à maintenir l'aspect général et l'unité d'ensemble est autorisée.

**10.4. Règles applicables aux bâtiments de caractère :**

10.4.1. Les immeubles dits de caractère doivent être maintenus. Toutefois, leur démolition partielle est autorisée à condition qu'elle ne concerne pas la façade sur rue, excepté dans le cas d'une isolation thermique en toiture et à condition qu'une fois le projet finalisé, l'aspect architectural antérieur n'ait pas été altéré. De plus, la démolition des extensions, surélévation, modification de façade, de toiture ou autres modifications antérieures, susceptibles d'avoir altéré le caractère patrimonial de la construction est autorisée.

10.4.2. L'extension des constructions est autorisée à condition de leur insertion dans la composition architecturale.

10.4.3. La création de nouvelles baies et la modification des baies existantes sont autorisées à condition de leur insertion harmonieuse dans la composition architecturale si elles impactent la ou les façades sur rue.

10.4.4. La suppression des détails architecturaux est autorisée à condition qu'elle soit rendue nécessaire par une transformation s'insérant dans la composition architecturale.

10.4.5. Toute autre modification est autorisée sous réserve qu'elle s'insère dans la composition architecturale si elle impacte la ou les façades sur rue.

10.4.6. La restitution d'un aspect antérieur faisant appel aux techniques adaptées ou aux matériaux de substitution destinés à maintenir l'aspect général et l'unité d'ensemble est autorisée.

**Article UCV-11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions**

**11.1. Dispositions générales**

11.1.1. Pour les constructions soumises à l'application de la réglementation thermique type RT 2012, les exigences suivantes devront être respectées :

Critère d'Analyse	Prescriptions
<b>Bbio</b> : Besoin bioclimatique conventionnel en énergie d'un bâtiment pour le chauffage, le refroidissement et l'éclairage artificiel. Il traduit les efforts architecturaux réalisés pour réduire les consommations énergétiques.	Bbio < Bbio max – 10 %
<b>Cep</b> : Consommation en énergie primaire pour le chauffage, le refroidissement, la production d'eau chaude sanitaire, l'éclairage artificiel des locaux et les auxiliaires de fonctionnement.	Cep < Cep max – 10 %

Les autres constructions devront respecter la réglementation environnementale en vigueur.

## Sous-section 2.3. : Traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis et abords de construction

### Article UCV-12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surface éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aire de jeux et de loisirs

#### **12.1. Dispositions générales**

12.1.1. Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement). Les éléments paysagers et les plantations d'intérêt préexistants, en particulier les arbres, doivent être au maximum conservés sous réserve de leur bon état phytosanitaire.

12.1.2. Les espaces végétalisés sur dalle doivent comporter au moins 60 cm d'épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.

12.1.3. Les emplacements de stationnement ne peuvent être réalisés sur des espaces de pleine-terre\*.

#### **12.2. Espaces libres**

12.2.1. Les obligations minimales suivantes s'imposent. Un coefficient de biotope par surface (CBS)\* s'applique pour les espaces libres\* de chaque terrain d'assiette\* :

<b>CBS*</b>	0,5
<b>Dont espace de pleine terre*</b>	0,1 (soit 10% des espaces libres* du terrain d'assiette*)

Pour le détail du calcul du CBS\*, se référer la définition du lexique.

#### **12.3. Plantations et aménagements paysagers**

12.3.1. Un arbre est imposé pour 100 m<sup>2</sup> d'espace libre\* (arbre(s) existant(s) conservé(s) ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être répartis sur le terrain et plantés dans un espace de pleine terre\* au moins égal à un carré d'1,5 mètre de côté.

12.3.2. Pour plusieurs arbres plantés en alignement\*, on privilégiera autant que possible les fosses en tranchées filantes et les pieds d'arbres continus et végétalisés.

12.3.3. La plantation arborée doit être composée d'espèces indigènes\* à la région Ile-de-France.

12.3.4. La plantation d'espèces invasives\* est interdite. Il est recommandé de ne pas conserver les espèces invasives\* existantes sur le terrain.

12.3.5. Aucun exhaussement de sol au-delà de 30 cm n'est autorisé au-dessus du collet (base du tronc au niveau du sol) d'un arbre conservé pour la prise en compte du 12.3.1.

12.3.6. Aucun affouillement de sol n'est autorisé dans un rayon de 3 mètres autour du collet (base du tronc au niveau du sol) d'un arbre conservé pour la prise en compte du 12.3.1.

#### **12.4. Plantations des aires de stationnement à l'air libre**

L'article 12.4. ne s'applique pas pour les aires de stationnement closes et couvertes.

12.4.1. A partir de 5 places de stationnement, les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre supplémentaire par tranche de 5 places de stationnement entamée (cette règle s'entend en addition au 12.3.1.). Les arbres doivent être répartis à immédiate proximité des surfaces affectées au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, à partir de 5 places de stationnement, les places de stationnement seront réalisées avec des revêtements perméables et/ou drainants.

12.4.2. Les nouveaux parcs de stationnement de plus de 10 places pourront être équipés d'ombrières solarisées équivalentes à minimum 50% de la superficie du parking. Les ombrières seront solarisées à 100% et ne devront pas être situées sous la houpe des arbres plantés. Pour ce faire, les arbres seront plantés préférentiellement autour du parc de stationnement.

12.4.3. Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 1 000 m<sup>2</sup>. Lorsque leur surface excède 2 000 m<sup>2</sup>, ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives. Chaque « secteur » ainsi délimité ne devra pas avoir une superficie supérieure à 500 m<sup>2</sup>.

12.4.4. La fosse des arbres plantés sur les aires de stationnement devra mesurer au minimum 1,5 mètre de côté et 2 mètres de profondeur.

### **12.5. Dispositions particulières**

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions, installations et aménagement à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, ainsi que pour les travaux d'isolation par l'extérieur de moins de 30 cm d'épaisseur sur les constructions existantes.

## **Article UCV-13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger**

### **13.1. Dispositions générales**

13.1.1. Il est recommandé d'assurer la continuité entre les espaces verts créés et les espaces verts des terrains voisins, notamment lorsqu'il s'agit d'espaces d'intérêt écologique et/ou paysagers protégés » repérés sur le plan de zonage.

## **Article UCV-14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales**

### **14.1. Dispositions générales**

14.1.1. Toute construction, installation ou aménagement doit respecter le règlement intercommunal d'assainissement.

14.1.2. Il est nécessaire d'assurer la rétention à la source des eaux pluviales, sans rejet au réseau public, Il est nécessaire d'assurer la rétention à la source des eaux pluviales, sans rejet au réseau public, pour tous nouveaux projets urbains de construction ou de rénovations instruits dans le cadre d'un permis de construire ou d'aménager. En cas d'impossibilité démontrée par le pétitionnaire de respecter cet objectif (notamment par la réalisation d'une étude de sol du terrain définissant les capacités d'infiltration), l'obligation est la suivante :

- Pour tout projet de moins de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il doit être recherché une déconnexion totale du réseau d'eaux pluviales. En cas d'impossibilité constructive (manque de place, ou capacité des sols insuffisante à l'infiltration) et après qu'aient été mises en œuvre toutes les possibilités techniques, il pourra être rejeté les eaux pluviales résiduelles dans le réseau tout en maîtrisant les flux polluants en intégrant la rétention a minima de 80 % de la pluviométrie annuelle, correspondant, sur le territoire, à la retenue d'une lame d'eau de 8 mm en 24h pour le bassin versant de l'Yvette, et de de 10 mm en 24h pour le bassin versant de la Bièvre ;
- Pour tout projet de plus de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher situé au sein du bassin versant de la Bièvre, le débit de fuite maximal autorisé est de 0,7 litre / s / ha pour une pluie d'occurrence cinquantennale.
- Pour tout projet de plus de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher situé au sein du bassin versant de l'Yvette, le débit de fuite maximal autorisé est de 1,2 litres / s / ha pour une pluie d'occurrence cinquantennale.

Il est nécessaire de mettre en œuvre des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales de préférence à ciel ouvert, en mettant notamment en avant les solutions alternatives de gestion des eaux pluviales à double fonction (sport, parking, espace vert, promenade, ...) afin de garantir la pérennité de leur efficacité. Il est par ailleurs recommandé que les nouveaux projets ou rénovations urbaines comportent des dispositions permettant d'éviter, ou limiter les dégâts (muret, profilage de voiries,...) provoqués par des événements pluvieux supérieurs à la pluie de dimensionnement retenue.

Toute installation artisanale ou commerciale doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité pour s'assurer la protection efficace du milieu.

## Sous-section 2.4. : Stationnement

### Article UCV-15 : Obligation de réalisation d'aires de stationnement

#### **Champ d'application**

#### **Champ d'application**

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'entre elles la norme qui lui est propre.

Le calcul des places de stationnement sera effectué dès la première tranche entamée de surface de plancher\* et en arrondissant le résultat obtenu par application de la norme.

Les places commandées\* sont prises en compte pour le calcul réglementaire du nombre de places à réaliser à conditions :

- d'être exclusivement liées à la sous-destination logement\* ;
- que les places non commandées\* représentent au moins une place par logement\* ;
- que chaque place commandée\* ne soit accessible que par une place non commandée\* ;
- qu'il n'y ait pas plus d'une place commandée\* par place non commandée\*.

#### **15.1. Dispositions générales**

##### **15.1.1. Dimensions et réalisation des places de stationnement des automobiles**

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les prescriptions ci-après.

Les places créées ou réaménagées, ainsi que les boxes et garages, doivent respecter les dimensions minimales suivantes :

#### **En cas de stationnement en bataille / perpendiculaire :**

- Longueur : 5 mètres
- Largeur : 2,50 mètres
- Dégagement\* : 5 mètres

#### **En cas de stationnement en épi**

- Longueur : 5,15 mètres pris perpendiculairement à la voie ;
- Largeur : 2,25 mètres
- Dégagement\* : 4 mètres

#### **En cas de stationnement longitudinal :**

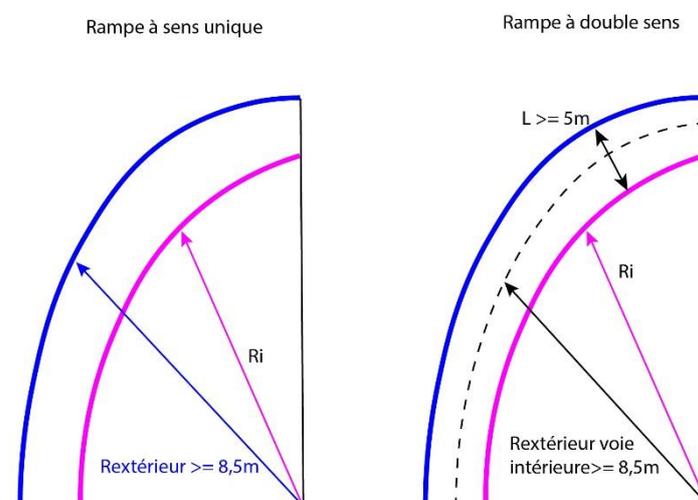
- Longueur : 5 mètres
- Largeur : 2 mètres
- Dégagement\* : 3,5 mètres

### 15.1.2. Cheminements d'accès\* aux aires de stationnement

Les cheminements d'accès\* aux aires de stationnement doivent avoir une largeur au moins égale à 2,50 m ou dans le cas d'accès existant, cette largeur pourra être ponctuellement inférieure si la circulation des véhicules reste possible.

Ils ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 4 premiers mètres à partir de l'alignement\* ne doit pas excéder 5%. Au-delà, la pente maximale admise pour les rampes est de 18%.

Pour les courbes, le rayon de courbure extérieur de la rampe à sens unique, ou le rayon de courbure extérieur de la voie intérieure dans les cas d'une rampe à double sens, ne peut être inférieur à 8,50 m. Ce rayon est mesuré en projection horizontale. Pour une rampe à double sens, une largeur de 5,00 m minimum devra être respectée.



### 15.1.3. Normes de stationnement des automobiles

La suppression de place de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que toute place supprimée soit récréée sur le terrain. Cette disposition ne s'applique pas en cas de transformation d'un espace clos et couvert à usage de stationnement en surface de plancher, si le nombre de place de stationnement total après travaux répond aux exigences des articles 15.1.3. à 15.1.6.

Les places de stationnement doivent être réalisées en répondant aux normes ci-dessous, calculées au prorata de la surface de plancher\* ou au prorata du nombre de logements\* ou de chambres.

Dans certains cas, la norme est différente pour les projets inscrits à moins de 500 mètres d'une gare du réseau ferré d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, secteurs repérés sur le plan de zonage et dénommé « **ZONE 1** ».

Destination de la construction	Norme Plancher (le minimum exigé)	Norme Plafond (maximum réalisable)
Logement*	2 places par logement* et 1 place par logement* en zone 1	Pas de norme plafond

Destination de la construction	Norme Plancher (le minimum exigé)	Norme Plafond (maximum réalisable)
<p><b>Logement* social</b></p> <p><b>Hébergement</b> pour étudiants, résidences et structures d'hébergement et de services à vocation sociale (personnes âgées, foyers divers, ...)</p>	<p>1 place visiteur pour 5 logements* à partir de 5 logements*, sauf en zone 1</p> <p>1 place par logement* et 0,5 place par logement* en zone 1</p> <p>1 place pour 3 chambres et 1 place pour 6 chambres en zone 1</p>	<p>Pas de norme plafond</p> <p>Pas de norme plafond</p>
<p><b>Bureaux</b></p>	<p>1 place pour 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher*</p>	<p>Pas de norme plafond</p> <p>Zone 1 : 1 place / 45 m<sup>2</sup> de surface de plancher*</p>
<p><b>Artisanat et commerces de détail</b></p>	<p>Il n'est pas fixé de norme</p>	<p>Pas de norme plafond</p>
<p><b>Hôtels et autres hébergements touristiques</b></p>	<p>1 place pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher*</p>	<p>Pas de norme plafond</p>
<p><b>Restauration</b></p>	<p>Il n'est pas fixé de norme</p>	<p>Pas de norme plafond</p>
<p><b>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</b></p>	<p>Il n'est pas fixé de norme</p>	<p>Pas de norme plafond</p>
<p><b>Cinéma</b></p>	<p>1 place pour 10 fauteuils</p>	<p>1 place pour 3 fauteuils</p>
<p><b>Entrepôt</b></p>	<p>1 place pour 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher*</p>	<p>Pas de norme plafond</p>
<p><b>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</b></p> <p><b>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</b></p> <p><b>Etablissements d'enseignement</b></p> <p><b>Etablissement de santé et d'action sociale</b></p> <p><b>Salles d'art et de spectacles</b></p>	<p>Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).</p>	<p>Pas de norme plafond</p>

Destination de la construction	Norme Plancher (le minimum exigé)	Norme Plafond (maximum réalisable)
Autres équipements recevant du public		

#### 15.1.4. Normes de stationnement des deux-roues motorisés

Pour toute construction à destination d'habitation ou de bureau supérieure à 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*, il est exigé une aire de stationnement pour deux-roues motorisés dont la surface, calculée au prorata de la surface de plancher\* pour ces destinations, ne peut être inférieure à 1 % de la surface de plancher\*, avec un minimum de 5 m<sup>2</sup>.

#### 15.1.5. Normes de stationnement des vélos et poussettes

Des places de stationnement doivent être réalisées pour les deux-roues non motorisés et poussettes. Elles doivent être :

- couvertes, exclusivement réservées aux vélos et poussettes, sécurisées et équipées de dispositifs fixes d'accroche, facilitant la performance des systèmes d'antivol ;
- facilement accessibles depuis l'espace public et les accès\* aux constructions ;
- situées en rez-de-chaussée, ou à défaut en extérieur sur la parcelle ;

Lorsqu'une surface de stationnement vélos et poussettes est exigible, les espaces dédiés seront d'au minimum 10 m<sup>2</sup> de surface unitaire.

2 %, arrondis à l'unité inférieure, des places de stationnement vélos seront dédiées aux vélos cargo pour une surface de 1,40 m x 2,60 m par emplacement.

Pour toute construction à partir de 4 logements\* pour l'habitation ou d'une surface supérieure à 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* pour les autres destinations, ou pour toute extension\* créant plus de 4 logements\* pour l'habitation ou plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* pour les autres destinations, il est exigé une surface minimale de locaux pour les vélos et poussettes, calculée au prorata de la surface créée suivante :

Destination de la construction	Norme Plancher (minimum)
Logement*/Logement* social	1,5% de la surface de plancher*
Hébergement pour étudiants, foyers divers hors résidences personnes âgées.	1,5% de la surface de plancher*
Bureaux	1,5% de la surface de plancher*
Artisanat et commerces de détail	Il n'est pas fixé de norme
Hôtels et autres hébergements touristiques	1,5% de la surface de plancher*
Restauration	Il n'est pas fixé de norme

Destination de la construction	Norme Plancher (minimum)
<b>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</b>	Il n'est pas fixé de norme
<b>Cinéma</b>	1 place pour 10 fauteuils
<b>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</b>  <b>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</b>  <b>Etablissements d'enseignement</b>  <b>Etablissement de santé et d'action sociale</b>  <b>Salles d'art et de spectacles</b>  <b>Autres équipements recevant du public</b>	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...)
<b>Etablissements d'enseignement</b>	1 place (1,5 m <sup>2</sup> ) pour 10 élèves

Les permis de construire engagent à la conformité sur le stationnement vélo avec le PLU applicable et les minimums réglementaires nationaux. C'est la norme la plus contraignante qui s'applique entre le PLU et le Code de la Construction et de l'Habitation.

#### **15.1.6. Réalisation d'aires de stationnement pour les livraisons**

Les emplacements nécessaires et adaptés pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, déchargement et manutention pour les livraisons doivent être réalisés sur les emprises privées.

Une aire de stationnement pour les livraisons doit être prévue pour les constructions neuves dont la surface de plancher\* totale atteint les seuils ci-dessous :

- Pour les constructions de plus de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* à destination de commerce de détail et artisanat et de bureaux ;
- Pour les constructions de plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* à destination d'entrepôts et de commerce de gros.

L'aire doit être facilement accessible depuis le domaine public et avoir les caractéristiques minimales suivantes :

- Largeur : 3,5 mètres ;
- Longueur : 8 mètres ;
- Hauteur : 4,2 mètres.

#### **15.2. Dispositions particulières**

15.2.1. Les rampes d'accès\* aux espaces de stationnement de plus de 10 places doivent permettre le croisement de véhicules au sein du terrain d'assiette\* afin d'éviter l'attente sur le domaine public. Pour ce faire, tout dispositif permettant d'éviter l'attente sur la voie publique devra être mis en œuvre.

15.2.2. La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de réhabilitation, restauration surélévation\*, aménagement et/ou extension\* d'une construction existante\* à usage d'habitation, à conditions :

- qu'il ne soit pas créé plus de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* ;
- que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements\*.

Cette disposition ne peut pas s'appliquer à plusieurs autorisations d'urbanisme délivrées sur le même terrain d'assiette et qui cumulées aboutiraient à la création d'une seule extension de plus de 25 m<sup>2</sup>.

Si l'une de ces conditions n'est pas remplie, le nombre de places total après achèvement des travaux doit respecter les dispositions du présent article.

15.2.3. Il n'est pas exigé la création de nouvelles places de stationnement pour un changement de destination de locaux, à condition que la surface de plancher\* des locaux ayant une destination différente de l'habitation reste inférieure à 30 m<sup>2</sup>.

## Section 3 : Equipements et réseaux

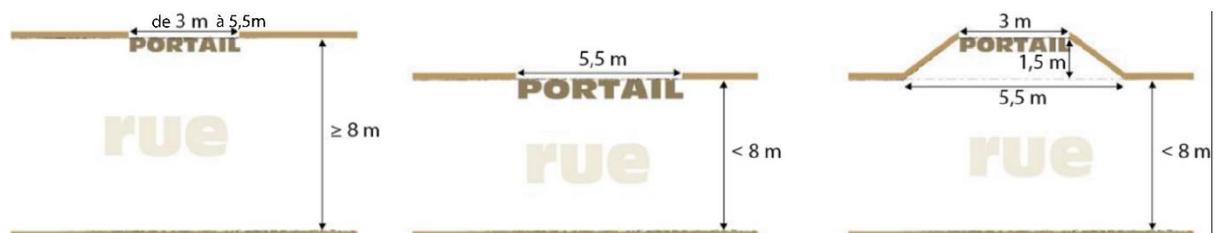
### Article UCV-16 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès\* aux voies publiques

#### **16.1. Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées**

- 16.1.1. 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 terrain ou sur un terrain voisin.
- 16.1.2. Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions à édifier ou à aménager, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès\*, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.
- 16.1.3. Les nouvelles voies en impasse (desservant au moins deux unités foncières\* bâties ou à bâtir) d'au moins 50 m ou la prolongation d'une voie en impasse existante portant la longueur de la voie à plus de 50 mètres doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de sécurité incendie puissent faire demi-tour.
- 16.1.4. Pour toute opération soumise à permis d'aménager (PA), la largeur minimale des nouvelles voies est portée à 8 mètres, dont 5,5 mètres de chaussée, pour toute voie supportant une circulation automobile et desservant plus de trois logements\* et /ou trois bâtiments.
- 16.1.5. Des conditions de desserte différentes peuvent être admises pour les projets d'extension\*, de restauration ou de réhabilitation de constructions existantes\*, s'il n'est pas créé de nouveau logement\*.

#### **16.2. Conditions d'accès\* aux voies ouvertes au public**

- 16.2.1. L'ensemble des places de stationnement aménagées sur le terrain doit être desservi par un accès depuis un accès unique depuis la voie de desserte. Cet accès aura une largeur minimum de 3 mètres, et maximale de 5,50 mètres. Lorsque l'unité foncière\* est desservie par plusieurs voies, un second accès peut être aménagée sur une autre voie de desserte.
- 16.2.2. Lorsque la voie de desserte a une largeur inférieure à 8 mètres, l'accès\* doit avoir une ouverture de 5,5 mètres à l'alignement\*. La largeur de l'accès\* peut être ramenée à 3 mètres à 1,5 mètres en recul\* de l'alignement\*. Lorsque la voie de desserte a une largeur supérieure ou égale à 8 mètres, l'accès\* doit avoir une ouverture comprise entre 3 mètres et 5,5 mètres. Ces dispositions ne s'imposent pas en cas de réfection d'un portail existant sans réduction de sa largeur.



16.2.3 La largeur de cet accès\* peut être inférieure à 3 mètres en cas d'extension\* d'une construction existante\* à condition de ne pas créer de logement\* supplémentaire.

16.2.4. L'emplacement des nouveaux accès\* carrossables doit tenir compte :

- du risque éventuel pour la circulation et la sécurité des usagers de l'espace public ou des personnes utilisant ces accès\*. La sécurité des usagers doit être appréciée compte tenu de la position des accès\*, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic ;
- des alignements\* d'arbres sur la voie publique et autres espaces paysagers ou d'intérêt écologique, afin d'assurer le maintien de leur bon état phytosanitaire ;
- des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situé sur l'emprise de la voie ;
- des accès\* existants sur les parcelles limitrophes, afin de limiter l'impact sur l'espace public.

## **Article UCV-17 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

### **17.1. Alimentation en Eau potable**

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

17.1.2. Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une sécurité incendie conformément aux normes en vigueur.

### **17.2. Assainissement des eaux usées et eaux pluviales**

Toute construction, installation ou aménagement doit respecter le règlement intercommunal d'assainissement.

Pour tout raccordement sur les collecteurs intercommunaux du SIAHVY, le règlement d'assainissement collectif du SIAHVY s'applique.

### **17.3. Communications électroniques, réseau électrique, éclairage public et autres réseaux d'énergie**

17.3.1. Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain sur le terrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

17.3.2. Doivent être prévues dans les façades\* ou les clôtures\*, les réservations pour les coffrets d'alimentation en électricité et en gaz ainsi que pour les réseaux de télécommunication.

17.3.3. A l'exception des extensions\* de construction ne créant pas de logements\* ou de superficie de bureaux supplémentaires, toute nouvelle construction doit être desservie par les réseaux de communication électronique à très haut débit ou disposer des fourreaux d'attente de connexion.

### **17.4. Collecte des déchets et des ordures ménagères pour les nouvelles constructions**

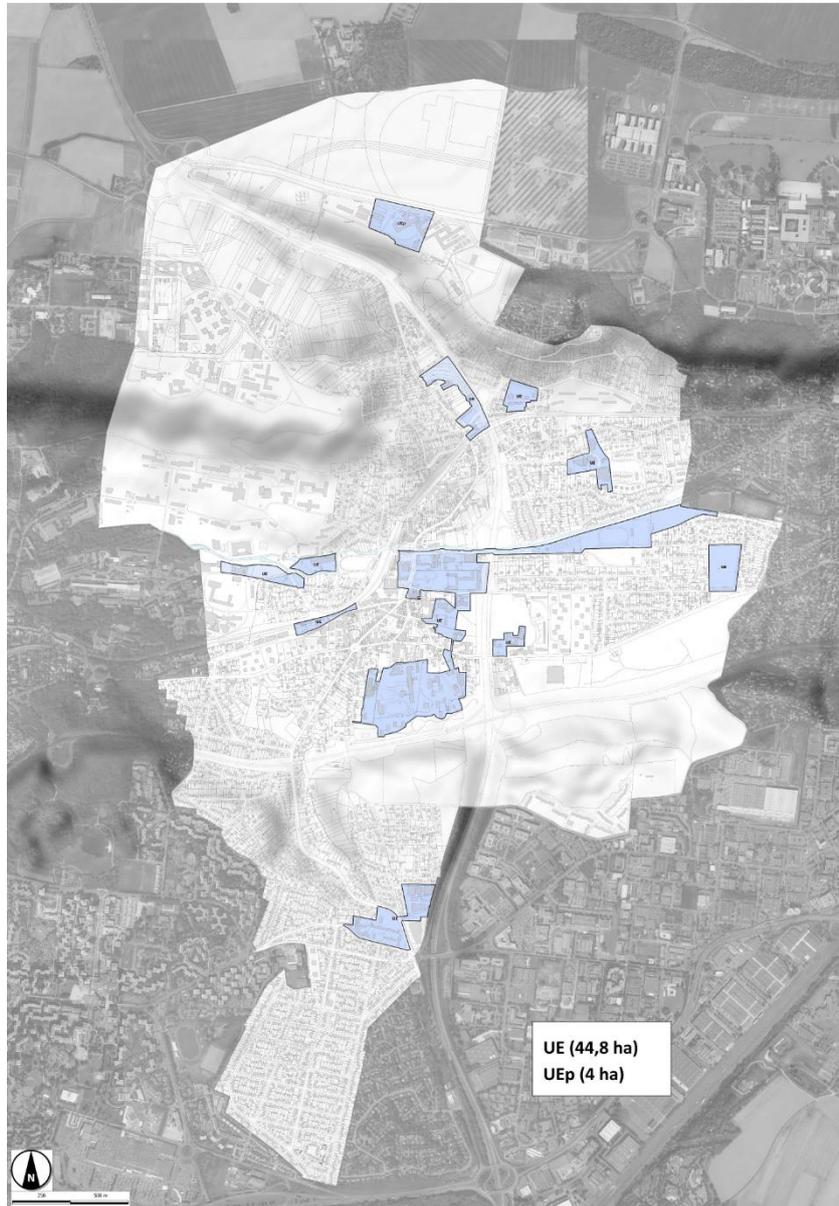
Les constructions nouvelles ou faisant l'objet d'une restructuration lourde, composées de 3 logements ou plus, doivent comporter des aménagements ou des locaux pour les ordures ménagères, adaptés à leur importance et aux activités qui s'y exercent. Les locaux doivent être accessibles de plain-pied à partir de la voie de desserte ou du trottoir. Leur configuration doit éviter que les containers soient visibles depuis l'espace public.

Pour les constructions comprenant plus de 10 logements, un local ou plusieurs locaux destinés au stockage des ordures ménagères nécessaires au tri sélectif doivent être aménagés.

Les locaux de stockage doivent avoir une capacité suffisante pour le remisage des contenants. Dans le cadre d'une opération comprenant 45 logements ou plus, il est obligatoire de réaliser sur l'unité foncière un système d'apport volontaire, sous réserve de respecter les contraintes techniques fixées par l'autorité compétente en matière de gestion des déchets. Si aucun dispositif d'apport volontaire n'est possible techniquement sur l'unité foncière, des locaux destinés au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doivent être aménagés.

## ZONE UE

*Il s'agit d'une zone comprenant les grands équipements présents dans la commune. Elle comprend le secteur UEp correspondant au projet de parc urbain du secteur de Corbeville.*



## Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

### Article UE-1 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits

Sont interdits :

- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail, de restauration, de commerce de gros, d'hôtels et autres hébergements touristiques et de cinéma ;
- Les constructions à destination d'industrie et entrepôt ;
- Les constructions à destination d'habitation mono-orientées\* vers la RN118 dans une bande de 200 mètres depuis l'axe de la voie ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement générant un périmètre de protection, d'inconstructibilité partielle ou totale, ou une servitude d'utilité publique, ainsi que celles soumises à autorisation ;
- La création de terrain de camping et de parc résidentiel de loisirs ainsi que l'aménagement de terrain destiné à l'hivernage des caravanes et des résidences mobiles ou démontables ;
- Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux divers et de flottes de véhicules non liés à une autre destination autorisée dans la zone ou non liés à l'exploitation d'un service public ;
- L'aménagement de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.

Dans le secteur UEp, les destinations, usages, affectations et types d'activités non cités à l'article UE-2 sont interdits.

### Article UE-2 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions

Les constructions, les aménagements, les installations et les travaux énumérés ne sont autorisés que dans le cadre du respect des conditions et des limitations décrites.

- Les antennes relais sous conditions et dans les limites suivantes :
  - s'intégrer dans les paysages et l'environnement et respecter les dispositions de la charte relative aux antennes relais figurant en annexe\* du règlement ;
  - être située en dehors du périmètre d'une construction classée ou inventoriée au titre de la législation sur les monuments historiques et hors sites inscrits et classés ;
  - limiter la multiplication des supports en se servant des installations existantes le cas échéant (mutualisation entre opérateurs) ;
  - pour les antennes relais situées au sein du périmètre d'une construction classée ou inventoriée au titre de la législation sur les monuments historiques et au sein des sites inscrits et classés, les évolutions des installations existantes et nécessaires au fonctionnement du réseau sont autorisées.

A l'exception du secteur UEp :

- Les constructions à destination d'habitation, sous conditions et dans les limites suivantes :
  - être utiles au fonctionnement ou à la surveillance des constructions ou installations présentes sur l'unité foncière\* ;

- ou être constituées exclusivement de logements\* locatifs sociaux\* ;
  - comporter moins de 20% de logements\* ou d'hébergements mono-orientés\* vers le Nord, pour les constructions comportant plusieurs logements\* ou hébergements.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et enregistrement, sous conditions et dans les limites suivantes :
    - qu'elles correspondent à des activités nécessaires aux besoins des habitants ou usagers de la zone ;
    - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants ;
    - qu'il n'en résulte pas de nuisance pour le voisinage ;
    - qu'il existe une bonne compatibilité avec les réseaux d'infrastructures et d'assainissement.
  - Les affouillements\* et exhaussements\* des sols, sous conditions et dans les limites suivantes :
    - être situés dans l'emprise des constructions autorisées ;
    - ou être nécessaires à l'accès\* aux places de stationnement;
    - permettre l'installation de dispositifs de géothermie, qui seront de préférence situés sous les emprises déjà artificialisées ;
    - dans les autres cas, être inférieurs à 1,2 mètre de hauteur et de profondeur par rapport au terrain existant\* avant travaux et concerner au maximum 10% du terrain d'assiette\*.
  - Au sein des enveloppes d'alertes de zone humide (voir inventaire au sein du rapport de présentation et cartographie en annexe du présent règlement), les pétitionnaires de projets présentant une emprise au sol et/ou un aménagement des espaces libres devront vérifier la présence d'une telle zone humide. Si cette dernière devait être avérée, les projets devront s'implanter de manière à limiter leur impact sur la zone humide. Par ailleurs, les déblais et remblais seront strictement limités à l'emprise des constructions autorisées et à leurs accès depuis la voie de desserte sans excéder 1,2 m de hauteur et de profondeur par rapport au terrain existant avant travaux et dans la limite de 10% du terrain d'assiette\*.

#### **Secteur UEp :**

- Les constructions à destination d'habitation, sous conditions d'être utiles au fonctionnement ou à la surveillance des constructions ou installations présentes sur l'unité foncière\*.
- Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, et de restauration, sous conditions :
  - Que le terrain d'assiette ait fait l'objet d'une dépollution des sols, le cas échéant ;
  - De l'établissement d'un programme de construction cohérent avec l'aménagement d'un parc urbain ouvert au public.
  - D'une insertion paysagère et environnementale compatible avec l'aménagement d'un parc urbain ;
- Les installations, ouvrages, travaux et aménagements sous conditions d'être nécessaires aux ouvrages publics d'infrastructure terrestre, aux réseaux publics ou à l'aménagement et l'animation d'un parc urbain.
- Les travaux de démolition de bâtiments ;

- Les affouillements\* et exhaussements\* des sols sans limitation de hauteur ou de profondeur ; sous conditions d'être nécessaires :
  - soit aux constructions, ouvrages, installations ou aménagements autorisés,
  - Soit à la dépollution des sols ou à la mise en œuvre de procédé(s) de renaturation.

### **Article UE-3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle**

A l'exception du secteur UEp :

- 3.1. En dehors des constructions à destination d'habitation utiles au fonctionnement ou à la surveillance des constructions ou installations présentes sur le terrain d'assiette\*, les programmes de logements\* ne sont autorisés que s'ils comportent 100% de surface de plancher\* destinée à des logements\* locatifs sociaux\*.
- 3.2. Les constructions à destination de logement\* comportant plus de trois logements\* devront comporter au moins 75% de logements\* d'une taille supérieure à 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*. Dans le cas d'un projet portant sur un terrain d'assiette\* comprenant des logements\* préexistants dont la surface de plancher\* est inférieure ou égale à 40 m<sup>2</sup>, seule la construction de logements\* d'une taille supérieure à 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* est autorisée, tant que le taux de 75% n'est pas atteint.

## Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

### Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions

#### Article UE-4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

##### **Champ d'application**

Le retrait des constructions est mesuré depuis chaque point de la façade jusqu'au point le plus proche de l'alignement actuel ou projeté.

Par ailleurs, ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, sous réserve du respect des normes relatives à la circulation routière et à la sécurité :

- les éléments de modénature\*, marquises, auvents, débords de toiture ;
- les loggia\*s, les balcons et les perrons non clos ;
- en cas de travaux sur des constructions existantes et régulièrement édifiées implantées en recul\*, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 30 cm d'épaisseur ;
- les clôtures, les rampes d'accès, les murs de soutènement,
- les parties enterrées des constructions.

#### **4.1. Dispositions générales**

4.1.1. Les constructions doivent s'implanter à l'alignement\* ou en recul\* des voies et emprises publiques.

4.1.2. Les constructions doivent s'implanter en recul\* de 2 mètres minimum des emprises ferroviaires et des emprises foncières de la RN118.

## **Article UE-5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives\***

### **Champ d'application**

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives\* des terrains d'assiette, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain. Elles régissent également l'implantation des constructions par rapport aux limites communales.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les éléments de modénature\*, marquises, auvents, débords de toiture ;
- en cas de travaux sur des constructions existantes, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 30 cm d'épaisseur ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les perrons non clos et escaliers d'accès\* et à condition qu'ils soient d'une hauteur inférieure à 60 cm par rapport au terrain existant\* avant travaux ;
- les terrasses de moins de 60 cm de hauteur par rapport au terrain existant\* avant travaux.

Non réglementé en secteur UEp.

### **5.1. Dispositions générales**

- 5.1.1. Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives\* ou en retrait\*.
- 5.1.2. En cas de retrait\* celui-ci doit être au moins égal à 2 mètres, à l'exception de la disposition 5.1.3.
- 5.1.3. Pour les constructions à destination d'habitation, en cas de retrait\* :
  - celui-ci doit être au moins égal à la moitié de hauteur de la construction à l'égout du toit\* ou à l'acrotère\* ( $L \geq H/2$ ), avec un minimum de 2,5 mètres.
  - en cas de vue\* réalisée sur la façade\* en retrait\*, le retrait\* doit être au moins égal à la hauteur de la construction à l'égout du toit\* ou à l'acrotère\* ( $L \geq H$ ), avec un minimum de 8 mètres.
- 5.1.4. Les constructions annexes peuvent avoir un retrait au moins égal à 1 mètres.
- 5.1.5. Les aires de stationnement doivent être réalisées en retrait\* des limites séparatives\* avec un minimum de 2 mètres, sauf si le fonds voisin est protégé des nuisances par un mur plein d'au minimum 1,2 mètre de haut.
- 5.1.6. Les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères peuvent être implantés sur les limites séparatives\* ou en retrait\* d'au moins 1 mètre.

## **Article UE-6 : Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur un même terrain d'assiette**

### **Champ d'application**

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les éléments de modénature\*, marquises, auvents, débords de toiture ;
- en cas de travaux sur des constructions existantes, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 30 cm d'épaisseur ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès\* pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage ;
- les perrons non clos et escaliers d'accès\*.

### **6.1. Dispositions générales**

- 6.1.1. Lorsque les constructions principales réalisées sur un même terrain d'assiette\* ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades\* en vis-à-vis sans vue\* doit être au moins égale à 5 mètres.
- 6.1.2. Lorsque l'une au moins des façades\* des deux constructions principales non contiguës réalisées sur un même terrain d'assiette\* comporte une ou plusieurs vues\*, la distance séparant les façades\* en vis-à-vis doit être au moins égale à 16 mètres.
- 6.1.3. La distance minimale en tout point entre une construction principale et une construction annexe\* est fixée à 1 mètre.

### **6.2. Dispositions particulières**

- 6.2.1. Il n'est pas fixé de règle :
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
  - entre deux constructions annexes\* ;
  - pour les travaux (réhabilitation, rénovation) réalisés sur les façades\* de constructions existantes\* ;
  - pour les ouvrages techniques.

## **Article UE-7 : Emprise au sol\* des constructions**

Non réglementée.

## **Article UE-8 : Hauteur des constructions**

### **Champ d'application**

Ne sont pas comptabilisés dans la hauteur maximale autorisée :

- Les souches de cheminées ;
- Les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables dans la limite d'1,5 mètre de hauteur comptée à partir du point culminant du bâtiment sur lequel ils prennent place ;
- Les garde-corps dans la limite de 1,2 mètre et à condition d'être traités à claire-voie.
- En cas de travaux sur des constructions existantes et régulièrement édifiées, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 30 cm d'épaisseur.

### **8.1. Dispositions générales**

8.1.1. La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres.

8.1.2. La hauteur maximale des constructions annexes\* est fixée à 3 mètres.

8.1.3. Les dispositions fixées ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

### **8.1. Dispositions particulières**

8.2.1. Dans la zone du PPRI, le terrain existant\* est celui du niveau de référence correspondant à la cote de hauteur de crue.

## **Sous-section 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions**

## **Article UE-9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures\***

### **9.1. Dispositions générales**

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.

9.1.1. Les constructions doivent s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti en respectant au mieux la végétation existante, la morphologie des lieux et l'architecture environnante. Les constructions doivent tenir compte des traits dominants du paysage bâti et végétal de la commune, afin d'en préserver les particularités et de garder une harmonie entre les constructions à édifier ou à aménager et l'environnement bâti et végétal existant.

9.1.2. Composition générale :

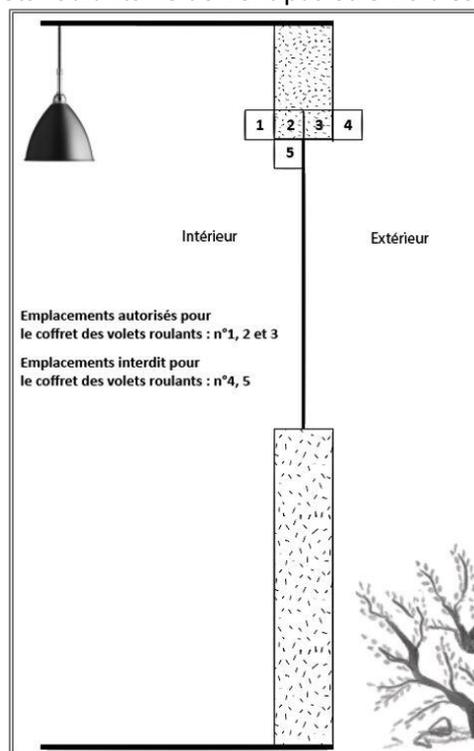
- Les façades\* à l'alignement doivent avoir une longueur inférieure à 50 mètres et être distantes entre elles d'au-moins 8 mètres.
- Les linéaires de façade\* supérieurs à 50 mètres sont interdits.

#### 9.1.3. Aspect des matériaux :

- Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur les façades\* extérieures des constructions et des clôtures\*.
- Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.
- Les jointements au mortier gris autour des pierres naturelles régionales et notamment des pierres en meulière ou en grès sont interdits.

#### 9.1.4. Façades\* :

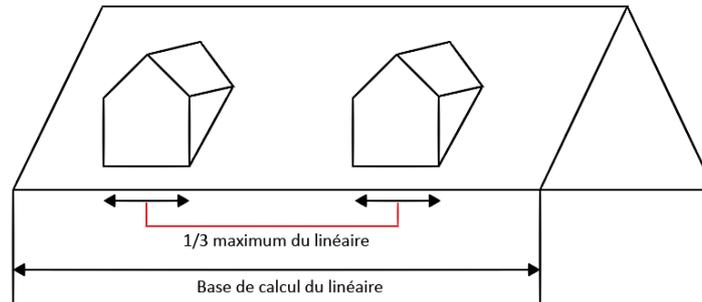
- Toutes les façades\* des constructions doivent être traitées avec le même soin et en harmonie entre elles.
- Les façades\* aveugles doivent être traitées avec le même soin que les façades\* principales. Leur ornementation ou leur végétalisation doit être recherchée.
- Les coffrets de volets roulants ne doivent pas être visibles en façade.



#### 9.1.5. Toitures :

- Les couvertures d'aspect tôle ondulée, papier goudronné ou fibrociment sont interdites sur les constructions principales.
- Les édicules et ouvrages techniques tels que machineries d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être intégrés harmonieusement à la construction.
- Les cheminées peuvent dépasser du volume de la toiture et excéder de 50 cm la hauteur définie à l'article 8.

- Les cheminées doivent être traitées avec des matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.
- Les lucarnes\* doivent avoir une longueur cumulée inférieure au tiers de la longueur de la façade\* à condition qu'elles ne soient pas accolées et qu'elles soient en retrait du plan de la façade.



- Les toitures terrasses peuvent être admises à condition de correspondre au moins à l'un des cas suivants :
    - couvrir moins de 50% de l'emprise du bâtiment ;
    - faire l'objet d'un traitement végétalisé sur au moins 80% de la superficie de toiture réalisée en terrasse ;
    - être destinées à recevoir des installations de type panneaux solaires ou photovoltaïques sur au moins 80% de la superficie de toiture réalisée en terrasse ;
- Dans tous les cas, le traitement des toitures-terrasses (volumes, matériaux, couleurs) doit garantir leur bonne insertion dans le site. Les toitures de toute nature (à pente ou non) peuvent être végétalisées. Dans ce cas, elles doivent comporter tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.
- Les éléments des dispositifs permettant la production d'énergie à partir de l'énergie solaire doivent s'inscrire dans la composition d'ensemble du projet et être parfaitement intégrés aux constructions :
    - ils seront préférentiellement installés sur les constructions annexes\* ;
    - ils devront respecter la pente de la toiture à l'exception des toitures-terrasses ;
    - ils devront être positionnés de préférence au plus proche de la gouttière afin de limiter leur impact visuel ;
    - ils s'inscriront de préférence dans le rythme des ouvertures existantes pour ne pas clairsemer le toit d'éléments isolés, à l'exception des toitures-terrasses ;
    - les panneaux à tubes seront de préférence évités.

#### 9.1.6. Eléments techniques :

- Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade\*.
- Les balcons et autres éléments en surplomb doivent canaliser leurs eaux. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias\* et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades\*. Les dispositifs de trop-plein visibles type « pissettes » sont de préférence évités.
- Les rampes destinées à desservir les espaces de stationnement doivent être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs. Il est préconisé d'opter pour des chemins de roulement.
- Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, de préférence non visible depuis l'espace public ou camouflés par un revêtement identique à la façade\* ou s'harmonisant avec elle.

- Les coffrets d'alimentation, pompes à chaleur, VMC, climatisations et autres éléments techniques doivent être intégrés dans la composition générale de la façade\* des constructions à l'alignement\* et présenter une couleur identique à celle du ravalement.

#### 9.1.7. Clôtures\* et portails :

- Les clôtures\* sur rue participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre, leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec la construction.
- A l'exception des poteaux dont la hauteur est limitée à 2,5 mètres, chapeau compris, la hauteur totale moyenne est limitée à 2 mètres.
- Si la clôture comprend un mur plein, la hauteur moyenne de ce dernier ne doit pas dépasser 1,20m. La hauteur du muret peut être ajustée pour accueillir les coffrets techniques et boîtes aux lettres qui doivent être regroupés et tenir compte de l'emplacement du futur portail.
- En cas de modification portant sur moins de la moitié d'une clôture\* existante, la partie modifiée peut conserver les caractéristiques de la partie non modifiée.
- La hauteur moyenne des autres clôtures\* ne peut excéder 2 mètres.
- La conception des clôtures\* doit prendre en compte la nécessité d'assurer une continuité biologique avec les espaces libres voisins et avec l'espace public. Sauf impossibilité technique, elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture\* de format 15 cm x 15 cm, par tranche entamée de 20 m de linéaire de clôture\*.
- Les clôtures\* réalisées en pierres naturelles régionales du type « meulière » ou « grès » doivent être conservées. Leur destruction partielle reste possible pour la réalisation d'un accès\*, si aucune autre solution satisfaisante ne peut être trouvée. Leur destruction totale reste possible si la future construction est implantée à l'emplacement de ces clôtures, à condition que la façade\* de la future construction ait un aspect extérieur similaire à la clôture détruite.

## **9.2. Dispositions particulières**

### 9.2.1. Restauration des constructions existantes :

- L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors des ravalements et des réhabilitations.
- Les nouveaux percements doivent s'intégrer dans la composition des façades\* (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature\*).
- Les murs en pierres de taille prévues pour être apparentes doivent être préservés.
- La conservation des éléments d'ornementation existants (modénatures, encadrements, corniches, volets battants, céramique de façade, ...) seront recherchées.
- La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante\*.

### 9.2.2. Extension\* et surélévation\* des constructions existantes :

- Toute extension\* ou surélévation\* de construction doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain en harmonie avec la construction initiale.
- La conservation et l'ornementation des éléments d'ornementation existants (modénatures, encadrements, corniches, volets battants, céramique de façade, ...) seront recherchées.

## **Article UE-10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti repéré**

### **10.1. Dispositions générales pour les travaux réalisés sur des constructions existantes**

10.1.1. Tous les travaux réalisés sur des constructions identifiées doivent être conçus de manière à :

- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme, la composition architecturale ainsi que les éléments de modénatures ;
- Mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ;
- Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale ;
- Les spécificités architecturales et notamment les éléments de modénatures maintenus ne pourront être que restaurés.

10.1.2. Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux travaux strictement nécessaires aux mises en conformité « sécurité incendie » et/ou « accessibilité handicapé » sur les équipements recevant du public qui sont aussi des bâtiments repérés.

10.1.3. Dans le cas d'un bâtiment repéré contenant un local à destination de commerce et activités de services, une des façades dudit bâtiment peut faire l'objet de travaux permettant d'améliorer le fonctionnement de son activité, à condition de ne pas altérer les caractéristiques architecturales et patrimoniales du bâtiment repéré.

### **10.2. Dispositions particulières relatives aux ouvrages, installations ou travaux visant à l'exploitation des énergies renouvelables ou aux économies d'énergie.**

10.2.1. Dispositifs solaires (capteurs solaires thermiques par panneaux, capteurs solaires photovoltaïques, tuiles ou ardoises solaires) : les dispositifs à énergie solaire seront de préférence installés sur les toitures non visibles depuis l'espace public, sur les annexes, et en harmonie avec le rythme des ouvertures existantes de la construction sur laquelle ils sont installés.

10.2.2. Isolation thermique par l'extérieur :

- Edifices remarquables : excepté pour les façades sur rue (hors toitures), l'isolation thermique par l'extérieur est autorisée à condition que la construction conserve son aspect extérieur d'origine, ses qualités patrimoniales et une unité d'ensemble. Dans tous les cas, l'isolation thermique par l'extérieur doit rester l'exception.
- Edifices de caractère : l'isolation thermique par l'extérieur est autorisée à condition que la construction conserve son aspect extérieur d'origine, ses qualités patrimoniales et une unité d'ensemble. Dans tous les cas, l'isolation thermique par l'extérieur doit rester l'exception.

10.2.3. Les éoliennes installées sur le bâtiment repéré ou sur un mât visible depuis l'espace public sont interdites.

10.2.4. Les citernes destinées à recueillir l'eau pluviale, les installations similaires et les pompes à chaleur doivent être implantées de manière à ne pas être visibles de l'espace public ou être

inscrites dans un ouvrage en harmonie avec l'aspect de la construction sur laquelle elles sont implantées.

### **10.3. Règles applicables aux bâtiments remarquables :**

- 10.3.1. Aucune démolition de bâtiments dits remarquables n'est autorisée sauf pour les extensions, surélévations, modifications de façade, de toiture ou autre modifications antérieures, susceptibles d'avoir altérés le caractère patrimonial de la construction. Les démolitions partielles visant à isoler thermiquement les constructions en toiture sont autorisées à condition qu'une fois le projet finalisé, l'aspect architectural antérieur n'ait pas été altéré.
- 10.3.2. L'extension horizontale des constructions est autorisée à condition qu'elle permette d'améliorer la situation préexistante et de leur insertion dans la composition architecturale.
- 10.3.3. La surélévation des constructions est interdite, excepté en cas d'isolation thermique de la toiture, et dans la limite des modifications uniquement nécessaire à cette isolation.
- 10.3.4. La création de nouvelles baies et la modification des baies existantes sont autorisées à condition de leur insertion harmonieuse dans la composition architecturale. Cette règle est valable pour toutes les façades de la construction.
- 10.3.5. La suppression des détails architecturaux est autorisée à condition qu'elle soit rendue nécessaire par une transformation s'insérant dans la composition architecturale.
- 10.3.6. Toute autre modification est autorisée sous réserve qu'elle s'insère dans la composition architecturale.
- 10.3.7. La restitution d'un aspect antérieur faisant appel aux techniques adaptées ou aux matériaux de substitution destinés à maintenir l'aspect général et l'unité d'ensemble est autorisée.

### **10.4. Règles applicables aux bâtiments de caractère :**

- 10.4.1. Les immeubles dits de caractère doivent être maintenus. Toutefois, leur démolition partielle est autorisée à condition qu'elle ne concerne pas la façade sur rue, excepté dans le cas d'une isolation thermique en toiture et à condition qu'une fois le projet finalisé, l'aspect architectural antérieur n'ait pas été altéré. De plus, la démolition des extensions, surélévation, modification de façade, de toiture ou autres modifications antérieures, susceptibles d'avoir altéré le caractère patrimonial de la construction est autorisée.
- 10.4.2. L'extension des constructions est autorisée à condition de leur insertion dans la composition architecturale.
- 10.4.3. La création de nouvelles baies et la modification des baies existantes sont autorisées à condition de leur insertion harmonieuse dans la composition architecturale si elles impactent la ou les façades sur rue.
- 10.4.4. La suppression des détails architecturaux est autorisée à condition qu'elle soit rendue nécessaire par une transformation s'insérant dans la composition architecturale.
- 10.4.5. Toute autre modification est autorisée sous réserve qu'elle s'insère dans la composition architecturale si elle impacte la ou les façades sur rue.
- 10.4.6. La restitution d'un aspect antérieur faisant appel aux techniques adaptées ou aux matériaux de substitution destinés à maintenir l'aspect général et l'unité d'ensemble est autorisée.

## Article UE-11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions

Non réglementé en secteur UEp.

### 11.1. Dispositions générales

Pour les constructions soumises à l'application de la réglementation thermique type RT 2012, les exigences suivantes devront être respectées :

Critère d'Analyse	Prescriptions
<b>Bbio</b> : Besoin bioclimatique conventionnel en énergie d'un bâtiment pour le chauffage, le refroidissement et l'éclairage artificiel. Il traduit les efforts architecturaux réalisés pour réduire les consommations énergétiques.	$B_{bio} < B_{bio\ max} - 10\ %$
<b>Cep</b> : Consommation en énergie primaire pour le chauffage, le refroidissement, la production d'eau chaude sanitaire, l'éclairage artificiel des locaux et les auxiliaires de fonctionnement.	$Cep < Cep\ max - 10\ %$

Les autres constructions devront respecter la réglementation environnementale en vigueur.

## **Sous-section 2.3. : Traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis et abords de construction**

## Article UE-12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surface éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aire de jeux et de loisirs

### 12.1. Dispositions générales

12.1.1. Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement). Les éléments paysagers et les plantations d'intérêt préexistants, en particulier les arbres, doivent être au maximum conservés sous réserve de leur bon état phytosanitaire.

12.1.2. Les emplacements de stationnement ne peuvent être réalisés sur des espaces de pleine-terre\*.

### 12.2. Espaces libres

12.2.1. Les obligations minimales suivantes s'imposent. Un coefficient de biotope par surface (CBS)\* s'applique pour les espaces libres\* de chaque terrain d'assiette\* :

<b>CBS*</b>	0,6
<b>Dont espace de pleine terre*</b>	0,2 (soit 20% des espaces libres* du terrain d'assiette*)

Pour le détail du calcul du CBS\*, se référer la définition du lexique.

### **12.3. Plantations et aménagements paysagers**

- 12.3.1. Un arbre est imposé pour 100 m<sup>2</sup> d'espace libre\* (arbre(s) existant(s) conservé(s) ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être répartis sur le terrain et plantés dans un espace de pleine terre\* au moins égal à un carré d'1,5 mètre de côté.
- 12.3.2. Pour plusieurs arbres plantés en alignement\*, on privilégiera autant que possible les fosses en tranchées filantes et les pieds d'arbres continus et végétalisés.
- 12.3.3. La plantation arborée doit être composée d'espèces indigènes\* à la région Ile-de-France.
- 12.3.4. La plantation d'espèces invasives\* est interdite. Il est recommandé de ne pas conserver les espèces invasives\* existantes sur le terrain.
- 12.3.5. Aucun exhaussement de sol au-delà de 30 cm n'est autorisé au-dessus du collet (base du tronc au niveau du sol) d'un arbre conservé pour la prise en compte du 12.3.1.
- 12.3.6. Aucun affouillement de sol n'est autorisé dans un rayon de 3 mètres autour du collet (base du tronc au niveau du sol) d'un arbre conservé pour la prise en compte du 12.3.1. En secteur UEp, le rayon peut être réduit à 2 mètres, en cas d'impossibilité technique de conserver un rayon de 3 mètres.

### **12.4. Plantations des aires de stationnement à l'air libre**

L'article 12.4. ne s'applique pas pour les aires de stationnement closes et couvertes.

- 12.4.1. A partir de 5 places de stationnement, les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre supplémentaire par tranche de 5 places de stationnement entamée (cette règle s'entend en addition au 12.3.1.). Les arbres doivent être répartis à immédiate proximité des surfaces affectées au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, à partir de 5 places de stationnement, les places de stationnement seront réalisées avec des revêtement perméables et/ou drainants.
- 12.4.2. Les nouveaux parcs de stationnement de plus de 10 places pourront être équipées d'ombrières solarisées équivalentes à minimum 50% de la superficie du parking. Les ombrières seront solarisées à 100% et ne devront pas être situées sous la houpe des arbres plantés. Pour ce faire, les arbres seront plantés préférentiellement autour du parc de stationnement.
- 12.4.3. Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 1 000 m<sup>2</sup>. Lorsque leur surface excède 2 000 m<sup>2</sup>, ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives. Chaque « secteur » ainsi délimité ne devra pas avoir une superficie supérieure à 500 m<sup>2</sup>.
- 12.4.4. La fosse des arbres plantés sur les aires de stationnement devra mesurer au minimum 1,5 mètre de côté et 2 mètres de profondeur.

### **12.5. Dispositions particulières**

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions, installations et aménagement à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, ainsi que pour les travaux d'isolation par l'extérieur de moins de 30 cm d'épaisseur sur les constructions existantes.

## **Article UE-13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger**

### **13.1. Dispositions générales**

Il est recommandé d'assurer la continuité entre les espaces verts créés et les espaces verts des terrains voisins, notamment lorsqu'il s'agit d'espaces d'intérêt écologique et/ou paysagers protégés » repérés sur le plan de zonage.

### **13.2. Les alignements\* d'arbres protégés :**

13.2.1. L'abattage, l'élagage et toute autre atteinte à l'intégrité de ces arbres (racines etc...) est interdit, sauf en cas de risque pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre.

13.2.2. En cas d'abattage d'arbres situés dans un alignement\* d'arbres protégés, une compensation respectant au mieux l'alignement\* est exigée par la plantation d'arbres à développement équivalent, à raison du même nombre d'arbres que ceux qui ont été abattus, sauf en cas d'impossibilité technique.

13.2.3. Aucune construction ne peut être implantée à moins de 4 mètres du collet (base du tronc au niveau du sol) d'un arbre situé dans un alignement d'arbres protégés.

### **13.3. Lisières forestières identifiées**

13.3.1. Les clôtures\* situées au sein de la bande matérialisée sur le plan, devront être réalisées en grillage à large maille (15cm X 15cm). Les murs et murets sont interdits dans ces espaces.

13.3.2. Aucune construction n'est autorisée dans la bande matérialisée sur le plan, à l'exception des installations légères, facilement démontables, et nécessaires à l'entretien du site (abris de jardin par exemple). Il est autorisé un local maximum par unité foncière\*, d'une emprise au sol\* maximale de 5 m<sup>2</sup> par terrain et d'une hauteur totale n'excédant pas 2,50 mètres.

13.3.3. Un accès\* au terrain peut être aménagé dans la lisière, si aucune autre solution n'est possible. Dans ce cas le chemin d'accès\* devra rester perméable, non cimenté, non bitumé.

13.3.4. Il est préconisé de réaliser des plantations de différentes strates : herbacée, buissonnante, arbustive et arborée.

### **13.4. Les « espaces d'intérêts écologique et/ou paysager protégés »**

13.4.1. L'abattage et toute autre atteinte à l'intégrité des arbres situés dans ces espaces sont interdits, ainsi que les travaux compromettant leur caractère paysager, leur dominante végétale et la qualité des plantations existantes.

13.4.2. Néanmoins, l'abattage d'arbres situés dans ces espaces est autorisé en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre. En cas d'abattage, une compensation est exigée par la replantation d'un arbre à développement équivalent dans le périmètre de l'espace protégé.

13.4.3. Aucune construction n'est autorisée, à l'exception des installations légères, et nécessaires à l'entretien du site (abris de jardin par exemple). Il est autorisé un local maximum par terrain

d'assiette\*, d'une emprise au sol\* maximale de 5 m<sup>2</sup> par terrain d'assiette\* et d'une hauteur totale n'excédant pas 2,50 mètres.

## **Article UE-14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales**

### **14.1. Dispositions générales**

14.1.1. Toute construction, installation ou aménagement doit respecter le règlement intercommunal d'assainissement.

14.1.2. Il est nécessaire d'assurer la rétention à la source des eaux pluviales, sans rejet au réseau public, pour tous nouveaux projets urbains de construction ou de rénovations instruits dans le cadre d'un permis de construire ou d'aménager. En cas d'impossibilité démontrée par le pétitionnaire de respecter cet objectif (notamment par la réalisation d'une étude de sol du terrain définissant les capacités d'infiltration), l'obligation est la suivante :

- Pour tout projet de moins de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il doit être recherché une déconnexion totale du réseau d'eaux pluviales. En cas d'impossibilité constructive (manque de place, ou capacité des sols insuffisante à l'infiltration) et après qu'aient été mises en œuvre toutes les possibilités techniques, il pourra être rejeté les eaux pluviales résiduelles dans le réseau tout en maîtrisant les flux polluants en intégrant la rétention a minima de 80 % de la pluviométrie annuelle, correspondant, sur le territoire, à la retenue d'une lame d'eau de 8 mm en 24h pour le bassin versant de l'Yvette, et de 10 mm en 24h pour le bassin versant de la Bièvre ;
- Pour tout projet de plus de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher situé au sein du bassin versant de la Bièvre, le débit de fuite maximal autorisé est de 0,7 litre / s / ha pour une pluie d'occurrence cinquantennale.
- Pour tout projet de plus de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher situé au sein du bassin versant de l'Yvette, le débit de fuite maximal autorisé est de 1,2 litres / s / ha pour une pluie d'occurrence cinquantennale.

Il est nécessaire de mettre en œuvre des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales de préférence à ciel ouvert, en mettant notamment en avant les solutions alternatives de gestion des eaux pluviales à double fonction (sport, parking, espace vert, promenade, ...) afin de garantir la pérennité de leur efficacité. Il est par ailleurs recommandé que les nouveaux projets ou rénovations urbaines comportent des dispositions permettant d'éviter, ou limiter les dégâts (muret, profilage de voiries,...) provoqués par des événements pluvieux supérieurs à la pluie de dimensionnement retenue.

Toute installation artisanale ou commerciale doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité pour s'assurer la protection efficace du milieu.

La disposition 14.1.2. ne s'applique pas au secteur UEp.

### **14.2. Dispositions particulières**

La disposition 14.2.1. s'applique uniquement pour le secteur UEp.

14.2.1. Dans le cadre d'un aménagement d'ensemble, les volumes nécessaires à la rétention des eaux excédentaires peuvent être mutualisés entre terrains limitrophes ou au sein d'ouvrages publics, à condition que le débit de fuite total à l'échelle du quartier ne dépasse pas la valeur de 0,7 L/s/ha.

En outre, les normes ci-dessous devront être respectées :

- Qualitatives : à assurer un niveau de qualité des rejets correspondant au minimum à la classe 1B du Système d'Evaluation de la Qualité des cours d'eau (SEQ- Eau).
- Quantitatives : et par dérogation de manière à réguler les rejets dans le réseau collecteur à 0,7 L/s/ha pour la pluie de référence défini dans l'étude globale de gestion des eaux du plateau de Saclay (pluie courte d'une durée de 2h et d'un cumul précipité de 60 mm).

## Sous-section 2.4. : Stationnement

### Article UE-15 : Obligation de réalisation d'aires de stationnement

#### **Champ d'application**

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'entre elles la norme qui lui est propre.

Le calcul des places de stationnement sera effectué dès la première tranche entamée de surface de plancher\* et en arrondissant le résultat obtenu par application de la norme.

Les places commandées\* sont prises en compte pour le calcul réglementaire du nombre de places à réaliser à conditions :

- d'être exclusivement liées à la sous-destination logement\* ;
- que les places non commandées\* représentent au moins une place par logement\* ;
- que chaque place commandée\* ne soit accessible que par une place non commandée\* ;
- qu'il n'y ait pas plus d'une place commandée\* par place non commandée\*.

#### **15.1. Dispositions générales**

##### **15.1.1. Dimensions et réalisation des places de stationnement des automobiles**

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les prescriptions ci-après.

Les places créées ou réaménagées, ainsi que les boxes et garages, doivent respecter les dimensions minimales suivantes :

#### **En cas de stationnement en bataille / perpendiculaire :**

Longueur : 5 mètres  
Largeur : 2,50 mètres  
Dégagement\* : 5 mètres

#### **En cas de stationnement en épi**

Longueur : 5,15 mètres pris perpendiculairement à la voie ;  
Largeur : 2,25 mètres  
Dégagement\* : 4 mètres

#### **En cas de stationnement longitudinal :**

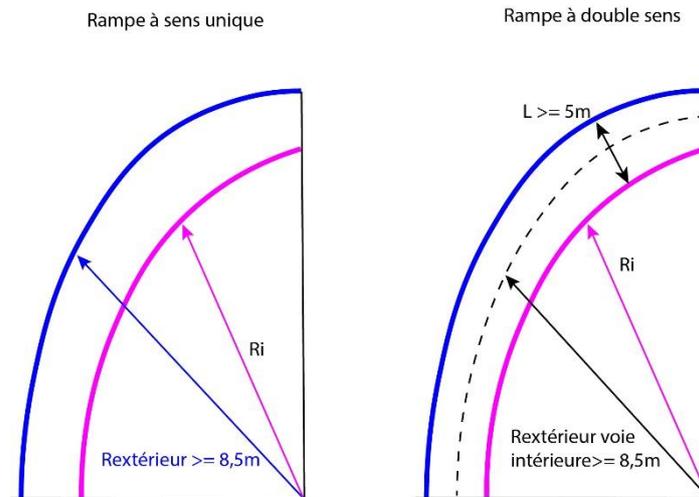
Longueur : 5 mètres  
Largeur : 2 mètres  
Dégagement\* : 3,5 mètres

### 15.1.2. Cheminements d'accès\* aux aires de stationnement

Les cheminements d'accès\* aux aires de stationnement doivent avoir une largeur au moins égale à 2,50 m ou dans le cas d'accès existant, cette largeur pourra être ponctuellement inférieure si la circulation des véhicules reste possible.

Ils ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 4 premiers mètres à partir de l'alignement\* ne doit pas excéder 5%. Au-delà, la pente maximale admise pour les rampes est de 18%.

Pour les courbes, le rayon de courbure extérieur de la rampe à sens unique, ou le rayon de courbure extérieur de la voie intérieure dans les cas d'une rampe à double sens, ne peut être inférieur à 8,50 m. Ce rayon est mesuré en projection horizontale. Pour une rampe à double sens, une largeur de 5,00 m minimum devra être respectée.



### 15.1.3. Normes de stationnement des automobiles

En secteur UE, la suppression de place de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que toute place supprimée soit récréée sur le terrain. Cette disposition ne s'applique pas en cas de transformation d'un espace clos et couvert à usage de stationnement en surface de plancher, si le nombre de place de stationnement total après travaux répond aux exigences des articles 15.1.3. à 15.1.6.

Les places de stationnement doivent être réalisées en répondant aux normes ci-dessous, calculées au prorata de la surface de plancher\* ou au prorata du nombre de logements\* ou de chambres.

Dans certains cas, la norme est différente pour les projets inscrits à moins de 500 mètres d'une gare du réseau ferré d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, secteurs repérés sur le plan de zonage et dénommé « **ZONE 1** ».

Destination de la construction	Norme Plancher (le minimum exigé)	Norme Plafond (maximum réalisable)
<p><b>Logement*</b></p> <p><b>Logement* social</b></p> <p><b>Hébergement</b> pour étudiants, résidences et structures d'hébergement et de services à vocation sociale (personnes âgées, foyers divers, ...)</p>	<p>2 places par logement* et 1 place par logement* en zone 1</p> <p>1 place visiteur pour 5 logements* à partir de 5 logements*, sauf en zone 1</p> <p>1 place par logement* et 0,5 place par logement* en zone 1</p> <p>1 place pour 3 chambres et 1 place pour 6 chambres en zone 1</p>	<p>Pas de norme plafond.</p> <p>Pas de norme plafond.</p> <p>Pas de norme plafond.</p>
<p><b>Centre de congrès et d'exposition</b></p>	<p>1 place pour 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher*</p>	<p>Pas de norme plafond</p>
<p><b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b></p>	<p>Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).</p>	<p>Pas de norme plafond</p>

#### 15.1.4. Normes de stationnement des deux-roues motorisés

Pour toute construction à destination de bureau supérieure à 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*, il est exigé une aire de stationnement pour deux-roues motorisés dont la surface, calculée au prorata de la surface de plancher\* pour ces destinations, ne peut être inférieure à 1 % de la surface de plancher\*, avec un minimum de 5 m<sup>2</sup>.

#### 15.1.5. Normes de stationnement des vélos et poussettes

Des places de stationnement doivent être réalisées pour les deux-roues non motorisés et poussettes. Elles doivent être :

- couvertes, exclusivement réservées aux vélos et poussettes, sécurisées et équipées de dispositifs fixes d'accroche, facilitant la performance des systèmes d'antivol ;
- facilement accessibles depuis l'espace public et les accès\* aux constructions ;

- situées en rez-de-chaussée, ou à défaut en extérieur sur la parcelle ;

Lorsqu'une surface de stationnement vélos et poussettes est exigible, les espaces dédiés seront d'un minimum 10 m<sup>2</sup> de surface unitaire.

2 %, arrondis à l'unité inférieure, des places de stationnement vélos seront dédiées aux vélos cargo pour une surface de 1,40 m x 2,60 m par emplacement.

Pour toute construction à partir de 4 logements\* pour l'habitation ou d'une surface supérieure à 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* pour les autres destinations, ou pour toute extension\* créant plus de 4 logements\* pour l'habitation ou plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* pour les autres destinations, il est exigé une surface minimale de locaux pour les vélos et poussettes, calculée au prorata de la surface créée suivante :

Destination de la construction	Norme Plancher (minimum)
<b>Logement*/Logement* social</b>	1,5% de la surface de plancher*
<b>Hébergement</b> pour étudiants, foyers divers hors résidences personnes âgées	1,5% de la surface de plancher*
<b>Centre de congrès et d'exposition</b>	1 place (1,5 m <sup>2</sup> ) pour 25 m <sup>2</sup> de surface de plancher* de surface de plancher*
<b>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</b> <b>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</b> <b>Etablissement de santé et d'action sociale</b> <b>Salles d'art et de spectacles</b> <b>Equipements sportifs</b> <b>Autres équipements recevant du public</b>	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...)
<b>Etablissements d'enseignement</b>	1 place (1,5 m <sup>2</sup> ) pour 10 élèves

Les permis de construire engagent à la conformité sur le stationnement vélo avec le PLU applicable et les minimums réglementaires nationaux. C'est la norme la plus contraignante qui s'applique entre le PLU et le Code de la Construction et de l'Habitation.

### **15.1.6. Réalisation d'aires de stationnement pour les livraisons**

Les emplacements nécessaires et adaptés pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, déchargement et manutention pour les livraisons doivent être réalisés sur les emprises privées.

Une aire de stationnement pour les livraisons doit être prévue pour les constructions neuves dont la surface de plancher\* totale atteint les seuils ci-dessous :

- Pour les constructions de plus de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* à destination de commerce de détail et artisanat et de bureaux ;
- Pour les constructions de plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* à destination d'entrepôts et de commerce de gros ;

L'aire doit être facilement accessible depuis le domaine public et avoir les caractéristiques minimales suivantes :

- Largeur : 3,5 mètres ;
- Longueur : 8 mètres ;
- Hauteur : 4,2 mètres.

### **15.2. Dispositions particulières**

15.2.1. Les rampes d'accès\* aux espaces de stationnement de plus de 10 places doivent permettre le croisement de véhicules au sein du terrain d'assiette\* afin d'éviter l'attente sur le domaine public. Pour ce faire, tout dispositif permettant d'éviter l'attente sur la voie publique devra être mis en œuvre.

15.2.2. La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de réhabilitation, restauration surélévation\*, aménagement et/ou extension\* d'une construction existante\* à usage d'habitation, à conditions :

- qu'il ne soit pas créé plus de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*
- que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements\*.

Cette disposition ne peut pas s'appliquer à plusieurs autorisations d'urbanisme délivrées sur le même terrain d'assiette et qui cumulées aboutiraient à la création d'une seule extension de plus de 25 m<sup>2</sup>.

Si l'une de ces conditions n'est pas remplie, le nombre de places total après achèvement des travaux doit respecter les dispositions du présent article.

## Section 3 : Equipements et réseaux

### **Article UE-16 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès\* aux voies publiques**

#### **16.1. Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées**

- 16.1.1. 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 terrain ou sur un terrain voisin.
- 16.1.2. Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions à édifier ou à aménager, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès\*, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.
- 16.1.3. Les nouvelles voies en impasse (desservant au moins deux unités foncières\* bâties ou à bâtir) d'au moins 50 m ou la prolongation d'une voie en impasse existante portant la longueur de la voie à plus de 50 mètres doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de sécurité incendie puissent faire demi-tour.
- 16.1.4. Pour toute opération soumise à permis d'aménager (PA), la largeur minimale des nouvelles voies est portée à 8 mètres, dont 5,5 mètres de chaussée, pour toute voie supportant une circulation automobile et desservant plus de trois logements\* et /ou trois bâtiments.
- 16.1.5. Des conditions de desserte différentes peuvent être admises pour les projets d'extension\*, de restauration ou de réhabilitation de constructions existantes\*, s'il n'est pas créé de nouveau logement\*.

#### **16.2. Conditions d'accès\* aux voies ouvertes au public**

- 16.2.1. L'ensemble des places de stationnement aménagées sur le terrain doit être desservi par un accès depuis un voie de desserte. Cet accès aura une largeur suffisante au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants, etc.) et sa localisation dans la commune.
- 16.2.2. L'emplacement des nouveaux accès\* carrossables doit tenir compte :
- du risque éventuel pour la circulation et la sécurité des usagers de l'espace public ou des personnes utilisant ces accès\*. La sécurité des usagers doit être appréciée compte tenu de la position des accès\*, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic ;
  - des alignements\* d'arbres sur la voie publique et autres espaces paysagers ou d'intérêt écologique, afin d'assurer le maintien de leur bon état phytosanitaire ;
  - des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situé sur l'emprise de la voie ;
  - des accès\* existants sur les parcelles limitrophes, afin de limiter l'impact sur l'espace public.

## **Article UE-17 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

### **17.1. Alimentation en Eau potable**

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

17.1.2. Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une sécurité incendie conformément aux normes en vigueur.

### **17.2. Assainissement des eaux usées et eaux pluviales**

17.2.1. Toute construction, installation ou aménagement doit respecter le règlement intercommunal d'assainissement.

Pour tout raccordement sur les collecteurs intercommunaux du SIAHVY, le règlement d'assainissement collectif du SIAHVY s'applique.

En complément, dans le secteur UEp :

17.2.2. Dans le cadre d'un aménagement d'ensemble, les volumes nécessaires à la rétention des eaux excédentaires peuvent être mutualisés entre terrains limitrophes ou au sein d'ouvrages publics, à condition que le débit de fuite total à l'échelle du quartier ne dépasse pas la valeur de 0,7 L/s/ha.

En outre, les normes ci-dessous devront être respectées :

- Qualitatives : à assurer un niveau de qualité des rejets correspondant au minimum à la classe 1B du Système d'Évaluation de la Qualité des cours d'eau (SEQ- Eau).
- Quantitatives : et par dérogation de manière à réguler les rejets dans le réseau collecteur à 0,7 L/s/ha pour la pluie de référence défini dans l'étude globale de gestion des eaux du plateau de Saclay (pluie courte d'une durée de 2h et d'un cumul précipité de 60 mm).

### **17.3. Communications électroniques, réseau électrique, éclairage public et autres réseaux d'énergie**

17.3.1. Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain sur le terrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

17.3.2. Doivent être prévues dans les façades\* ou les clôtures\*, les réservations pour les coffrets d'alimentation en électricité et en gaz ainsi que pour les réseaux de télécommunication.

17.3.3. A l'exception des extensions\* de construction ne créant pas de logements\* ou de superficie de bureaux supplémentaires, toute nouvelle construction doit être desservie par les réseaux de communication électronique à très haut débit ou disposer des fourreaux d'attente de connexion.

### **17.4. Collecte des déchets et des ordures ménagères pour les nouvelles constructions**

Les constructions nouvelles ou faisant l'objet d'une restructuration lourde, composées de 3 logements ou plus, doivent comporter des aménagements ou des locaux pour les ordures ménagères, adaptés à leur importance et aux activités qui s'y exercent. Les locaux doivent être accessibles de plain-pied à partir de la voie de desserte ou du trottoir. Leur configuration doit éviter que les containers soient visibles depuis l'espace public.

Pour les constructions comprenant plus de 10 logements, un local ou plusieurs locaux destinés au stockage des ordures ménagères nécessaires au tri sélectif doivent être aménagés.

Les locaux de stockage doivent avoir une capacité suffisante pour le remisage des contenants. Dans le cadre d'une opération comprenant 45 logements ou plus, il est obligatoire de réaliser sur l'unité foncière un système d'apport volontaire, sous réserve de respecter les contraintes techniques fixées par l'autorité compétente en matière de gestion des déchets. Si aucun dispositif d'apport volontaire n'est possible techniquement sur l'unité foncière, des locaux destinés au stockage des ordures ménagères nécessaires au tri sélectif doivent être aménagés.

La disposition 17.4. ne s'applique pas au secteur UEp.

## ZONE UG

*La zone UG est une zone mixte comprenant notamment la centralité du Guichet et le cœur de Mondétour. Elle comprend un secteur UGa qui correspond aux secteurs de diffusion de la dynamique urbaine autour de la centralité du Guichet et de sa gare.*



## Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

### Article UG-1 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits

Sont interdits :

- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions à destination de commerce de gros, d'industrie et de centre de congrès et d'exposition ;
- Les constructions à destination d'équipements sportifs ;
- Les constructions à destination d'habitation mono-orientées\* vers la RN118, dans une bande de 200 mètres depuis l'axe de la voie ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à enregistrement ou à autorisation, et celles soumises à déclaration lorsqu'elles constituent un atelier de réparation et d'entretien de véhicules à moteur y compris les activités de carrosserie et de tôlerie ;
- La création de terrain de camping et de parc résidentiel de loisirs ainsi que l'aménagement de terrain destiné à l'hivernage des caravanes et des résidences mobiles ou démontables ;
- Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux divers et de flottes de véhicules non liés à une autre destination autorisée dans la zone ou non liés à l'exploitation d'un service public ;
- L'aménagement de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- Toutes constructions, installations, aménagements ou activités susceptibles de générer des nuisances notamment sonores, visuelles, ou olfactives pour le voisinage.

### Article UG-2 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions

Les constructions, les aménagements, les installations et les travaux énumérés ne sont autorisés que dans le cadre du respect des conditions et des limitations décrites.

- Les constructions à destination d'habitation sous conditions et dans les limites suivantes :
  - comporter moins de 20% de logements\* ou d'hébergements mono-orientés\* vers le Nord, pour les constructions comportant plusieurs logements\* ou hébergements.
- Les constructions à destination d'entrepôt, sous conditions et dans les limites suivantes :
  - être complémentaire à une construction à destination d'artisanat et commerce de détail ou de restauration autorisée dans la zone et avoir une surface de plancher inférieure à celle à destination d'artisanat et commerce de détail ou de restauration.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, sous conditions et dans les limites suivantes :
  - qu'elles correspondent à des activités nécessaires aux besoins des habitants ou usagers de la zone ;
  - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants ;
  - qu'il n'en résulte pas de nuisance pour le voisinage ;
  - qu'il existe une bonne compatibilité avec les réseaux d'infrastructures et d'assainissement.

- Les antennes relais sous conditions et dans les limites suivantes :
  - s'intégrer dans paysages et l'environnement et respecter les dispositions de la charte relative aux antennes relais figurant en annexe\* du règlement ;
  - être située en dehors du périmètre d'une construction classée ou inventoriée au titre de la législation sur les monuments historiques et hors sites inscrits et classés ;
  - limiter la multiplication des supports en se servant des installations existantes le cas échéant (mutualisation entre opérateurs) ;
  - pour les antennes relais situées au sein du périmètre d'une construction classée ou inventoriée au titre de la législation sur les monuments historiques et au sein des sites inscrits et classés, les évolutions des installations existantes et nécessaires au fonctionnement du réseau sont autorisées.
  
- Les affouillements\* et exhaussements\* des sols, sous conditions et dans les limites suivantes :
  - être situés dans l'emprise des constructions autorisées ;
  - ou être nécessaires à l'accès\* aux places de stationnement ;
  - permettre l'installation de dispositifs de géothermie, qui seront de préférence situés sous les emprises déjà artificialisées ;
  - dans les autres cas, être inférieurs à 1,2 mètre de hauteur et de profondeur par rapport au terrain existant\* avant travaux et concerner au maximum 10% du terrain d'assiette\*.
  
- Au sein des enveloppes d'alertes de zone humide (voir inventaire au sein du rapport de présentation et cartographie en annexe du présent règlement), les pétitionnaires de projets présentant une emprise au sol et/ou un aménagement des espaces libres devront vérifier la présence d'une telle zone humide. Si cette dernière devait être avérée, les projets devront s'implanter de manière à limiter leur impact sur la zone humide. Par ailleurs, les déblais et remblais seront strictement limités à l'emprise des constructions autorisées et à leurs accès depuis la voie de desserte sans excéder 1,2 m de hauteur et de profondeur par rapport au terrain existant avant travaux et dans la limite de 10% du terrain d'assiette\*.

### **Article UG-3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle**

- 3.1. Les programmes de logements\* réalisés sur un même terrain d'assiette\* , en un seul ou en plusieurs bâtiments, et qui portent, après projet, sur une surface de plancher\* totale supérieure à 400 m<sup>2</sup> à usage d'habitation (y compris les surfaces affectées aux circulations : hall, couloirs, paliers) ou qui se composent de 6 logements\* au moins ne sont autorisés que s'ils comportent au minimum 30% de logements et de surface de plancher\* destinée à des logements\* sociaux\* comptabilisés au titre de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU).
  
- 3.2. En rez-de-chaussée des constructions implantées sur des parcelles bordées par un « Linéaire de diversité commerciale » repéré sur les plans de zonage, ne sont autorisés que les changements de destination ou la création de locaux aux destinations :
  - Artisanat et commerces de détail
  - Restauration
  - Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Sont également autorisés en rez-de-chaussée des constructions implantées sur ces parcelles, l'aménagement de locaux communs à l'ensemble de la construction (hall, locaux vélos, locaux techniques...) et les équipements d'intérêt collectif et services publics ; tant que cela ne porte pas atteinte à la continuité commerciale.

- 3.3. Les constructions à destination de logement\* comportant plus de trois logements\* devront comporter au moins 75% de logements\* d'une taille supérieure à 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*. Dans le cas d'un projet portant sur un terrain d'assiette\* comprenant des logements\* préexistants dont la surface de plancher\* est inférieure ou égale à 40 m<sup>2</sup>, seule la construction de logements\* d'une taille supérieure à 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* (équivalent T2) est autorisée, tant que le taux de 75% n'est pas atteint.

## Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

### Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions

#### Article UG-4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

##### **Champ d'application**

Le retrait des constructions est mesuré depuis chaque point de la façade jusqu'au point le plus proche de l'alignement actuel ou projeté.

Par ailleurs, ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, sous réserve du respect des normes relatives à la circulation routière et à la sécurité :

- les éléments de modénature\*, marquises, auvents, débords de toiture ;
- les loggia\*s, les balcons et les perrons non clos ;
- en cas de travaux sur des constructions existantes et régulièrement édifiées implantées en recul\*, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 30 cm d'épaisseur ;
- les clôtures, les rampes d'accès, les murs de soutènement,
- les parties enterrées des constructions.

#### **4.1. Dispositions générales**

4.1.1. Les constructions doivent s'implanter :

- Pour les rez-de-chaussée : à l'alignement\* ou en retrait\* de 5 mètres minimum des voies et emprises publiques ;
- Pour le 1<sup>er</sup> niveau (R+1) : à l'alignement\* ou en retrait\* de 5 mètres minimum des voies et emprises publiques ;
- Pour les niveaux supérieurs (R+2 et plus) : implantation libre.

4.1.2. Les constructions (y compris les parties enterrées) doivent s'implanter en recul\* de 2 mètres minimum des emprises ferroviaires et des emprises foncières de la RN118.

#### **4.2. Dispositions particulières**

4.2.1. Les saillies\* traditionnelles telles que balcons, débords de toiture\*, modénatures\* sont admises en surplomb des emprises publiques dès lors qu'elles se situent à 3,5 mètres au-dessus du niveau de l'emprise publique et qu'elles présentent un débord sur l'emprise publique au plus égal à 1 mètre sans dépasser la largeur du trottoir et sous réserve de l'avis favorable du gestionnaire de la voie concernée.

## **Article UG-5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives\***

### **Champ d'application**

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives\* des terrains d'assiette, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain. Elles régissent également l'implantation des constructions par rapport aux limites communales.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les éléments de modénature\*, marquises, auvents, débords de toiture ;
- en cas de travaux sur des constructions existantes, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 30 cm d'épaisseur ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les perrons non clos et escaliers d'accès\* et à condition qu'ils soient d'une hauteur inférieure à 60 cm par rapport au terrain existant\* avant travaux ;
- les terrasses de moins de 60 cm de hauteur par rapport au terrain existant\* avant travaux.

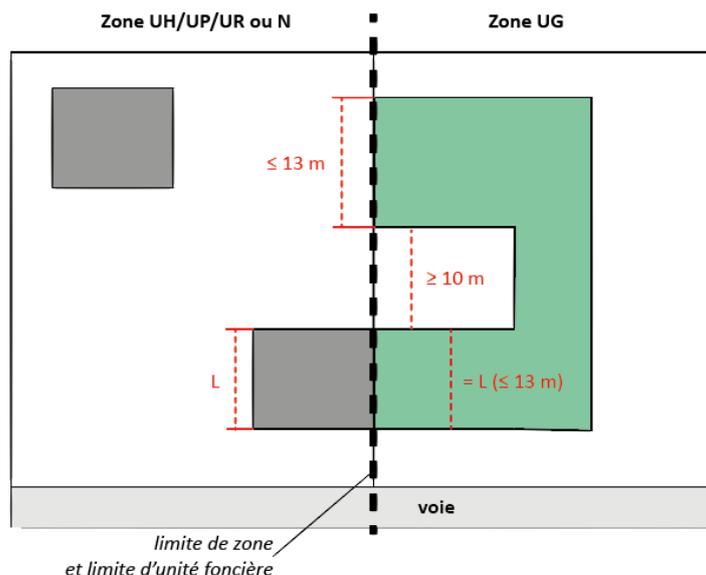
### **5.1. Dispositions générales**

- 5.1.1. Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives\* ou en retrait\*.
- 5.1.2. En cas de retrait\* :
- celui-ci doit être au moins égal à la moitié de hauteur de la construction à l'égout du toit\* ou à l'acrotère\* ( $L \geq H/2$ ), avec un minimum de 2,5 mètres.
  - en cas de vue\* réalisée sur la façade\* en retrait\*, le retrait\* doit être au moins égal à la hauteur de la construction à l'égout du toit\* ou à l'acrotère\* ( $L \geq H$ ), avec un minimum de 8 mètres.
- 5.1.3. Les constructions annexes\* ou à usage de stationnement isolées (motorisé ou non) peuvent être implantées sur toute limite séparative\* ou en retrait\*. En cas de retrait\*, celui-ci doit être au moins égal à 1 mètre ou à 8 mètres en cas de vue(s).
- 5.1.4. Les aires de stationnement doivent être réalisées en retrait\* des limites séparatives\* avec un minimum de 2 mètres, sauf si le fonds voisin est protégé des nuisances par un mur plein d'au minimum 1,2 mètre de haut.
- 5.1.5. Les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères peuvent être implantés sur les limites séparatives\* ou en retrait\* d'au moins 1 mètre.

## 5.2. Dispositions particulières

Lorsque la limite séparative\* est aussi une limite de la zone UH, UP, UR ou N, deux dispositions s'appliquent :

- les façades\* en limite séparative\* doivent être d'une longueur inférieure à 13 mètres et être distantes entre elles d'au moins 10 mètres,
- lorsqu'une construction principale existante est implantée sur la limite séparative\*, une façade\* de la nouvelle construction implantée en limite séparative\* (le cas échéant) doit être adossée à la construction existante\* sans en dépasser la hauteur et la longueur.



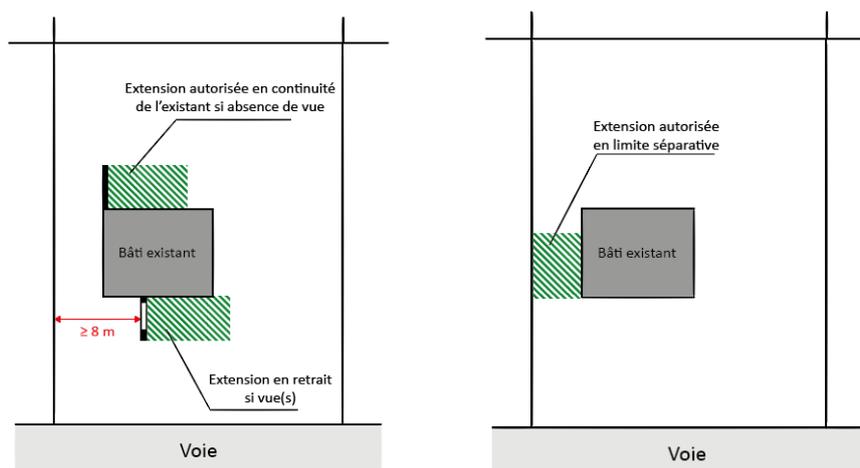
5.2.1. S'il existe une construction implantée en limite séparative\* de fond de parcelle sur le terrain contigu, la nouvelle construction peut être adossée à la construction existante\*, à condition de ne pas en dépasser la hauteur et la longueur dans les limites du présent règlement.

5.2.2. Les modifications et/ou extensions horizontales des constructions existantes implantées avec un retrait moindre à celui imposé, sont autorisées à conditions que :

- les vues\* nouvellement créées soient implantées au minimum à 8 mètres de la limite séparative\* la plus proche ;
- si l'extension\* ne s'implante pas en limite séparative\*, la distance par rapport à la limite séparative\* latérale ne soit pas diminuée.

Les extensions verticales (surélévations) des constructions existantes sont autorisées à conditions que :

- les vues\* nouvellement créées soient implantées au minimum à 8 mètres de la limite séparative\* la plus proche ;
- si l'extension\* ne s'implante pas en limite séparative\*, la distance par rapport à la limite séparative\* latérale ne soit pas diminuée.



## Article UG-6 : Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur un même terrain d'assiette

### Champ d'application

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les éléments de modénature\*, marquises, auvents, débords de toiture ;
- en cas de travaux sur des constructions existantes, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 30 cm d'épaisseur ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès\* pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage ;
- les perrons non clos et escaliers d'accès\*.

### 6.1. Dispositions générales

- 6.1.1. Lorsque les constructions principales réalisées sur un même terrain d'assiette\* ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades\* en vis-à-vis sans vue\* doit être au moins égale à 8 mètres.
- 6.1.2. Lorsque l'une au moins des façades\* des deux constructions principale non contiguës réalisées sur un même terrain d'assiette\* comporte une ou plusieurs vues\*, la distance séparant les façades\* en vis-à-vis doit être au moins égale à 16 mètres.
- 6.1.3. La distance minimale en tout point entre une construction principale et une construction annexe\* est fixée à 1 mètre.

### 6.2. Dispositions particulières

- 6.2.1. Il n'est pas fixé de règle :
  - pour les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
  - entre deux constructions annexes\* ;
  - pour les ouvrages techniques.

- 6.2.2. Dans le cas de constructions principales existantes\* implantées avec un retrait\* moindre à celui imposé aux dispositions générales du présent article, les travaux de modifications, de réhabilitation, rénovation et/ou extensions\* sont autorisées à condition que les vues\* nouvellement créées soient implantées au minimum à 8 mètres du point le plus proche de la façade\* en vis-à-vis.

### Article UG-7 : Emprise au sol\* des constructions

#### **Champ d'application**

L'emprise au sol\* est la projection verticale 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 qui n'excèdent pas 60 cm également, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 30 cm d'épaisseur posés sur les constructions existantes ainsi que les ombrières mises en place sur les parcs de stationnement de plus de 10 places de stationnement.

Par ailleurs, sont également incluses dans le calcul de l'emprise au sol\* toute construction ou partie de construction s'élevant à plus de 60 cm du terrain existant\* avant travaux.

#### **7.1. Dispositions générales**

L'emprise au sol\* des constructions ne peut excéder :

Superficie du terrain d'assiette*	Emprise au sol* maximale autorisée	
	UG	UGa
< 600 m <sup>2</sup>	30%	30%
≥ 600 m <sup>2</sup> et < 1000 m <sup>2</sup>	50%	40%
≥ 1000 m <sup>2</sup>	80%	60%

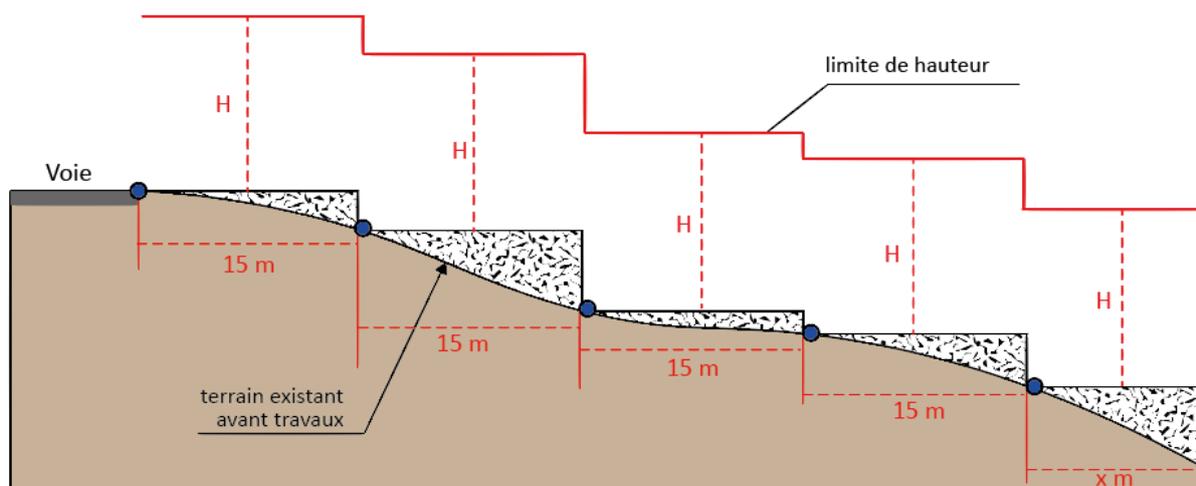
## Article UG-8 : Hauteur des constructions

### Champ d'application

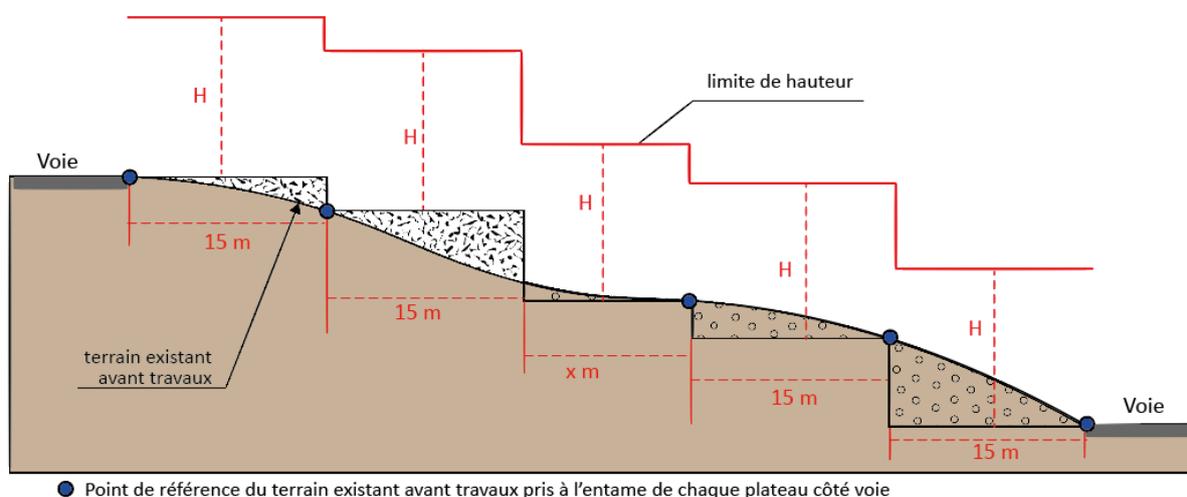
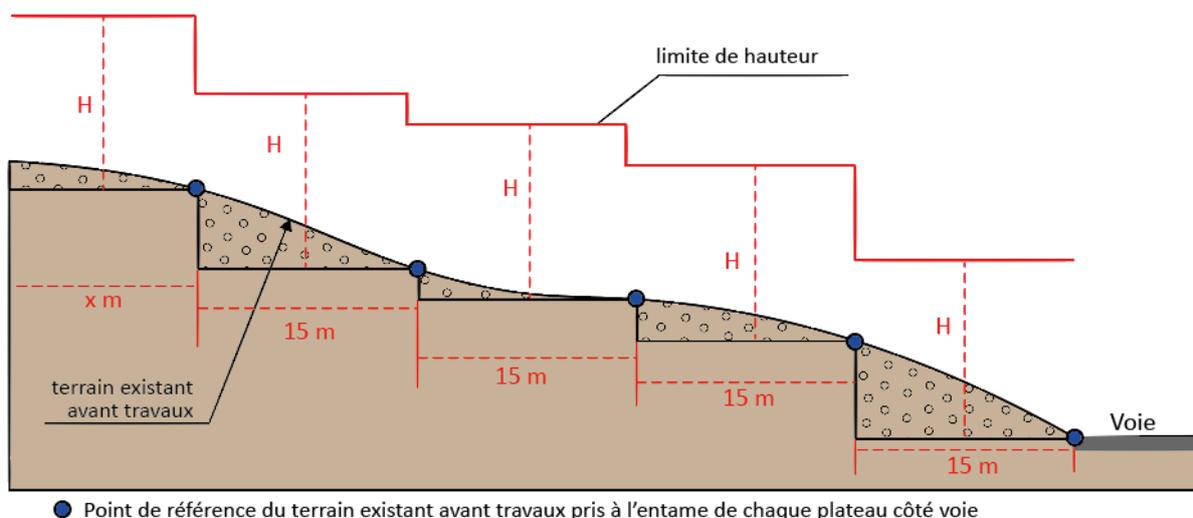
Ne sont pas comptabilisés dans la hauteur maximale autorisée :

- Les souches de cheminées ;
- Les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables dans la limite d'1,5 mètre de hauteur comptée à partir du point culminant du bâtiment sur lequel ils prennent place ;
- Les garde-corps dans la limite de 1,2 mètre et à condition d'être traités à claire-voie.
- En cas de travaux sur des constructions existantes et régulièrement édifiées, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 30 cm d'épaisseur.

Le niveau de référence pour la mesure de hauteur est celui de la voie de desserte du terrain pour le 1<sup>er</sup> plateau de 15 mètres de profondeur et celui du terrain existant\* avant travaux pour les plateaux de 15 mètres de profondeur suivants (référence prise à l'entame du plateau). Dans le cas de terrains traversants, la tranche de 15 mètres (ou moins) servant de jonction entre le niveau haut et le niveau bas est prise au regard de la rue la plus basse. Les schémas suivants illustrent cette définition. Dans le cas de terrains situés à l'angle de deux rues, la rue prise en référence pour le plateau de 15 mètres est la rue la plus basse des deux.



● Point de référence du terrain existant avant travaux pris à l'entame de chaque plateau côté voie



## 8.1. Dispositions générales

8.1.1. La hauteur maximale des constructions est fixée à :

Zone	Constructions principales				Annexes
	Toiture à plusieurs pentes		Toiture à une seule pente	Toiture plate	
	Faîtage	Egout du toit	Faîtage	Acrotère	
UG, UGa	12 mètres	9 mètres	9 mètres	9 mètres	3 mètres

8.1.2. Les garde-corps de sécurité inférieurs à 1,2 mètres ne sont pas constitutifs d'un acrotère\* lorsqu'ils sont réalisés à claire-voie\*.

## 8.2. Dispositions particulières

8.2.1. S'il existe une construction implantée en limite séparative\* du terrain contigu et que sa hauteur est supérieure à celle fixée au 8.1.1., la nouvelle construction peut être adossée à la construction existante\*, à condition de ne pas en dépasser la hauteur.

8.2.2. Lorsque la limite séparative\* est également une limite de la zone UH, UP, UR ou N, la hauteur maximale dans une bande de 8 mètres par rapport à cette limite séparative\* est fixée à :

Zone	Constructions principales				Annexes
	Toiture à plusieurs pentes		Toiture à une seule pente	Toiture plate	
	Faîtage	Egout du toit	Faîtage	Acrotère	
UG	10 mètres	7 mètres	7 mètres	7 mètres	3 mètres

8.2.3. Lorsque la construction principale prévue sur le terrain d'assiette\* fait preuve d'exemplarité environnementale ou à énergie positive telle que définie dans le code de la construction et de l'habitation, la hauteur maximale au faîtage peut être majorée de 2,5 mètres sur 30% de l'emprise de la construction existante ou à créer.

8.2.4. Les dispositions fixées au 8.1. ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

8.2.5. Dans la zone du PPRI, le terrain existant\* est celui du niveau de référence correspondant à la cote de hauteur de crue.

## **Article UG-9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures\***

### **9.1. Dispositions générales**

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.

9.1.1. Les constructions doivent s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti en respectant au mieux la végétation existante, la morphologie des lieux et l'architecture environnante. Les constructions doivent tenir compte des traits dominants du paysage bâti et végétal de la commune, afin d'en préserver les particularités et de garder une harmonie entre les constructions à édifier ou à aménager et l'environnement bâti et végétal existant.

9.1.2. Composition générale :

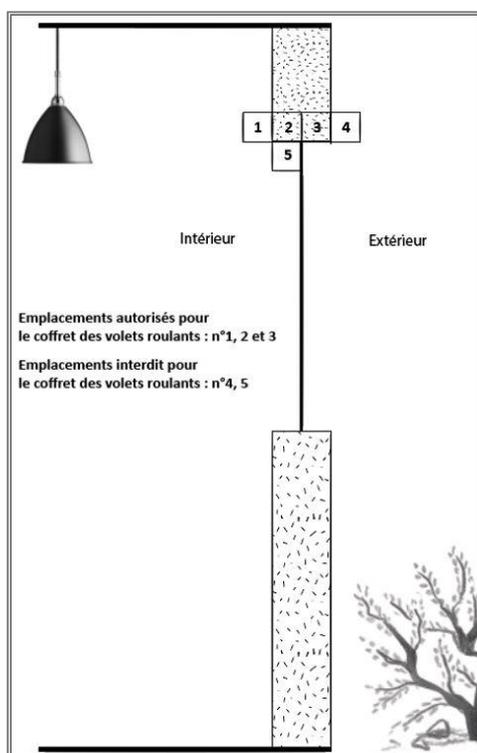
- Les façades\* à l'alignement doivent avoir une longueur inférieure à 50 mètres et être distantes entre elles d'au-moins 8 mètres.
- Les linéaires de façade\* supérieurs à 50 mètres sont interdits.

9.1.3. Aspect des matériaux :

- Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur les façades\* extérieures des constructions et des clôtures\*.
- Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.
- Les jointements au mortier gris autour des pierres naturelles régionales et notamment des pierres en meulière ou en grès sont interdits.

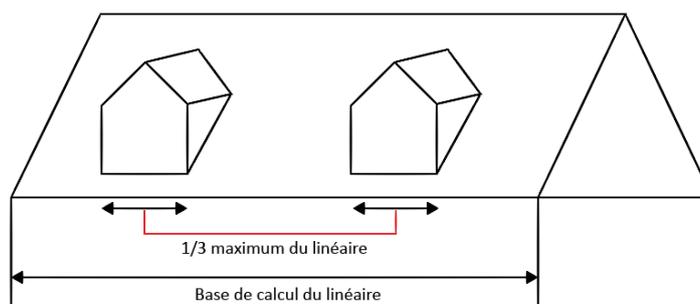
#### 9.1.4. Façades\* :

- Toutes les façades\* des constructions doivent être traitées avec le même soin et en harmonie entre elles.
- Les façades\* aveugles doivent être traitées avec le même soin que les façades\* principales. Leur ornementation ou leur végétalisation doit être recherchée.
- Les coffrets de volets roulants ne doivent pas être visibles en façade.



#### 9.1.5. Toitures :

- Les couvertures d'aspect tôle ondulée, papier goudronné ou fibrociment sont interdites sur les constructions principales.
- Les édifices et ouvrages techniques tels que machineries d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être intégrés harmonieusement à la construction.
- Les cheminées peuvent dépasser du volume de la toiture et excéder de 50 cm la hauteur définie à l'article 8.
- Les cheminées doivent être traitées avec des matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.
- Les lucarnes\* doivent avoir une longueur cumulée inférieure au tiers de la longueur de la façade\* à condition qu'elles ne soient pas accolées et qu'elles soient en retrait du plan de la façade.



- Les toitures terrasses peuvent être admises à condition de correspondre au moins à l'un des cas suivants :

- couvrir moins de 50% de l'emprise du bâtiment ;
- faire l'objet d'un traitement végétalisé sur au moins 80% de la superficie de toiture réalisée en terrasse ;
- être destinées à recevoir des installations de type panneaux solaires ou photovoltaïque sur au moins 80% de la superficie de toiture réalisée en terrasse ;

Dans tous les cas, le traitement des toitures-terrasses (volumes, matériaux, couleurs) doit garantir leur bonne insertion dans le site, y compris depuis les points de vue éloignés.

- Les toitures de toute nature (à pente ou non) peuvent être végétalisées. Dans ce cas, elles doivent comporter tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.
- Les éléments des dispositifs permettant la production d'énergie à partir de l'énergie solaire doivent s'inscrire dans la composition d'ensemble du projet et être parfaitement intégrés aux constructions :
  - ils seront préférentiellement installés sur les constructions annexes\* ;
  - ils devront respecter la pente de la toiture à l'exception des toitures-terrasses ;
  - ils devront être positionnés de préférence au plus proche de la gouttière afin de limiter leur impact visuel ;
  - ils s'inscriront de préférence dans le rythme des ouvertures existantes pour ne pas clairsemer le toit d'éléments isolés, à l'exception des toitures-terrasses ;
  - les panneaux à tubes seront de préférence évités.

#### 9.1.6. Eléments techniques :

- Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade\*.
- Les balcons et autres éléments en surplomb doivent canaliser leurs eaux. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias\* et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades\*. Les dispositifs de trop-plein visibles type « pissettes » sont de préférence évités..
- Les rampes destinées à desservir les espaces de stationnement doivent être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs. Il est préconisé d'opter pour des chemins de roulement.
- Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, de préférence non visible depuis l'espace public ou camouflés par un revêtement identique à la façade\* ou s'harmonisant avec elle.
- Les coffrets d'alimentation, pompes à chaleur, VMC, climatisations et autres éléments techniques doivent être intégrés dans la composition générale de la façade\* des constructions à l'alignement\* et présenter une couleur identique à celle du ravalement.

#### 9.1.7. Clôtures\* et portails :

- Les clôtures\* sur rue participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre, leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec la construction.
- A l'exception des poteaux dont la hauteur est limitée à 2,5 mètres, chapeau compris, la hauteur totale moyenne est limitée à 2 mètres.
- Si la clôture comprend un mur plein, la hauteur moyenne de ce dernier ne doit pas dépasser 1,20m. La hauteur du muret peut être ajustée pour accueillir les coffrets techniques et boîtes aux lettres qui doivent être regroupés et tenir compte de l'emplacement du futur portail.
- En cas de modification portant sur moins de la moitié d'une clôture\* existante, la partie modifiée peut conserver les caractéristiques de la partie non modifiée.

- La hauteur moyenne des autres clôtures\* ne peut excéder 2 mètres.
- La conception des clôtures\* doit prendre en compte la nécessité d'assurer une continuité biologique avec les espaces libres voisins et avec l'espace public. Sauf impossibilité technique, elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture\* de format 15 cm x 15 cm, par tranche entamée de 20 m de linéaire de clôture\*.
- Les clôtures\* réalisées en pierres naturelles régionales du type « meulière » ou « grès » doivent être conservées. Leur destruction partielle reste possible pour la réalisation d'un accès\*, si aucune autre solution satisfaisante ne peut être trouvée. Leur destruction totale reste possible si la future construction est implantée à l'emplacement de ces clôtures, à condition que la façade\* de la future construction ait un aspect extérieur similaire à la clôture détruite.

## **9.2. Dispositions particulières**

### 9.2.1. Restauration des constructions existantes :

- L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors des ravalements et des réhabilitations.
- Les nouveaux percements doivent s'intégrer dans la composition des façades\* (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature\*).
- Les murs en pierres de taille prévues pour être apparentes doivent être préservés.
- La conservation des éléments d'ornementation existants (modénatures, encadrements, corniches, volets battants, céramique de façade, ...) seront recherchées.
- La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante\*.

### 9.2.2. Extension\* et surélévation\* des constructions existantes :

- Toute extension\* ou surélévation\* de construction doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain en harmonie avec la construction initiale.
- La conservation et l'ornementation des éléments d'ornementation existants (modénatures, encadrements, corniches, volets battants, céramique de façade, ...) seront recherchées.

## **Article UG-10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti repéré**

### **10.1. Dispositions générales pour les travaux réalisés sur des constructions existantes**

#### 10.1.1. Tous les travaux réalisés sur des constructions identifiées doivent être conçus de manière à :

- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme, la composition architecturale ainsi que les éléments de modénatures ;
- Mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ;
- Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale ;
- Les spécificités architecturales et notamment les éléments de modénatures maintenus ne pourront être que restaurés.

10.1.2. Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux travaux strictement nécessaires aux mises en conformité « sécurité incendie » et/ou « accessibilité handicapé » sur les équipements recevant du public qui sont aussi des bâtiments repérés.

10.1.3. Dans le cas d'un bâtiment repéré contenant un local à destination de commerce et activités de services, une des façades dudit bâtiment peut faire l'objet de travaux permettant d'améliorer le fonctionnement de son activité, à condition de ne pas altérer les caractéristiques architecturales et patrimoniales du bâtiment repéré.

## **10.2. Dispositions particulières relatives aux ouvrages, installations ou travaux visant à l'exploitation des énergies renouvelables ou aux économies d'énergie.**

10.2.1. Dispositifs solaires (capteurs solaires thermiques par panneaux, capteurs solaires photovoltaïques, tuiles ou ardoises solaires) : les dispositifs à énergie solaire seront de préférence installés sur les toitures non visibles depuis l'espace public, sur les annexes, et en harmonie avec le rythme des ouvertures existantes de la construction sur laquelle ils sont installés.

10.2.2. Isolation thermique par l'extérieur :

- Edifices remarquables : excepté pour les façades sur rue (hors toitures), l'isolation thermique par l'extérieur est autorisée à condition que la construction conserve son aspect extérieur d'origine, ses qualités patrimoniales et une unité d'ensemble. Dans tous les cas, l'isolation thermique par l'extérieur doit rester l'exception.
- Edifices de caractère : l'isolation thermique par l'extérieur est autorisée à condition que la construction conserve son aspect extérieur d'origine, ses qualités patrimoniales et une unité d'ensemble. Dans tous les cas, l'isolation thermique par l'extérieur doit rester l'exception.

10.2.3. Les éoliennes installées sur le bâtiment repéré ou sur un mât visible depuis l'espace public sont interdites.

10.2.4. Les citernes destinées à recueillir l'eau pluviale, les installations similaires et les pompes à chaleur doivent être implantées de manière à ne pas être visibles de l'espace public ou être inscrites dans un ouvrage en harmonie avec l'aspect de la construction sur laquelle elles sont implantées.

## **10.3. Règles applicables aux bâtiments remarquables :**

10.3.1. Aucune démolition de bâtiments dits remarquables n'est autorisée sauf pour les extensions, surélévations, modifications de façade, de toiture ou autre modifications antérieures, susceptibles d'avoir altérés le caractère patrimonial de la construction. Les démolitions partielles visant à isoler thermiquement les constructions en toiture sont autorisées à condition qu'une fois le projet finalisé, l'aspect architectural antérieur n'ait pas été altéré.

10.3.2. L'extension horizontale des constructions est autorisée à condition qu'elle permette d'améliorer la situation préexistante et de leur insertion dans la composition architecturale.

10.3.3. La surélévation des constructions est interdite, excepté en cas d'isolation thermique de la toiture, et dans la limite des modifications uniquement nécessaire à cette isolation.

10.3.4. La création de nouvelles baies et la modification des baies existantes sont autorisées à condition de leur insertion harmonieuse dans la composition architecturale. Cette règle est valable pour toutes les façades de la construction.

10.3.4. La suppression des détails architecturaux est autorisée à condition qu'elle soit rendue nécessaire par une transformation s'insérant dans la composition architecturale.

10.3.5. Toute autre modification est autorisée sous réserve qu'elle s'insère dans la composition architecturale.

10.3.6. La restitution d'un aspect antérieur faisant appel aux techniques adaptées ou aux matériaux de substitution destinés à maintenir l'aspect général et l'unité d'ensemble est autorisée.

#### **10.4. Règles applicables aux bâtiments de caractère :**

10.4.1. Les immeubles dits de caractère doivent être maintenus. Toutefois, leur démolition partielle est autorisée à condition qu'elle ne concerne pas la façade sur rue, excepté dans le cas d'une isolation thermique en toiture et à condition qu'une fois le projet finalisé, l'aspect architectural antérieur n'ait pas été altéré. De plus, la démolition des extensions, surélévation, modification de façade, de toiture ou autres modifications antérieures, susceptibles d'avoir altéré le caractère patrimonial de la construction est autorisée.

10.4.2. L'extension des constructions est autorisée à condition de leur insertion dans la composition architecturale.

10.4.3. La création de nouvelles baies et la modification des baies existantes sont autorisées à condition de leur insertion harmonieuse dans la composition architecturale si elles impactent la ou les façades sur rue.

10.4.4. La suppression des détails architecturaux est autorisée à condition qu'elle soit rendue nécessaire par une transformation s'insérant dans la composition architecturale.

10.4.5. Toute autre modification est autorisée sous réserve qu'elle s'insère dans la composition architecturale si elle impacte la ou les façades sur rue.

10.4.6. La restitution d'un aspect antérieur faisant appel aux techniques adaptées ou aux matériaux de substitution destinés à maintenir l'aspect général et l'unité d'ensemble est autorisée.

#### **Article UG-11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions**

Pour les constructions soumises à l'application de la réglementation thermique type RT 2012, les exigences suivantes devront être respectées :

Critère d'Analyse	Prescriptions
<b>Bbio</b> : Besoin bioclimatique conventionnel en énergie d'un bâtiment pour le chauffage, le refroidissement et l'éclairage artificiel. Il traduit les efforts architecturaux réalisés pour réduire les consommations énergétiques.	$B_{bio} < B_{bio\ max} - 10\ %$

Critère d'Analyse	Prescriptions
<b>Cep</b> : Consommation en énergie primaire pour le chauffage, le refroidissement, la production d'eau chaude sanitaire, l'éclairage artificiel des locaux et les auxiliaires de fonctionnement.	Cep < Cep max – 10 %

Les autres constructions devront respecter la réglementation environnementale en vigueur.

### Sous-section 2.3. : Traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis et abords de construction

#### Article UG-12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surface éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aire de jeux et de loisirs

##### 12.1. Dispositions générales

12.1.1. Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement). Les éléments paysagers et les plantations d'intérêt préexistants, en particulier les arbres, doivent être au maximum conservés sous réserve de leur bon état phytosanitaire.

12.1.2. Les espaces végétalisés sur dalle doivent comporter au moins 60 cm d'épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.

12.1.3. Les emplacements de stationnement ne peuvent être réalisés sur des espaces de pleine-terre\*.

##### 12.2. Espaces libres

Les obligations minimales suivantes s'imposent. Un coefficient de biotope par surface (CBS)\* s'applique pour chaque terrain d'assiette\* :

Superficie du terrain d'assiette*	CBS*		Dont espace de pleine terre*	
	UG	UGa	UG	UGa
< 600 m <sup>2</sup>	0,55	0,55	0,45 (soit 45% du terrain d'assiette*)	0,45 (soit 45% du terrain d'assiette*)
≥ 600 m <sup>2</sup> et < 1000 m <sup>2</sup>	0,35	0,45	0,25 (soit 25% du terrain d'assiette*)	0,3 (soit 30% du terrain d'assiette*)
≥ 1000 m <sup>2</sup>	0,15	0,3	0,1 (soit 10% du terrain d'assiette*)	0,2 (soit 20% du terrain d'assiette*)

Pour le détail du calcul du CBS\*, se référer la définition du lexique.

### **12.3. Plantations et aménagements paysagers**

- 12.3.1. Un arbre est imposé pour 50 m<sup>2</sup> de surface de pleine terre\* (arbre(s) existant(s) conservé(s) ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être répartis sur le terrain et plantés dans un espace de pleine terre\* au moins égal à un carré d'1,5 mètre de côté.
- 12.3.2. Pour plusieurs arbres plantés en alignement\*, on privilégiera autant que possible les fosses en tranchées filantes et les pieds d'arbres continus et végétalisés.
- 12.3.3. La plantation arborée doit être composée d'espèces indigènes\* à la région Ile-de-France.
- 12.3.4. La plantation d'espèces invasives\* est interdite. Il est recommandé de ne pas conserver les espèces invasives\* existantes sur le terrain.
- 12.3.5. Aucun exhaussement de sol au-delà de 30 cm n'est autorisé au-dessus du collet (base du tronc au niveau du sol) d'un arbre conservé pour la prise en compte du 12.3.1.
- 12.3.6. Aucun affouillement de sol n'est autorisé dans un rayon de 3 mètres autour du collet (base du tronc au niveau du sol) d'un arbre conservé pour la prise en compte du 12.3.1.

### **12.4. Plantations des aires de stationnement à l'air libre**

L'article 12.4. ne s'applique pas pour les aires de stationnement closes et couvertes.

- 12.4.1. A partir de 5 places de stationnement, les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre supplémentaire par tranche de 5 places de stationnement entamée (cette règle s'entend en addition au 12.3.1.). Les arbres doivent être répartis à immédiate proximité des surfaces affectées au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, à partir de 5 places de stationnement, les places de stationnement seront réalisées avec des revêtement perméables et/ou drainants.
- 12.4.2. Les nouveaux parcs de stationnement de plus de 10 places pourront être équipées d'ombrières solarisées équivalentes à minimum 50% de la superficie du parking. Les ombrières seront solarisées à 100% et ne devront pas être situées sous la houpe des arbres plantés. Pour ce faire, les arbres seront plantés préférentiellement autour du parc de stationnement.
- 12.4.3. Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 1 000 m<sup>2</sup>. Lorsque leur surface excède 2 000 m<sup>2</sup>, ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives. Chaque « secteur » ainsi délimité ne devra pas avoir une superficie supérieure à 500 m<sup>2</sup>.
- 12.4.4. La fosse des arbres plantés sur les aires de stationnement devra mesurer au minimum 1,5 mètre de côté et 2 mètres de profondeur.

### **12.5. Dispositions particulières**

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions, installations et aménagement à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, ainsi que pour les travaux d'isolation par l'extérieur de moins de 30 cm d'épaisseur sur les constructions existantes.

## **Article UG-13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger**

### **13.1. Dispositions générales**

Il est recommandé d'assurer la continuité entre les espaces verts créés et les espaces verts des terrains voisins, notamment lorsqu'il s'agit d'espaces d'intérêt écologique et/ou paysagers protégés » repérés sur le plan de zonage.

### **13.2. Les alignements\* d'arbres à protéger**

13.2.1. L'abattage, l'élagage et toute autre atteinte à l'intégrité de ces arbres (racines etc...) est interdit, sauf en cas de risque pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre.

13.2.2. En cas d'abattage d'arbres situés dans un alignement\* d'arbres protégés, une compensation respectant au mieux l'alignement\* est exigée par la plantation d'arbres à développement équivalent, à raison du même nombre d'arbres que ceux qui ont été abattus, sauf en cas d'impossibilité technique.

13.2.3. Aucune construction ne peut être implantée à moins de 4 mètres du collet (base du tronc au niveau du sol) d'un arbre situé dans un alignement d'arbres protégés.

## **Article UG-14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales**

### **14.1. Dispositions générales**

14.1.1. Toute construction, installation ou aménagement doit respecter le règlement intercommunal d'assainissement.

14.1.2. Il est nécessaire d'assurer la rétention à la source des eaux pluviales, sans rejet au réseau public, pour tous nouveaux projets urbains de construction ou de rénovations instruits dans le cadre d'un permis de construire ou d'aménager. En cas d'impossibilité démontrée par le pétitionnaire de respecter cet objectif (notamment par la réalisation d'une étude de sol du terrain définissant les capacités d'infiltration), l'obligation est la suivante :

- Pour tout projet de moins de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il doit être recherché une déconnexion totale du réseau d'eaux pluviales. En cas d'impossibilité constructive (manque de place, ou capacité des sols insuffisante à l'infiltration) et après qu'aient été mises en œuvre toutes les possibilités techniques, il pourra être rejeté les eaux pluviales résiduelles dans le réseau tout en maîtrisant les flux polluants en intégrant la rétention a minima de 80 % de la pluviométrie annuelle, correspondant, sur le territoire, à la retenue d'une lame d'eau de 8 mm en 24h pour le bassin versant de l'Yvette, et de de 10 mm en 24h pour le bassin versant de la Bièvre ;
- Pour tout projet de plus de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher situé au sein du bassin versant de la Bièvre, le débit de fuite maximal autorisé est de 0,7 litre / s / ha pour une pluie d'occurrence cinquantennale.
- Pour tout projet de plus de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher situé au sein du bassin versant de l'Yvette, le débit de fuite maximal autorisé est de 1,2 litres / s / ha pour une pluie d'occurrence cinquantennale.

Il est nécessaire de mettre en œuvre des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales de préférence à ciel ouvert, en mettant notamment en avant les solutions alternatives de gestion des eaux pluviales à double fonction (sport, parking, espace vert, promenade, ...) afin de garantir la pérennité de leur efficacité. Il est par ailleurs recommandé que les nouveaux projets ou rénovations urbaines comportent des dispositions permettant d'éviter, ou limiter les dégâts (muret, profilage de voiries,...) provoqués par des événements pluvieux supérieurs à la pluie de dimensionnement retenue.

Toute installation artisanale ou commerciale doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité pour s'assurer la protection efficace du milieu.

## Sous-section 2.4. : Stationnement

### Article UG-15 : Obligation de réalisation d'aires de stationnement

#### **Champ d'application**

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'entre elles la norme qui lui est propre.

Le calcul des places de stationnement sera effectué dès la première tranche entamée de surface de plancher\* et en arrondissant le résultat obtenu par application de la norme.

Les places commandées\* sont prises en compte pour le calcul réglementaire du nombre de places à réaliser à conditions :

- d'être exclusivement liées à la sous-destination logement\* ;
- que les places non commandées\* représentent au moins une place par logement\* ;
- que chaque place commandée\* ne soit accessible que par une place non commandée\* ;
- qu'il n'y ait pas plus d'une place commandée\* par place non commandée\*.

#### **15.1. Dispositions générales**

##### **15.1.1. Dimensions et réalisation des places de stationnement des automobiles**

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les prescriptions ci-après.

Les places créées ou réaménagées, ainsi que les boxes et garages, doivent respecter les dimensions minimales suivantes :

#### **En cas de stationnement en bataille / perpendiculaire :**

- Longueur : 5 mètres
- Largeur : 2,50 mètres
- Dégagement\* : 5 mètres

#### **En cas de stationnement en épi**

- Longueur : 5,15 mètres pris perpendiculairement à la voie ;
- Largeur : 2,25 mètres
- Dégagement\* : 4 mètres

#### **En cas de stationnement longitudinal :**

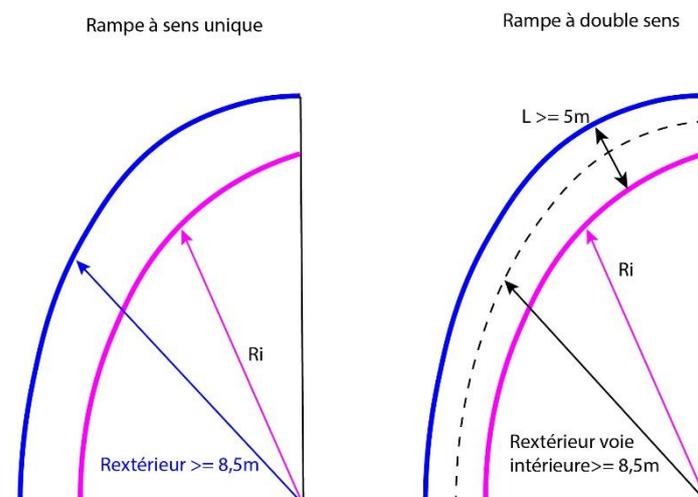
- Longueur : 5 mètres
- Largeur : 2 mètres
- Dégagement\* : 3,5 mètres

### 15.1.2. Cheminements d'accès\* aux aires de stationnement

Les cheminements d'accès\* aux aires de stationnement doivent avoir une largeur au moins égale à 2,50 m ou dans le cas d'accès existant, cette largeur pourra être ponctuellement inférieure si la circulation des véhicules reste possible.

Ils ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 4 premiers mètres à partir de l'alignement\* ne doit pas excéder 5%. Au-delà, la pente maximale admise pour les rampes est de 18%.

Pour les courbes, le rayon de courbure extérieur de la rampe à sens unique, ou le rayon de courbure extérieur de la voie intérieure dans les cas d'une rampe à double sens, ne peut être inférieur à 8,50 m. Ce rayon est mesuré en projection horizontale. Pour une rampe à double sens, une largeur de 5,00 m minimum devra être respectée.



### 15.1.3. Normes de stationnement des automobiles

La suppression de place de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que toute place supprimée soit récréée sur le terrain. Cette disposition ne s'applique pas en cas de transformation d'un espace clos et couvert à usage de stationnement en surface de plancher, si le nombre de place de stationnement total après travaux répond aux exigences des articles 15.1.3. à 15.1.6.

Les places de stationnement doivent être réalisées en répondant aux normes ci-dessous, calculées au prorata de la surface de plancher\* ou au prorata du nombre de logements\* ou de chambres.

Dans certains cas, la norme est différente pour les projets inscrits à moins de 500 mètres d'une gare du réseau ferré d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, secteurs repérés sur le plan de zonage et dénommé « **ZONE 1** ».

Destination de la construction	Norme Plancher (le minimum exigé)	Norme Plafond (maximum réalisable)
<p><b>Logement*</b></p> <p><b>Logement* social</b></p> <p><b>Hébergement</b> pour étudiants, résidences et structures d'hébergement et de services à vocation sociale (personnes âgées, foyers divers, ...)</p>	<p>2 places par logement* et 1 place par logement* en zone 1</p> <p>1 place visiteur pour 5 logements* à partir de 5 logements*, sauf en zone 1</p> <p>1 place par logement* et 0,5 place par logement* en zone 1</p> <p>1 place pour 3 chambres et 1 place pour 6 chambres en zone 1</p>	<p>Pas de norme plafond.</p> <p>Pas de norme plafond.</p> <p>Pas de norme plafond.</p>
<b>Bureaux</b>	1 place pour 55 m <sup>2</sup> de surface de plancher*	<p>Pas de norme plafond</p> <p>Zone 1 : 1 place pour 45 m<sup>2</sup> de surface de plancher*</p>
<b>Artisanat et commerces de détail</b>	Il n'est pas fixé de norme	Pas de norme plafond
<b>Hôtels et autres hébergements touristiques</b>	1 place pour 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher*	Pas de norme plafond
<b>Restauration</b>	Il n'est pas fixé de norme	Pas de norme plafond
<b>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</b>	Il n'est pas fixé de norme	Pas de norme plafond
<b>Cinéma</b>	1 place pour 10 fauteuils	1 place pour 3 fauteuils
<b>Entrepôt</b>	1 place pour 500 m <sup>2</sup> de surface de plancher*	Pas de norme plafond
<p><b>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</b></p> <p><b>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</b></p> <p><b>Etablissements d'enseignement</b></p>	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs	Pas de norme plafond

Destination de la construction	Norme Plancher (le minimum exigé)	Norme Plafond (maximum réalisable)
<b>Etablissement de santé et d'action sociale</b>  <b>Salles d'art et de spectacles</b>  <b>Autres équipements recevant du public</b>	publics de stationnement à proximité...)	

#### 15.1.4. Normes de stationnement des deux-roues motorisés

Pour toute construction à destination d'habitation ou de bureau supérieure à 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*, il est exigé une aire de stationnement pour deux-roues motorisés dont la surface, calculée au prorata de la surface de plancher\* pour ces destinations, ne peut être inférieure à 1 % de la surface de plancher\*, avec un minimum de 5 m<sup>2</sup>.

#### 15.1.5. Normes de stationnement des vélos et poussettes

Des places de stationnement doivent être réalisées pour les deux-roues non motorisés et poussettes. Elles doivent être :

- couvertes, exclusivement réservées aux vélos et poussettes, sécurisées et équipées de dispositifs fixes d'accroche, facilitant la performance des systèmes d'antivol ;
- facilement accessibles depuis l'espace public et les accès\* aux constructions ;
- situées en rez-de-chaussée, ou à défaut en extérieur sur la parcelle.

Lorsqu'un emplacement de stationnement vélos est exigible, les espaces dédiés seront d'au minimum 10 m<sup>2</sup> de surface unitaire.

2 %, arrondis à l'unité inférieure, des places de stationnement vélos seront dédiées aux vélos cargo pour une surface de 1,40 m x 2,60 m par emplacement.

Pour toute construction à partir de 4 logements\* pour l'habitation ou d'une surface supérieure à 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* pour les autres destinations, ou pour toute extension\* créant plus de 4 logements\* pour l'habitation ou plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* pour les autres destinations, il est exigé une surface minimale de locaux pour les vélos et poussettes, calculée au prorata de la surface créée suivante :

Destination de la construction	Norme Plancher (minimum)
<b>Logement*/Logement* social</b>	1,5% de la surface de plancher*
<b>Hébergement</b> pour étudiants, foyers divers hors résidences personnes âgées.	1,5% de la surface de plancher*
<b>Bureaux</b>	1,5% de la surface de plancher*
<b>Artisanat et commerces de détail</b>	Il n'est pas fixé de norme

Destination de la construction	Norme Plancher (minimum)
<b>Hôtels et autres hébergements touristiques</b>	1,5% de la surface de plancher*
<b>Restauration</b>	Il n'est pas fixé de norme
<b>Activités de services o' s'effectue l'accueil d'une clientèle</b>	Il n'est pas fixé de norme
<b>Cinéma</b>	1 place pour 10 fauteuils
<b>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</b> <b>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</b> <b>Etablissement de santé et d'action sociale</b> <b>Salles d'art et de spectacles</b> <b>Autres équipements recevant du public</b>	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...)
<b>Etablissements d'enseignement</b>	1 place (1,5 m <sup>2</sup> ) pour 10 élèves

Les permis de construire engagent à la conformité sur le stationnement vélo avec le PLU applicable et les minimums réglementaires nationaux. C'est la norme la plus contraignante qui s'applique entre le PLU et le Code de la Construction et de l'Habitation.

#### 15.1.6. Réalisation d'aires de stationnement pour les livraisons

Les emplacements nécessaires et adaptés pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, déchargement et manutention pour les livraisons doivent être réalisés sur les emprises privées.

Une aire de stationnement pour les livraisons doit être prévue pour les constructions neuves dont la surface de plancher\* totale atteint les seuils ci-dessus :

- Pour les constructions de plus de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* à destination de commerce de détail et artisanat et de bureaux ;
- Pour les constructions de plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* à destination d'entrepôts et de commerce de gros ;

L'aire doit être facilement accessible depuis le domaine public et avoir les caractéristiques minimales suivantes :

- Largeur : 3,5 mètres ;
- Longueur : 8 mètres ;
- Hauteur : 4,2 mètres.

## **15.2. Dispositions particulières**

15.2.1. Les rampes d'accès\* aux espaces de stationnement de plus de 10 places doivent permettre le croisement de véhicules au sein du terrain d'assiette\* afin d'éviter l'attente sur le domaine public. Pour ce faire, tout dispositif permettant d'éviter l'attente sur la voie publique devra être mis en œuvre.

15.2.2. La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de réhabilitation, restauration surélévation\*, aménagement et/ou extension\* d'une construction existante\* à usage d'habitation, à conditions :

- qu'il ne soit pas créé plus de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*
- que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements\*.

Cette disposition ne peut pas s'appliquer à plusieurs autorisations d'urbanisme délivrées sur le même terrain d'assiette et qui cumulées aboutiraient à la création d'une seule extension de plus de 25 m<sup>2</sup>.

Si l'une de ces conditions n'est pas remplie, le nombre de places total après achèvement des travaux doit respecter les dispositions du présent article.

15.2.3. Il n'est pas exigé la création de nouvelles places de stationnement pour un changement de destination de locaux, à condition que la surface de plancher\* des locaux ayant une destination différente de l'habitation reste inférieure à 30 m<sup>2</sup>, avant et après changement.

## Section 3 : Equipements et réseaux

### Article UG-16 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès\* aux voies publiques

#### **16.1. Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées**

- 16.1.1. 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 terrain ou sur un terrain voisin.
- 16.1.2. Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions à édifier ou à aménager, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès\*, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.
- 16.1.3. Les nouvelles voies en impasse (desservant au moins deux unités foncières\* bâties ou à bâtir) d'au moins 50 mètres ou la prolongation d'une voie en impasse existante portant la longueur de la voie à plus de 50 mètres doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de sécurité incendie puissent faire demi-tour.
- 16.1.4. Pour toute opération soumise à permis d'aménager (PA), la largeur minimale des nouvelles voies est portée à 8 mètres, dont 5,5 mètres de chaussée, pour toute voie supportant une circulation automobile et desservant plus de trois logements\* et /ou trois bâtiments.
- 16.1.5. Des conditions de desserte différentes peuvent être admises pour les projets d'extension\*, de restauration ou de réhabilitation de constructions existantes\*, s'il n'est pas créé de nouveau logement\*.

#### **16.2. Conditions d'accès\* aux voies ouvertes au public**

- 16.2.1. L'ensemble des places de stationnement aménagées sur le terrain doit être desservi par un accès unique depuis la voie de desserte. Cet accès doit respecter une largeur maximale de 5,5 mètres. Lorsque l'unité foncière\* est desservie par plusieurs voies, un second accès peut être aménagée sur une autre voie de desserte.
- 16.2.2. Lorsque la voie de desserte a une largeur inférieure à 8 mètres, l'accès\* doit avoir une ouverture de 5,5 mètres à l'alignement\*. La largeur de l'accès\* peut être ramenée à 3 mètres à 1,5 mètres en recul\* de l'alignement\*. Lorsque la voie de desserte a une largeur supérieure ou égale à 8 mètres, l'accès\* doit avoir une ouverture comprise entre 3 mètres et 5,5 mètres. Ces dispositions ne s'imposent pas en cas de réfection d'un portail existant sans réduction de sa largeur.



16.2.3 La largeur de cet accès\* peut être inférieure à 3 mètres en cas d'extension\* d'une construction existante\* et à condition de ne pas créer de logement\* supplémentaire.

16.2.4. L'emplacement des nouveaux accès\* carrossables doit tenir compte :

- du risque éventuel pour la circulation et la sécurité des usagers de l'espace public ou des personnes utilisant ces accès\*. La sécurité des usagers doit être appréciée compte tenu de la position des accès\*, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic ;
- des alignements\* d'arbres sur la voie publique et autres espaces paysagers ou d'intérêt écologique, afin d'assurer le maintien de leur bon état phytosanitaire ;
- des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situé sur l'emprise de la voie ;
- des accès\* existants sur les parcelles limitrophes, afin de limiter l'impact sur l'espace public.

## **Article UG-17 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

### **17.1. Alimentation en Eau potable**

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

17.1.2. Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une sécurité incendie conformément aux normes en vigueur.

### **17.2. Assainissement des eaux usées et eaux pluviales**

Toute construction, installation ou aménagement doit respecter le règlement intercommunal d'assainissement.

Pour tout raccordement sur les collecteurs intercommunaux du SIAHVY, le règlement d'assainissement collectif du SIAHVY s'applique.

### **17.3. Communications électroniques, réseau électrique, éclairage public et autres réseaux d'énergie**

17.3.1. Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain sur le terrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

17.3.2. Doivent être prévues dans les façades\* ou les clôtures\*, les réservations pour les coffrets d'alimentation en électricité et en gaz ainsi que pour les réseaux de télécommunication.

17.3.3. A l'exception des extensions\* de construction ne créant pas de logements\* ou de superficie de bureaux supplémentaires, toute nouvelle construction doit être desservie par les réseaux de communication électronique à très haut débit ou disposer des fourreaux d'attente de connexion.

### **17.4. Collecte des déchets et des ordures ménagères pour les nouvelles constructions**

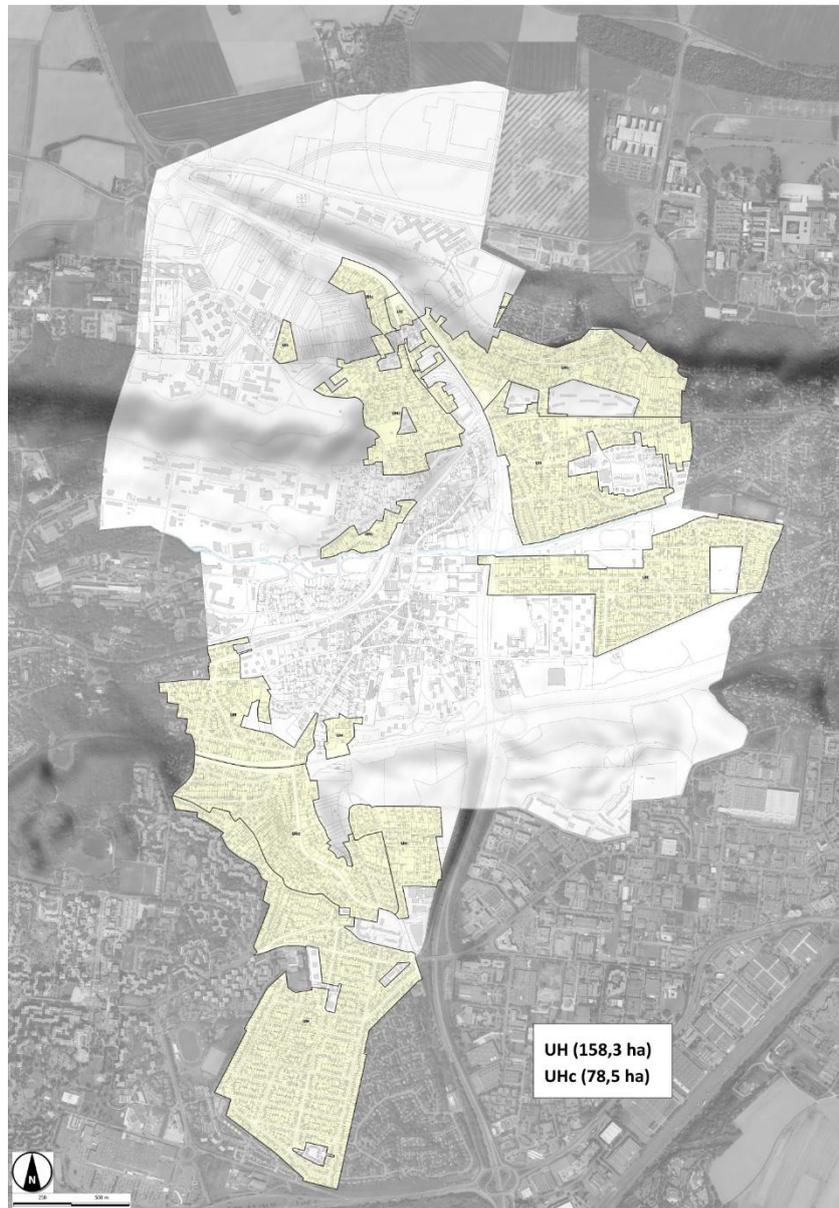
Les constructions nouvelles ou faisant l'objet d'une restructuration lourde, composées de 3 logements ou plus, doivent comporter des aménagements ou des locaux pour les ordures ménagères, adaptés à leur importance et aux activités qui s'y exercent. Les locaux doivent être accessibles de plain-pied à partir de la voie de desserte ou du trottoir. Leur configuration doit éviter que les containers soient visibles depuis l'espace public.

Pour les constructions comprenant plus de 10 logements, un local ou plusieurs locaux destinés au stockage des ordures ménagères nécessaires au tri sélectif doivent être aménagés.

Les locaux de stockage doivent avoir une capacité suffisante pour le remisage des contenants. Dans le cadre d'une opération comprenant 45 logements ou plus, il est obligatoire de réaliser sur l'unité foncière un système d'apport volontaire, sous réserve de respecter les contraintes techniques fixées par l'autorité compétente en matière de gestion des déchets. Si aucun dispositif d'apport volontaire n'est possible techniquement sur l'unité foncière, des locaux destinés au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doivent être aménagés.

## ZONE UH

*La zone UH regroupe les quartiers qui accueillent principalement des constructions à usage d'habitation. Elle comprend un secteur en pente nommé UHc.*



## Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

### Article UH-1 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits

Sont interdits :

- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions à destination de commerce de gros, de cinéma, d'industrie et de centre de congrès et d'exposition ;
- Les constructions à destination de salles d'art et de spectacles, d'équipements sportifs et d'autres équipements recevant du public ;
- Les constructions à destination d'habitation mono-orientées\* vers la RN118, dans une bande de 200 mètres depuis l'axe de la voie ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à enregistrement ou à autorisation, et celles soumises à déclaration lorsqu'elles constituent un atelier de réparation et d'entretien de véhicules à moteur y compris les activités de carrosserie et de tôlerie ;
- La création de terrain de camping et de parc résidentiel de loisirs ainsi que l'aménagement de terrain destiné à l'hivernage des caravanes et des résidences mobiles ou démontables ;
- Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux divers et de flottes de véhicules non liés à une autre destination autorisée dans la zone ou non liés à l'exploitation d'un service public ;
- L'aménagement de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- Toutes constructions, installations, aménagements ou activités susceptibles de générer des nuisances notamment sonores, visuelles, ou olfactives pour le voisinage.

### Article UH-2 : Destinations, usages, affectations et types d'activités limités ou soumis à conditions

Les constructions, les aménagements, les installations et les travaux énumérés ne sont autorisés que dans le cadre du respect des conditions et des limitations décrites.

- Les constructions à destination d'habitation sous conditions et dans les limites suivantes :
  - comporter moins de 20% de logements\* ou d'hébergements mono-orientés\* vers le Nord, pour les constructions comportant plusieurs logements\* ou hébergements.
- Les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail, sous conditions et dans les limites suivantes :
  - être intégrées au volume d'une construction à usage d'habitation ou réalisées en extension\* de celle-ci ;
  - ne pas provoquer des nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel du quartier ;
  - de créer un maximum de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* par bâtiment.
- Les constructions à destination de bureau et d'activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle et de restauration, sous conditions et dans les limites suivantes :
  - être intégrées au volume d'une construction à usage d'habitation ou réalisées en extension\* de celle-ci ;
  - ne pas provoquer de gêne ou de nuisance manifeste pour le voisinage ;

- 45 m<sup>2</sup> maximum de surface de plancher\* par bâtiment ;
  - la surface de plancher\* à usage d'habitation doit rester majoritaire.
- Les constructions à destination d'entrepôt, sous conditions et dans les limites suivantes :
    - être nécessaires à une construction à destination d'artisanat et commerce de détail autorisée dans la zone ;
    - créer une surface de plancher\* inférieure à celle à destination d'artisanat et commerce de détail.
  - Les installations classées soumises à déclaration, sous conditions et dans les limites suivantes :
    - qu'elles correspondent à des activités nécessaires aux besoins des habitants ou usagers de la zone ;
    - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants ;
    - qu'il n'en résulte pas de nuisance pour le voisinage ;
    - qu'il existe une bonne compatibilité avec les réseaux d'infrastructures et d'assainissement.
  - Les antennes relais sous conditions et dans les limites suivantes :
    - s'intégrer dans paysages et l'environnement et respecter les dispositions de la charte relative aux antennes relais figurant en annexe\* du règlement ;
    - être située en dehors du périmètre d'une construction classée ou inventoriée au titre de la législation sur les monuments historiques et hors sites inscrits et classés ;
    - limiter la multiplication des supports en se servant des installations existantes le cas échéant (mutualisation entre opérateurs) ;
    - pour les antennes relais situées au sein du périmètre d'une construction classée ou inventoriée au titre de la législation sur les monuments historiques et au sein des sites inscrits et classés, les évolutions des installations existantes et nécessaires au fonctionnement du réseau sont autorisées.
  - Les affouillements\* et exhaussements\* des sols, sous conditions et dans les limites suivantes :
    - être situés dans l'emprise des constructions autorisées ;
    - ou être nécessaires à l'accès\* aux places de stationnement;
    - permettre l'installation de dispositifs de géothermie, qui seront de préférence situés sous les emprises déjà artificialisées ;
    - dans les autres cas, être inférieurs à 1,2 mètre de hauteur et de profondeur par rapport au terrain existant\* avant travaux et concerner au maximum 10% du terrain d'assiette.
  - Au sein des enveloppes d'alertes de zone humide (voir inventaire au sein du rapport de présentation et cartographie en annexe du présent règlement), les pétitionnaires de projets présentant une emprise au sol et/ou un aménagement des espaces libres devront vérifier la présence d'une telle zone humide. Si cette dernière devait être avérée, les projets devront s'implanter de manière à limiter leur impact sur la zone humide. Par ailleurs, les déblais et remblais seront strictement limités à l'emprise des constructions autorisées et à leurs accès depuis la voie de desserte sans excéder 1,2 m de hauteur et de profondeur par rapport au terrain existant avant travaux et dans la limite de 10% du terrain d'assiette\*.

### **Article UH-3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle**

- 3.1. Les programmes de logements\* réalisés sur un même terrain d'assiette\* , en un seul ou en plusieurs bâtiments, et qui portent, après projet, sur une surface de plancher\* totale supérieure à 400 m<sup>2</sup> à destination d'habitation (y compris les surfaces affectées aux circulations : hall, couloirs, paliers) ou qui se composent de 6 logements\* au moins ne sont autorisés que s'ils comportent au minimum 30% de logements et de surface de plancher\* destinée à des logements\* sociaux\* comptabilisés au titre de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU).
- 3.2. Les constructions à destination de logement\* comportant plus de trois logements\* devront comporter au moins 75% de logements\* d'une taille supérieure à 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* (équivalent T2). Dans le cas d'un projet portant sur un terrain d'assiette\* comprenant des logements\* préexistants dont la surface de plancher\* est inférieure ou égale à 40 m<sup>2</sup>, seule la construction de logements\* d'une taille supérieure à 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* (équivalent T2) est autorisée, tant que le taux de 75% n'est pas atteint.

## **Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions**

### **Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions**

### **Article UH-4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

#### **Champ d'application**

Le retrait des constructions est mesuré depuis chaque point de la façade jusqu'au point le plus proche de l'alignement actuel ou projeté.

Par ailleurs, ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, sous réserve du respect des normes relatives à la circulation routière et à la sécurité :

- les éléments de modénature\*, marquises, auvents, débords de toiture ;
- les loggia\*s, les balcons et les perrons non clos ;
- en cas de travaux sur des constructions existantes et régulièrement édifiées implantées en recul\*, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 30 cm d'épaisseur ;
- les clôtures, les rampes d'accès, les murs de soutènement,
- les parties enterrées des constructions.

#### **4.1. Dispositions générales**

4.1.1. Toutes les constructions doivent avoir un recul\* minimal de 5 mètres par rapport aux alignements du terrain d'assiette\* sur les voies publiques ou privées et les emprises publiques.

4.1.2. Toutes les constructions doivent s'implanter en recul\* de 2 mètres minimum des emprises ferroviaires et des emprises foncières de la RN118.

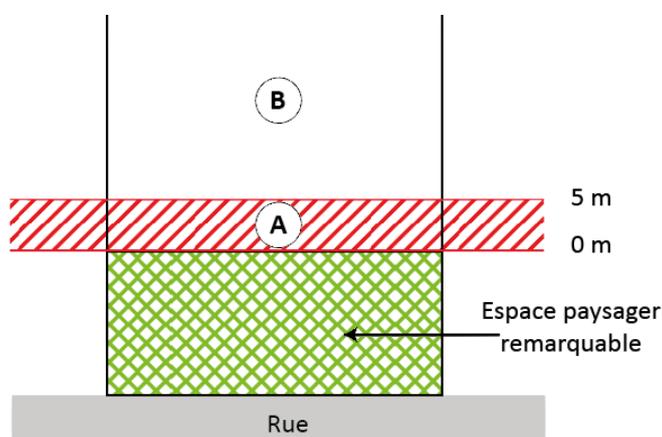
4.1.3. La distance ci-dessus est calculée à partir de(s) l'alignement(s) de fait de la ou des voie(s) de desserte du terrain d'assiette, perpendiculairement à ceux-ci.

#### **4.2. Dispositions particulières**

4.2.1. Les extensions des constructions existantes ayant un retrait moindre à celui exigé dans les dispositions générales du présent article, sont autorisées à condition de respecter les dispositions générales du présent article.

4.2.2. Sur les terrains d'assiette desservis par des voies non carrossables, les extensions des constructions existantes, générant de l'emprise au sol supplémentaire sont autorisées dès lors qu'elles ne présentent pas un recul\* inférieur à 5 mètres par rapport aux alignements\*.

4.2.3. Lorsque le terrain d'assiette\* est concerné par un espace paysager remarquable identifié au plan de zonage, la limite de référence pour l'application du retrait de 5m est celle de l'espace paysager remarquable.



4.2.4. En secteur UHc, les constructions à usage exclusif de stationnement pour les véhicules motorisés ou non, pourront être implantées à l'alignement\*. La transformation de ces constructions à usage de stationnement, en surface à destination d'habitation est interdite.

#### **Article UH-5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives\***

##### **Champ d'application**

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives\* des terrains d'assiette, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain. Elles régissent également l'implantation des constructions par rapport aux limites communales.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les éléments de modénature\*, marquises, auvents, débords de toiture ;
- en cas de travaux sur des constructions existantes, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 30 cm d'épaisseur ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les perrons non clos et escaliers d'accès\* et à condition qu'ils soient d'une hauteur inférieure à 60 cm par rapport au terrain existant\* avant travaux ;
- les terrasses de moins de 60 cm de hauteur par rapport au terrain existant\* avant travaux.

## **5.1. Dispositions générales**

5.1.1. Dans une bande de 5 à 25m à compter de l’alignement de fait de la ou des voie(s) qui desser(ven)t le terrain d’assiette, les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales et en retrait de la ou des limite(s) de fond de parcelle.

5.1.2. Au-delà de 25m à compter de l’alignement de fait de la ou des voie(s) qui desser(ven)t le terrain d’assiette, l’implantation des constructions sera obligatoirement réalisée en retrait des limites séparatives, latérales et de fond de parcelle.

5.1.3. En cas de retrait :

<b><u>Dans la bande de 5 à 25m à compter de l’alignement de fait de la ou des voie(s) qui desser(ven)t le terrain d’assiette</u></b>	<b><u>Au-delà de 25m à compter de l’alignement de fait de la ou des voie(s) qui desser(ven)t le terrain d’assiette</u></b>
au moins égal à la moitié de hauteur de la construction à l’égout du toit* ou à l’acrotère* ( $L \geq H/2$ ) avec un minimum de 2,5 mètres si la façade en vis-à-vis de la limite séparative ne comporte pas d’ouvertures créant des vues au sens du présent règlement	au moins égal à la moitié de hauteur de la construction à l’égout du toit* ou à l’acrotère* ( $L \geq H/2$ ) avec un minimum de 4 mètres si la façade en vis-à-vis de la limite séparative ne comporte pas d’ouvertures créant des vues au sens du présent règlement
au moins égal à la hauteur de la construction <b>à l’égout du toit* ou à l’acrotère*</b> ( $L \geq H$ ) avec un minimum de 8 mètres en cas de vue* réalisée sur la façade* en retrait*	
au moins égal à la hauteur de la construction <b>à l’égout du toit* ou à l’acrotère*</b> ( $L \geq H$ ) avec un minimum de 8 m de la limite de fond de parcelle	au moins égal à la hauteur de la construction <b>à l’égout du toit* ou à l’acrotère*</b> ( $L \geq H$ ) avec un minimum de 10 m de la limite de fond de parcelle

5.1.4. Les constructions annexes\* ou à usage de stationnement isolées (motorisé ou non) peuvent être implantées sur toute limite séparative\* ou en retrait\*. En cas de retrait\*, celui-ci doit être au moins égal à 1 mètre ou à 8 mètres en cas de vue(s).

5.1.5. Les aires de stationnement doivent être réalisées en retrait\* des limites séparatives\* avec un minimum de 2 mètres, sauf si le fonds voisin est protégé des nuisances par un mur plein d’au minimum 1,2 mètre de haut.

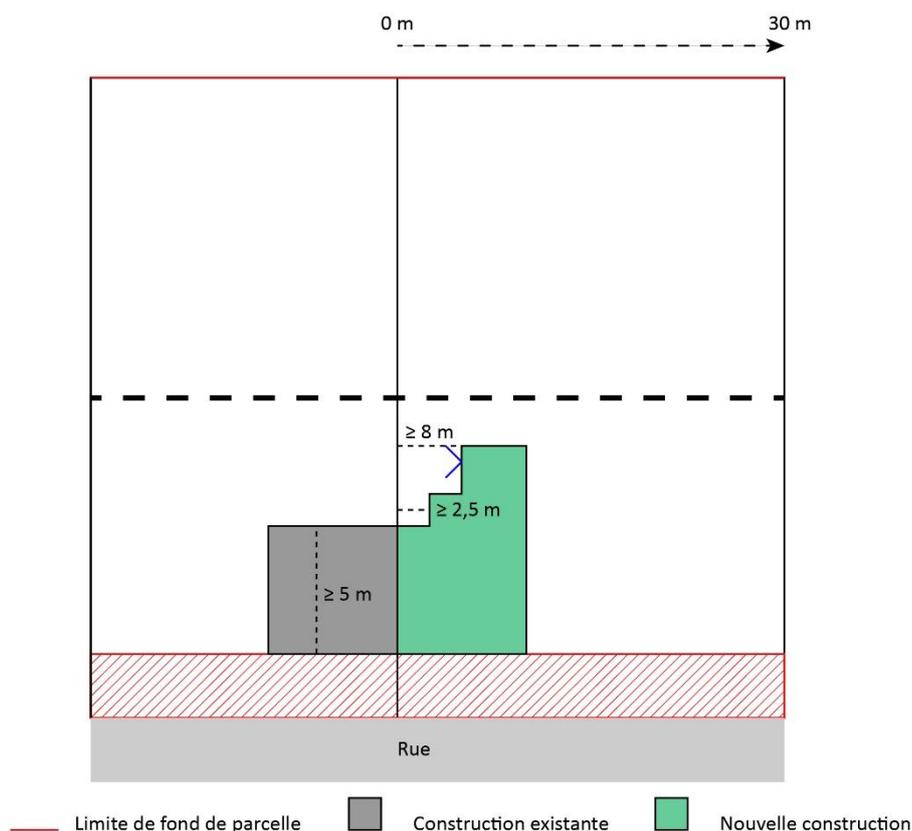
5.1.6. Les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d’énergie tels que les transformateurs, ou d’un local ou d’une aire destinés au stockage des déchets peuvent être implantés sur les limites séparatives\* ou en retrait\* d’au moins 1 mètre.

## **5.2. Dispositions particulières à tous les secteurs**

Pour les terrains d'assiette bordés par plusieurs voies de desserte, les règles s'appliquent au regard de la voie sur laquelle le terrain est ou sera adressé.

5.2.1. Pour les terrains d'assiette de 10 mètres ou plus de largeur avec une construction voisine implantée en limite séparative\* (hors annexe\*), et sur un linéaire supérieur ou égal à 5 mètres :

- Si la construction projetée doit s'implanter en limite séparative\*, elle doit être adossée à la construction existante\*, sans en dépasser la longueur ;
- Au-delà de la partie de construction adossée à la construction voisine, un prolongement en débord est possible s'il est réalisé en retrait\*. Ce retrait\* doit respecter les dispositions générales.

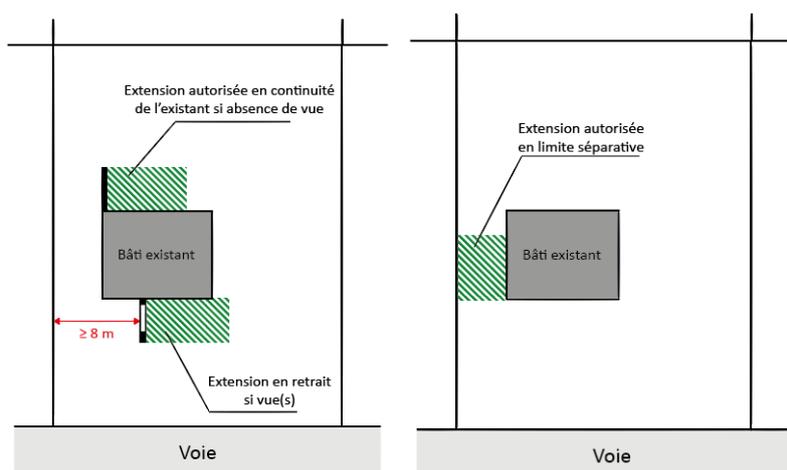


5.2.2. Les modifications et/ou extensions horizontales des constructions existantes implantées avec un retrait moindre à celui imposé, sont autorisées à conditions que :

- les vues\* nouvellement créées soient implantées au minimum à 8 mètres de la limite séparative\* la plus proche ;
- si l'extension\* ne s'implante pas en limite séparative\*, la distance par rapport à la limite séparative\* latérale ne soit pas diminuée.

Les extensions verticales (surélévations) des constructions existantes sont autorisées à conditions que :

- les vues\* nouvellement créées soient implantées au minimum à 8 mètres de la limite séparative\* la plus proche ;
- si l'extension\* ne s'implante pas en limite séparative\*, la distance par rapport à la limite séparative\* latérale ne soit pas diminuée.



## Article UH-6 : Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur un même terrain d'assiette

### Champ d'application

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les éléments de modénature\*, marquises, auvents, débords de toiture ;
- en cas de travaux sur des constructions existantes, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 30 cm d'épaisseur ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès\* pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage ;
- les perrons non clos et escaliers d'accès\*.

### 6.1. Dispositions générales

- 6.1.1. Lorsque les constructions principales réalisées sur un même terrain d'assiette\* ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades\* en vis-à-vis sans vue\* doit être au moins égale à 8 mètres.
- 6.1.2. Lorsque l'une au moins des façades\* des deux constructions principales non contiguës réalisées sur un même terrain d'assiette\* comporte une ou plusieurs vues\*, la distance séparant les façades\* en vis-à-vis doit être au moins égale à 16 mètres.
- 6.1.3. La distance minimale en tout point entre une construction principale et une construction annexe\* est fixée à 1 mètre.

### 6.2. Dispositions particulières

6.2.1. Il n'est pas fixé de règle :

- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics,
- pour les ouvrages techniques.

6.2.2. Dans le cas de constructions principales existantes\* implantées avec un retrait\* moindre à celui imposé aux dispositions générales du présent article, les travaux de modifications, de

réhabilitation, rénovation et/ou extensions\* sont autorisées à condition que les vues\* nouvellement créées soient implantées au minimum à 8 mètres du point le plus proche de la façade\* en vis-à-vis.

## **Article UH-7 : Emprise au sol\* des constructions**

### **Champ d'application**

L'emprise au sol\* est la projection verticale 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 qui n'excèdent pas 60 cm également, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 30 cm d'épaisseur posés sur les constructions existantes ainsi que les ombrières mises en place sur les parcs de stationnement de plus de 10 places de stationnement.

Par ailleurs, sont également incluses dans le calcul de l'emprise au sol\* toute construction ou partie de construction s'élevant à plus de 60 cm du terrain existant\* avant travaux.

### **7.1. Dispositions générales**

7.1.1. L'emprise au sol\* des constructions ne peut excéder 21% de la superficie du terrain d'assiette\* et chaque construction doit avoir une emprise maximale de 200 m<sup>2</sup>.

### **7.2. Dispositions particulières**

7.2.1. Pour les terrains d'assiette\* existants d'une superficie inférieure à 330 m<sup>2</sup>, l'emprise au sol\* des constructions peut être supérieure aux dispositions générales, sans excéder 70 m<sup>2</sup>.

7.2.2. Sur les terrains d'assiette desservis par des voies non carrossables, les extensions des constructions existantes, générant de l'emprise au sol supplémentaire sont autorisées dès lors que leur superficie n'excède pas 5% de la surface du terrain d'assiette\* et dans la limite de 30 m<sup>2</sup>

7.2.3. Les constructions annexes\* sont limitées à une unité par construction principale et à 15 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\* à l'exception des piscines non couvertes et leurs locaux techniques, des constructions à usage exclusif de stationnement et des dispositions 7.2.4.

7.2.4. Dans le secteur UHc, l'emprise au sol\* des constructions annexes\* à usage exclusif de stationnement est limitée à 35 m<sup>2</sup> par terrain d'assiette\*.

7.2.5. Lorsque la construction principale prévue sur le terrain d'assiette\* fait preuve d'exemplarité environnementale ou à énergie positive telle que définie dans le code de la construction et de l'habitation, l'emprise au sol\* maximale des constructions est portée à 25% de la superficie du terrain d'assiette\*. Cette règle ne s'applique pas pour les extensions des constructions existantes.

7.2.6. Il n'est pas fixé de règle pour les installations, aménagements et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

## Article UH-8 : Hauteur des constructions

### Champ d'application

Ne sont pas comptabilisés dans la hauteur maximale autorisée :

- Les souches de cheminées\* ;
- Les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables dans la limite d'1,8 mètre de hauteur comptée à partir du point culminant du bâtiment sur lequel ils prennent place ;
- Les garde-corps dans la limite de 1,2 mètre et à condition d'être traités à claire-voie.
- En cas de travaux sur des constructions existantes et régulièrement édifiées, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 30 cm d'épaisseur.

### 8.1. Dispositions générales

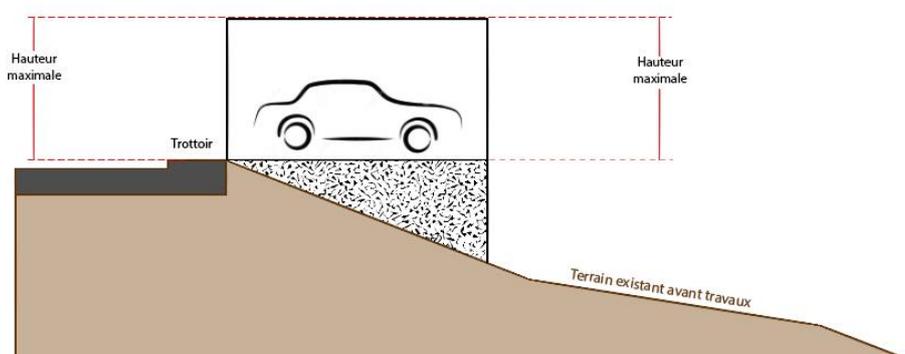
8.1.1. La hauteur maximale des constructions est fixé à :

Zone	Constructions principales				Annexes
	Toiture à plusieurs pentes		Toiture à une seule pente	Toiture plate	
	Faîtage	Egout du toit	Faîtage	Acrotère	
UH, UHc	10 mètres	7 mètres	7 mètres	7 mètres	3 mètres

8.1.2. Les garde-corps de sécurité inférieurs à 1,2 mètre ne sont pas constitutifs d'un acrotère\* lorsqu'ils sont réalisés à claire-voie\*.

### 8.2. Dispositions particulières

8.2.1. Dans le secteur UHc, pour les constructions à usage exclusif de stationnement et implantées à l'alignement\*, en dérogation à la définition de la hauteur, le niveau de référence pour le calcul de la hauteur est celui du trottoir.



8.2.2. Dans la zone du PPRI, le terrain existant\* est celui du niveau de référence correspondant à la cote de hauteur de crue.

## Sous-section 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

### Article UH-9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures\*

#### **9.1. Dispositions générales**

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.

9.1.1. Les constructions doivent s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti en respectant au mieux la végétation existante, la morphologie des lieux et l'architecture environnante. Les constructions doivent tenir compte des traits dominants du paysage bâti et végétal de la commune, afin d'en préserver les particularités et de garder une harmonie entre les constructions à édifier ou à aménager et l'environnement bâti et végétal existant.

9.1.2. Composition générale :

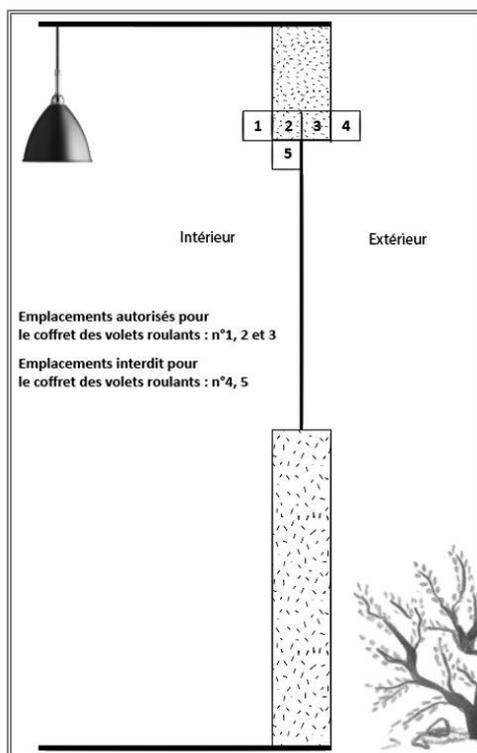
- Afin de bien s'intégrer dans le paysage urbain, les ensembles résidentiels comportant plus de trois logements devront être constitués de plusieurs bâtiments non jointifs.
- Le nombre minimum de bâtiments à construire est le quotient du nombre de logements\* par trois, arrondi à l'entier supérieur.
- La répartition des logements\* par bâtiment est laissée à la libre appréciation du pétitionnaire.

9.1.3. Aspect des matériaux :

- Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.
- Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur les façades\* extérieures des constructions et des clôtures\*.
- Les jointements au mortier gris autour des pierres naturelles régionales et notamment des pierres en meulière ou en grès sont interdits.

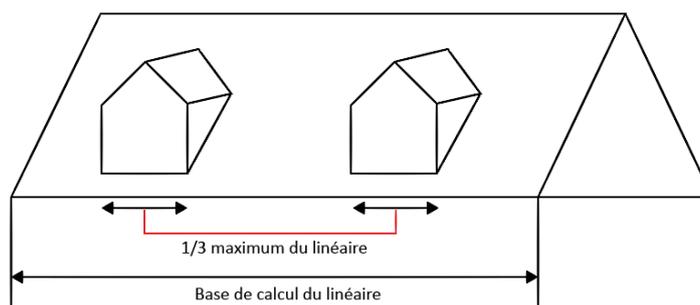
9.1.4. Façades\* :

- Toutes les façades\* des constructions doivent être traitées avec le même soin et en harmonie entre elles.
- Les façades\* aveugles doivent être traitées avec le même soin que les façades\* principales. Leur ornementation ou leur végétalisation doit être recherchée.
- Afin d'animer les façades\*, les fenêtres doivent être équipées de volets battants ou coulissants et/ou marquées d'un encadrement.
- Les coffrets de volets roulants ne doivent pas être visibles en façade\*.



#### 9.1.5. Toitures :

- Les couvertures d'aspect tôle ondulée, papier goudronné ou fibrociment sont interdites sur les constructions principales.
- Les édicules et ouvrages techniques tels que machineries d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être intégrés harmonieusement à la construction.
- Les cheminées peuvent dépasser du volume de la toiture et excéder de 50 cm la hauteur définie à l'article 8.
- Les cheminées doivent être traitées avec des matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.
- Les lucarnes\* doivent avoir une longueur cumulée inférieure au tiers de la longueur de la façade\* à condition qu'elles ne soient pas accolées et qu'elles soient en retrait du plan de la façade.



- Les toitures terrasses peuvent être admises à condition de correspondre au moins à l'un des cas suivants :
  - couvrir moins de 50% de l'emprise du bâtiment ;
  - faire l'objet d'un traitement végétalisé sur au moins 80% de la superficie de toiture réalisée en terrasse ;
  - être destinées à recevoir des installations de type panneaux solaires ou photovoltaïque sur au moins 80% de la superficie de toiture réalisée en terrasse ;

Dans tous les cas, le traitement des toitures-terrasses - volumes, matériaux, couleurs – doit garantir leur bonne insertion dans le site, y compris depuis les points de vue\* éloignés.

- Les toitures de toute nature (à pente ou non) peuvent être végétalisées. Dans ce cas, elles doivent comporter tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.
- Les éléments des dispositifs permettant la production d'énergie à partir de l'énergie solaire doivent s'inscrire dans la composition d'ensemble du projet et être parfaitement intégrés aux constructions :
  - ils seront préférentiellement installés sur les constructions annexes\* ;
  - ils devront respecter la pente de la toiture à l'exception des toitures-terrasses ;
  - ils devront être positionnés de préférence au plus proche de la gouttière afin de limiter leur impact visuel ;
  - ils s'inscriront de préférence dans le rythme des ouvertures existantes pour ne pas clairsemer le toit d'éléments isolés, à l'exception des toitures-terrasses ;
  - les panneaux à tubes seront de préférence évités.

#### 9.1.6. Eléments techniques :

- Les balcons et autres éléments en surplomb doivent canaliser leurs eaux. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias\* et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades\*. Les dispositifs de trop-plein visibles type « pissettes » sont de préférence évités.
- Les rampes destinées à desservir les espaces de stationnement doivent être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs. Il est préconisé d'opter pour des chemins de roulement.
- Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, de préférence non visible depuis l'espace public ou camouflés par un revêtement identique à la façade\* ou s'harmonisant avec elle.
- Les coffrets d'alimentation, pompes à chaleur, VMC, climatisations et autres éléments techniques doivent être intégrés dans la composition générale de la façade\* des constructions à l'alignement\* et présenter une couleur identique à celle du ravalement.
- Les citernes destinées à recueillir l'eau pluviale et les installations similaires doivent être implantées de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public.

#### 9.1.7. Clôtures\* et portails :

- Les clôtures\* sur rue participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre, leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec la construction.
- A l'exception des poteaux dont la hauteur est limitée à 2,5 mètres, chapeau compris, la hauteur totale moyenne est limitée à 2 mètres.
- Si la clôture comprend un mur plein, la hauteur moyenne de ce dernier ne doit pas dépasser 1,20m. La hauteur du muret peut être ajustée pour accueillir les coffrets techniques et boîtes aux lettres qui doivent être regroupés et tenir compte de l'emplacement du futur portail.
- En cas de modification portant sur moins de la moitié d'une clôture\* existante, la partie modifiée peut conserver les caractéristiques de la partie non modifiée.
  
- La hauteur moyenne des autres clôtures\* ne peut excéder 2 mètres.
- La conception des clôtures\* doit prendre en compte la nécessité d'assurer une continuité biologique avec les espaces libres voisins et avec l'espace public. Sauf impossibilité technique, elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en

présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture\* de format 15 cm x 15 cm, par tranche entamée de 20 m de linéaire de clôture\*.

- Les clôtures\* situées au sein de la bande de lisière forestière matérialisée sur le plan, devront être réalisées en grillage à large maille (15 cm X 15 cm). Les murs et murets sont interdits dans ces espaces.
- Les clôtures\* réalisées en pierres naturelles régionales du type « meulière » ou « grès » doivent être conservées. Leur destruction partielle reste possible pour la réalisation d'un accès\* et d'une construction à l'alignement, si aucune autre solution satisfaisante ne peut être trouvée. Leur destruction totale reste possible si la future construction est implantée à l'emplacement de ces clôtures, à condition que la façade\* de la future construction ait un aspect extérieur similaire à la clôture détruite.

## **9.2. Dispositions particulières**

### 9.2.1. Restauration des constructions existantes :

- L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors des ravalements et des réhabilitations.
- Les nouveaux percements doivent s'intégrer dans la composition des façades\* (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature\*).
- Les murs en pierres de taille prévues pour être apparents doivent être préservés.
- La conservation des éléments d'ornementation existants (modénatures, encadrements, corniches, volets battants, céramique de façade, ...) seront recherchées.
- La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante\*.

### 9.2.2. Extension\* et surélévation\* des constructions existantes :

- Toute extension\* ou surélévation\* de construction doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain en harmonie avec la construction initiale.
- La conservation des éléments d'ornementation existants (modénatures, encadrements, corniches, volets battants, céramique de façade, ...) seront recherchées.

## **Article UH-10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti repéré**

### **10.1. Dispositions générales pour les travaux réalisés sur des constructions existantes**

#### 10.1.1. Tous les travaux réalisés sur des constructions identifiées doivent être conçus de manière à :

- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme, la composition architecturale ainsi que les éléments de modénatures ;
- Mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ;
- Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale ;
- Les spécificités architecturales et notamment les éléments de modénatures maintenus ne pourront être que restaurés.

10.1.2. Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux travaux strictement nécessaires aux mises en conformité « sécurité incendie » et/ou « accessibilité handicapé » sur les équipements recevant du public qui sont aussi des bâtiments repérés.

10.1.3. Dans le cas d'un bâtiment repéré contenant un local à destination de commerce et activités de services, une des façades dudit bâtiment peut faire l'objet de travaux permettant d'améliorer le

fonctionnement de son activité, à condition de ne pas altérer les caractéristiques architecturales et patrimoniales du bâtiment repéré.

## **10.2. Dispositions particulières relatives aux ouvrages, installations ou travaux visant à l'exploitation des énergies renouvelables ou aux économies d'énergie.**

10.2.1. Dispositifs solaires (capteurs solaires thermiques par panneaux, capteurs solaires photovoltaïques, tuiles ou ardoises solaires) : les dispositifs à énergie solaire seront de préférence installés sur les toitures non visibles depuis l'espace public, sur les annexes, et en harmonie avec le rythme des ouvertures existantes de la construction sur laquelle ils sont installés.

10.2.2. Isolation thermique par l'extérieur :

- Edifices remarquables : excepté pour les façades sur rue (hors toitures), l'isolation thermique par l'extérieur est autorisée à condition que la construction conserve son aspect extérieur d'origine, ses qualités patrimoniales et une unité d'ensemble. Dans tous les cas, l'isolation thermique par l'extérieur doit rester l'exception.
- Edifices de caractère : l'isolation thermique par l'extérieur est autorisée à condition que la construction conserve son aspect extérieur d'origine, ses qualités patrimoniales et une unité d'ensemble. Dans tous les cas, l'isolation thermique par l'extérieur doit rester l'exception.

10.2.3. Les éoliennes installées sur le bâtiment repéré ou sur un mât visible depuis l'espace public sont interdites.

10.2.4. Les citernes destinées à recueillir l'eau pluviale, les installations similaires et les pompes à chaleur doivent être implantées de manière à ne pas être visibles de l'espace public ou être inscrites dans un ouvrage en harmonie avec l'aspect de la construction sur laquelle elles sont implantées.

## **10.3. Règles applicables aux bâtiments remarquables :**

10.3.1. Aucune démolition de bâtiments dits remarquables n'est autorisée sauf pour les extensions, surélévations, modifications de façade, de toiture ou autres modifications antérieures, susceptibles d'avoir altérés le caractère patrimonial de la construction. Les démolitions partielles visant à isoler thermiquement les constructions en toiture sont autorisées à condition qu'une fois le projet finalisé, l'aspect architectural antérieur n'ait pas été altéré.

10.3.2. L'extension horizontale des constructions est autorisée à condition qu'elle permette d'améliorer la situation préexistante et de leur insertion dans la composition architecturale.

10.3.3. La surélévation des constructions est interdite, excepté en cas d'isolation thermique de la toiture, et dans la limite des modifications uniquement nécessaires à cette isolation.

10.3.4. La création de nouvelles baies et la modification des baies existantes sont autorisées à condition de leur insertion harmonieuse dans la composition architecturale. Cette règle est valable pour toutes les façades de la construction.

10.3.5. La suppression des détails architecturaux est autorisée à condition qu'elle soit rendue nécessaire par une transformation s'insérant dans la composition architecturale.

10.3.6. Toute autre modification est autorisée sous réserve qu'elle s'insère dans la composition architecturale.

10.3.7. La restitution d'un aspect antérieur faisant appel aux techniques adaptées ou aux matériaux de substitution destinés à maintenir l'aspect général et l'unité d'ensemble est autorisée.

**10.4. Règles applicables aux bâtiments de caractère :**

10.4.1. Les immeubles dits de caractère doivent être maintenus. Toutefois, leur démolition partielle est autorisée à condition qu'elle ne concerne pas la façade sur rue, excepté dans le cas d'une isolation thermique en toiture et à condition qu'une fois le projet finalisé, l'aspect architectural antérieur n'ait pas été altéré. De plus, la démolition des extensions, surélévation, modification de façade, de toiture ou autres modifications antérieures, susceptibles d'avoir altéré le caractère patrimonial de la construction est autorisée.

10.4.2. L'extension des constructions est autorisée à condition de leur insertion dans la composition architecturale.

10.4.3. La création de nouvelles baies et la modification des baies existantes sont autorisées à condition de leur insertion harmonieuse dans la composition architecturale si elles impactent la ou les façades sur rue.

10.4.4. La suppression des détails architecturaux est autorisée à condition qu'elle soit rendue nécessaire par une transformation s'insérant dans la composition architecturale.

10.4.5. Toute autre modification est autorisée sous réserve qu'elle s'insère dans la composition architecturale si elle impacte la ou les façades sur rue.

10.4.6. La restitution d'un aspect antérieur faisant appel aux techniques adaptées ou aux matériaux de substitution destinés à maintenir l'aspect général et l'unité d'ensemble est autorisée.

**Article UH-11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions**

Pour les constructions soumises à l'application de la réglementation thermique type RT 2012, les exigences suivantes devront être respectées :

Critère d'Analyse	Prescriptions
<b>Bbio</b> : Besoin bioclimatique conventionnel en énergie d'un bâtiment pour le chauffage, le refroidissement et l'éclairage artificiel. Il traduit les efforts architecturaux réalisés pour réduire les consommations énergétiques.	Bbio < Bbio max – 10 %
<b>Cep</b> : Consommation en énergie primaire pour le chauffage, le refroidissement, la production d'eau chaude sanitaire, l'éclairage artificiel des locaux et les auxiliaires de fonctionnement.	Cep < Cep max – 10 %

Les autres constructions devront respecter la réglementation environnementale en vigueur.

### **Sous-section 2.3. : Traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis et abords de construction**

#### **Article UH-12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surface éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aire de jeux et de loisirs**

##### **12.1. Dispositions générales**

12.1.1. Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement). Les éléments paysagers et les plantations d'intérêt préexistants, en particulier les arbres, doivent être au maximum conservés sous réserve de leur bon état phytosanitaire.

12.1.2. Tout arbre ayant un tronc d'une circonférence de plus de 125 cm (équivalent à 50 ans), mesurée à 1,5 m au-dessus du sol doit être conservé, sauf justification particulière et démontrée pour des raisons sanitaires ou de sécurité.

12.1.3. Les espaces végétalisés sur dalle doivent comporter au moins 60 cm d'épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.

12.1.4. Les emplacements de stationnement ne peuvent être réalisés sur des espaces de pleine-terre\*.

##### **12.2. Espaces libres**

12.2.1. Les obligations minimales suivantes s'imposent, sans préjudice des dispositions 7.1 et 7.2. Un coefficient de biotope par surface (CBS)\* s'applique pour chaque terrain d'assiette\* :

	<b>CBS*</b>	<b>Dont espace de pleine terre*</b>
<b>UH</b>	0,55	0,45 (soit 45% du terrain d'assiette*)
<b>UHc</b>	0,65	0,55 (soit 55% du terrain d'assiette*)

Pour le détail du calcul du CBS\*, se référer la définition du lexique.

##### **12.3. Plantations et aménagements paysagers**

12.3.1. Un arbre est imposé pour 50 m<sup>2</sup> de surface de pleine terre\* (arbre(s) existant(s) conservé(s) ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être répartis sur le terrain et plantés dans un espace de pleine terre\* au moins égal à 1,5 mètre de côté.

12.3.2. Pour plusieurs arbres plantés en alignement\*, on privilégiera autant que possible les fosses en tranchées filantes et les pieds d'arbres continus et végétalisés.

- 12.3.3. Aucun exhaussement de sol au-delà de 30 cm n'est autorisé au-dessus du collet (base du tronc au niveau du sol) d'un arbre conservé pour la prise en compte du 12.3.1.
- 12.3.4. Aucun affouillement de sol n'est autorisé dans un rayon de 3 mètres autour du collet (base du tronc au niveau du sol) d'un arbre conservé pour la prise en compte du 12.3.1.
- 12.3.5. La plantation arborée doit être composée d'espèces indigènes\* à la région Ile-de-France.
- 12.3.6. La plantation d'espèces invasives\* est interdite. Il est recommandé de ne pas conserver les espèces invasives\* existantes sur le terrain.

#### **12.4. Plantations des aires de stationnement à l'air libre**

L'article 12.4. ne s'applique pas pour les aires de stationnement closes et couvertes.

- 12.4.1. A partir de 5 places de stationnement, les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre supplémentaire par tranche de 5 places de stationnement entamée (cette règle s'entend en addition au 12.3.1.). Les arbres doivent être répartis à immédiate proximité des surfaces affectées au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, à partir de 5 places de stationnement, les places de stationnement seront réalisées avec des revêtement perméables et/ou drainants.
- 12.4.2. Les nouveaux parcs de stationnement de plus de 10 places pourront être équipées d'ombrières solarisées\* équivalentes à minimum 50% de la superficie du parking. Les ombrières seront solarisées à 100% et ne devront pas être situées sous la houpe des arbres plantés. Pour ce faire, les arbres seront plantés préférentiellement autour du parc de stationnement.
- 12.4.3. Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 1 000 m<sup>2</sup>. Lorsque leur surface excède 2 000 m<sup>2</sup>, ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives. Chaque « secteur » ainsi délimité ne devra pas avoir une superficie supérieure à 500 m<sup>2</sup>.
- 12.4.4. La fosse des arbres plantés sur les aires de stationnement devra mesurer au minimum 1,5 mètre de côté et 2 mètres de profondeur.

#### **12.5. Dispositions particulières**

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions, installations et aménagement à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, ainsi que pour les travaux d'isolation par l'extérieur de moins de 30 cm d'épaisseur sur les constructions existantes.

### **Article UH-13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger**

#### **13.1. Dispositions générales**

- 13.1.1. Il est recommandé d'assurer la continuité entre les espaces verts créés et les espaces verts des terrains voisins, notamment lorsqu'il s'agit d'espaces d'intérêt écologique et/ou paysagers protégés » repérés sur le plan de zonage.

#### **13.2. Lisières forestières identifiées**

- 13.2.1. Les clôtures\* situées au sein de la bande matérialisée sur le plan, devront être réalisées en grillage à large maille (15cmX15cm). Les murs et murets sont interdits dans ces espaces.
- 13.2.2. Aucune construction n'est autorisée dans la bande matérialisée sur le plan, à l'exception des installations légères et nécessaires à l'entretien du site (abris de jardin par exemple). Il est autorisé un local maximum par terrain d'assiette\*, d'une emprise au sol\* maximale de 5 m<sup>2</sup> par terrain d'assiette\* et d'une hauteur totale n'excédant pas 2,50 mètres.
- 13.2.3. Un accès\* au terrain peut être aménagé dans la lisière, si aucune autre solution n'est possible. Dans ce cas le chemin d'accès\* devra rester perméable, ni cimenté, ni bitumé.
- 13.2.4. Il est préconisé de réaliser des plantations de différentes strates : herbacée, buissonnante, arbustive et arborée.

### **13.3. Les « espaces d'intérêts écologique et/ou paysager protégés »**

- 13.3.1. L'abattage et toute autre atteinte à l'intégrité des arbres situés dans ces espaces sont interdits, ainsi que les travaux compromettant leur caractère paysager, leur dominante végétale et la qualité des plantations existantes.
- 13.3.2. Néanmoins, l'abattage d'arbres situés dans ces espaces est autorisé en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre. En cas d'abattage, une compensation est exigée par la replantation d'un arbre à développement équivalent dans le périmètre de l'espace protégé.
- 13.3.3. Aucune construction n'est autorisée, à l'exception des installations légères et nécessaires à l'entretien du site (abris de jardin par exemple). Il est autorisé un local maximum par terrain d'assiette\*, d'une emprise au sol\* maximale de 5 m<sup>2</sup> par terrain d'assiette\* et d'une hauteur totale n'excédant pas 2,50 mètres.

## **Article UH-14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales**

### **14.1. Dispositions générales**

- 14.1.1. Toute construction, installation ou aménagement doit respecter le règlement intercommunal d'assainissement.
- 14.1.2. Il est nécessaire d'assurer la rétention à la source des eaux pluviales, sans rejet au réseau public, pour tous nouveaux projets urbains de construction ou de rénovations instruits dans le cadre d'un permis de construire ou d'aménager. En cas d'impossibilité démontrée par le pétitionnaire de respecter cet objectif (notamment par la réalisation d'une étude de sol du terrain définissant les capacités d'infiltration), l'obligation est la suivante :
  - Pour tout projet de moins de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il doit être recherché une déconnexion totale du réseau d'eaux pluviales. En cas d'impossibilité constructive (manque de place, ou capacité des sols insuffisante à l'infiltration) et après qu'aient été mises en œuvre toutes les possibilités techniques, il pourra être rejeté les eaux pluviales résiduelles dans le réseau tout en maîtrisant les flux polluants en intégrant la rétention a minima de 80 % de la pluviométrie annuelle, correspondant, sur le territoire, à la retenue d'une lame d'eau de 8 mm en 24h pour le bassin versant de l'Yvette, et de de 10 mm en 24h pour le bassin versant de la Bièvre ;

- Pour tout projet de plus de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher situé au sein du bassin versant de la Bièvre, le débit de fuite maximal autorisé est de 0,7 litre / s / ha pour une pluie d'occurrence cinquantennale.
- Pour tout projet de plus de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher situé au sein du bassin versant de l'Yvette, le débit de fuite maximal autorisé est de 1,2 litres / s / ha pour une pluie d'occurrence cinquantennale.

Il est nécessaire de mettre en œuvre des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales de préférence à ciel ouvert, en mettant notamment en avant les solutions alternatives de gestion des eaux pluviales à double fonction (sport, parking, espace vert, promenade, ...) afin de garantir la pérennité de leur efficacité. Il est par ailleurs recommandé que les nouveaux projets ou rénovations urbaines comportent des dispositions permettant d'éviter, ou limiter les dégâts (muret, profilage de voiries,...) provoqués par des événements pluvieux supérieurs à la pluie de dimensionnement retenue.

Toute installation artisanale ou commerciale doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité pour s'assurer la protection efficace du milieu.

## Sous-section 2.4. : Stationnement

### Article UH-15 : Obligation de réalisation d'aires de stationnement

#### **Champ d'application**

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'entre elles la norme qui lui est propre.

Le calcul des places de stationnement sera effectué dès la première tranche entamée de surface de plancher\* et en arrondissant le résultat obtenu par application de la norme.

Les places commandées\* sont prises en compte pour le calcul réglementaire du nombre de places à réaliser à conditions :

- d'être exclusivement liées à la sous-destination logement\* ;
- que les places non commandées\* représentent au moins une place par logement\* ;
- que chaque place commandée\* ne soit accessible que par une place non commandée\* ;
- qu'il n'y ait pas plus d'une place commandée\* par place non commandée\*.

#### **15.1. Dispositions générales**

##### **15.1.1. Dimensions et réalisation des places de stationnement des automobiles**

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les prescriptions ci-après.

Les places créées ou réaménagées, ainsi que les boxes et garages, doivent respecter les dimensions minimales suivantes :

#### **En cas de stationnement en bataille / perpendiculaire :**

- Longueur : 5 mètres
- Largeur : 2,50 mètres
- Dégagement\* : 5 mètres

#### **En cas de stationnement en épi**

- Longueur : 5,15 mètres pris perpendiculairement à la voie ;
- Largeur : 2,25 mètres
- Dégagement\* : 4 mètres

#### **En cas de stationnement longitudinal :**

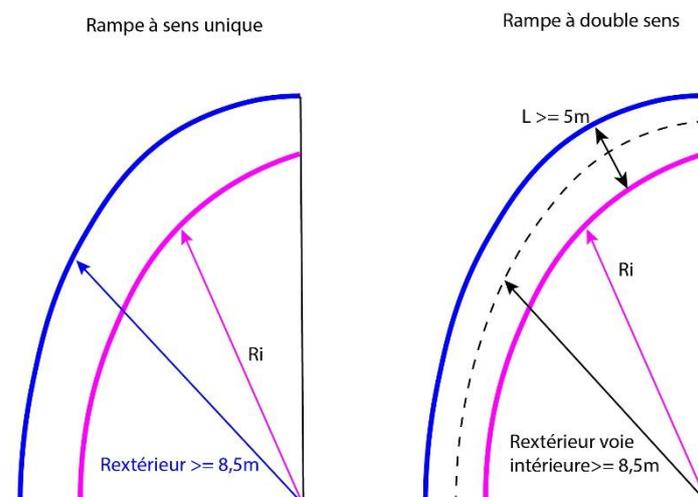
- Longueur : 5 mètres
- Largeur : 2 mètres
- Dégagement\* : 3,5 mètres

### 15.1.2. Cheminements d'accès\* aux aires de stationnement

Les cheminements d'accès\* aux aires de stationnement doivent avoir une largeur au moins égale à 2,50 m ou dans le cas d'accès existant, cette largeur pourra être ponctuellement inférieure si la circulation des véhicules reste possible.

Ils ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 4 premiers mètres à partir de l'alignement\* ne doit pas excéder 5%. Au-delà, la pente maximale admise pour les rampes est de 18%.

Pour les courbes, le rayon de courbure extérieur de la rampe à sens unique, ou le rayon de courbure extérieur de la voie intérieure dans les cas d'une rampe à double sens, ne peut être inférieur à 8,50 m. Ce rayon est mesuré en projection horizontale. Pour une rampe à double sens, une largeur de 5,00 m minimum devra être respectée.



### 15.1.3. Normes de stationnement des automobiles

La suppression de place de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que toute place supprimée soit récréée sur le terrain. Cette disposition ne s'applique pas en cas de transformation d'un espace clos et couvert à usage de stationnement en surface de plancher, si le nombre de place de stationnement total après travaux répond aux exigences des articles 15.1.3. à 15.1.5.

Les places de stationnement doivent être réalisées en répondant aux normes ci-dessous, calculées au prorata de la surface de plancher\* ou au prorata du nombre de logements\* ou de chambres.

Dans certains cas, la norme est différente pour les projets inscrits à moins de 500 mètres d'une gare du réseau ferré d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, secteurs repérés sur le plan de zonage et dénommé « **ZONE 1** ».

Destination de la construction	Norme Plancher (le minimum exigé)	Norme Plafond (maximum réalisable)
Logement*	2 places par logement* et 1 place par logement* en zone 1  1 place visiteur pour 5 logements* à partir de 5 logements*, sauf en zone 1	Pas de norme plafond.

Destination de la construction	Norme Plancher (le minimum exigé)	Norme Plafond (maximum réalisable)
<p><b>Logement* social</b></p> <p><b>Hébergement</b> pour étudiants, résidences et structures d'hébergement et de services à vocation sociale (personnes âgées, foyers divers, ...)</p>	<p>1 place par logement* et 0,5 place par logement* en zone 1</p> <p>1 place pour 3 chambres et 1 place pour 6 chambres en zone 1</p>	<p>Pas de norme plafond.</p> <p>Pas de norme plafond.</p>
<b>Bureaux</b>	1 place pour 55 m <sup>2</sup> de surface de plancher*	<p>Pas de norme plafond</p> <p>Zone 1 : 1 place pour 45 m<sup>2</sup> de surface de plancher*</p>
<b>Artisanat et commerces de détail</b>	1 place pour 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher*	Pas de norme plafond
<b>Hôtels et autres hébergements touristiques</b>	1 place pour 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher*	Pas de norme plafond.
<b>Restauration</b>	1 place pour 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher*	Pas de norme plafond.
<b>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</b>	1 place pour 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher*	Pas de norme plafond.
<b>Entrepôt</b>	1 place pour 500 m <sup>2</sup> de surface de plancher*	Pas de norme plafond
<p><b>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</b></p> <p><b>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</b></p>	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).	Pas de norme plafond

#### 15.1.4. Normes de stationnement des deux-roues motorisés

Pour toute construction à destination d'habitation ou de bureau supérieure à 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*, il est exigé une aire de stationnement pour deux-roues motorisés dont la surface, calculée au prorata de la surface de plancher\* pour ces destinations, ne peut être inférieure à 1 % de la surface de plancher\*, avec un minimum de 5 m<sup>2</sup>.

#### 15.1.5. Normes de stationnement des vélos et poussettes

Des places de stationnement doivent être réalisées pour les deux-roues non motorisés et poussettes. Elles doivent être :

- couvertes, exclusivement réservées aux vélos et poussettes, sécurisées et équipées de dispositifs fixes d'accroche, facilitant la performance des systèmes d'antivol ;
- facilement accessibles depuis l'espace public et les accès\* aux constructions ;
- situées en rez-de-chaussée, ou à défaut en extérieur sur la parcelle.

Lorsqu'un emplacement de stationnement vélos est exigible, les espaces dédiés seront d'au minimum 10 m<sup>2</sup> de surface unitaire.

2 %, arrondis à l'unité inférieure, des places de stationnement vélos seront dédiées aux vélos cargo pour une surface de 1,40 m x 2,60 m par emplacement.

Pour toute construction à partir de 4 logements\* ou d'une surface supérieure à 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* pour les autres destinations, ou pour toute extension\* créant plus de 4 logements\* ou plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* pour les autres destinations, il est exigé une surface minimale de locaux pour les vélos et poussettes, calculée au prorata de la surface créée suivante :

Destination de la construction	Norme Plancher (minimum)
<b>Logement*</b>	1,5% de la surface de plancher*
<b>Hébergement</b> pour étudiants, foyers divers hors résidences personnes âgées.	1,5% de la surface de plancher*
<b>Bureaux</b>	1,5% de la surface de plancher*
<b>Artisanat et commerces de détail</b>	Il n'est pas fixé de norme
<b>Hôtels et autres hébergements touristiques</b>	1,5% de la surface de plancher*
<b>Restauration</b>	1,5% de la surface de plancher*
<b>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</b>	1,5% de la surface de plancher*
<b>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</b>	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type

Destination de la construction	Norme Plancher (minimum)
<b>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</b>	d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...)

Les permis de construire engagent à la conformité sur le stationnement vélo avec le PLU applicable et les minimums réglementaires nationaux. C'est la norme la plus contraignante qui s'applique entre le PLU et le Code de la Construction et de l'Habitation.

### **15.2. Dispositions particulières**

15.2.1. Les rampes d'accès\* aux espaces de stationnement de plus de 10 places doivent permettre le croisement de véhicules au sein du terrain d'assiette\* afin d'éviter l'attente sur le domaine public. Pour ce faire, tout dispositif permettant d'éviter l'attente sur la voie publique devra être mis en œuvre.

15.2.2. La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de réhabilitation, restauration surélévation\*, aménagement et/ou extension\* d'une construction existante\* à usage d'habitation, à conditions :

- qu'il ne soit pas créé plus de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* ;
- que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements\*.

Cette disposition ne peut pas s'appliquer à plusieurs autorisations d'urbanisme délivrées sur le même terrain d'assiette et qui cumulées aboutiraient à la création d'une seule extension de plus de 25 m<sup>2</sup>.

Si l'une de ces conditions n'est pas remplie, le nombre de places total après achèvement des travaux doit respecter les dispositions du présent article.

15.2.3. Il n'est pas exigé la création de nouvelles places de stationnement pour un changement de destination de locaux, à condition que la surface de plancher\* des locaux ayant une destination différente de l'habitation reste inférieure à 30 m<sup>2</sup>.

## Section 3 : Equipements et réseaux

### Article UH-16 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès\* aux voies publiques

#### **16.1. Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées**

- 16.1.1. 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 terrain ou sur un terrain voisin.
- 16.1.2. Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions à édifier ou à aménager, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès\*, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.
- 16.1.3. Les nouvelles voies en impasse (desservant au moins deux unités foncières\* bâties ou à bâtir) d'au moins 50 m ou la prolongation d'une voie en impasse existante portant la longueur de la voie à plus de 50 mètres doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de sécurité incendie puissent faire demi-tour.
- 16.1.4. Pour toute opération soumise à permis d'aménager (PA), la largeur minimale des nouvelles voies est portée à 8 mètres, dont 5,5 mètres de chaussée, pour toute voie supportant une circulation automobile et desservant plus de trois logements\* et /ou trois bâtiments.
- 16.1.5. Des conditions de desserte différentes peuvent être admises pour les projets d'extension\*, de restauration ou de réhabilitation de constructions existantes\*, s'il n'est pas créé de nouveau logement\* ou hébergement.

#### **16.2. Conditions d'accès\* aux voies ouvertes au public**

- 16.2.1. L'ensemble des places de stationnement aménagées sur le terrain doit être desservi par un accès depuis un accès unique depuis la voie de desserte. Cet accès aura une largeur minimum de 3 mètres, et maximale de 5,50 mètres. Lorsque l'unité foncière\* est desservie par plusieurs voies, un second accès peut être aménagée sur une autre voie de desserte.
- 16.2.2. Lorsque la voie de desserte a une largeur inférieure à 8 mètres, l'accès\* doit avoir une ouverture de 5,5 mètres à l'alignement\*. La largeur de l'accès\* peut être ramenée à 3 mètres à 1,5 mètres en recul\* de l'alignement\*. Lorsque la voie de desserte a une largeur supérieure ou égale à 8 mètres, l'accès\* doit avoir une ouverture comprise entre 3 mètres et 5,5 mètres. Ces dispositions ne s'imposent pas en cas de réfection d'un portail existant sans réduction de sa largeur.



16.2.3. La largeur de cet accès\* peut être inférieure à 3 mètres en cas d'extension\* d'une construction existante\* et à condition de ne pas créer de nouveau logement\* ou hébergement.

16.2.4. L'emplacement des nouveaux accès\* carrossables doit tenir compte :

- du risque éventuel pour la circulation et la sécurité des usagers de l'espace public ou des personnes utilisant ces accès\*. La sécurité des usagers doit être appréciée compte tenu de la position des accès\*, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic ;
- des alignements\* d'arbres sur la voie publique et autres espaces paysagers ou d'intérêt écologique, afin d'assurer le maintien de leur bon état phytosanitaire ;
- des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situé sur l'emprise de la voie ;
- des accès\* existants sur les parcelles limitrophes, afin de limiter l'impact sur l'espace public.

## **Article UH-17 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

### **17.1. Alimentation en Eau potable**

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

17.1.2. Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une sécurité incendie conformément aux normes en vigueur.

### **17.2. Assainissement des eaux usées et pluviales**

Toute construction, installation ou aménagement doit respecter le règlement intercommunal d'assainissement.

Pour tout raccordement sur les collecteurs intercommunaux du SIAHVY, le règlement d'assainissement collectif du SIAHVY s'applique.

### **17.3. Communications électroniques, réseau électrique, éclairage public et autres réseaux d'énergie**

17.3.1. Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain sur le terrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

17.3.2. Doivent être prévues dans les façades\* ou les clôtures\*, les réservations pour les coffrets d'alimentation en électricité et en gaz ainsi que pour les réseaux de télécommunication.

17.3.3. A l'exception des extensions\* de construction ne créant pas de logements\* ou de superficie de bureaux supplémentaires, toute nouvelle construction doit être desservie par les réseaux de communication électronique à très haut débit ou disposer des fourreaux d'attente de connexion.

### **17.4. Collecte des déchets et des ordures ménagères pour les nouvelles constructions**

Les constructions nouvelles ou faisant l'objet d'une restructuration lourde, composées de 3 logements ou plus, doivent comporter des aménagements ou des locaux pour les ordures ménagères, adaptés à leur importance et aux activités qui s'y exercent. Les locaux doivent être accessibles de plain-pied à partir de la voie de desserte ou du trottoir. Leur configuration doit éviter que les containers soient visibles depuis l'espace public.

Pour les constructions comprenant plus de 10 logements, un local ou plusieurs locaux destinés au stockage des ordures ménagères nécessaires au tri sélectif doivent être aménagés.

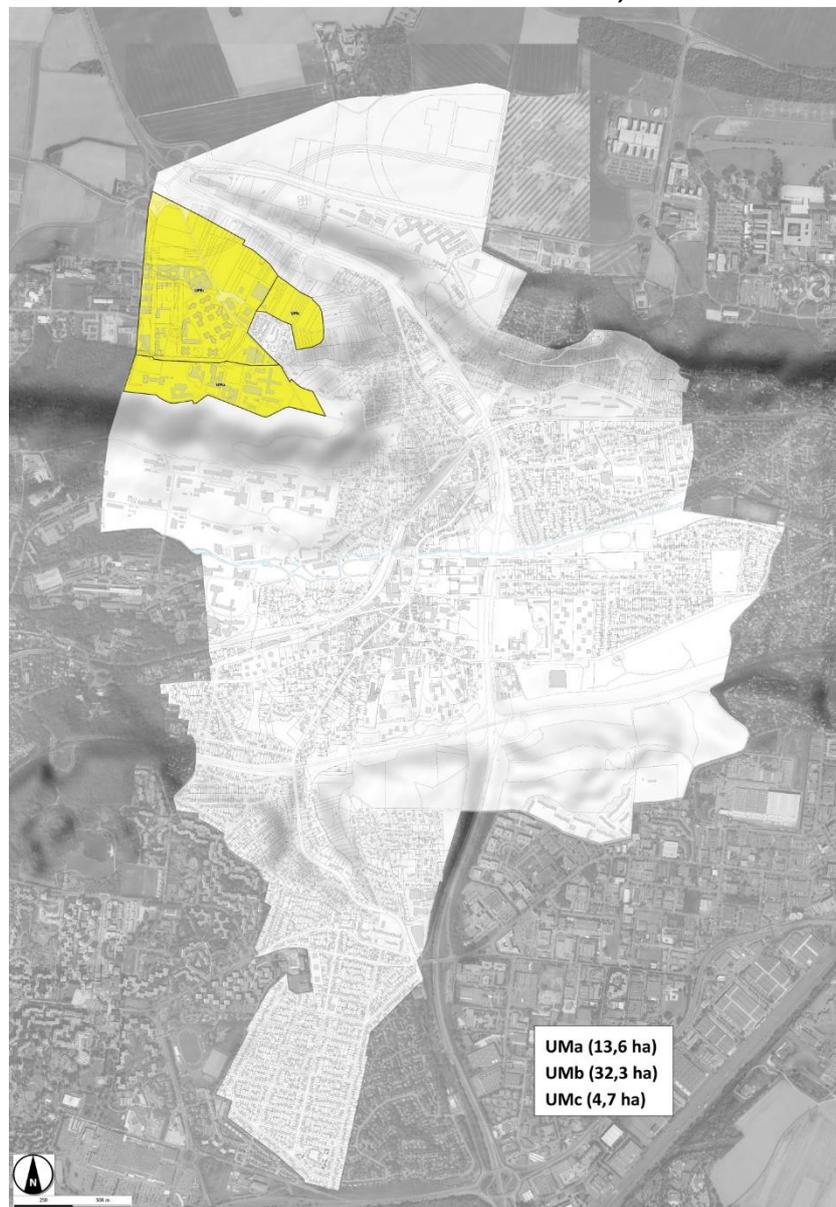
Les locaux de stockage doivent avoir une capacité suffisante pour le remisage des contenants. Dans le cadre d'une opération comprenant 45 logements ou plus, il est obligatoire de réaliser sur l'unité foncière un système d'apport volontaire, sous réserve de respecter les contraintes techniques fixées par l'autorité compétente en matière de gestion des déchets. Si aucun dispositif d'apport volontaire n'est possible techniquement sur l'unité foncière, des locaux destinés au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doivent être aménagés.

## ZONE UM

La zone UM correspond aux secteurs urbanisés ou destinés à l'être au sein de la ZAC du Moulon. Elle est destinée à accueillir des programmes mixtes comprenant notamment des établissements d'enseignement supérieur et de recherche, des constructions à destination d'habitation, au bénéfice des étudiants, des chercheurs, et des familles. Elle accueillera également des équipements, des commerces et des services, ainsi que des activités économiques. Elle est composée des secteurs suivants :

- *UMa et UMb* : secteurs où la règle de hauteur varie ;
- *UMc* : secteur dont la vocation est de créer des espaces de paysages intermédiaires entre les pôles d'urbanité et les espaces boisés des coteaux et les espaces agricoles. Il est destiné à accueillir essentiellement des constructions et installations nécessaires à des services publics ou d'intérêt collectif et plus particulièrement celles dédiées aux activités sportives et de loisirs.

Les règles sont issues de la mise en compatibilité du PLU d'Orsay en date du 24/27/2014 sollicitée par l'Établissement Public Paris-Saclay.



## Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

### Article UM-1 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits

Sont interdits :

- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions à destination d'entrepôt ;
- Les constructions à destination d'habitation mono-orientées\* vers la RN118, dans une bande de 200 mètres depuis l'axe de la voie ;
- La création de terrain de camping et de parc résidentiel de loisirs ainsi que l'aménagement de terrain destiné à l'hivernage des caravanes et des résidences mobiles ou démontables ;
- Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux divers et de flottes de véhicules non liés à une autre destination autorisée dans la zone ou non liés à l'exploitation d'un service public ;
- L'aménagement de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.

**En secteur UMc**, en compléments des destinations, usages et affectations des sols et types d'activités précités, sont aussi interdit :

- Les constructions à destination de commerce de gros, d'activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'hôtels et autres hébergements touristiques, et de cinéma ;
- Les constructions à destination de bureaux, d'industrie et de centre de congrès et d'exposition.

### Article UM-2 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions

Les constructions, les aménagements, les installations et les travaux énumérés ne sont autorisés que dans le cadre du respect des conditions et des limitations décrites.

**Tous secteurs :**

- Les constructions à destination d'habitation sous conditions et dans les limites suivantes :
  - comporter moins de 20% de logements\* ou d'hébergements mono-orientés\* vers le Nord, pour les constructions comportant plusieurs logements\* ou hébergements.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement ne générant pas au-delà de leur unité foncière\*, un périmètre de protection, d'inconstructibilité partielle ou totale, ou une servitude d'utilité publique.
- Les antennes relais sous conditions et dans les limites suivantes :
  - s'intégrer dans paysages et l'environnement et respecter les dispositions de la charte relative aux antennes relais figurant en annexe\* du règlement ;
  - être située en dehors du périmètre d'une construction classée ou inventoriée au titre de la législation sur les monuments historiques et hors sites inscrits et classés ;
  - limiter la multiplication des supports en se servant des installations existantes le cas échéant (mutualisation entre opérateurs) ;
  - pour les antennes relais situées au sein du périmètre d'une construction classée ou inventoriée au titre de la législation sur les monuments historiques et au sein des sites

inscrits et classés, les évolutions des installations existantes et nécessaires au fonctionnement du réseau sont autorisées.

- Les affouillements\* et exhaussements\* des sols, sous conditions et dans les limites suivantes :
  - être situés dans l'emprise des constructions autorisées ;
  - ou être nécessaires à l'accès\* aux places de stationnement;
  - permettre l'installation de dispositifs de géothermie, qui seront de préférence situés sous les emprises déjà artificialisées ;
  - dans les autres cas, être inférieurs à 1,2 mètre de hauteur et de profondeur par rapport au terrain existant\* avant travaux et concerner au maximum 10% du terrain d'assiette\*, hormis pour les constructions et installations nécessaires au projet d'aménagement de l'échangeur n°9 de la RN 118 (Corbeville) pour lesquelles les affouillements et exhaussements sont autorisés sans limite de hauteur ou profondeur, ni de surface maximale de terrain d'assiette\* impactée.
- Au sein des enveloppes d'alertes de zone humide (voir inventaire au sein du rapport de présentation et cartographie en annexe du présent règlement), les pétitionnaires de projets présentant une emprise au sol et/ou un aménagement des espaces libres devront vérifier la présence d'une telle zone humide. Si cette dernière devait être avérée, les projets devront s'implanter de manière à limiter leur impact sur la zone humide. Par ailleurs, les déblais et remblais seront strictement limités à l'emprise des constructions autorisées et à leurs accès depuis la voie de desserte sans excéder 1,2 m de hauteur et de profondeur par rapport au terrain existant avant travaux et dans la limite de 10% du terrain d'assiette\*.

#### **Secteur UMc :**

- Les constructions à destination d'hébergement, d'artisanat et commerce de détail, dès lors qu'elles sont directement liées à l'activité sportive.
- les constructions à destination d'habitation, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires au gardiennage, à la gestion ou à l'entretien d'une construction ou d'une installation dont la destination autorisée dans la zone.

#### **Article UM-3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle**

Non réglementé.

## Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

### Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions

#### Article UM-4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

##### **Champ d'application**

Le retrait des constructions est mesuré depuis chaque point de la façade jusqu'au point le plus proche de l'alignement actuel ou projeté.

Par ailleurs, ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, sous réserve du respect des normes relatives à la circulation routière et à la sécurité :

- les éléments de modénature\*, marquises, auvents, débords de toiture ;
- les loggia\*s, les balcons et les perrons non clos ;
- en cas de travaux sur des constructions existantes et régulièrement édifiées implantées en recul\*, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 30 cm d'épaisseur ;
- les clôtures, les rampes d'accès, les murs de soutènement,
- les parties enterrées des constructions.

#### **4.1. Dispositions générales**

- 4.1.1. Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement\* ou en retrait\* libre.
- 4.1.2. Le long d'une voie sur laquelle est tracé une limite entre la zone UH et une zone UR, les constructions ou parties de construction doivent être implantées de façon à respecter, par rapport à l'alignement\* opposé, une distance ou moins égale à la hauteur de leur façade\* sur voie ( $L \geq H$ ).
- 4.1.3. Des décrochés (retrait\* de façades\* ou parties de façades\*) en emprise ou en élévation, sont recherchés afin de participer à l'animation architecturale de la façade\* et/ou aménager des espaces libres.

#### **4.2. Dispositions particulières**

- 4.2.1. Les saillies\* traditionnelles telles que balcons, débords de toiture\*, modénatures\* sont admises en surplomb des emprises publiques dès lors qu'elles se situent à 3,5 mètres au-dessus du niveau de l'emprise publique et qu'elles présentent un débord sur l'emprise publique au plus égal à 1 mètre sans dépasser la largeur du trottoir.

## **Article UM-5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives\***

### **Champ d'application**

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives\* des terrains d'assiette, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain. Elles régissent également l'implantation des constructions par rapport aux limites communales.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les éléments de modénature\*, marquises, auvents, débords de toiture ;
- en cas de travaux sur des constructions existantes, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 30 cm d'épaisseur ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les perrons non clos et escaliers d'accès\* et à condition qu'ils soient d'une hauteur inférieure à 60 cm par rapport au terrain existant\* avant travaux ;
- les terrasses de moins de 60 cm de hauteur par rapport au terrain existant\* avant travaux.

*Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.*

### **5.1. Dispositions générales**

5.1.1. Les constructions peuvent être implantées sur toutes limites séparatives\* latérales ou en retrait\*.

5.1.2. En cas de retrait\*, ce dernier doit être au moins égal pour les façades ou parties de façade comportant des vues :

- à la moitié de la hauteur des façades ou parties de façade ayant une hauteur au plus égale à 12 mètres, avec un minimum de 5 mètres ;
- à 6 mètres pour les façades ou parties de façade ayant une hauteur supérieure à 12 mètres ;

En **secteur UMc**, en cas de retrait\* :

- celui-ci doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $L \geq H/2$ ) ;
- en cas de vue\* réalisée sur la façade\* en retrait\*, le retrait\* doit être au moins égal à 5 mètres.

5.1.3. Les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif peuvent être implantés sur les limites séparatives\* ou en retrait\* d'au moins 3 mètres.

### **5.2. Dispositions particulières**

5.2.1. Dès lors que la limite séparative\* du terrain correspond également à une limite entre la zone UM et une zone UH ou UR, les constructions ou parties de construction doivent être implantées en retrait\*. Ce retrait\* doit être au moins égal à la hauteur de la façade\* ou partie de façade\* la plus proche de la limite séparative\* ( $L \geq H/$ ).

## **Article UM-6 : Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur un même terrain d'assiette**

### **Champ d'application**

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les éléments de modénature\*, marquises, auvents, débords de toiture ;
- en cas de travaux sur des constructions existantes, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 30 cm d'épaisseur ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès\* pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage ;
- les perrons non clos et escaliers d'accès\*.

*Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.*

### **6.1. Dispositions générales**

- 6.1.1. Lorsque les constructions réalisées sur un même terrain d'assiette\* ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades\* en vis-à-vis doit être au moins égale à 3 mètres.
- 6.1.2. Lorsque l'une au moins des façades\* des deux constructions non contiguës réalisées sur un même terrain d'assiette\* comporte une ou plusieurs vues\*, la distance séparant les façades\* en vis-à-vis doit être au moins égale à 8 mètres.
- 6.1.3. En **secteur UMc**, lorsque les constructions réalisées sur un même terrain d'assiette\* ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades\* en vis-à-vis doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute, avec un minimum de 3 mètres.

### **6.2. Dispositions particulières**

Il n'est pas fixé de règle :

- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, sauf en secteur UMc ;
- pour les ouvrages techniques.

## **Article UM-7 : Emprise au sol\* des constructions**

Non réglementée.

## **Article UM-8 : Hauteur des constructions**

### **Champ d'application**

Pour les établissements d'enseignement supérieur et de recherche, les ouvrages techniques sur toiture ayant hauteur inférieure à 3 mètres (tels que souches de cheminée et de ventilation, enveloppes de cages d'ascenseur, garde-corps, etc.), ne sont pas comptabilisés dans la hauteur maximale autorisée.

### **8.1. Dispositions générales**

8.1.1. En **secteurs UMa et UMc**, la hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres.

8.1.2. En **secteur UMb**, la hauteur maximale des constructions est fixée à :

- pour les constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif ou service public : 25 mètres ;
- pour les constructions à destination d'habitation : 20 mètres, avec un nombre de niveaux limité à R+5 ;
- pour les autres destinations : 24 mètres.

## **Sous-section 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions**

### **Article UM-9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures\***

#### **9.1. Dispositions générales**

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.

9.1.1. La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent concourir à la cohérence de l'espace par rapport à l'espace public, tout en tenant compte des spécificités des constructions avoisinantes et des caractéristiques de l'organisation urbaine dans laquelle s'inscrit le projet.

9.1.2. A l'échelle de la zone, les constructions doivent participer d'une même composition architecturale par leurs volumes et leurs traitements, tout en recherchant des variations dans leur hauteur, le rythme de leurs percements, ainsi que par des décrochés en élévation.

9.1.3. L'emploi à nu de matériaux, destinés à être recouverts (briques creuses, parpaing, etc.), est interdit. Les matériaux en façade\* doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette une bonne tenue dans le temps.

9.1.4. Les clôtures\* doivent être conçues, tant dans leur nature, leur hauteur que dans le choix des matériaux utilisés, pour participer à la composition urbaine structurée par les espaces publics qui les entourent.

9.1.5. La hauteur des constructions fixée à l'article 10 du présent règlement représente la hauteur maximale que les constructions peuvent atteindre dans chaque secteur.

9.1.6. Toutefois, doivent être recherchées des variations de hauteur des constructions afin d'éviter une homogénéité des volumétries des constructions sur un même site.

9.1.7. L'implantation d'antennes paraboliques est interdite sur les façades\* dès lors que toute autre localisation permet leur fonctionnement dans des conditions satisfaisantes. Pour les constructions nouvelles, il s'agit de prévoir une installation harmonieusement intégrée au projet, de façon à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

- 9.1.8. Les ouvrages techniques doivent être conçus et implantés de façon à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.
- 9.1.9. Les dispositifs domestiques de production d'énergie renouvelable peuvent être implantés sur les toitures, à condition qu'ils soient intégrés dans le dessin général de la construction et conçus de façon à limiter leur impact visuel depuis l'espace public.
- 9.1.10. Les surfaces destinées à la captation d'énergie peuvent être implantées en façade\* à condition que leur dessin participe à la composition générale de la façade\*.

#### **Article UM-10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti repéré**

Sans objet.

#### **Article UM-11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions**

Sans objet.

### **Sous-section 2.3. : Traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis et abords de construction**

#### **Article UM-12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surface éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aire de jeux et de loisirs**

##### **12.1. Dispositions générales**

- 12.1.1. Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement). Les éléments paysagers et les plantations d'intérêt préexistants, en particulier les arbres, doivent être au maximum conservés sous réserve de leur bon état phytosanitaire.
- 12.1.2. Les espaces végétalisés sur dalle doivent comporter au moins 60 cm d'épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.
- 12.1.3. Les emplacements de stationnement ne peuvent être réalisés sur des espaces de pleine-terre\*.

##### **12.2. Espaces libres**

- 12.2.1. Les obligations minimales suivantes s'imposent, sans préjudice de l'article 7. Un coefficient de biotope par surface (CBS)\* s'applique pour chaque terrain d'assiette\* :

<b>CBS*</b>	0,2
<b>Dont espace de pleine terre*</b>	0,1 (soit 10% du terrain d'assiette*)

Pour le détail du calcul du CBS\*, se référer à la définition du lexique.

## **12.2. Plantations et aménagements paysagers**

- 12.2.1. Un arbre est imposé par tranche de 300 m<sup>2</sup> de superficie du terrain d'assiette\*. Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être répartis sur le terrain et plantés dans un espace de pleine terre\* au moins égal à un carré d'1,5 mètre de côté.
- 12.2.2. Pour plusieurs arbres plantés en alignement\*, on privilégiera autant que possible les fosses en tranchées filantes et les pieds d'arbres continus et végétalisés.
- 12.2.3. La plantation arborée doit être composée d'espèces indigènes\* à la région Ile-de-France.
- 12.2.4. La plantation d'espèces invasives\* est interdite. Il est recommandé de ne pas conserver les espèces invasives\* existantes sur le terrain.

## **12.3. Dispositions particulières**

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions, installations et aménagement à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, ainsi que pour les travaux d'isolation par l'extérieur de moins de 30 cm d'épaisseur sur les constructions existantes.

## **Article UM-13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger**

### **13.1. Lisières forestières identifiées**

- 13.1.1. Les clôtures\* situées au sein de la bande matérialisée sur le plan, devront être réalisées en grillage à large maille (15cmX15cm). Les murs et murets sont interdits dans ces espaces.
- 13.1.2. Aucune construction n'est autorisée dans la bande matérialisée sur le plan, à l'exception des installations légères, facilement démontables, et nécessaires l'entretien du site (abris de jardin par exemple). Il est autorisé un local maximum par unité foncière\*, d'une emprise au sol\* maximale de 5 m<sup>2</sup> par terrain et d'une hauteur totale n'excédant pas 2,50 mètres.
- 13.1.3. Un accès\* au terrain peut être aménagé dans la lisière, si aucune autre solution n'est possible. Dans ce cas le chemin d'accès\* devra rester perméable, ni cimenté, ni bitumé.
- 13.1.4. Il est préconisé de réaliser des plantations de différentes strates : herbacée, buissonnante, arbustive et arborée.

## **Article UM-14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales**

### **14.1. Dispositions générales**

- 14.1.1. Toute construction, installation ou aménagement doit respecter le règlement intercommunal d'assainissement.
- 14.1.2. Au moins 20% des espaces libres du terrain d'assiette\* doivent être traités en surface non imperméabilisée.
- 14.1.3. Les espaces végétalisés sur dalle comportant au moins 60 cm d'épaisseur de terre végétale sont assimilables aux surfaces non-imperméabilisées\*, s'ils ne sont pas affectés au stationnement.
- 14.1.4. La collecte, l'acheminement et si nécessaire le stockage des eaux pluviales doivent être en priorité effectués par noues, fossés superficiels, bassins de surface, structures-réservoirs, etc.
- 14.1.5. Tout aménagement permettant le stationnement regroupé de plus de 5 véhicules doit être équipé d'un débourbeur/déshuileur avec alarme installée en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales, ou d'un dispositif d'épuration naturelle par infiltration ou phytoremédiation de performance équivalente.
- 14.1.6. Dans le cadre d'un aménagement d'ensemble, les volumes nécessaires à la rétention des eaux excédentaires peuvent être mutualisés entre terrains limitrophes ou au sein d'ouvrages publics, à condition que le débit de fuite total du quartier ne dépasse pas la valeur de 1,2 L/s/ha.
- 14.1.7. Les dispositifs permettant l'infiltration ou la retenue des eaux pluviales doivent en priorité et majoritairement être implantés sur le terrain d'assiette. Le recours aux techniques dites « alternatives » pour la gestion de l'eau pluviale doit être systématique dès le stade de conception des aménagements, sauf impossibilité technique démontrée.
- 14.1.8. La création de bassins enterrés dont la vidange nécessite le relèvement des eaux par pompage n'est pas autorisée, sauf impossibilité technique démontrée.
- 14.1.9. Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale, soumise à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou du code de l'Environnement fait l'objet d'une convention de déversement avec la collectivité gestionnaire et doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité pour assurer une protection efficace du milieu naturel.

## Sous-section 2.4. : Stationnement

### Article UM-15 : Obligation de réalisation d'aires de stationnement

#### **Champ d'application**

#### **Champ d'application**

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'entre elles la norme qui lui est propre.

Le calcul des places de stationnement sera effectué dès la première tranche entamée de surface de plancher\* et en arrondissant le résultat obtenu par application de la norme.

Les places commandées\* sont prises en compte pour le calcul réglementaire du nombre de places à réaliser à conditions :

- d'être exclusivement liées à la sous-destination logement\* ;
- que les places non commandées\* représentent au moins une place par logement\* ;
- que chaque place commandée\* ne soit accessible que par une place non commandée\* ;
- qu'il n'y ait pas plus d'une place commandée\* par place non commandée\*.

#### **15.1. Dispositions générales**

##### **15.1.1. Dimensions et réalisation des places de stationnement des automobiles**

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les prescriptions ci-après.

Les places créées ou réaménagées, ainsi que les boxes et garages, doivent respecter les dimensions minimales suivantes :

#### **En cas de stationnement en bataille / perpendiculaire :**

- Longueur : 5 mètres
- Largeur : 2,50 mètres
- Dégagement : 5 mètres

#### **En cas de stationnement en épi**

- Longueur : 5,15 mètres pris perpendiculairement à la voie ;
- Largeur : 2,25 mètres
- Dégagement : 4 mètres

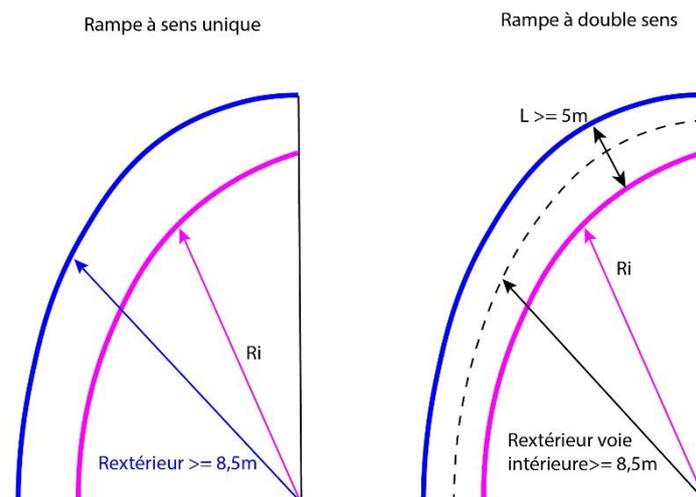
#### **En cas de stationnement longitudinal :**

- Longueur : 5 mètres
- Largeur : 2 mètres
- Dégagement : 3,5 mètres

### 15.1.2. Cheminements d'accès\* aux aires de stationnement

Ils ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 4 premiers mètres à partir de l'alignement\* ne doit pas excéder 5%. Au-delà, la pente maximale admise pour les rampes est de 18%.

Pour les courbes, le rayon de courbure extérieur de la rampe à sens unique, ou le rayon de courbure extérieur de la voie intérieure dans les cas d'une rampe à double sens, ne peut être inférieur à 8,50 m. Ce rayon est mesuré en projection horizontale. Pour une rampe à double sens, une largeur de 5,00 m minimum devra être respectée.



### 15.1.3. Normes de stationnement des automobiles

*Ces dispositions ne s'appliquent pas aux locaux affectés aux commerces et aux activités au sein des gares du réseau de transport public du Grand Paris.*

La suppression de place de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que toute place supprimée soit récréée sur le terrain.

Les places de stationnement doivent être réalisées en répondant aux normes ci-dessous, calculées au prorata de la surface de plancher\* ou au prorata du nombre de logements\* ou de chambres.

Dans certains cas, la norme est différente pour les projets inscrits à moins de 500 mètres d'une gare du réseau ferré d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, secteurs repérés sur le plan de zonage et dénommé « **ZONE 1** ».

Destination de la construction	Norme Plancher (le minimum exigé)	Norme Plafond (maximum réalisable)
Logement*	1 place pour 35 m <sup>2</sup> de surface de plancher* sans excéder 2 places par logement* et 1 place par logement* en zone 1	Pas de norme plafond.
Logement* social	1 place pour 35 m <sup>2</sup> de surface de plancher* sans excéder 1 place	Pas de norme plafond.

Destination de la construction	Norme Plancher (le minimum exigé)	Norme Plafond (maximum réalisable)
<b>Hébergement</b> pour étudiants, résidences et structures d'hébergement et de services à vocation sociale (personnes âgées, foyers divers, ...)	par logement* et 0,5 place par logement* en zone 1  1 place pour 150 m <sup>2</sup> de surface de plancher	Pas de norme plafond.
<b>Bureaux</b>	1 place pour 75 m <sup>2</sup> de surface de plancher*	Pas de norme plafond  Zone 1 : 1 place pour 45 m <sup>2</sup> de surface de plancher*
<b>Artisanat et commerces de détail</b>	1 place pour 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher*	Pas de norme plafond
<b>Commerces de gros</b>	1 place pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher*	Pas de norme plafond
<b>Hôtels et autres hébergements touristiques</b>	1 place pour 2 chambres	Pas de norme plafond
<b>Restauration</b>	1 place pour 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher*	Pas de norme plafond
<b>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</b>	1 place pour 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher*	Pas de norme plafond
<b>Cinéma</b>	1 place pour 10 fauteuils	1 place pour 3 fauteuils
<b>Industrie</b>	1 place pour 130 m <sup>2</sup> de surface de plancher*	Pas de norme plafond
<b>Centre de congrès et d'exposition</b>	1 place pour 25 m <sup>2</sup> de surface de plancher*	Pas de norme plafond
<b>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</b>  <b>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</b>  <b>Equipements sportifs</b>	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence	Pas de norme plafond

Destination de la construction	Norme Plancher (le minimum exigé)	Norme Plafond (maximum réalisable)
<b>Etablissement de santé et d'action sociale</b>  <b>Salles d'art et de spectacles</b>  <b>Autres équipements recevant du public</b>	ou non de parcs publics de stationnement à proximité...)	
<b>Etablissements d'enseignement</b>	1 place pour 170 m <sup>2</sup> de surface de plancher*	Pas de norme plafond

#### 15.1.4. Normes de stationnement des deux-roues motorisés

*Ces dispositions ne s'appliquent pas aux locaux affectés aux commerces et aux activités au sein des gares du réseau de transport public du Grand Paris.*

Pour toute construction à destination d'habitation ou de bureau supérieure à 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*, il est exigé une aire de stationnement pour deux-roues motorisés dont la surface, calculée au prorata de la surface de plancher\* pour ces destinations, ne peut être inférieure à 1 % de la surface de plancher\*, avec un minimum de 5 m<sup>2</sup>.

#### 15.1.5. Normes de stationnement des vélos et poussettes

*Ces dispositions ne s'appliquent pas aux locaux affectés aux commerces et aux activités au sein des gares du réseau de transport public du Grand Paris.*

Des places de stationnement doivent être réalisées pour les deux-roues non motorisés et poussettes. Elles doivent être :

- couvertes, exclusivement réservées aux vélos et poussettes, sécurisées et équipées de dispositifs fixes d'accroche, facilitant la performance des systèmes d'antivol ;
- facilement accessibles depuis l'espace public et les accès\* aux constructions ;
- situées en rez-de-chaussée, ou à défaut en extérieur sur la parcelle.

Lorsqu'une surface de stationnement vélos et poussettes est exigible, les espaces dédiés seront d'au minimum 10 m<sup>2</sup> de surface unitaire.

Pour les destinations autre que l'habitation, 50% des places seront intégrées au bâti, couvertes et sécurisées.

Pour toute construction à partir de 4 logements\* pour l'habitation ou d'une surface supérieure à 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* pour les autres destinations, ou pour toute extension\* créant plus de 4 logements\* pour l'habitation ou plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* pour les autres destinations, il est exigé une surface minimale de locaux pour les vélos et poussettes, calculée au prorata de la surface créée suivante :

Destination de la construction	Norme Plancher (minimum)
<b>Logement*</b>  <b>Hébergement</b> pour étudiants, foyers divers hors résidences personnes âgées.	1 place par logement* jusqu'au T2 et 2 places par logement* à partir du T3 sans être inférieur à 1,5% de la surface de plancher*  1 place par hébergement sans être inférieur à 1,5% de la surface de plancher*
<b>Bureaux</b>	1,5 m <sup>2</sup> pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher*
<b>Artisanat et commerces de détail</b>	1,5% de la surface de plancher*
<b>Commerce de gros</b>	1 aire de 3 m <sup>2</sup> par tranche de 500 m <sup>2</sup> de surface de plancher*
<b>Hôtels et autres hébergements touristiques</b>	1,5% de la surface de plancher*
<b>Restauration</b>	1,5% de la surface de plancher*
<b>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</b>	1,5% de la surface de plancher*
<b>Industrie</b>	1,5m <sup>2</sup> par tranche de 150 m <sup>2</sup> de surface de plancher*
<b>Cinéma</b>	1 place pour 10 fauteuils
<b>Centre de congrès et d'exposition</b>	1 place (1,5 m <sup>2</sup> ) pour 25 m <sup>2</sup> de surface de plancher*
<b>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</b>  <b>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</b>  <b>Etablissement de santé et d'action sociale</b>  <b>Salles d'art et de spectacles</b>  <b>Equipements sportifs</b>  <b>Autres équipements recevant du public</b>	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...)
<b>Etablissements d'enseignement</b>	1 place (1,5 m <sup>2</sup> ) pour 5 élèves/étudiants

Les permis de construire engagent à la conformité sur le stationnement vélo avec le PLU applicable et les minimums réglementaires nationaux. C'est la norme la plus contraignante qui s'applique entre le PLU et le Code de la Construction et de l'Habitation.

#### **15.1.6. Réalisation d'aires de stationnement pour les livraisons**

Les emplacements nécessaires et adaptés pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, déchargement et manutention pour les livraisons doivent être réalisés sur les emprises privées.

Une aire de stationnement pour les livraisons doit être prévue pour les constructions neuves dont la surface de plancher\* totale atteint les seuils ci-dessous :

- Pour les constructions de plus de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* à destination de commerce de détail et artisanat et de bureaux ;
- Pour les constructions de plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* à destination de commerce de gros ;

#### **15.1.7. Modalités de réalisation des aires de stationnement**

Pour les constructions à destination d'habitation : 85 % minimum des places de stationnement pour les véhicules motorisés réalisées sur le terrain d'assiette des constructions doivent être intégrées à la construction à destination d'habitation dont une majorité en sous-sol. Pour le cas des résidences étudiantes, la réalisation de la majorité des places de stationnement en sous-sol n'est pas requise. 100% des places de stationnement destinées aux vélos doivent être couvertes.

Pour les constructions à destination de bureau, activités artisanale, commerciale et industrielle : les places de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette de la construction ou dans son environnement immédiat, soit dans un rayon de l'ordre de 300 mètres. 100 % des places de stationnement pour les véhicules motorisés réalisées sur le terrain d'assiette des constructions doivent être intégrées à la construction.

Pour les constructions ayant une autre destination : les places de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette de la construction ou dans son environnement immédiat, soit dans un rayon de l'ordre de 300 mètres. 85 % minimum des places de stationnement pour les véhicules motorisés réalisées sur le terrain d'assiette des constructions doivent être intégrées à la construction.

La réalisation de parcs de stationnement communs à plusieurs opérations de construction peut être admise. Dans ce cas, le nombre de places de stationnement à réaliser issu de l'application des normes édictées, peut-être réduit dans l'hypothèse justifiée où des places de stationnement correspondent à des occupations alternatives dans la journée ou dans la semaine en fonction de la destination des constructions.

Les places de stationnement pour les vélos réalisées sur le terrain d'assiette des constructions doivent être intégrées à la construction et/ou réalisées en extérieur.

Quand les places de stationnement sont créées à l'extérieur, leur aménagement doit faire l'objet d'un traitement paysager.

Les établissements industriels, commerciaux ou les bureaux doivent réserver à l'intérieur de leur propriété les emplacements nécessaires à toutes leurs opérations de déchargement, de chargement, et de manutention sans encombrer la voirie publique.

## **15.2. Dispositions particulières**

15.2.1. Les rampes d'accès\* aux espaces de stationnement de plus de 10 places doivent permettre le croisement de véhicules au sein du terrain d'assiette\* afin d'éviter l'attente sur le domaine public. Pour ce faire, tout dispositif permettant d'éviter l'attente sur la voie publique devra être mis en œuvre.

## Section 3 : Equipements et réseaux

### Article UM-16 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès\* aux voies publiques

#### **16.1. Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées**

- 16.1.1. 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 terrain ou sur un terrain voisin.
- 16.1.2. Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès\*, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.
- 16.1.3. Les nouvelles voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de sécurité incendie puissent faire demi-tour.
- 16.1.4. La largeur des voies ne peut être inférieure à 3,5 mètres pour une circulation à sens unique et à 5 mètres pour une circulation à double sens.
- 16.1.5. Toute voie nouvelle doit être conçue pour faciliter les circulations douces (piétons, vélos...) dans des conditions optimales et s'intégrer à l'organisation du tissu urbain et au maillage général des voies.

#### **16.2. Conditions d'accès\* aux voies ouvertes au public**

- 16.2.1. L'emplacement des nouveaux accès\* carrossables doit tenir compte :
- du risque éventuel pour la circulation et la sécurité des usagers de l'espace public ou des personnes utilisant ces accès\*. La sécurité des usagers doit être appréciée compte tenu de la position des accès\*, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic ;
  - des alignements\* d'arbres sur la voie publique et autres espaces paysagers ou d'intérêt écologique, afin d'assurer le maintien de leur bon état phytosanitaire ;
  - des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situé sur l'emprise de la voie ;
  - des accès\* existants sur les parcelles limitrophes, afin de limiter l'impact sur l'espace public.

### Article UM-17 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

#### **17.1. Alimentation en Eau potable**

- 17.1.1. Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable ;
- 17.1.2. Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une sécurité incendie conformément aux normes en vigueur.

#### **17.2. Assainissement des eaux usées**

Toute construction, installation ou aménagement doit respecter le règlement intercommunal d'assainissement.

Pour tout raccordement sur les collecteurs intercommunaux du SIAHVY, le règlement d'assainissement collectif du SIAHVY s'applique.

### **17.3. Assainissement des eaux pluviales**

17.3.1. Le projet devra être conforme aux prescriptions du schéma directeur d'assainissement.

17.3.2. Le nombre de points de raccordement au réseau collectif d'eaux pluviales doit être aussi limité que possible.

17.3.3. Les eaux de voirie doivent être différenciées des eaux de toiture.

### **17.4. Communications électroniques, réseau électrique, éclairage public et autres réseaux d'énergie**

*Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.*

17.4.1. Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain sur le terrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

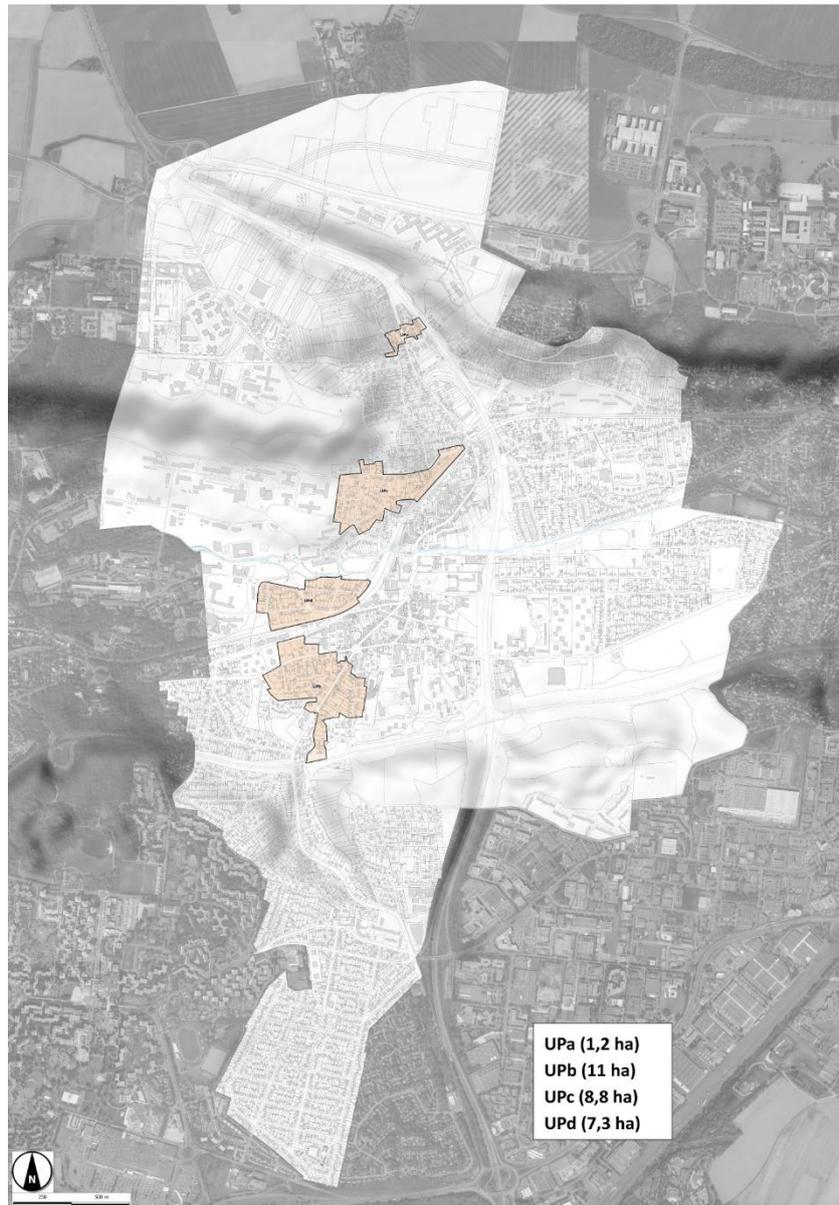
17.4.2. Doivent être prévues dans les façades\* ou les clôtures\*, les réservations pour les coffrets d'alimentation en électricité et en gaz ainsi que pour les réseaux de télécommunication.

17.4.3. A l'exception des extensions\* de construction ne créant pas de logements\* ou de superficie de bureaux supplémentaires, toute nouvelle construction doit être desservie par les réseaux de communication électronique à très haut débit ou disposer des fourreaux d'attente de connexion.

## ZONE UP

La zone UP regroupe les quartiers patrimoniaux qui accueillent principalement des constructions à usage d'habitation. Ces quartiers se caractérisent par une présence importante de bâti d'intérêt.

- UPa : quartier du fond du Guichet
- UPb : quartier des Hucheries
- UPc : quartier Madagascar
- UPd : quartier du Mail



## Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

### Article UP-1 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits

Sont interdits :

- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions à destination de commerce de gros, de cinéma, d'industrie et de centre de congrès et d'exposition ;
- Les constructions à destination de salles d'art et de spectacles, d'équipements sportifs et d'autres équipements recevant du public ;
- Les constructions à destination d'habitation mono-orientées\* vers la RN118, dans une bande de 200 mètres depuis l'axe de la voie ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à enregistrement ou à autorisation, et celles soumises à déclaration lorsqu'elles constituent un atelier de réparation et d'entretien de véhicules à moteur ;
- La création de terrain de camping et de parc résidentiel de loisirs ainsi que l'aménagement de terrain destiné à l'hivernage des caravanes et des résidences mobiles ou démontables ;
- Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux divers et de flottes de véhicules non liés à une autre destination autorisée dans la zone ou non liés à l'exploitation d'un service public ;
- L'aménagement de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- Toutes constructions, installations, aménagements ou activités susceptibles de générer des nuisances notamment sonores, visuelles, ou olfactives pour le voisinage.

### Article UP-2 : Destinations, usages, affectations et types d'activités limités ou soumis à conditions

Les constructions, les aménagements, les installations et les travaux énumérés ne sont autorisés que dans le cadre du respect des conditions et des limitations décrites.

- Les constructions à destination d'habitation sous conditions et dans les limites suivantes :
  - comporter moins de 20% de logements\* ou d'hébergements mono-orientés\* vers le Nord, pour les constructions comportant plusieurs logements\* ou hébergements.
- Les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail, sous conditions et dans les limites suivantes :
  - être intégrées au volume d'une construction à usage d'habitation ou réalisées en extension\* de celle-ci ;
  - ne pas provoquer des nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel du quartier de créer un maximum de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* destinée à la vente par bâtiment
- Les constructions à destination de bureau et d'activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle et de restauration, sous conditions et dans les limites suivantes :
  - être intégrées au volume d'une construction à usage d'habitation ou réalisées en extension\* de celle-ci ;

- ne pas provoquer de gêne ou de nuisance manifeste pour le voisinage ;
  - 45 m<sup>2</sup> maximum de surface de plancher\* par bâtiment ;
  - la surface de plancher\* à usage d'habitation devant rester majoritaire.
- Les constructions à destination d'entrepôt, sous conditions et dans les limites suivantes :
    - être nécessaires à une construction à destination d'artisanat et commerce de détail autorisée dans la zone ;
    - créer une surface de plancher\* inférieure à celle à destination d'artisanat et commerce de détail.
  - Les installations classées soumises à déclaration, sous conditions et dans les limites suivantes :
    - qu'elles correspondent à des activités nécessaires aux besoins des habitants ou usagers de la zone ;
    - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants ;
    - qu'il n'en résulte pas de nuisance pour le voisinage ;
    - qu'il existe une bonne compatibilité avec les réseaux d'infrastructures et d'assainissement.
  - Les antennes relais sous conditions et dans les limites suivantes :
    - s'intégrer dans paysages et l'environnement et respecter les dispositions de la charte relative aux antennes relais figurant en annexe\* du règlement ;
    - être située en dehors du périmètre d'une construction classée ou inventoriée au titre de la législation sur les monuments historiques et hors sites inscrits et classés ;
    - limiter la multiplication des supports en se servant des installations existantes le cas échéant (mutualisation entre opérateurs) ;
    - pour les antennes relais situées au sein du périmètre d'une construction classée ou inventoriée au titre de la législation sur les monuments historiques et au sein des sites inscrits et classés, les évolutions des installations existantes et nécessaires au fonctionnement du réseau sont autorisées.
  - Les affouillements\* et exhaussements\* des sols, sous conditions et dans les limites suivantes :
    - être situés dans l'emprise des constructions autorisées ;
    - ou être nécessaires à l'accès\* aux places de stationnement ;
    - permettre l'installation de dispositifs de géothermie, qui seront de préférence situés sous les emprises déjà artificialisées ;
    - être nécessaires au stationnement en direct depuis la voie de desserte du terrain d'assiette\* (principe des places de jours) dans la limite des dimensions des aires de stationnement ;
    - dans les autres cas, être inférieurs à 1,2 mètre de hauteur et de profondeur par rapport au terrain existant\* avant travaux et concerner au maximum 10% du terrain d'assiette\*.
  - Au sein des enveloppes d'alertes de zone humide (voir inventaire au sein du rapport de présentation et cartographie en annexe du présent règlement), les pétitionnaires de projets présentant une emprise au sol et/ou un aménagement des espaces libres devront vérifier la présence d'une telle zone humide. Si cette dernière devait être avérée, les projets devront s'implanter de manière à limiter leur impact sur la zone humide. Par ailleurs, les déblais et

remblais seront strictement limités à l'emprise des constructions autorisées et à leurs accès depuis la voie de desserte sans excéder 1,2 m de hauteur et de profondeur par rapport au terrain existant avant travaux et dans la limite de 10% du terrain d'assiette\*.

### **Article UP-3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle**

- 3.1. Les programmes de logements\* réalisés sur un même terrain d'assiette\* , en un seul ou en plusieurs bâtiments, et qui portent, après projet, sur une surface de plancher\* totale supérieure à 400 m<sup>2</sup> à usage d'habitation (y compris les surfaces affectées aux circulations : hall, couloirs, paliers) ou qui se composent de 6 logements\* au moins ne sont autorisés que s'ils comportent au minimum 30% de logements et de surface de plancher\* destinée à des logements\* locatifs sociaux\* comptabilisés au titre de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU).
- 3.2. Les constructions à destination de logement\* comportant plus de trois logements\* devront comporter au moins 75% de logements\* d'une taille supérieure à 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* (équivalent T2). Dans le cas d'un projet portant sur un terrain d'assiette\* comprenant des logements\* préexistants dont la surface de plancher\* est inférieure ou égale à 40 m<sup>2</sup>, seule la construction de logements\* d'une taille supérieure à 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* (équivalent T2) est autorisée, tant que le taux de 75% n'est pas atteint.

## **Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions**

### **Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions**

### **Article UP-4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

#### **Champ d'application**

Le retrait des constructions est mesuré depuis chaque point de la façade jusqu'au point le plus proche de l'alignement actuel ou projeté.

Par ailleurs, ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, sous réserve du respect des normes relatives à la circulation routière et à la sécurité :

- les éléments de modénature\*, marquises, auvents, débords de toiture ;
- les loggia\*s, les balcons et les perrons non clos ;
- en cas de travaux sur des constructions existantes et régulièrement édifiées implantées en recul\*, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 30 cm d'épaisseur ;
- les clôtures, les rampes d'accès, les murs de soutènement,
- les parties enterrées des constructions.

**4.1. Dispositions générales**

4.1.1. Les constructions doivent s'implanter de la manière suivante par rapport aux alignements du terrain d'assiette* sur les voies publiques ou privées et les emprises publiques : <b>Secteurs</b>	Type d'implantation	
	Constructions principales	Annexes*
<b>UPa</b>	A l'alignement* ou en recul* libre	En recul* de 5 mètres minimum
<b>UPb</b>	En recul* de l'alignement* avec distance au moins égale à la hauteur de la construction à l'égout du toit* ou à l'acrotère* ( $L \geq H$ ) avec un minimum de 5 mètres	
<b>UPc/UPd</b>	En recul* de 5 mètres minimum	

La distance ci-dessus est calculée à partir de(s) l'alignement(s) de fait de la ou des voie(s) de desserte du terrain d'assiette, perpendiculairement à ceux-ci.

4.1.2. Excepté en secteur UPa, le recul\* minimal de toutes les constructions par rapport à l'alignement\* des emprises publiques telles qu'énoncées dans le lexique est fixé à 5 mètres.

4.1.3. Le recul\* minimal de toutes les constructions par rapport aux emprises ferroviaires et foncières de la RN118 est rapporté à 2 mètres minimum.

**4.2. Dispositions particulières**

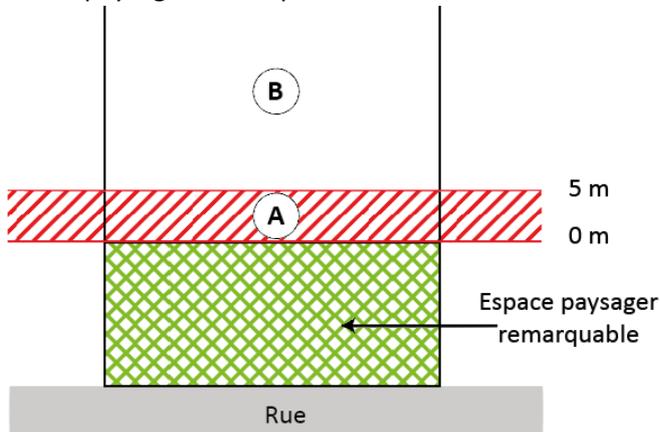
4.2.1. En secteurs UPc et UPd, les constructions à usage exclusif de stationnement pour les véhicules motorisés ou non, pourront être implantées à l'alignement\*. La transformation de ces constructions à usage de stationnement, en surface à destination de logement est interdite.

4.2.2. En secteur UPa, s'il existe sur une parcelle directement limitrophe un édifice présentant un intérêt patrimonial, et repéré comme tel au document graphique, la façade sur rue\* doit s'implanter dans le prolongement de la façade\* de l'édifice patrimonial. S'il existe plusieurs édifices patrimoniaux, la façade sur rue\* doit s'implanter dans le prolongement de la façade\* d'au moins un des édifices patrimoniaux.

4.2.3. Les extensions des constructions existantes ayant un retrait moindre à celui exigé dans les dispositions générales du présent article, sont autorisées à condition de respecter les dispositions générales du présent article.

4.2.4. Sur les terrains d'assiette desservis par des voies non carrossables, les extensions des constructions existantes, générant de l'emprise au sol supplémentaire sont autorisées dès lors qu'elles ne présentent pas un recul\* inférieur à 5 mètres par rapport aux alignements\*.

4.2.5. Lorsque le terrain d'assiette\* est concerné par un espace paysager remarquable identifié au plan de zonage, la limite de référence pour l'application du retrait de 5m est celle de l'espace paysager remarquable.



#### Article UP-5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives\*

##### Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives\* des terrains d'assiette, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain. Elles régissent également l'implantation des constructions par rapport aux limites communales.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les éléments de modénature\*, marquises, auvents, débords de toiture ;
- en cas de travaux sur des constructions existantes, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 30 cm d'épaisseur ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les perrons non clos et escaliers d'accès\* et à condition qu'ils soient d'une hauteur inférieure à 60 cm par rapport au terrain existant\* avant travaux ;
- les terrasses de moins de 60 cm de hauteur par rapport au terrain existant\* avant travaux.

**5.1. Dispositions générales****5.1.1. En secteurs UPa et UPb :**

Secteurs	Type d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*			
	Constructions principales		Annexes*	
	Limites séparatives latérales	Limites séparatives de fond	Limites séparatives latérales	Limites séparatives de fond
<b>UPa</b>	Libre	En retrait	Libre	
<b>UPb</b>	Sur une seule limite ou en retrait*			

**5.1.2. En cas de retrait\*, celui-ci doit être au moins égal à :**

- en secteur UPa : la moitié de hauteur de la construction à l'égout du toit\* ou à l'acrotère\* ( $L \geq H/2$ ), avec un minimum de 2,5 mètres,
- en secteur UPb: la hauteur de la construction ( $L \geq H$ ), avec un minimum de 5 mètres.
- en cas de vue\* réalisée sur la façade\* en retrait\*, le retrait\* doit être au moins égal à la hauteur de la construction à l'égout du toit\* ou à l'acrotère\* ( $L \geq H$ ), avec un minimum de 8 mètres.

**5.1.3. En secteurs UPc et UPd :**

Pour les terrains d'assiette bordés par plusieurs voies de desserte, les règles s'appliquent au regard de la voie sur laquelle le terrain est ou sera adressé.

Dans une bande de 5 à 25m à compter de l'alignement de fait de la ou des voie(s) qui desser(ven)t le terrain d'assiette, les constructions peuvent être implantées :

Secteurs	Type d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*		
	Constructions principales		Annexes*
	Limites séparatives latérales	Limites séparatives de fond	Limites séparatives latérales et de fond
<b>UPc</b>	En retrait*	En retrait	Libre
<b>UPd</b>	Sur une seule limite ou en retrait*		

Au-delà de 25m à compter de l'alignement de fait de la ou des voie(s) qui desser(ven)t le terrain d'assiette, l'implantation des constructions sera obligatoirement réalisée en retrait des limites séparatives, latérales et de fond de parcelle.

5.1.4. En cas de retrait\*, celui-ci doit être :

Dans la bande de 5 à 25m à compter de l'alignement de fait de la ou des voie(s) qui desser(ven)t le terrain d'assiette	Au-delà de 25m à compter de l'alignement de fait de la ou des voie(s) qui desser(ven)t le terrain d'assiette
au moins égal à la moitié de hauteur de la construction ( $L \geq H/2$ ) avec un minimum de 5 mètres si la façade en vis-à-vis de la limite séparative ne comporte pas d'ouvertures créant des vues au sens du présent règlement	
au moins égal à la hauteur de la construction ( $L \geq H$ ) avec un minimum de 8 mètres en cas de vue* réalisée sur la façade* en retrait*	
au moins égal à la hauteur de la construction ( $L \geq H$ ) avec un minimum de 8 m de la limite de fond de parcelle	au moins égal à la hauteur de la construction ( $L \geq H$ ) avec un minimum de 10 m de la limite de fond de parcelle

5.1.5. Les constructions annexes\* ou à usage de stationnement isolées (motorisé ou non) peuvent être implantées sur toute limite séparative\* ou en retrait\*. En cas de retrait\*, celui-ci doit être au moins égal à 1 mètre ou à 8 mètres en cas de vue(s).

#### **Dans tous les secteurs :**

5.1.6. Les aires de stationnement doivent être réalisées en retrait\* des limites séparatives\* avec un minimum de 2 mètres, sauf si le fonds voisin est protégé des nuisances par un mur plein d'au minimum 1,2 mètre de haut.

5.1.7. Les façades\* équipées d'éléments produisant des nuisances tels que les ventilateurs de climatiseur doivent respecter les mêmes dispositions que les façades\* avec vues\*. La distance par rapport à la limite séparative est appréciée au droit de ces derniers.

5.1.8. Les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères peuvent être implantés sur les limites séparatives\* ou en retrait\* d'au moins 1 mètre.

#### **5.2. Dispositions particulières à tous les secteurs**

5.2.1. Pour les terrains existants de 10 mètres ou plus de largeur avec une construction voisine implantée en limite séparative\* (hors annexe\*), et sur un linéaire supérieur ou égal à 5 mètres :

- Si la construction projetée doit s'implanter en limite séparative\*, elle doit être adossée à la construction existante\*, sans en dépasser le gabarit en longueur ;
- Au-delà de la partie de construction adossée à la construction voisine, un prolongement en débord est possible s'il est réalisé en retrait\*. Ce retrait\* doit respecter les dispositions générales.

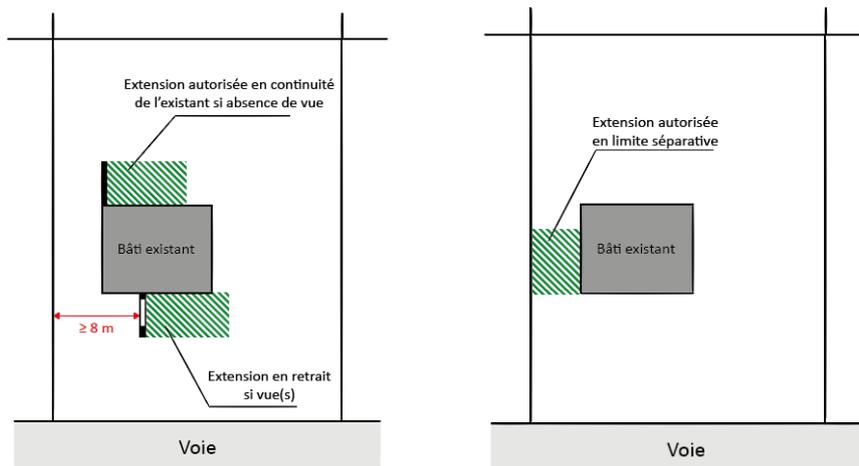
5.2.2. Les modifications et/ou extensions horizontales des constructions existantes implantées avec un retrait moindre à celui imposé, sont autorisées à conditions que :

- les vues\* nouvellement créées soient implantées au minimum à 8 mètres de la limite séparative\* la plus proche ;

- si l'extension\* ne s'implante pas en limite séparative\*, la distance par rapport à la limite séparative\* latérale ne soit pas diminuée.

Les extensions verticales (surélévations) des constructions existantes sont autorisées à conditions que :

- les vues\* nouvellement créées soient implantées au minimum à 8 mètres de la limite séparative\* la plus proche ;
- si l'extension\* ne s'implante pas en limite séparative\*, la distance par rapport à la limite séparative\* latérale ne soit pas diminuée.



5.2.3. Pour les unités foncières\* existantes et dont la profondeur est inférieure ou égale à 15 mètres, les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives\* de fond de parcelle.

### Article UP-6 : Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur un même terrain d'assiette

#### **Champ d'application**

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les éléments de modénature\*, marquises, auvents, débords de toiture ;
- en cas de travaux sur des constructions existantes, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 30 cm d'épaisseur ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès\* pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage ;
- les perrons non clos et escaliers d'accès\*.

#### **6.1. Dispositions générales**

6.1.1. Lorsque les constructions principales réalisées sur un même terrain d'assiette ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades\* en vis-à-vis sans vue\* doit être au moins égale à :

- en secteur UPa : 5 mètres

- en secteurs UPb, UPc et UPd : 10 mètres

6.1.2. Lorsque l'une au moins des façades\* des deux constructions non contiguës réalisées sur un même terrain d'assiette\* comporte une ou plusieurs vues\*, la distance séparant les façades\* en vis-à-vis doit être au moins égale à 16 mètres.

6.1.3. La distance minimale en tout point entre une construction principale et une construction annexe\* est fixée à 1 mètre.

## **6.2. Dispositions particulières**

6.2.1. Il n'est pas fixé de règle :

- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics,
- pour les ouvrages techniques.

6.2.2. Dans le cas de constructions principales existantes\* implantées avec un retrait\* moindre à celui imposé aux dispositions générales du présent article, les travaux de modifications, de réhabilitation, rénovation et/ou extensions\* sont autorisés à condition que les vues\* nouvellement créées soient implantées au minimum à 8 mètres du point le plus proche de la façade\* en vis-à-vis.

## **Article UP-7 : Emprise au sol\* des constructions**

### **Champ d'application**

L'emprise au sol\* est la projection verticale 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 qui n'excèdent pas 60 cm également, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 30 cm d'épaisseur posés sur les constructions existantes ainsi que les ombrières mises en place sur les parcs de stationnement de plus de 10 places de stationnement.

Par ailleurs, sont également incluses dans le calcul de l'emprise au sol\* toute construction ou partie de construction s'élevant à plus de 60 cm du terrain existant\* avant travaux.

### **7.1. Dispositions générales**

7.1.1. L'emprise au sol\* des constructions ne peut excéder :

<b>Secteurs</b>	<b>Emprise au sol* maximale possible</b>
<b>UPa</b>	<b>60%</b>
<b>UPb/UPc/UPd</b>	<b>18%</b>

7.1.2. Chaque construction doit avoir une emprise maximale de 200 m<sup>2</sup>.

7.1.3. Les constructions annexes\* sont limitées à une unité par construction principale et à 15 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\*, à l'exception des piscines non couvertes et leurs locaux techniques, des constructions à usage exclusif de stationnement et des dispositions de l'article 7.2.3.

## **7.2. Dispositions particulières**

7.2.1. **Dans les secteurs UPb, UPc et UPd**, pour les terrains d'assiette\* existants et d'une superficie inférieure à 330 m<sup>2</sup>, l'emprise au sol\* des constructions peut être supérieure aux dispositions générales, sans excéder 70 m<sup>2</sup>, nonobstant toute disposition contraire de l'article UP-12 .

7.2.2. **Dans le secteur UPc**, l'emprise au sol\* des constructions annexes\* à usage exclusif de stationnement est limitée à 35 m<sup>2</sup> par terrain d'assiette\*.

7.2.3. Dans tous les secteurs, sur les terrains d'assiette desservis par des voies non carrossables, les extensions des constructions existantes, générant de l'emprise au sol supplémentaire sont autorisées dès lors que leur superficie n'excède pas 5% de la surface du terrain d'assiette\* et dans la limite de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

7.2.4. **Dans les secteurs UPb, UPc et UPd**, lorsque la construction principale prévue sur le terrain d'assiette\* fait preuve d'exemplarité environnementale ou à énergie positive telle que définie dans le code de la construction et de l'habitation, l'emprise au sol\* maximale des constructions est portée à 22% de la superficie du terrain d'assiette\*. **En secteur UPa**, l'emprise au sol autorisée est portée à 64%. Cette règle ne s'applique pas pour les extensions des constructions existantes.

7.2.5. Il n'est pas fixé de règle pour les installations, aménagements et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

## **Article UP-8 : Hauteur des constructions**

### **Champ d'application**

Ne sont pas comptabilisés dans la hauteur maximale autorisée :

- Les souches de cheminées ;
- Les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables dans la limite d'1,5 mètre de hauteur comptée à partir du point culminant du bâtiment sur lequel ils prennent place ;
- Les garde-corps dans la limite de 1,2 mètre et à condition d'être traités à claire-voie.
- En cas de travaux sur des constructions existantes et régulièrement édifiées, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 30 cm d'épaisseur.

## 8.1. Dispositions générales

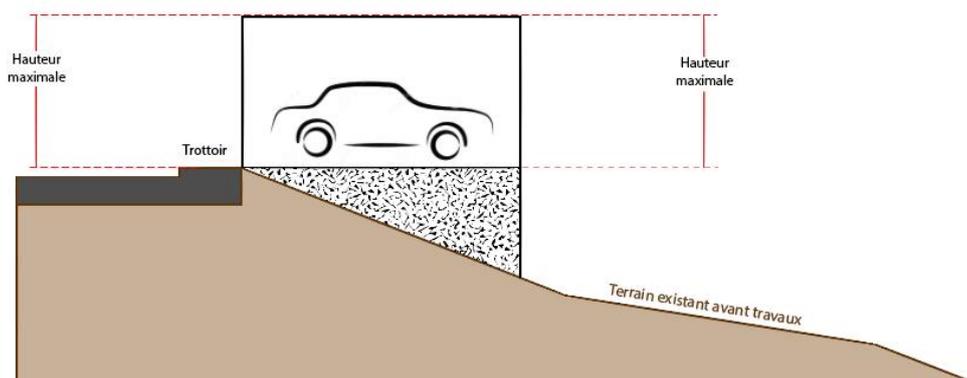
8.1.1. La hauteur maximale des constructions est fixée à :

Zone	Constructions principales				Annexes
	Toiture à plusieurs pentes		Toiture à une seule pente	Toiture plate	
	Faîtage	Egout du toit	Faîtage	Acrotère	
UPa	8 mètres	5 mètres	8 mètres	5 mètres	3 mètres
UPb, UPc, UPd	10 mètres	7 mètres	10 mètres	7 mètres	3 mètres

8.1.2. Les garde-corps de sécurité inférieurs à 1,2 mètre ne sont pas constitutifs d'un acrotère\*\* lorsqu'ils sont réalisés à claire-voie\*.

## 8.2. Dispositions particulières

8.2.1. Dans le **secteur UPc**, pour les constructions annexes\* à usage exclusif de stationnement et implantées à l'alignement\*, en dérogation à la définition de la hauteur, le niveau de référence pour le calcul de la hauteur est celui du trottoir.



8.2.2. Dans la zone du PPRI, le terrain existant\* est celui du niveau de référence correspondant à la cote de hauteur de crue.

## Sous-section 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

### Article UP-9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures\*

#### 9.1. Dispositions générales

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.

9.1.1. Les constructions doivent s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti en respectant au mieux la végétation existante, la morphologie des lieux et l'architecture environnante. Les constructions doivent tenir compte des traits dominants du paysage bâti et végétal de la commune, afin d'en préserver les particularités et de garder une harmonie entre les constructions à édifier ou à aménager et l'environnement bâti et végétal existant.

9.1.2. Composition générale :

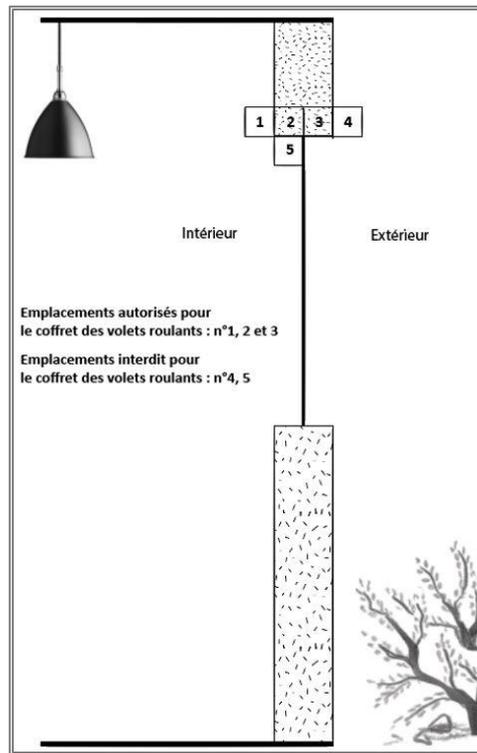
- Afin de bien s'intégrer dans le paysage urbain, les ensembles résidentiels comportant plus de trois logements devront être constitués de plusieurs bâtiments non jointifs.
- Le nombre minimum de bâtiments à construire est le quotient du nombre de logements\* par trois, arrondi à l'entier supérieur.
- La répartition des logements\* par bâtiment est laissée à la libre appréciation du pétitionnaire.

9.1.3. Aspect des matériaux :

- Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur les façades\* extérieures des constructions et des clôtures\*.
- Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.
- Les jointements au mortier gris autour des pierres naturelles régionales et notamment des pierres en meulière ou en grès sont interdits.

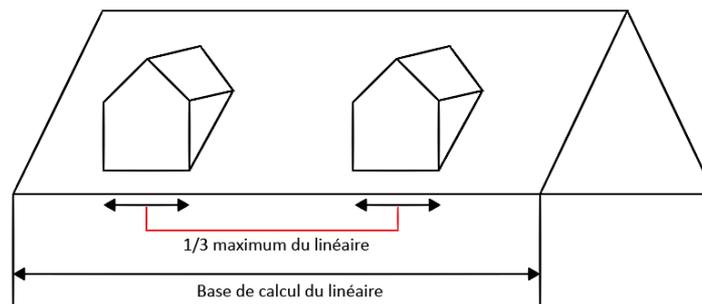
9.1.4. Façades\* :

- Toutes les façades\* des constructions doivent être traitées avec le même soin et en harmonie entre elles.
- Les façades\* aveugles doivent être traitées avec le même soin que les façades\* principales. Leur ornementation ou leur végétalisation doit être recherchée.
- Afin d'animer les façades\*, les fenêtres doivent être équipées de volets battants ou coulissants et/ou marquées d'un encadrement.
- Les coffrets de volets roulants ne doivent être visibles en façade\*.



#### 9.1.5. Toitures :

- Les couvertures d'aspect tôle ondulée, papier goudronné ou fibrociment sont interdites sur les constructions principales.
- Les édicules et ouvrages techniques tels que machineries d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être intégrés harmonieusement à la construction.
- Les cheminées peuvent dépasser du volume de la toiture et excéder de 50 cm la hauteur définie à l'article 8.
- Les cheminées doivent être traitées avec des matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.
- Les lucarnes\* doivent avoir une longueur cumulée inférieure au tiers de la longueur de la façade\* à condition qu'elles ne soient pas accolées et qu'elles soient en retrait du plan de la façade.



- Les toitures terrasses peuvent être admises à condition de correspondre au moins à l'un des cas suivants :
  - couvrir moins de 50% de l'emprise du bâtiment ;
  - faire l'objet d'un traitement végétalisé sur au moins 80% de la superficie de toiture réalisée en terrasse ;
  - être destinées à recevoir des installations de type panneaux solaires ou photovoltaïque sur au moins 80% de la superficie de toiture réalisée en terrasse ;

Dans tous les cas, le traitement des toitures-terrasses - volumes, matériaux, couleurs – doit garantir leur bonne insertion dans le site, y compris depuis les points de vue\* éloignés.

- Les toitures de toute nature (à pente ou non) peuvent être végétalisées. Dans ce cas, elles doivent comporter tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.
- Les éléments des dispositifs permettant la production d'énergie à partir de l'énergie solaire doivent s'inscrire dans la composition d'ensemble du projet et être parfaitement intégrés aux constructions :
  - ils seront préférentiellement installés sur les constructions annexes\* ;
  - ils devront respecter la pente de la toiture à l'exception des toitures-terrasses ;
  - ils devront être positionnés de préférence au plus proche de la gouttière afin de limiter leur impact visuel ;
  - ils s'inscriront de préférence dans le rythme des ouvertures existantes pour ne pas clairsemer le toit d'éléments isolés, à l'exception des toitures-terrasses ;
  - les panneaux à tubes seront de préférence évités.

#### 9.1.6. Eléments techniques :

- Les balcons et autres éléments en surplomb doivent canaliser leurs eaux. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias\* et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades\*. Les dispositifs de trop-plein visibles type « pissettes » sont de préférence évités.
- Les rampes destinées à desservir les espaces de stationnement doivent être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs. Il est préconisé d'opter pour des chemins de roulement.
- Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, de préférence non visible depuis l'espace public ou camouflés par un revêtement identique à la façade\* ou s'harmonisant avec elle.
- Les coffrets d'alimentation, pompes à chaleur, VMC, climatisations et autres éléments techniques doivent être intégrés dans la composition générale de la façade\* des constructions à l'alignement\* et présenter une couleur identique à celle du ravalement.
- Les citernes destinées à recueillir l'eau pluviale et les installations similaires doivent être implantées de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public.

#### 9.1.7. Clôtures\* et portails :

- Les clôtures\* sur rue participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre, leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec la construction.
- A l'exception des poteaux dont la hauteur est limitée à 2,5 mètres, chapeau compris, la hauteur totale moyenne est limitée à 2 mètres.
- Si la clôture comprend un mur plein, la hauteur moyenne de ce dernier ne doit pas dépasser 1,20m. La hauteur du muret peut être ajustée pour accueillir les coffrets techniques et boîtes aux lettres qui doivent être regroupés et tenir compte de l'emplacement du futur portail.
- En cas de modification portant sur moins de la moitié d'une clôture\* existante, la partie modifiée peut conserver les caractéristiques de la partie non modifiée.
- La hauteur moyenne des autres clôtures\* ne peut excéder 2 mètres.
- La conception des clôtures\* doit prendre en compte la nécessité d'assurer une continuité biologique avec les espaces libres voisins et avec l'espace public. Sauf impossibilité technique, elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture\* de format 15 cm x 15 cm, par tranche entamée de 20 m de linéaire de clôture\*.

- Les clôtures\* situées au sein de la bande de lisière forestière matérialisée sur le plan, devront être réalisées en grillage à large maille (15 cm X 15 cm). Les murs et murets sont interdits dans ces espaces.
- Les clôtures\* réalisées en pierres naturelles régionales du type « meulière » ou « grès » doivent être conservées. Leur destruction partielle reste possible pour la réalisation d'un accès\*, si aucune autre solution satisfaisante ne peut être trouvée. Leur destruction totale reste possible si la future construction est implantée à l'emplacement de ces clôtures, à condition que la façade\* de la future construction ait un aspect extérieur similaire à la clôture détruite.

## **9.2. Dispositions particulières**

### 9.2.1. Restauration des constructions existantes :

- L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors des ravalements et des réhabilitations.
- Les nouveaux percements doivent s'intégrer dans la composition des façades\* (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature\*).
- Les murs en pierres de taille prévues pour être apparentes doivent être préservés.
- La conservation et l'ornementation des éléments d'ornementation existants (modénatures, encadrements, corniches, volets battants, céramique de façade, ...) seront recherchées.
- La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante\*.

### 9.2.2. Extension\* et surélévation\* des constructions existantes :

- Toute extension\* ou surélévation\* de construction doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain en harmonie avec la construction initiale.
- La conservation et l'ornementation des éléments d'ornementation existants (modénatures, encadrements, corniches, volets battants, céramique de façade, ...) seront recherchées.

## **Article UP-10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti repéré**

### **10.1. Dispositions générales pour les travaux réalisés sur des constructions existantes**

#### 10.1.1. Tous les travaux réalisés sur des constructions identifiées doivent être conçus de manière à :

- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme, la composition architecturale ainsi que les éléments de modénatures ;
- Mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ;
- Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale ;
- Les spécificités architecturales et notamment les éléments de modénatures maintenus ne pourront être que restaurés.

10.1.2. Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux travaux strictement nécessaires aux mises en conformité « sécurité incendie » et/ou « accessibilité handicapé » sur les équipements recevant du public qui sont aussi des bâtiments repérés.

10.1.3. Dans le cas d'un bâtiment repéré contenant un local à destination de commerce et activités de services, une des façades dudit bâtiment peut faire l'objet de travaux permettant d'améliorer le

fonctionnement de son activité, à condition de ne pas altérer les caractéristiques architecturales et patrimoniales du bâtiment repéré.

## **10.2. Dispositions particulières relatives aux ouvrages, installations ou travaux visant à l'exploitation des énergies renouvelables ou aux économies d'énergie.**

10.2.1. Dispositifs solaires (capteurs solaires thermiques par panneaux, capteurs solaires photovoltaïques, tuiles ou ardoises solaires) : les dispositifs à énergie solaire seront de préférence installés sur les toitures non visibles depuis l'espace public, sur les annexes, et en harmonie avec le rythme des ouvertures existantes de la construction sur laquelle ils sont installés.

10.2.2. Isolation thermique par l'extérieur :

- Edifices remarquables : excepté pour les façades sur rue (hors toitures), l'isolation thermique par l'extérieur est autorisée à condition que la construction conserve son aspect extérieur d'origine, ses qualités patrimoniales et une unité d'ensemble. Dans tous les cas, l'isolation thermique par l'extérieur doit rester l'exception.
- Edifices de caractère : l'isolation thermique par l'extérieur est autorisée à condition que la construction conserve son aspect extérieur d'origine, ses qualités patrimoniales et une unité d'ensemble. Dans tous les cas, l'isolation thermique par l'extérieur doit rester l'exception.

10.2.3. Les éoliennes installées sur le bâtiment repéré ou sur un mât visible depuis l'espace public sont interdites.

10.2.4. Les citernes destinées à recueillir l'eau pluviale, les installations similaires et les pompes à chaleur doivent être implantées de manière à ne pas être visibles de l'espace public ou être inscrites dans un ouvrage en harmonie avec l'aspect de la construction sur laquelle elles sont implantées.

## **10.3. Règles applicables aux bâtiments remarquables :**

10.3.1. Aucune démolition de bâtiments dits remarquables n'est autorisée sauf pour les extensions, surélévations, modifications de façade, de toiture ou autres modifications antérieures, susceptibles d'avoir altérés le caractère patrimonial de la construction. Les démolitions partielles visant à isoler thermiquement les constructions en toiture sont autorisées à condition qu'une fois le projet finalisé, l'aspect architectural antérieur n'ait pas été altéré.

10.3.2. L'extension horizontale des constructions est autorisée à condition qu'elle permette d'améliorer la situation préexistante et de leur insertion dans la composition architecturale.

10.3.3. La surélévation des constructions est interdite, excepté en cas d'isolation thermique de la toiture, et dans la limite des modifications uniquement nécessaires à cette isolation.

10.3.4. La création de nouvelles baies et la modification des baies existantes sont autorisées à condition de leur insertion harmonieuse dans la composition architecturale. Cette règle est valable pour toutes les façades de la construction.

10.3.5. La suppression des détails architecturaux est autorisée à condition qu'elle soit rendue nécessaire par une transformation s'insérant dans la composition architecturale.

10.3.6. Toute autre modification est autorisée sous réserve qu'elle s'insère dans la composition architecturale.

10.3.7. La restitution d'un aspect antérieur faisant appel aux techniques adaptées ou aux matériaux de substitution destinés à maintenir l'aspect général et l'unité d'ensemble est autorisée.

#### **10.4. Règles applicables aux bâtiments de caractère :**

10.4.1. Les immeubles dits de caractère doivent être maintenus. Toutefois, leur démolition partielle est autorisée à condition qu'elle ne concerne pas la façade sur rue, excepté dans le cas d'une isolation thermique en toiture et à condition qu'une fois le projet finalisé, l'aspect architectural antérieur n'ait pas été altéré. De plus, la démolition des extensions, surélévation, modification de façade, de toiture ou autres modifications antérieures, susceptibles d'avoir altéré le caractère patrimonial de la construction est autorisée.

10.4.2. L'extension des constructions est autorisée à condition de leur insertion dans la composition architecturale.

10.4.3. La création de nouvelles baies et la modification des baies existantes sont autorisées à condition de leur insertion harmonieuse dans la composition architecturale si elles impactent la ou les façades sur rue.

10.4.4. La suppression des détails architecturaux est autorisée à condition qu'elle soit rendue nécessaire par une transformation s'insérant dans la composition architecturale.

10.4.5. Toute autre modification est autorisée sous réserve qu'elle s'insère dans la composition architecturale si elle impacte la ou les façades sur rue.

10.4.6. La restitution d'un aspect antérieur faisant appel aux techniques adaptées ou aux matériaux de substitution destinés à maintenir l'aspect général et l'unité d'ensemble est autorisée.

#### **Article UP-11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions**

Pour les constructions soumises à l'application de la réglementation thermique type RT 2012, les exigences suivantes devront être respectées :

Critère d'Analyse	Prescriptions
<b>Bbio</b> : Besoin bioclimatique conventionnel en énergie d'un bâtiment pour le chauffage, le refroidissement et l'éclairage artificiel. Il traduit les efforts architecturaux réalisés pour réduire les consommations énergétiques.	Bbio < Bbio max – 10 %
<b>Cep</b> : Consommation en énergie primaire pour le chauffage, le refroidissement, la production d'eau chaude sanitaire, l'éclairage artificiel des locaux et les auxiliaires de fonctionnement.	Cep < Cep max – 10 %

Les autres constructions devront respecter la réglementation environnementale en vigueur.

### **Sous-section 2.3. : Traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis et abords de construction**

#### **Article UP-12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surface éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aire de jeux et de loisirs**

##### **12.1. Dispositions générales**

- 12.1.1. Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement). Les éléments paysagers et les plantations d'intérêt préexistants, en particulier les arbres, doivent être au maximum conservés sous réserve de leur bon état phytosanitaire.
- 12.1.2. Tout arbre d'une circonférence de plus de 125 cm (équivalent à 50 ans), mesurée à 1,5 m au-dessus du sol et situé en dehors de toute bande de constructibilité doit être conservé, sauf justification particulière et démontrée pour des raisons sanitaires ou de sécurité.
- 12.1.3. Les espaces végétalisés sur dalle doivent comporter au moins 60 cm d'épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.
- 12.1.4. Les emplacements de stationnement ne peuvent être réalisés sur des espaces de pleine-terre\*.

##### **12.2. Espaces libres**

Les obligations minimales suivantes s'imposent, sans préjudice des dispositions 7.2.1. Un coefficient de biotope par surface (CBS)\* s'applique pour les espaces libres\* de chaque terrain d'assiette\* :

	<b>UPa</b>	<b>UPb / UPc / UPd</b>
<b>CBS*</b>	0,3	0,65
<b>Dont espace de pleine terre*</b>	0,25% (soit 25% du terrain d'assiette*)	0,6 (soit 60% du terrain d'assiette*)

Pour le détail du calcul du CBS\*, se référer à la définition du lexique.

##### **12.3. Plantations et aménagements paysagers**

- 12.3.1. Un arbre est imposé pour 50 m<sup>2</sup> de surface de pleine terre\* (arbre(s) existant(s) conservé(s) ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être répartis sur le terrain et plantés dans un espace de pleine terre\* au moins égal à un carré d'1,5 mètre de côté.
- 12.3.2. Pour plusieurs arbres plantés en alignement\*, on privilégiera autant que possible les fosses en tranchées filantes et les pieds d'arbres continus et végétalisés.

- 12.3.3. La plantation arborée doit être composée d'espèces indigènes\* à la région Ile-de-France.
- 12.3.4. La plantation d'espèces invasives\* est interdite. Il est recommandé de ne pas conserver les espèces invasives\* existantes sur le terrain.
- 12.3.5. Aucun exhaussement de sol au-delà de 30 cm n'est autorisé au-dessus du collet (base du tronc au niveau du sol) d'un arbre conservé pour la prise en compte du 12.3.1.
- 12.3.6. Aucun affouillement de sol n'est autorisé dans un rayon de 3 mètres autour du collet (base du tronc au niveau du sol) d'un arbre conservé pour la prise en compte du 12.3.1.

#### **12.4. Plantations des aires de stationnement à l'air libre**

L'article 12.4. ne s'applique pas pour les aires de stationnement closes et couvertes.

- 12.4.1. A partir de 5 places de stationnement, les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre supplémentaire par tranche de 5 places de stationnement entamée (cette règle s'entend en addition au 12.3.1.). Les arbres doivent être répartis à immédiate proximité des surfaces affectées au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, à partir de 5 places de stationnement, les places de stationnement seront réalisées avec des revêtement perméables et/ou drainants.
- 12.4.2. Les nouveaux parcs de stationnement de plus de 10 places pourront être équipées d'ombrières solarisées\* équivalentes à minimum 50% de la superficie du parking. Les ombrières seront solarisées à 100% et ne devront pas être situées sous la houpe des arbres plantés. Pour ce faire, les arbres seront plantés préférentiellement autour du parc de stationnement.
- 12.4.3. Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 1 000 m<sup>2</sup>. Lorsque leur surface excède 2 000 m<sup>2</sup>, ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives. Chaque « secteur » ainsi délimité ne devra pas avoir une superficie supérieure à 500 m<sup>2</sup>.
- 12.4.4. La fosse des arbres plantés sur les aires de stationnement devra mesurer au minimum 1,5 mètre de côté et 2 mètres de profondeur.

#### **12.5. Dispositions particulières**

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions, installations et aménagement à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, ainsi que pour les travaux d'isolation par l'extérieur de moins de 30 cm d'épaisseur sur les constructions existantes.

### **Article UP-13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger**

#### **13.1. Dispositions générales**

- 13.1.1. Il est recommandé d'assurer la continuité entre les espaces verts créés et les espaces verts des terrains voisins, notamment lorsqu'il s'agit d'espaces d'intérêt écologique et/ou paysagers protégés » repérés sur le plan de zonage.

#### **13.2. Les « espaces d'intérêts écologique et/ou paysager protégés »**

- 13.2.1. L'abattage et toute autre atteinte à l'intégrité des arbres situés dans ces espaces sont interdits, ainsi que les travaux compromettant leur caractère paysager, leur dominante végétale et la qualité des plantations existantes.
- 13.2.2. Néanmoins, l'abattage d'arbres situés dans ces espaces est autorisé en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre. En cas d'abattage, une compensation est exigée par la replantation d'un arbre à développement équivalent dans le périmètre de l'espace protégé.
- 13.2.3. Aucune construction n'est autorisée, à l'exception des installations légères, facilement démontables, et nécessaires l'entretien du site (abris de jardin par exemple). Il est autorisé un local maximum par unité foncière\*, d'une emprise au sol\* maximale de 5 m<sup>2</sup> par unité foncière\* et d'une hauteur totale n'excédant pas 2,50 mètres.

### **13.3. Lisières forestières identifiées**

- 13.3.1. Les clôtures\* situées au sein de la bande matérialisée sur le plan, devront être réalisées en grillage à large maille (15cmX15cm). Les murs et murets sont interdits dans ces espaces.
- 13.3.2. Aucune construction n'est autorisée dans la bande matérialisée sur le plan, à l'exception des installations légères, facilement démontables, et nécessaires l'entretien du site (abris de jardin par exemple). Il est autorisé un local maximum par unité foncière\*, d'une emprise au sol\* maximale de 5 m<sup>2</sup> par terrain et d'une hauteur totale n'excédant pas 2,50 mètres.
- 13.3.3. Un accès\* au terrain peut être aménagé dans la lisière, si aucune autre solution n'est possible. Dans ce cas le chemin d'accès\* devra rester perméable, ni cimenté, ni bitumé.
- 13.3.4. Il est préconisé de réaliser des plantations de différentes strates : herbacée, buissonnante, arbustive et arborée.

## **Article UP-14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales**

### **14.1. Dispositions générales**

- 14.1.1. Toute construction, installation ou aménagement doit respecter le règlement intercommunal d'assainissement.
- 14.1.2. Il est nécessaire d'assurer la rétention à la source des eaux pluviales, sans rejet au réseau public, pour tous nouveaux projets urbains de construction ou de rénovations instruits dans le cadre d'un permis de construire ou d'aménager. En cas d'impossibilité démontrée par le pétitionnaire de respecter cet objectif (notamment par la réalisation d'une étude de sol du terrain définissant les capacités d'infiltration), l'obligation est la suivante :
- Pour tout projet de moins de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il doit être recherché une déconnexion totale du réseau d'eaux pluviales. En cas d'impossibilité constructive (manque de place, ou capacité des sols insuffisante à l'infiltration) et après qu'aient été mises en œuvre toutes les possibilités techniques, il pourra être rejeté les eaux pluviales résiduelles dans le réseau tout en maîtrisant les flux polluants en intégrant la rétention a minima de 80 % de la pluviométrie annuelle, correspondant, sur le territoire, à la retenue d'une lame d'eau de 8 mm en 24h pour le bassin versant de l'Yvette, et de de 10 mm en 24h pour le bassin versant de la Bièvre ;

- Pour tout projet de plus de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher situé au sein du bassin versant de la Bièvre, le débit de fuite maximal autorisé est de 0,7 litre / s / ha pour une pluie d'occurrence cinquantennale.
- Pour tout projet de plus de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher situé au sein du bassin versant de l'Yvette, le débit de fuite maximal autorisé est de 1,2 litres / s / ha pour une pluie d'occurrence cinquantennale.

Il est nécessaire de mettre en œuvre des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales de préférence à ciel ouvert, en mettant notamment en avant les solutions alternatives de gestion des eaux pluviales à double fonction (sport, parking, espace vert, promenade, ...) afin de garantir la pérennité de leur efficacité. Il est par ailleurs recommandé que les nouveaux projets ou rénovations urbaines comportent des dispositions permettant d'éviter, ou limiter les dégâts (muret, profilage de voiries,...) provoqués par des événements pluvieux supérieurs à la pluie de dimensionnement retenue.

Toute installation artisanale ou commerciale doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité pour s'assurer la protection efficace du milieu.

## Sous-section 2.4. : Stationnement

### Article UP-15 : Obligation de réalisation d'aires de stationnement

#### **Champ d'application**

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'entre elles la norme qui lui est propre.

Le calcul des places de stationnement sera effectué dès la première tranche entamée de surface de plancher\* et en arrondissant le résultat obtenu par application de la norme.

Les places commandées\* sont prises en compte pour le calcul réglementaire du nombre de places à réaliser à conditions :

- d'être exclusivement liées à la sous-destination logement\* ;
- que les places non commandées\* représentent au moins une place par logement\* ;
- que chaque place commandée\* ne soit accessible que par une place non commandée\* ;
- qu'il n'y ait pas plus d'une place commandée\* par place non commandée\*.

#### **15.1. Dispositions générales**

##### **15.1.1. Dimensions et réalisation des places de stationnement des automobiles**

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les prescriptions ci-après.

Les places créées ou réaménagées, ainsi que les boxes et garages, doivent respecter les dimensions minimales suivantes :

#### **En cas de stationnement en bataille / perpendiculaire :**

- Longueur : 5 mètres
- Largeur : 2,50 mètres
- Dégagement : 5 mètres

#### **En cas de stationnement en épi**

- Longueur : 5,15 mètres pris perpendiculairement à la voie ;
- Largeur : 2,25 mètres
- Dégagement : 4 mètres

#### **En cas de stationnement longitudinal :**

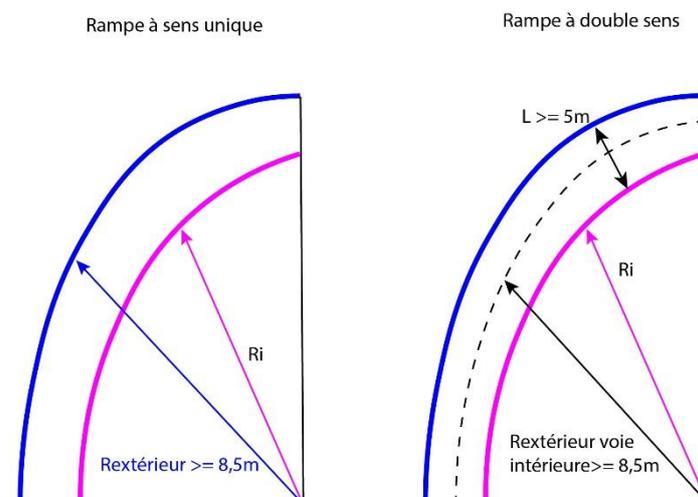
- Longueur : 5 mètres
- Largeur : 2 mètres
- Dégagement : 3,5 mètres

### 15.1.2. Cheminements d'accès\* aux aires de stationnement

Les cheminements d'accès\* aux aires de stationnement doivent avoir une largeur au moins égale à 2,50 m ou dans le cas d'accès existant, cette largeur pourra être ponctuellement inférieure si la circulation des véhicules reste possible.

Ils ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 4 premiers mètres à partir de l'alignement\* ne doit pas excéder 5%. Au-delà, la pente maximale admise pour les rampes est de 18%.

Pour les courbes, le rayon de courbure extérieur de la rampe à sens unique, ou le rayon de courbure extérieur de la voie intérieure dans les cas d'une rampe à double sens, ne peut être inférieur à 8,50 m. Ce rayon est mesuré en projection horizontale. Pour une rampe à double sens, une largeur de 5,00 m minimum devra être respectée.



### 15.1.3. Normes de stationnement des automobiles

La suppression de place de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que toute place supprimée soit récréée sur le terrain. Cette disposition ne s'applique pas en cas de transformation d'un espace clos et couvert à usage de stationnement en surface de plancher, si le nombre de place de stationnement total après travaux répond aux exigences des articles 15.1.3. à 15.1.5.

Les places de stationnement doivent être réalisées en répondant aux normes ci-dessous, calculées au prorata de la surface de plancher\* ou au prorata du nombre de logements\* ou de chambres.

Dans certains cas, la norme est différente pour les projets inscrits à moins de 500 mètres d'une gare du réseau ferré d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, secteurs repérés sur le plan de zonage et dénommé « **ZONE 1** ».

Destination de la construction	Norme Plancher (le minimum exigé)	Norme Plafond (maximum réalisable)
Logement*	2 places par logement* et 1 place par logement* en zone 1  1 place visiteur pour 5 logements* à partir de 5 logements*, sauf en zone 1	Pas de norme plafond.

Destination de la construction	Norme Plancher (le minimum exigé)	Norme Plafond (maximum réalisable)
<p><b>Logement* social</b></p> <p><b>Hébergement</b> pour étudiants, résidences et structures d'hébergement et de services à vocation sociale (personnes âgées, foyers divers, ...)</p>	<p>1 place par logement* et 0,5 place par logement* en zone 1</p> <p>1 place pour 3 chambres et 1 place pour 6 chambres en zone 1</p>	<p>Pas de norme plafond.</p> <p>Pas de norme plafond</p>
<b>Bureaux</b>	1 place pour 55 m <sup>2</sup> de surface de plancher*	<p>Pas de norme plafond</p> <p>Zone 1 : 1 place pour 45 m<sup>2</sup> de surface de plancher*</p>
<b>Artisanat et commerces de détail</b>	1 place pour 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher*	Pas de norme plafond
<b>Hôtels et autres hébergements touristiques</b>	1 place pour 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher*	Pas de norme plafond
<b>Restauration</b>	1 place pour 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher*	Pas de norme plafond
<b>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</b>	1 place pour 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher*	Pas de norme plafond
<b>Entrepôt</b>	1 place pour 500 m <sup>2</sup> de surface de plancher*	Pas de norme plafond
<p><b>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</b></p> <p><b>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</b></p>	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...)	Pas de norme plafond

#### 15.1.4. Normes de stationnement des deux-roues motorisés

Pour toute construction à destination d'habitation ou de bureau supérieure à 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*, il est exigé une aire de stationnement pour deux-roues motorisés dont la surface, calculée au prorata de la surface de plancher\* pour ces destinations, ne peut être inférieure à 1 % de la surface de plancher\*, avec un minimum de 5 m<sup>2</sup>.

#### 15.1.5. Normes de stationnement des vélos et poussettes

Des places de stationnement doivent être réalisées pour les deux-roues non motorisés et poussettes. Elles doivent être :

- couvertes, exclusivement réservées aux vélos et poussettes, sécurisées et équipées de dispositifs fixes d'accroche, facilitant la performance des systèmes d'antivol ;
- facilement accessibles depuis l'espace public et les accès\* aux constructions ;
- situées en rez-de-chaussée, ou à défaut en extérieur sur la parcelle.

Lorsqu'un emplacement de stationnement vélos est exigible, les espaces dédiés seront d'au minimum 10 m<sup>2</sup> de surface unitaire.

2 %, arrondis à l'unité inférieure, des places de stationnement vélos seront dédiées aux vélos cargo pour une surface de 1,40 m x 2,60 m par emplacement.

Pour toute construction à partir de 4 logements\* pour l'habitation ou d'une surface supérieure à 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* pour les autres destinations, ou pour toute extension\* créant plus de 4 logements\* pour l'habitation ou plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* pour les autres destinations, il est exigé une surface minimale de locaux pour les vélos et poussettes, calculée au prorata de la surface créée suivante :

Destination de la construction	Norme Plancher (minimum)
<b>Logement*/Logement* social</b>	1,5% de la surface de plancher*
<b>Hébergement</b> pour étudiants, foyers divers hors résidences personnes âgées.	1,5% de la surface de plancher*
<b>Bureaux</b>	1,5% de la surface de plancher*
<b>Artisanat et commerces de détail</b>	il n'est pas fixé de norme
<b>Hôtels et autres hébergements touristiques</b>	1,5% de la surface de plancher*
<b>Restauration</b>	1,5% de la surface de plancher*
<b>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</b>	1,5% de la surface de plancher*
<b>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</b>	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de

Destination de la construction	Norme Plancher (minimum)
<b>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</b>	fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...)

Les permis de construire engagent à la conformité sur le stationnement vélo avec le PLU applicable et les minimums réglementaires nationaux. C'est la norme la plus contraignante qui s'applique entre le PLU et le Code de la Construction et de l'Habitation.

### **15.2. Dispositions particulières**

15.2.1. Les rampes d'accès\* aux espaces de stationnement de plus de 10 places doivent permettre le croisement de véhicules au sein du terrain d'assiette\* afin d'éviter l'attente sur le domaine public. Pour ce faire, tout dispositif permettant d'éviter l'attente sur la voie publique devra être mis en œuvre.

15.2.2. La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de réhabilitation, restauration surélévation\*, aménagement et/ou extension\* d'une construction existante\* à usage d'habitation, à conditions :

- qu'il ne soit pas créé plus de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*
- que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements\*.

Cette disposition ne peut pas s'appliquer à plusieurs autorisations d'urbanisme délivrées sur le même terrain d'assiette et qui cumulées aboutiraient à la création d'une seule extension de plus de 25 m<sup>2</sup>.

Si l'une de ces conditions n'est pas remplie, le nombre de places total après achèvement des travaux doit respecter les dispositions du présent article.

15.2.3. Il n'est pas exigé la création de nouvelles places de stationnement pour un changement de destination de locaux, à condition que la surface de plancher\* des locaux ayant une destination différente de l'habitation reste inférieure à 30 m<sup>2</sup>, avant et après changement.

## Section 3 : Equipements et réseaux

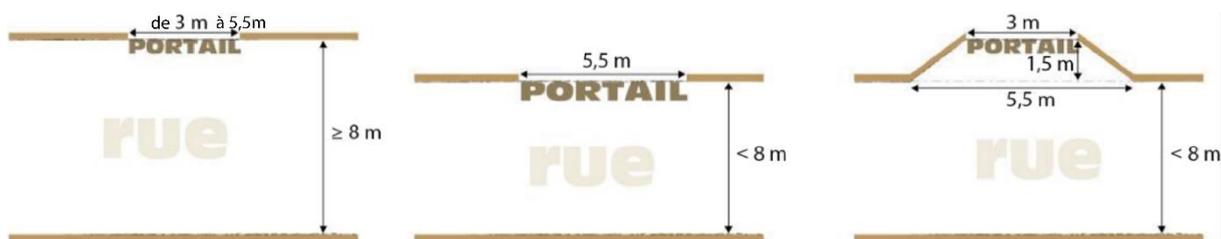
### Article UP-16 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès\* aux voies publiques

#### **16.1. Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées**

- 16.1.1. 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 terrain ou sur un terrain voisin.
- 16.1.2. Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions à édifier ou à aménager, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès\*, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.
- 16.1.3. Les nouvelles voies en impasse (desservant au moins deux unités foncières\* bâties ou à bâtir) d'au moins 50 m ou la prolongation d'une voie en impasse existante portant la longueur de la voie à plus de 50 mètres doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de sécurité incendie puissent faire demi-tour.
- 16.1.4. Pour toute opération soumise à permis d'aménager (PA), la largeur minimale des nouvelles voies est portée à 8 mètres, dont 5,5 mètres de chaussée, pour toute voie supportant une circulation automobile et desservant plus de trois logements\* et /ou trois bâtiments.
- 16.1.5. Des conditions de desserte différentes peuvent être admises pour les projets d'extension\*, de restauration ou de réhabilitation de constructions existantes\*, s'il n'est pas créé de nouveau logement\*.

#### **16.2. Conditions d'accès\* aux voies ouvertes au public**

- 16.2.1. L'ensemble des places de stationnement aménagées sur le terrain doit être desservi par un accès depuis un accès unique depuis la voie de desserte. Cet accès aura une largeur minimum de 3 mètres, et maximale de 5,50 mètres. Lorsque l'unité foncière\* est desservie par plusieurs voies, un second accès peut être aménagée sur une autre voie de desserte.
- 16.2.2. Lorsque la voie de desserte a une largeur inférieure à 8 mètres, l'accès\* doit avoir une ouverture de 5,5 mètres à l'alignement\*. La largeur de l'accès\* peut être ramenée à 3 mètres à 1,5 mètres en recul\* de l'alignement\*. Lorsque la voie de desserte a une largeur supérieure ou égale à 8 mètres, l'accès\* doit avoir une ouverture comprise entre 3 mètres et 5,5 mètres. Ces dispositions ne s'imposent pas en cas de réfection d'un portail existant sans réduction de sa largeur.



16.2.3. La largeur de cet accès\* peut être inférieure à 3 mètres en cas d'extension\* d'une construction existante\* et à condition de ne pas créer de logement\* supplémentaire.

16.2.4. L'emplacement des nouveaux accès\* carrossables doit tenir compte :

- du risque éventuel pour la circulation et la sécurité des usagers de l'espace public ou des personnes utilisant ces accès\*. La sécurité des usagers doit être appréciée compte tenu de la position des accès\*, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic ;
- des alignements\* d'arbres sur la voie publique et autres espaces paysagers ou d'intérêt écologique, afin d'assurer le maintien de leur bon état phytosanitaire ;
- des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situé sur l'emprise de la voie ;
- des accès\* existants sur les parcelles limitrophes, afin de limiter l'impact sur l'espace public.

## **Article UP-17 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

### **17.1. Alimentation en Eau potable**

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

17.1.2. Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une sécurité incendie conformément aux normes en vigueur.

### **17.2. Assainissement des eaux usées et pluviales**

Toute construction, installation ou aménagement doit respecter le règlement intercommunal d'assainissement.

Pour tout raccordement sur les collecteurs intercommunaux du SIAHVY, le règlement d'assainissement collectif du SIAHVY s'applique.

### **17.3. Communications électroniques, réseau électrique, éclairage public et autres réseaux d'énergie**

17.3.1. Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain sur le terrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

17.3.2. Doivent être prévues dans les façades\* ou les clôtures\*, les réservations pour les coffrets d'alimentation en électricité et en gaz ainsi que pour les réseaux de télécommunication.

17.3.3. A l'exception des extensions\* de construction ne créant pas de logements\* ou de superficie de bureaux supplémentaires, toute nouvelle construction doit être desservie par les réseaux de communication électronique à très haut débit ou disposer des fourreaux d'attente de connexion.

### **17.4. Collecte des déchets et des ordures ménagères pour les nouvelles constructions**

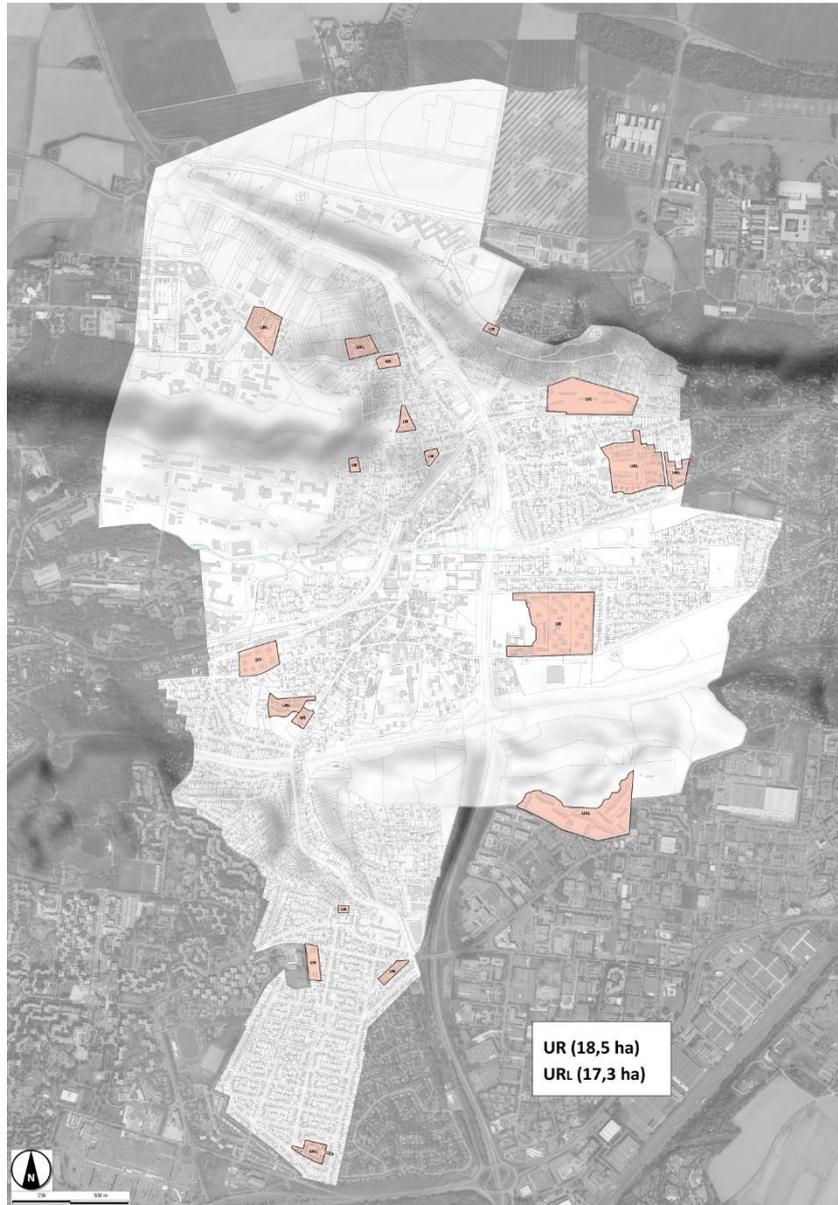
Les constructions nouvelles ou faisant l'objet d'une restructuration lourde, composées de 3 logements ou plus, doivent comporter des aménagements ou des locaux pour les ordures ménagères, adaptés à leur importance et aux activités qui s'y exercent. Les locaux doivent être accessibles de plain-pied à partir de la voie de desserte ou du trottoir. Leur configuration doit éviter que les containers soient visibles depuis l'espace public.

Pour les constructions comprenant plus de 10 logements, un local ou plusieurs locaux destinés au stockage des ordures ménagères nécessaires au tri sélectif doivent être aménagés.

Les locaux de stockage doivent avoir une capacité suffisante pour le remisage des contenants. Dans le cadre d'une opération comprenant 45 logements ou plus, il est obligatoire de réaliser sur l'unité foncière un système d'apport volontaire, sous réserve de respecter les contraintes techniques fixées par l'autorité compétente en matière de gestion des déchets. Si aucun dispositif d'apport volontaire n'est possible techniquement sur l'unité foncière, des locaux destinés au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doivent être aménagés.

## ZONE UR

*La zone UR correspond aux ensembles résidentiels cohérents réalisés par le biais d'opérations d'ensemble. Le secteur URl correspond aux opérations groupées d'habitat individuel tandis que le reste de la zone UR comprend les ensembles collectifs.*



## Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

### Article UR-1 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits

Sont interdits :

- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions à destination de commerce de gros, de cinéma, d'industrie et de centre de congrès et d'exposition ;
- Les constructions à destination d'établissement d'enseignement, d'établissement de santé et d'action sociale, de salles d'art et de spectacles, d'équipements sportifs et d'autres équipements recevant du public ;
- Les constructions à destination d'habitation mono-orientées\* vers la RN118, dans une bande de 200 mètres depuis l'axe de la voie ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à enregistrement ou à autorisation, et celles soumises à déclaration lorsqu'elles constituent un atelier de réparation et d'entretien de véhicules à moteur ;
- La création de terrain de camping et de parc résidentiel de loisirs ainsi que l'aménagement de terrain destiné à l'hivernage des caravanes et des résidences mobiles ou démontables ;
- Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux divers et de flottes de véhicules non liés à une autre destination autorisée dans la zone ou non liés à l'exploitation d'un service public ;
- L'aménagement de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- Toutes constructions, installations, aménagements ou activités susceptibles de générer des nuisances notamment sonores, visuelles, ou olfactives pour le voisinage.

### Article UR-2 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions

Les constructions, les aménagements, les installations et les travaux énumérés ne sont autorisés que dans le cadre du respect des conditions et des limitations décrites.

- Les constructions à destination d'habitation sous conditions et dans les limites suivantes :
  - comporter moins de 20% de logements\* ou d'hébergements mono-orientés\* vers le Nord, pour les constructions comportant plusieurs logements\* ou hébergements.
- Les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail, sous conditions et dans les limites suivantes :
  - être intégrées au volume d'une construction à usage d'habitation ou réalisées en extension\* de celle-ci ;
  - ne pas provoquer des nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel du quartier ;
  - de créer un maximum de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* par bâtiment.
- Les constructions à destination de bureau et d'activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle et de restauration, sous conditions et dans les limites suivantes :
  - être intégrées au volume d'une construction à usage d'habitation ou réalisées en extension\* de celle-ci ;

- ne pas provoquer de gêne ou de nuisance manifeste pour le voisinage ;
  - créer une surface de plancher\* inférieure ou égale à 10% à la surface de plancher\* totale du bâtiment en secteur UR1 et 45 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* par bâtiment dans le reste de la zone.
- Les constructions à destination d'entrepôt, sous conditions et dans les limites suivantes :
    - être complémentaire à une construction à destination d'artisanat et commerce de détail ou de restauration autorisée dans la zone et avoir une surface de plancher inférieure à celle à destination d'artisanat et commerce de détail ou de restauration.
  - Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, sous conditions et dans les limites suivantes :
    - qu'elles correspondent à des activités nécessaires aux besoins des habitants ou usagers de la zone ;
    - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants ;
    - qu'il n'en résulte pas de nuisance pour le voisinage ;
    - qu'il existe une bonne compatibilité avec les réseaux d'infrastructures et d'assainissement.
  - Les antennes relais sous conditions et dans les limites suivantes :
    - s'intégrer dans paysages et l'environnement et respecter les dispositions de la charte relative aux antennes relais figurant en annexe\* du règlement ;
    - être située en dehors du périmètre d'une construction classée ou inventoriée au titre de la législation sur les monuments historiques et hors sites inscrits et classés ;
    - limiter la multiplication des supports en se servant des installations existantes le cas échéant (mutualisation entre opérateurs) ;
    - pour les antennes relais situées au sein du périmètre d'une construction classée ou inventoriée au titre de la législation sur les monuments historiques et au sein des sites inscrits et classés, les évolutions des installations existantes et nécessaires au fonctionnement du réseau sont autorisées.
  - Les affouillements\* et exhaussements\* des sols, sous conditions et dans les limites suivantes :
    - être situés dans l'emprise des constructions autorisées ;
    - ou être nécessaires à l'accès\* aux places de stationnement ;
    - permettre l'installation de dispositifs de géothermie, qui seront de préférence situés sous les emprises déjà artificialisées ;
    - dans les autres cas, être inférieurs à 1,2 mètre de hauteur et de profondeur par rapport au terrain existant\* avant travaux et concerner au maximum 10% du terrain d'assiette,
  - Au sein des enveloppes d'alertes de zone humide (voir inventaire au sein du rapport de présentation et cartographie en annexe du présent règlement), les pétitionnaires de projets présentant une emprise au sol et/ou un aménagement des espaces libres devront vérifier la présence d'une telle zone humide. Si cette dernière devait être avérée, les projets devront s'implanter de manière à limiter leur impact sur la zone humide. Par ailleurs, les déblais et remblais seront strictement limités à l'emprise des constructions autorisées et à leurs accès

depuis la voie de desserte sans excéder 1,2 m de hauteur et de profondeur par rapport au terrain existant avant travaux et dans la limite de 10% du terrain d'assiette\*.

### **Article UR-3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle**

- 3.1. Les programmes de logements\* réalisés sur un même terrain d'assiette\*, en un seul ou en plusieurs bâtiments, et qui portent, après projet, sur une surface de plancher\* totale supérieure à 400 m<sup>2</sup> à usage d'habitation (y compris les surfaces affectées aux circulations : hall, couloirs, paliers) ou qui se composent de 6 logements\* au moins ne sont autorisés que s'ils comportent au minimum 30% de logements et de surface de plancher\* destinée à des logements\* sociaux\* comptabilisés au titre de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU).
- 3.2. Les constructions à destination de logement\* comportant plus de trois logements\* devront comporter au moins 75% de logements\* d'une taille supérieure à 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* (équivalent T2). Dans le cas d'un projet portant sur un terrain d'assiette\* comprenant des logements\* préexistants dont la surface de plancher\* est inférieure ou égale à 40 m<sup>2</sup>, seule la construction de logements\* d'une taille supérieure à 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* (équivalent T2) est autorisée, tant que le taux de 75% n'est pas atteint.

## Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

### Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions

#### Article UR-4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

##### **Champ d'application**

Le retrait des constructions est mesuré depuis chaque point de la façade jusqu'au point le plus proche de l'alignement actuel ou projeté.

Les limites entre les accès communs et les lots respectifs ne constituent pas un alignement.

Par ailleurs, ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, sous réserve du respect des normes relatives à la circulation routière et à la sécurité :

- les éléments de modénature\*, marquises, auvents, débords de toiture ;
- les loggia\*s, les balcons et les perrons non clos ;
- en cas de travaux sur des constructions existantes et régulièrement édifiées implantées en recul\*, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 30 cm d'épaisseur ;
- les clôtures, les rampes d'accès, les murs de soutènement,
- les parties enterrées des constructions.

#### **4.1. Dispositions générales**

4.1.1. Les constructions principales doivent s'implanter en recul\* d'un minimum de 5 mètres des voies et des emprises publiques.

4.1.2. En **secteur URL**, les constructions principales doivent conserver l'implantation existante.

4.1.3. Les constructions doivent s'implanter en recul\* de 2 mètres minimum des emprises ferroviaires.

4.1.4. En **zone UR**, les constructions annexes peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait.

4.1.5. En **secteur URL**, pour les constructions annexes\*, le recul\* minimal des constructions par rapport à l'alignement\* est au moins égal au recul\* de la construction principale avec un minimum de 5 mètres.

#### **4.2. Dispositions particulières**

4.2.1. A l'exception du **secteur URL**, pour les constructions existantes ne respectant pas les dispositions générales définies à l'article UR-4, les extensions\* sont autorisées dès lors qu'elles respectent les autres articles du présent règlement.

## **Article UR-5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives\***

### **Champ d'application**

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives\* des terrains d'assiette et des lots, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain. Elles régissent également l'implantation des constructions par rapport aux limites communales.

Les limites entre les accès communs et les lots respectifs constituent une limite séparative.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les éléments de modénature\*, marquises, auvents, débords de toiture ;
- en cas de travaux sur des constructions existantes, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 30 cm d'épaisseur ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les perrons non clos et escaliers d'accès\* et à condition qu'ils soient d'une hauteur inférieure à 60 cm par rapport au terrain existant\* avant travaux ;
- les terrasses de moins de 60 cm de hauteur par rapport au terrain existant\* avant travaux.

### **5.1. Dispositions générales**

#### **Zone UR, à l'exception du secteur URl :**

5.1.1. les constructions doivent être implantées en respectant les conditions suivantes :

- En cas de retrait\*, celui-ci doit être au moins égal à la hauteur de la construction à l'égout du toit\* ou à l'acrotère\* ( $L \geq H$ ), avec un minimum de 8 mètres ;
- En cas d'extensions\*, le retrait\* existant doit être au minimum conservé sans être inférieur à 8 m en cas de vues\*.

5.1.2. Les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères peuvent être implantés sur les limites séparatives\* ou en retrait\* d'au moins 1 mètre.

5.1.3. Les aires de stationnement doivent être réalisées en retrait\* des limites séparatives\* avec un minimum de 2 mètres, sauf si le fonds voisin est protégé des nuisances par un mur plein d'au minimum 1,2 mètre de haut.

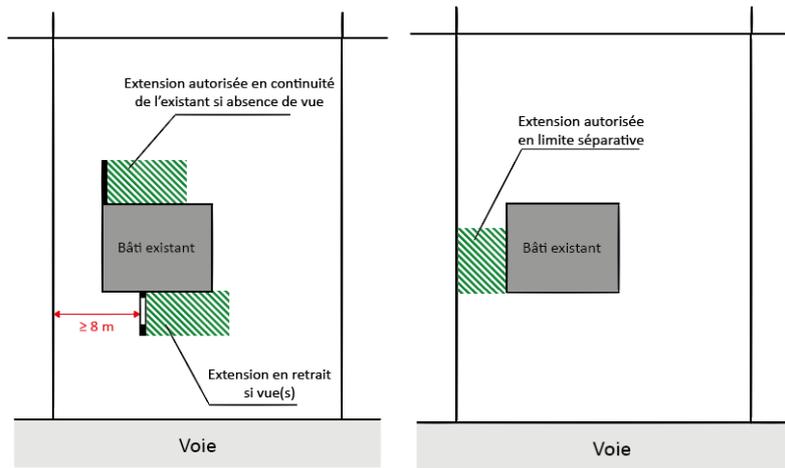
#### **Secteur URl :**

5.1.4. Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives\* latérales ou en retrait\*.

5.1.5. A l'exception des constructions annexes\*, les constructions principales doivent être implantées en retrait\* des limites séparatives\* de fond de terrain.

5.1.6. En cas de retrait\* :

- celui-ci doit être au moins égal à la moitié de hauteur de la construction à l'égout du toit\* ou à l'acrotère\* ( $L \geq H/2$ ) ;
- en cas de vue\* réalisée sur la façade\* en retrait\*, le retrait\* doit être au moins égal à la hauteur de la construction à l'égout du toit\* ou à l'acrotère\* ( $L \geq H$ ) avec un minimum de 8 mètres.



5.1.7. Les constructions annexes\* peuvent être implantées sur les limites séparatives\* ou en retrait\* d'au moins 1 mètre.

## **5.2. Dispositions particulières**

### **Secteur URl :**

5.2.1. S'il existe une construction implantée en limite séparative\* sur le terrain contigu, la nouvelle construction peut être adossée à la construction existante\*, à condition de ne pas en dépasser la hauteur et la longueur et dans les limites du présent règlement.

5.2.2. Les modifications et/ou extensions horizontales des constructions existantes implantées avec un retrait moindre à celui imposé, sont autorisées à conditions que :

- les vues\* nouvellement créées soient implantées au minimum à 8 mètres de la limite séparative\* du lot ;
- si l'extension\* ne s'implante pas en limite séparative\*, la distance par rapport à la limite séparative\* latérale du lot ne soit pas diminuée.

Les extensions verticales (surélévations) des constructions existantes sont autorisées à conditions que :

- les vues\* nouvellement créées soient implantées au minimum à 8 mètres de la limite séparative\* du lot ;
- si l'extension\* ne s'implante pas en limite séparative\*, la distance par rapport à la limite séparative\* latérale du lotne soit pas diminuée.

## **Article UR-6 : Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur un même terrain d'assiette**

### **Champ d'application**

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport au lot en zone UR et au lot en jouissance en zone URL.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les éléments de modénature\*, marquises, auvents, débords de toiture ;
- en cas de travaux sur des constructions existantes, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 30 cm d'épaisseur ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès\* pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage ;
- les perrons non clos et escaliers d'accès\*.

### **6.1. Dispositions générales**

6.1.1. Lorsque les constructions principales réalisées sur un même terrain d'assiette\* ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades\* en vis-à-vis sans vue\* doit être au moins égale :

- en zone UR : 16 mètres
- en secteur URL : 5 mètres

6.1.2. Lorsque l'une au moins des façades\* des deux constructions principales non contiguës réalisées sur un même terrain d'assiette\* comporte une ou plusieurs vues\*, la distance séparant les façades\* en vis-à-vis doit être au moins égale à 16 mètres.

6.1.3. La distance minimale en tout point entre une construction principale et une construction annexe\* est fixée à 1 mètre.

### **6.2. Dispositions particulières**

6.2.1. Il n'est pas fixé de règle :

- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- entre deux constructions annexes\* ;
- pour les ouvrages techniques.

6.2.2. Dans le cas de constructions principales existantes\* implantées avec un retrait\* moindre à celui imposé aux dispositions générales du présent article, les travaux de modifications, de réhabilitation, rénovation et/ou extensions\* sont autorisés à condition que les vues\* nouvellement créées soient implantées au minimum à 8 mètres du point le plus proche de la façade\* en vis-à-vis.

## Article UR-7 : Emprise au sol\* des constructions

### Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'emprise au sol des constructions par rapport au lot.

L'emprise au sol\* est la projection verticale 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 qui n'excèdent pas 60 cm également, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 30 cm d'épaisseur posés sur les constructions existantes ainsi que les ombrières mises en place sur les parcs de stationnement de plus de 10 places de stationnement.

Par ailleurs, sont également incluses dans le calcul de l'emprise au sol\* toute construction ou partie de construction s'élevant à plus de 60 cm du terrain existant\* avant travaux.

### 7.2. Dispositions générales

7.1.1. L'emprise au sol\* des constructions est limitée à l'emprise au sol\* existante augmentée de 10%, toutes demandes d'autorisation d'urbanisme confondues depuis le 06/11/2010.

7.1.2. **En secteur URL**, l'emprise au sol\* des constructions principales et des annexes\* est limitée à l'emprise au sol\* existante augmentée de 30 m<sup>2</sup> par logement\*, toutes demandes d'autorisation d'urbanisme confondues depuis le 06/11/2010.

### 7.2. Dispositions particulières

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

## Article UR-8 : Hauteur des constructions

### Champ d'application

Ne sont pas comptabilisés dans la hauteur maximale autorisée :

- Les souches de cheminées ;
- Les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables dans la limite d'1,5 mètre de hauteur comptée à partir du point culminant du bâtiment sur lequel ils prennent place ;
- Les garde-corps dans la limite de 1,2 mètre et à condition d'être traités à claire-voie.
- En cas de travaux sur des constructions existantes et régulièrement édifiées, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 30 cm d'épaisseur ;
- Les dispositifs techniques permettant la mise en accessibilité de la construction ;
- Les dispositifs techniques permettant la mise en sécurité de la construction ;
- Les dispositifs techniques liés à la réhabilitation de la construction.

**8.1. Dispositions générales**

8.1.1. La hauteur maximale des constructions est fixée à :

Zone	Constructions principales				Annexes
	Toiture à plusieurs pentes		Toiture à une seule pente	Toiture plate	
	Faîtage	Egout du toit	Faîtage	Acrotère	
UR	Hauteur de la construction existante	Hauteur de la construction existante	Hauteur de la construction existante	Hauteur de la construction existante	3 mètres
URL	Pour les constructions existantes, hauteur de la construction existante. Pour les constructions nouvelles, 3,5 mètres.	Pour les constructions existantes, hauteur de la construction existante. Pour les constructions nouvelles, hauteur inférieure à 3,5 mètres.	Pour les constructions existantes, hauteur de la construction existante. Pour les constructions nouvelles, 3,5 mètres.	Pour les constructions existantes, hauteur de la construction existante. Pour les constructions nouvelles, 3,5 mètres.	3 mètres

La hauteur maximale des constructions est fixée à la hauteur de la construction existante\*. Toutefois, la création de toiture avec combles est admise sur les immeubles en toiture-terrasse. Dans ce cas, la hauteur maximale indiquée est augmentée de 3 mètres.

De plus, en cas de rénovation énergétique et d'isolation des toitures des constructions existantes, la surélévation de ces dernières, strictement nécessaire à ces travaux, est autorisée.

8.1.2. Dans tous les secteurs, la hauteur maximale des constructions annexes\* est fixée à 3 mètres au faîtage.

**8.2. Dispositions particulières**

Dans la zone du PPRI, le terrain existant\* avant travaux est celui du niveau de référence correspondant à la cote de hauteur de crue.

## Sous-section 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

### Article UR-9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures\*

**9.1. Dispositions générales**

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.

9.1.1. Les constructions doivent s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti en respectant au mieux la végétation existante, la morphologie des lieux et l'architecture environnante. Les constructions doivent tenir compte des traits dominants du paysage bâti et végétal de la commune, afin d'en préserver les particularités et de garder une harmonie entre les constructions à édifier ou à aménager et l'environnement bâti et végétal existant.

9.1.2. Composition générale :

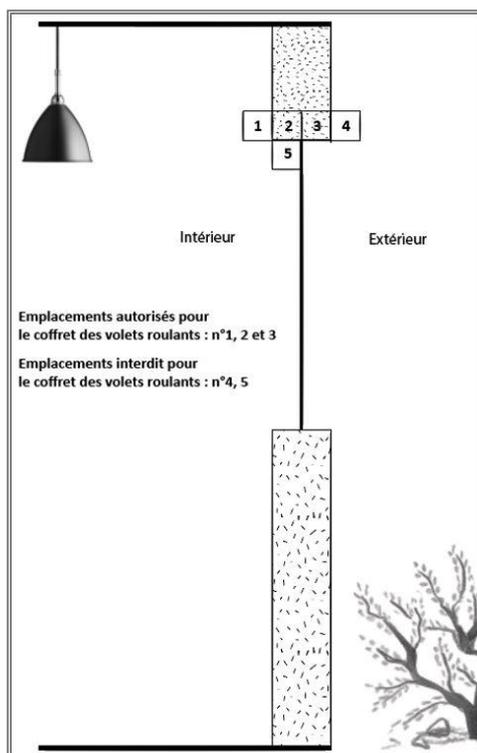
- Afin de bien s'intégrer dans le paysage urbain, les ensembles résidentiels comportant plus de trois logements devront être constitués de plusieurs bâtiments non jointifs.
- Le nombre minimum de bâtiments à construire est le quotient du nombre de logements\* par trois, arrondi à l'entier supérieur.
- La répartition des logements\* par bâtiment est laissée à la libre appréciation du pétitionnaire.

9.1.3. Aspect des matériaux :

- Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur les façades\* extérieures des constructions et des clôtures\*.
- Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.
- Les jointements au mortier gris autour des pierres naturelles régionales et notamment des pierres en meulière ou en grès sont interdits.

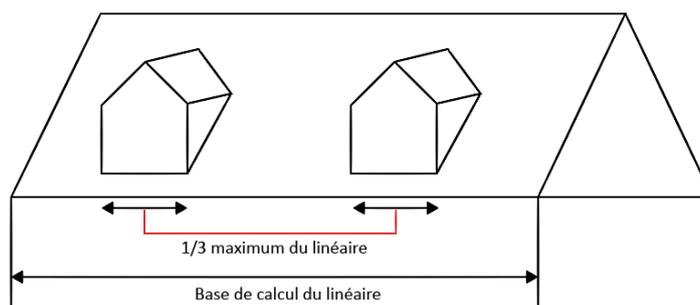
9.1.4. Façades\* :

- Toutes les façades\* des constructions doivent être traitées avec le même soin et en harmonie entre elles.
- Les façades\* aveugles doivent être traitées avec le même soin que les façades\* principales. Leur ornementation ou leur végétalisation doit être recherchée.
- Afin d'animer les façades\*, les fenêtres doivent être équipées de volets battants ou coulissants et/ou marquées d'un encadrement.
- Les coffrets de volets roulants ne doivent être visibles en façade\*.



#### 9.1.5. Toitures :

- Les couvertures d'aspect tôle ondulée, papier goudronné ou fibrociment sont interdites sur les constructions principales.
- Les édicules et ouvrages techniques tels que machineries d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être intégrés harmonieusement à la construction. Les cheminées peuvent dépasser du volume de la toiture et excéder de 50 cm la hauteur définie à l'article 8.
- Les cheminées doivent être traitées avec des matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.
- Les lucarnes\* doivent avoir une longueur cumulée inférieure au tiers de la longueur de la façade\* à condition qu'elles ne soient pas accolées et qu'elles soient en retrait du plan de la façade.



- Les toitures terrasses peuvent être admises à condition de correspondre au moins à l'un des cas suivants :
  - couvrir moins de 50% de l'emprise du bâtiment ;
  - faire l'objet d'un traitement végétalisé sur au moins 80% de la superficie de toiture réalisée en terrasse ;
  - être destinées à recevoir des installations de type panneaux solaires ou photovoltaïque sur au moins 80% de la superficie de toiture réalisée en terrasse ;

Dans tous les cas, le traitement des toitures-terrasses - volumes, matériaux, couleurs – doit garantir leur bonne insertion dans le site, y compris depuis les points de vue\* éloignés.

- Les toitures de toute nature (à pente ou non) peuvent être végétalisées. Dans ce cas, elles doivent comporter tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.
- Les éléments des dispositifs permettant la production d'énergie à partir de l'énergie solaire doivent s'inscrire dans la composition d'ensemble du projet et être parfaitement intégrés aux constructions :
  - ils seront préférentiellement installés sur les constructions annexes\* ;
  - ils devront respecter la pente de la toiture à l'exception des toitures-terrasses ;
  - ils devront être positionnés de préférence au plus proche de la gouttière afin de limiter leur impact visuel ;
  - ils s'inscriront de préférence dans le rythme des ouvertures existantes pour ne pas clairsemer le toit d'éléments isolés, à l'exception des toitures-terrasses ;
  - les panneaux à tubes seront de préférence évités.

#### 9.1.6. Eléments techniques :

- Les balcons et autres éléments en surplomb doivent canaliser leurs eaux. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias\* et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades\*. Les dispositifs de trop-plein visibles type « pissettes » sont de préférence évités.
- Les rampes destinées à desservir les espaces de stationnement doivent être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs. Il est préconisé d'opter pour des chemins de roulement.
- Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, de préférence non visible depuis l'espace public ou camouflés par un revêtement identique à la façade\* ou s'harmonisant avec elle.
- Les coffrets d'alimentation, pompes à chaleur, VMC, climatisations et autres éléments techniques doivent être intégrés dans la composition générale de la façade\* des constructions à l'alignement\* et présenter une couleur identique à celle du ravalement.
- Les citernes destinées à recueillir l'eau pluviale et les installations similaires doivent être implantées de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public.

#### 9.1.7. Clôtures\* et portails :

- Les clôtures\* sur rue participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre, leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec la construction.
- A l'exception des poteaux dont la hauteur est limitée à 2,5 mètres, chapeau compris, la hauteur totale moyenne est limitée à 2 mètres.
- Si la clôture comprend un mur plein, la hauteur moyenne de ce dernier ne doit pas dépasser 1,20m. Elle peut être ajustée pour accueillir les coffrets techniques et boîtes aux lettres qui doivent être regroupés en tenant compte de l'emplacement du futur portail.
- En cas de modification portant sur moins de la moitié d'une clôture\* existante, la partie modifiée peut conserver les caractéristiques de la partie non modifiée.
- La hauteur moyenne des autres clôtures\* ne peut excéder 2 mètres.
- La conception des clôtures\* doit prendre en compte la nécessité d'assurer une continuité biologique avec les espaces libres voisins et avec l'espace public. Sauf impossibilité technique, elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture\* de format 15 cm x 15 cm, par tranche entamée de 20 m de linéaire de clôture\*.

- Les clôtures\* situées au sein de la bande de lisière forestière matérialisée sur le plan, devront être réalisées en grillage à large maille (15 cm X 15 cm). Les murs et murets sont interdits dans ces espaces.
- Les clôtures\* réalisées en pierres naturelles régionales du type « meulière » ou « grès » doivent être conservées. Leur destruction partielle reste possible pour la réalisation d'un accès\*, si aucune autre solution satisfaisante ne peut être trouvée. Leur destruction totale reste possible si la future construction est implantée à l'emplacement de ces clôtures, à condition que la façade\* de la future construction ait un aspect extérieur similaire à la clôture détruite.

## **9.2. Dispositions particulières**

### 9.2.1. Restauration des constructions existantes :

- L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors des ravalements et des réhabilitations.
- Les nouveaux percements doivent s'intégrer dans la composition des façades\* (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature\*).
- Les murs en pierres de taille prévues pour être apparentes doivent être préservés.
- La conservation et l'ornementation des éléments d'ornementation existants (modénatures, encadrements, corniches, volets battants, céramique de façade, ...) seront recherchées.
- La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante\*.

### 9.2.2. Extension\* et surélévation\* des constructions existantes :

- Toute extension\* ou surélévation\* de construction doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain en harmonie avec la construction initiale.
- La conservation et l'ornementation des éléments d'ornementation existants (modénatures, encadrements, corniches, volets battants, céramique de façade, ...) seront recherchées.

## **Article UR-10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti repéré**

Sans objet.

## **Article UR-11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions**

Pour les constructions soumises à l'application de la réglementation thermique type RT 2012, les exigences suivantes devront être respectées :

Critère d'Analyse	Prescriptions
<b>Bbio</b> : Besoin bioclimatique conventionnel en énergie d'un bâtiment pour le chauffage, le refroidissement et l'éclairage artificiel. Il traduit les efforts architecturaux réalisés pour réduire les consommations énergétiques.	Bbio < Bbio max – 10 %

Critère d'Analyse	Prescriptions
<b>Cep</b> : Consommation en énergie primaire pour le chauffage, le refroidissement, la production d'eau chaude sanitaire, l'éclairage artificiel des locaux et les auxiliaires de fonctionnement.	Cep < Cep max – 10 %

Les autres constructions devront respecter la réglementation environnementale en vigueur.

### Sous-section 2.3. : Traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis et abords de construction

#### Article UR-12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surface éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aire de jeux et de loisirs

##### 12.1. Dispositions générales

12.1.1. Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement). Les éléments paysagers et les plantations d'intérêt préexistants, en particulier les arbres, doivent être au maximum conservés sous réserve de leur bon état phytosanitaire.

12.1.2. Les espaces végétalisés sur dalle doivent comporter au moins 0,60 mètre d'épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.

12.1.3. Les emplacements de stationnement ne peuvent être réalisés sur des espaces de pleine-terre\*.

##### 12.2. Espaces libres

12.2.1. Les obligations minimales suivantes s'imposent. Un coefficient de biotope par surface (CBS)\* s'applique pour chaque terrain d'assiette\* :

	CBS*	Dont espace de pleine terre*
UR	0,7	55% du terrain d'assiette*
URL	0,55	45% du terrain d'assiette*

Pour le détail du calcul du CBS\*, se référer à la définition du lexique.

##### 12.3. Plantations et aménagements paysagers

12.3.1. Un arbre est imposé pour 50 m<sup>2</sup> de surface de pleine terre\* (arbre(s) existant(s) conservé(s) ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être répartis sur le terrain et plantés dans un espace de pleine terre\* au moins égal à un carré d'1,5 mètre de côté.

- 12.3.2. Pour plusieurs arbres plantés en alignement\*, on privilégiera autant que possible les fosses en tranchées filantes et les pieds d'arbres continus et végétalisés.
- 12.3.3. La plantation arborée doit être composée d'espèces indigènes\* à la région Ile-de-France.
- 12.3.4. La plantation d'espèces invasives\* est interdite. Il est recommandé de ne pas conserver les espèces invasives\* existantes sur le terrain.
- 12.3.5. Aucun exhaussement de sol au-delà de 30 cm n'est autorisé au-dessus du collet (base du tronc au niveau du sol) d'un arbre conservé pour la prise en compte du 12.3.1.
- 12.3.6. Aucun affouillement de sol n'est autorisé dans un rayon de 3 mètres autour du collet (base du tronc au niveau du sol) d'un arbre conservé pour la prise en compte du 12.3.1.

#### **12.4. Plantations des aires de stationnement à l'air libre**

L'article 12.4. ne s'applique pas pour les aires de stationnement closes et couvertes.

- 12.4.1. A partir de 5 places de stationnement, les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre supplémentaire par tranche de 5 places de stationnement entamée (cette règle s'entend en addition au 12.3.1.). Les arbres doivent être répartis à immédiate proximité des surfaces affectées au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, à partir de 5 places de stationnement, les places de stationnement seront réalisées avec des revêtement perméables et/ou drainants.
- 12.4.2. Les nouveaux parcs de stationnement de plus de 10 places pourront être équipées d'ombrières solarisées\* équivalentes à minimum 50% de la superficie du parking. Les ombrières seront solarisées à 100% et ne devront pas être situées sous la houpe des arbres plantés. Pour ce faire, les arbres seront plantés préférentiellement autour du parc de stationnement.
- 12.4.3. Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 1 000 m<sup>2</sup>. Lorsque leur surface excède 2 000 m<sup>2</sup>, ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives. Chaque « secteur » ainsi délimité ne devra pas avoir une superficie supérieure à 500 m<sup>2</sup>.
- 12.4.4. La fosse des arbres plantés sur les aires de stationnement devra mesurer au minimum 1,5 mètre de côté et 2 mètres de profondeur.

#### **12.5. Dispositions particulières**

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions, installations et aménagement à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, ainsi que pour les travaux d'isolation par l'extérieur de moins de 30 cm d'épaisseur sur les constructions existantes.

### **Article UR-13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger**

#### **13.1. Dispositions générales**

- 13.1.1. Il est recommandé d'assurer la continuité entre les espaces verts créés et les espaces verts des terrains voisins, notamment lorsqu'il s'agit d'espaces d'intérêt écologique et/ou paysagers protégés » repérés sur le plan de zonage.

### **13.2. Les alignements\* d'arbres à protéger**

- 13.2.1. L'abattage, l'élagage et toute autre atteinte à l'intégrité de ces arbres (racines etc...) est interdit, sauf en cas de risque pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre.
- 13.2.2. En cas d'abattage d'arbres situés dans un alignement\* d'arbres protégés, une compensation respectant au mieux l'alignement\* est exigée par la plantation d'arbres à développement équivalent, à raison du même nombre d'arbres que ceux qui ont été abattus, sauf en cas d'impossibilité technique.
- 13.2.3. Aucune construction ne peut être implantée à moins de 4 mètres du collet (base du tronc au niveau du sol) d'un arbre situé dans un alignement d'arbres protégés.

### **13.3. Les « espaces d'intérêts écologique et/ou paysager protégés »**

- 13.3.1. L'abattage et toute autre atteinte à l'intégrité des arbres situés dans ces espaces sont interdits, ainsi que les travaux compromettant leur caractère paysager, leur dominante végétale et la qualité des plantations existantes.
- 13.3.2. Néanmoins, l'abattage d'arbres situés dans ces espaces est autorisé en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre. En cas d'abattage, une compensation est exigée par la replantation d'un arbre à développement équivalent dans le périmètre de l'espace protégé.
- 13.3.3. Aucune construction n'est autorisée, à l'exception des installations légères, facilement démontables, et nécessaires l'entretien du site (abris de jardin par exemple). Il est autorisé un local maximum par unité foncière\*, d'une emprise au sol\* maximale de 5 m<sup>2</sup> par unité foncière\* et d'une hauteur totale n'excédant pas 2,50 mètres.

### **13.4. Lisières forestières identifiées**

- 13.4.1. Les clôtures\* situées au sein de la bande matérialisée sur le plan, devront être réalisées en grillage à large maille (15cmX15cm). Les murs et murets sont interdits dans ces espaces.
- 13.4.2. Aucune construction n'est autorisée dans la bande matérialisée sur le plan, à l'exception des installations légères, facilement démontables, et nécessaires l'entretien du site (abris de jardin par exemple). Il est autorisé un local maximum par unité foncière\*, d'une emprise au sol\* maximale de 5 m<sup>2</sup> par terrain et d'une hauteur totale n'excédant pas 2,50 mètres.
- 13.4.3. Un accès\* au terrain peut être aménagé dans la lisière, si aucune autre solution n'est possible. Dans ce cas le chemin d'accès\* devra rester perméable, ni cimenté, ni bitumé.
- 13.4.4. Il est préconisé de réaliser des plantations de différentes strates : herbacée, buissonnante, arbustive et arborée.

## **Article UR-14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales**

### **14.1. Dispositions générales**

- 14.1.1. Toute construction, installation ou aménagement doit respecter le règlement intercommunal d'assainissement.

14.1.2. Il est nécessaire d'assurer la rétention à la source des eaux pluviales, sans rejet au réseau public, pour tous nouveaux projets urbains de construction ou de rénovations instruits dans le cadre d'un permis de construire ou d'aménager. En cas d'impossibilité démontrée par le pétitionnaire de respecter cet objectif (notamment par la réalisation d'une étude de sol du terrain définissant les capacités d'infiltration), l'obligation est la suivante :

- Pour tout projet de moins de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il doit être recherché une déconnexion totale du réseau d'eaux pluviales. En cas d'impossibilité constructive (manque de place, ou capacité des sols insuffisante à l'infiltration) et après qu'aient été mises en œuvre toutes les possibilités techniques, il pourra être rejeté les eaux pluviales résiduelles dans le réseau tout en maîtrisant les flux polluants en intégrant la rétention à minima de 80 % de la pluviométrie annuelle, correspondant, sur le territoire, à la retenue d'une lame d'eau de 8 mm en 24h pour le bassin versant de l'Yvette, et de 10 mm en 24h pour le bassin versant de la Bièvre ;
- Pour tout projet de plus de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher situé au sein du bassin versant de la Bièvre, le débit de fuite maximal autorisé est de 0,7 litre / s / ha pour une pluie d'occurrence cinquantennale.
- Pour tout projet de plus de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher situé au sein du bassin versant de l'Yvette, le débit de fuite maximal autorisé est de 1,2 litres / s / ha pour une pluie d'occurrence cinquantennale.

Il est nécessaire de mettre en œuvre des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales de préférence à ciel ouvert, en mettant notamment en avant les solutions alternatives de gestion des eaux pluviales à double fonction (sport, parking, espace vert, promenade, ...) afin de garantir la pérennité de leur efficacité. Il est par ailleurs recommandé que les nouveaux projets ou rénovations urbaines comportent des dispositions permettant d'éviter, ou limiter les dégâts (muret, profilage de voiries,...) provoqués par des événements pluvieux supérieurs à la pluie de dimensionnement retenue.

Toute installation artisanale ou commerciale doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité pour s'assurer la protection efficace du milieu.

## Sous-section 2.4. : Stationnement

### Article UR-15 : Obligation de réalisation d'aires de stationnement

#### **Champ d'application**

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'entre elles la norme qui lui est propre.

Le calcul des places de stationnement sera effectué dès la première tranche entamée de surface de plancher\* et en arrondissant le résultat obtenu par application de la norme.

Les places commandées\* sont prises en compte pour le calcul réglementaire du nombre de places à réaliser à conditions :

- d'être exclusivement liées à la sous-destination logement\* ;
- que les places non commandées\* représentent au moins une place par logement\* ;
- que chaque place commandée\* ne soit accessible que par une place non commandée\* ;
- qu'il n'y ait pas plus d'une place commandée\* par place non commandée\*.

#### **15.1. Dispositions générales**

##### **15.1.1. Dimensions et réalisation des places de stationnement des automobiles**

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les prescriptions ci-après.

Les places créées ou réaménagées, ainsi que les boxes et garages, doivent respecter les dimensions minimales suivantes :

##### En cas de stationnement en bataille / perpendiculaire :

- Longueur : 5 mètres
- Largeur : 2,50 mètres
- Dégagement\* : 5 mètres

##### En cas de stationnement en épi

- Longueur : 5,15 mètres pris perpendiculairement à la voie ;
- Largeur : 2,25 mètres
- Dégagement : 4 mètres

##### En cas de stationnement longitudinal :

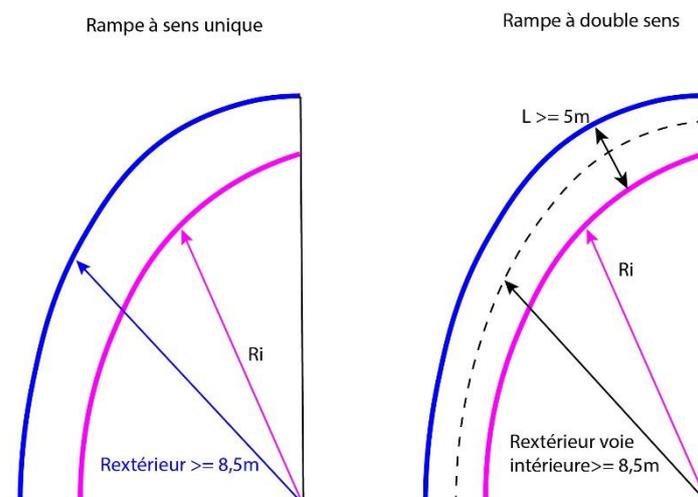
- Longueur : 5 mètres
- Largeur : 2 mètres
- Dégagement : 3,5 mètres

### 15.1.2. Cheminements d'accès\* aux aires de stationnement

Les cheminements d'accès\* aux aires de stationnement doivent avoir une largeur au moins égale à 2,50 m ou dans le cas d'accès existant, cette largeur pourra être ponctuellement inférieure si la circulation des véhicules reste possible.

Ils ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 4 premiers mètres à partir de l'alignement\* ne doit pas excéder 5%. Au-delà, la pente maximale admise pour les rampes est de 18%.

Pour les courbes, le rayon de courbure extérieur de la rampe à sens unique, ou le rayon de courbure extérieur de la voie intérieure dans les cas d'une rampe à double sens, ne peut être inférieur à 8,50 m. Ce rayon est mesuré en projection horizontale. Pour une rampe à double sens, une largeur de 5,00 m minimum devra être respectée.



### 15.1.3. Normes de stationnement des automobiles

La suppression de place de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que toute place supprimée soit récréée sur le terrain. Cette disposition ne s'applique pas en cas de transformation d'un espace clos et couvert à usage de stationnement en surface de plancher, si le nombre de place de stationnement total après travaux répond aux exigences des articles 15.1.3. à 15.1.6

Les places de stationnement doivent être réalisées en répondant aux normes ci-dessous, calculées au prorata de la surface de plancher\* ou au prorata du nombre de logements\* ou de chambres.

Dans certains cas, la norme est différente pour les projets inscrits à moins de 500 mètres d'une gare du réseau ferré d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, secteurs repérés sur le plan de zonage et dénommé « **ZONE 1** ».

Destination de la construction	Norme Plancher (le minimum exigé)	Norme Plafond (maximum réalisable)
Logement*	1 place par tranche de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher*, dans la limite de 2 places par logement* et 1 place par logement* en zone 1	Pas de norme plafond.

Destination de la construction	Norme Plancher (le minimum exigé)	Norme Plafond (maximum réalisable)
<p><b>Logement* social</b></p> <p><b>Hébergement</b> pour étudiants, résidences et structures d'hébergement et de services à vocation sociale (personnes âgées, foyers divers, ...)</p>	<p>1 place visiteur pour 5 logements* à partir de 5 logements*, sauf en zone 1</p> <p>1 place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher*, dans la limite de 1 place par logement* et 0,5 place par logement* en zone 1</p> <p>1 place pour 3 chambres et 1 place pour 6 chambres en zone 1</p>	<p>Pas de norme plafond.</p> <p>Pas de norme plafond.</p>
<p><b>Bureaux</b></p>	<p>1 place pour 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher*</p>	<p>Pas de norme plafond</p> <p>Zone 1 : 1 place pour 45 m<sup>2</sup> de surface de plancher*</p>
<p><b>Artisanat et commerces de détail</b></p>	<p>1 place pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher*</p>	<p>Pas de norme plafond</p>
<p><b>Hôtels et autres hébergements touristiques</b></p>	<p>1 place pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher*</p>	<p>Pas de norme plafond</p>
<p><b>Restauration</b></p>	<p>1 place pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher*</p>	<p>Pas de norme plafond</p>
<p><b>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</b></p>	<p>1 place pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher*</p>	<p>Pas de norme plafond.</p>
<p><b>Entrepôt</b></p>	<p>1 place pour 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher*</p>	<p>Pas de norme plafond</p>
<p><b>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</b></p> <p><b>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</b></p>	<p>Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...)</p>	<p>Pas de norme plafond</p>

**15.1.4. Normes de stationnement des deux-roues motorisés**

Pour toute construction à destination d'habitation ou de bureau supérieure à 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*, il est exigé une aire de stationnement pour deux-roues motorisés dont la surface, calculée au prorata de la surface de plancher\* pour ces destinations, ne peut être inférieure à 1 % de la surface de plancher\*, avec un minimum de 5 m<sup>2</sup>.

**15.1.5. Normes de stationnement des vélos et poussettes**

Des places de stationnement doivent être réalisées pour les deux-roues non motorisés et poussettes. Elles doivent être :

- couvertes, exclusivement réservées aux vélos et poussettes, sécurisées et équipées de dispositifs fixes d'accroche, facilitant la performance des systèmes d'antivol ;
- facilement accessibles depuis l'espace public et les accès\* aux constructions ;
- situées en rez-de-chaussée, ou à défaut en extérieur sur la parcelle.

Lorsqu'un emplacement de stationnement vélos est exigible, les espaces dédiés seront d'au minimum 10 m<sup>2</sup> de surface unitaire.

2 %, arrondis à l'unité inférieure, des places de stationnement vélos seront dédiées aux vélos cargo pour une surface de 1,40 m x 2,60 m par emplacement.

Pour toute construction à partir de 4 logements\* pour l'habitation ou d'une surface supérieure à 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* pour les autres destinations, ou pour toute extension\* créant plus de 4 logements\* pour l'habitation ou plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* pour les autres destinations, il est exigé une surface minimale de locaux pour les vélos et poussettes, calculée au prorata de la surface créée suivante :

Destination de la construction	Norme Plancher (minimum)
<b>Logement*/Logement* social</b>	1,5% de la surface de plancher*
<b>Hébergement</b> pour étudiants, foyers divers hors résidences personnes âgées.	1,5% de la surface de plancher*
<b>Bureaux</b>	1,5% de la surface de plancher*
<b>Artisanat et commerces de détail</b>	il n'est pas fixé de norme.
<b>Hôtels et autres hébergements touristiques</b>	1,5% de la surface de plancher*
<b>Restauration</b>	1,5% de la surface de plancher*
<b>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</b>	1,5% de la surface de plancher*
<b>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</b>	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs,

Destination de la construction	Norme Plancher (minimum)
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	élèves, étudiants...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...)

Les permis de construire engagent à la conformité sur le stationnement vélo avec le PLU applicable et les minimums réglementaires nationaux. C'est la norme la plus contraignante qui s'applique entre le PLU et le Code de la Construction et de l'Habitation.

#### 15.1.6. Réalisation d'aires de stationnement pour les livraisons

Les emplacements nécessaires et adaptés pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, déchargement et manutention pour les livraisons doivent être réalisés sur les emprises privées.

Une aire de stationnement pour les livraisons doit être prévue pour les constructions neuves dont la surface de plancher\* totale atteint les seuils ci-dessous :

- Pour les constructions de plus de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* à destination de commerce de détail et artisanat et de bureaux ;
- Pour les constructions de plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* à destination d'entrepôts et de commerce de gros.

L'aire doit être facilement accessible depuis le domaine public et avoir les caractéristiques minimales suivantes :

- Largeur : 3,5 mètres ;
- Longueur : 8 mètres ;
- Hauteur : 4,2 mètres.

#### 15.2. Dispositions particulières

15.2.1. Les rampes d'accès\* aux espaces de stationnement de plus de 10 places doivent permettre le croisement de véhicules au sein du terrain d'assiette\* afin d'éviter l'attente sur le domaine public. Pour ce faire, tout dispositif permettant d'éviter l'attente sur la voie publique devra être mis en œuvre.

15.2.2. La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de réhabilitation, restauration surélévation\*, aménagement et/ou extension\* d'une construction existante\* à usage d'habitation, à conditions :

- qu'il ne soit pas créé plus de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*
- que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements\*.

Cette disposition ne peut pas s'appliquer à plusieurs autorisations d'urbanisme délivrées sur le même terrain d'assiette et qui cumulées aboutiraient à la création d'une seule extension de plus de 25 m<sup>2</sup>.

Si l'une de ces conditions n'est pas remplie, le nombre de places total après achèvement des travaux doit respecter les dispositions du présent article.

15.2.3. Il n'est pas exigé la création de nouvelles places de stationnement pour un changement de destination de locaux, à condition que la surface de plancher\* des locaux ayant une destination différente de l'habitation reste inférieure à 30 m<sup>2</sup>, avant et après changement.

## Section 3 : Equipements et réseaux

### Article UR-16 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès\* aux voies publiques

#### 16.1. Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées

16.1.1. 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 terrain ou sur un terrain voisin.

16.1.2. Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions à édifier ou à aménager, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès\*, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

16.1.3. Les nouvelles voies en impasse (desservant au moins deux unités foncières\* bâties ou à bâtir) d'au moins 50 mètres ou la prolongation d'une voie en impasse existante portant la longueur de la voie à plus de 50 mètres doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de sécurité incendie puissent faire demi-tour.

16.1.4. Pour toute opération soumise à permis d'aménager (PA), la largeur minimale des nouvelles voies est portée à 8 mètres, dont 5,5 mètres de chaussée, pour toute voie supportant une circulation automobile et desservant plus de trois logements\* et/ou trois bâtiments.

16.1.5. Il sera exigé une voie d'une largeur supérieure à 3,5 m si cela est nécessaire :

- du fait de l'importance des constructions projetées, et par conséquent des flux de véhicules et de piétons qui emprunteront cette voie.
- ou si les accès\* projetés, du fait de leur configuration ou de leur disposition, présentent un risque pour la sécurité des personnes.

16.1.6. La largeur minimale des nouvelles voies est portée à 8 mètres, dont 5,5 mètres de chaussée, pour toute voie supportant une circulation automobile de toute opération d'ensemble de plus de trois logements\*.

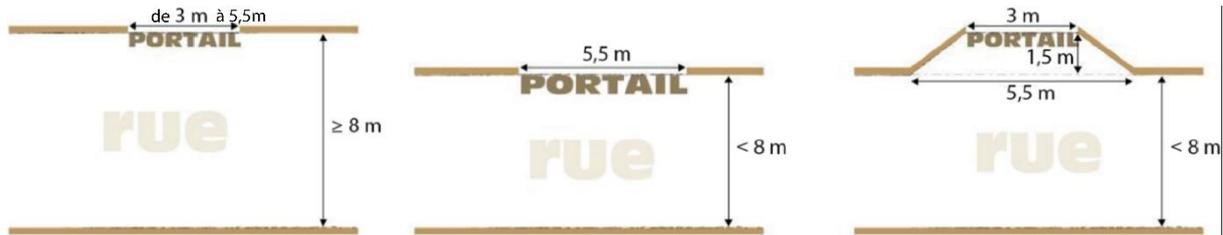
16.1.7. En cas d'aménagements insuffisants, des aménagements complémentaires (trottoirs, éclairages, etc...) seront imposés lorsque la voie aura une largeur supérieure à 3,5 m, (ex : conditions d'éclairage pour la sécurité des cheminements...).

16.1.8. Des conditions de desserte différentes peuvent être admises pour les projets d'extension\*, de restauration ou de réhabilitation de constructions existantes\*, s'il n'est pas créé de nouveau logement\*.

#### 16.2. Conditions d'accès\* aux voies ouvertes au public

16.2.1. L'ensemble des places de stationnement aménagées sur le terrain doit être desservi par un accès unique depuis la voie de desserte. Cet accès doit respecter une largeur maximale de 5,5 mètres. Lorsque le terrain d'assiette\* est desservi par plusieurs voies, un second accès peut être aménagé sur une autre voie de desserte.

16.2.2. Lorsque la voie de desserte a une largeur inférieure à 8 mètres, l'accès\* doit avoir une ouverture de 5,5 mètres à l'alignement\*. La largeur de l'accès\* peut être ramenée à 3 mètres à 1,5 mètres en recul\* de l'alignement\*. Lorsque la voie de desserte a une largeur supérieure ou égale à 8 mètres, l'accès\* doit avoir une ouverture comprise entre 3 mètres et 5,5 mètres. Ces dispositions ne s'imposent pas en cas de réfection d'un portail existant sans réduction de sa largeur.



16.2.3 La largeur de cet accès\* peut être inférieure à 3 mètres en cas d'extension\* d'une construction existante\* et à condition de ne pas créer de logement\* supplémentaire.

16.2.4. L'emplacement des nouveaux accès\* carrossables doit tenir compte :

- du risque éventuel pour la circulation et la sécurité des usagers de l'espace public ou des personnes utilisant ces accès\*. La sécurité des usagers doit être appréciée compte tenu de la position des accès\*, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic ;
- des alignements\* d'arbres sur la voie publique et autres espaces paysagers ou d'intérêt écologique, afin d'assurer le maintien de leur bon état phytosanitaire ;
- des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situé sur l'emprise de la voie ;
- des accès\* existants sur les parcelles limitrophes, afin de limiter l'impact sur l'espace public.

## Article UR-17 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

### 17.1. Alimentation en Eau potable

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

17.1.2. Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une sécurité incendie conformément aux normes en vigueur.

### 17.2. Assainissement des eaux usées et pluviales

Toute construction, installation ou aménagement doit respecter le règlement intercommunal d'assainissement.

Pour tout raccordement sur les collecteurs intercommunaux du SIAHVY, le règlement d'assainissement collectif du SIAHVY s'applique.

### 17.3. Communications électroniques, réseau électrique, éclairage public et autres réseaux d'énergie

17.3.1. Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain sur le terrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

17.3.2. Doivent être prévues dans les façades\* ou les clôtures\*, les réservations pour les coffrets d'alimentation en électricité et en gaz ainsi que pour les réseaux de télécommunication.

17.3.3. A l'exception des extensions\* de construction ne créant pas de logements\* ou de superficie de bureaux supplémentaires, toute nouvelle construction doit être desservie par les réseaux de communication électronique à très haut débit ou disposer des fourreaux d'attente de connexion.

#### **17.4. Collecte des déchets et des ordures ménagères pour les nouvelles constructions**

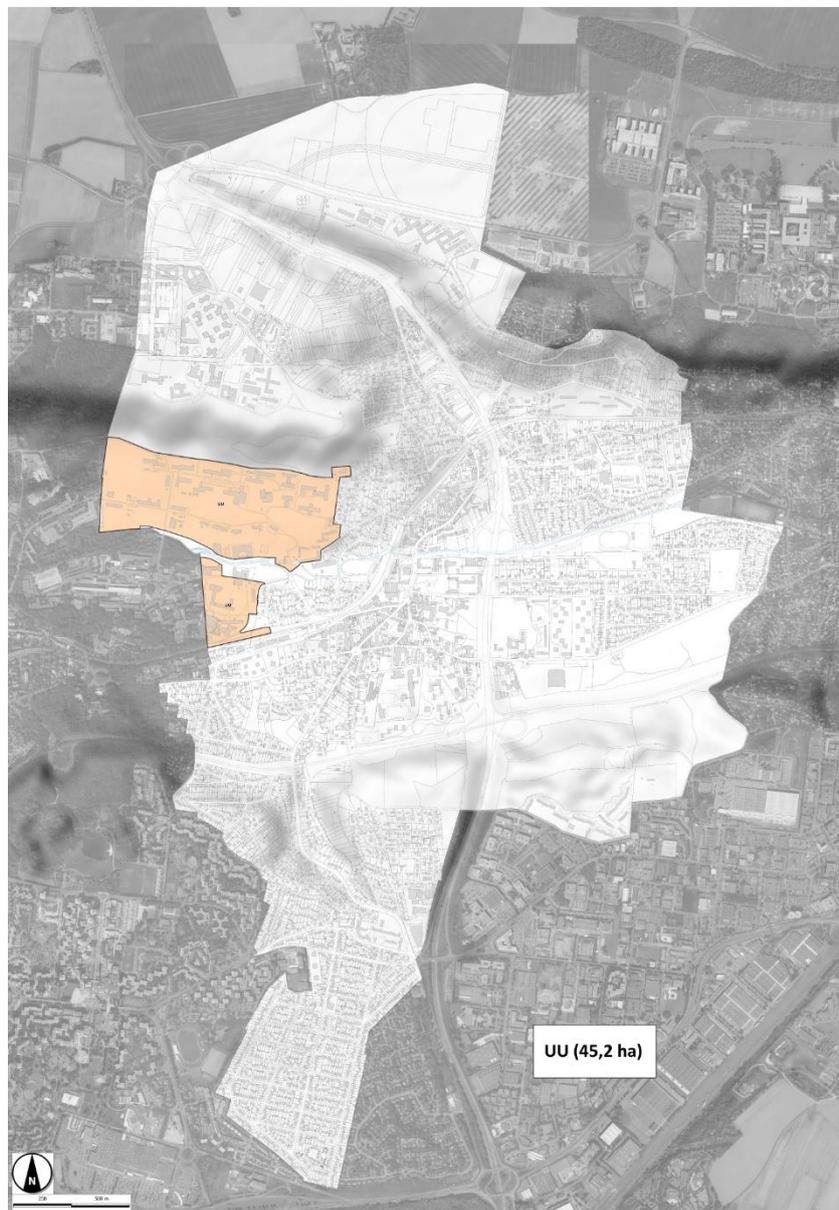
Les constructions nouvelles ou faisant l'objet d'une restructuration lourde, composées de 3 logements ou plus, doivent comporter des aménagements ou des locaux pour les ordures ménagères, adaptés à leur importance et aux activités qui s'y exercent. Les locaux doivent être accessibles de plain-pied à partir de la voie de desserte ou du trottoir. Leur configuration doit éviter que les containers soient visibles depuis l'espace public.

Pour les constructions comprenant plus de 10 logements, un local ou plusieurs locaux destinés au stockage des ordures ménagères nécessaires au tri sélectif doivent être aménagés.

Les locaux de stockage doivent avoir une capacité suffisante pour le remisage des contenants. Dans le cadre d'une opération comprenant 45 logements ou plus, il est obligatoire de réaliser sur l'unité foncière un système d'apport volontaire, sous réserve de respecter les contraintes techniques fixées par l'autorité compétente en matière de gestion des déchets. Si aucun dispositif d'apport volontaire n'est possible techniquement sur l'unité foncière, des locaux destinés au stockage des ordures ménagères nécessaires au tri sélectif doivent être aménagés.

## ZONE UU

*Il s'agit de l'Université Paris-Saclay, site constitué en grande partie du site classé du domaine de Launay.*



## Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

### Article UU-1 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits

Sont interdits :

- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions à destination, de commerce de gros, d'hôtels et autres hébergements touristiques, et de cinéma ;
- Les constructions à destination d'industrie et d'entrepôt ;
- Les constructions à destination d'habitation mono-orientées\* vers la RN118, dans une bande de 200 mètres depuis l'axe de la voie ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement générant un périmètre de protection, d'inconstructibilité partielle ou totale, ou une servitude d'utilité publique ;
- La création de terrain de camping et de parc résidentiel de loisirs ainsi que l'aménagement de terrain destiné à l'hivernage des caravanes et des résidences mobiles ou démontables ;
- Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux divers et de flottes de véhicules non liés à une autre destination autorisée dans la zone ou non liés à l'exploitation d'un service public ;
- L'aménagement de terrain pour la pratique des sports et loisirs motorisés ;
- Toutes constructions, installations, aménagements ou activités susceptibles de générer des nuisances notamment sonores, visuelles, ou olfactives pour le voisinage.

### Article UU-2 : Destinations, usages, affectations et types d'activités limités ou soumis à conditions

Les constructions, les aménagements, les installations et les travaux énumérés ne sont autorisés que dans le cadre du respect des conditions et des limitations décrites.

- Les nouvelles constructions à destination d'habitation, sous conditions et dans les limites suivantes :
  - être utiles au fonctionnement ou à la surveillance des constructions ou installations présentes sur le terrain d'assiette\* ;
  - ou être constituées exclusivement de construction à destination d'hébergement.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement sous conditions et dans les limites suivantes :
  - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants ;
  - qu'il existe une bonne compatibilité avec les réseaux d'infrastructures et d'assainissement.
- Les antennes relais sous conditions et dans les limites suivantes :
  - s'intégrer dans paysages et l'environnement et respecter les dispositions de la charte relative aux antennes relais figurant en annexe\* du règlement ;
  - être située en dehors du périmètre d'une construction classée ou inventoriée au titre de la législation sur les monuments historiques et hors sites inscrits et classés ;

- limiter la multiplication des supports en se servant des installations existantes le cas échéant (mutualisation entre opérateurs) ;
  - pour les antennes relais situées au sein du périmètre d'une construction classée ou inventoriée au titre de la législation sur les monuments historiques et au sein des sites inscrits et classés, les évolutions des installations existantes et nécessaires au fonctionnement du réseau sont autorisées.
- Les affouillements\* et exhaussements\* des sols, sous conditions et dans les limites suivantes :
    - être situés dans l'emprise des constructions autorisées ;
    - ou être nécessaires à l'accès\* aux places de stationnement ;
    - permettre l'installation de dispositifs de géothermie, qui seront de préférence situés sous les emprises déjà artificialisées ;
    - dans les autres cas, être inférieurs à 1,2 mètre de hauteur et de profondeur par rapport au terrain existant\* avant travaux et concerner au maximum 10% du terrain d'assiette\*.
  - Certains secteurs de la zone sont concernés par le PPRI approuvé le 26 septembre 2006. Ils sont identifiés sur les plans de zonage. A l'intérieur de ces secteurs les constructions et installations de toute nature doivent, en complément du présent règlement, respecter les dispositions du PPRI qui sont annexées au PLU. Ces dispositions sont de nature à limiter les possibilités d'utilisation du sol au regard de la prise en compte des risques d'inondation.

Au sein des enveloppes d'alertes de zone humide (voir inventaire au sein du rapport de présentation et cartographie en annexe du présent règlement), les pétitionnaires de projets présentant une emprise au sol et/ou un aménagement des espaces libres devront vérifier la présence d'une telle zone humide. Si cette dernière devait être avérée, les projets devront s'implanter de manière à limiter leur impact sur la zone humide. Par ailleurs, les déblais et remblais seront strictement limités à l'emprise des constructions autorisées et à leurs accès depuis la voie de desserte sans excéder 1,2 m de hauteur et de profondeur par rapport au terrain existant avant travaux et dans la limite de 10% du terrain d'assiette\*.

### **Article UU-3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle**

Non réglementé.

## Section-2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

### Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions

#### Article UU-4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

##### **Champ d'application**

Le retrait des constructions est mesuré depuis chaque point de la façade jusqu'au point le plus proche de l'alignement actuel ou projeté.

Par ailleurs, ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, sous réserve du respect des normes relatives à la circulation routière et à la sécurité :

- les éléments de modénature\*, marquises, auvents, débords de toiture ;
- les loggia\*s, les balcons et les perrons non clos ;
- en cas de travaux sur des constructions existantes et régulièrement édifiées implantées en recul\*, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 30 cm d'épaisseur ;
- les clôtures, les rampes d'accès, les murs de soutènement,
- les parties enterrées des constructions.

#### **4.1. Dispositions générales**

4.1.1. Les constructions doivent s'implanter à l'alignement\* ou en recul\* de 5 mètres minimum des voies et emprises publiques.

4.1.2. Les constructions doivent s'implanter en recul\* de 2 mètres minimum des emprises ferroviaires.

#### **4.2. Dispositions particulières**

4.2.1. Pour les constructions existantes\* ne respectant pas les dispositions générales définies à l'article UU-4, les surélévations et extensions\* sont autorisées dès lors qu'elles respectent les autres articles du présent règlement.

## **Article UU-5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives\***

### **Champ d'application**

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives\* des terrains d'assiette, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain. Elles régissent également l'implantation des constructions par rapport aux limites communales.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les éléments de modénature\*, marquises, auvents, débords de toiture ;
- en cas de travaux sur des constructions existantes, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 30 cm d'épaisseur ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les perrons non clos et escaliers d'accès\* et à condition qu'ils soient d'une hauteur inférieure à 60 cm par rapport au terrain existant\* avant travaux ;
- les terrasses de moins de 60 cm de hauteur par rapport au terrain existant\* avant travaux.

### **5.1. Dispositions générales**

- 5.1.1. Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives\* ou en retrait\*.
- 5.1.2. En cas de retrait\* celui-ci doit être au moins égal à 8 mètres.
- 5.1.3. Les annexes\* implantées en retrait\* respecteront une distance de retrait\* au moins égale à 2 mètres.
- 5.1.4. Pour les constructions existantes\* implantées avec un retrait\* moindre à celui imposé, les modifications et/ou extensions\* sont autorisées à condition que les vues\* nouvellement créées soient implantées au minimum à 8 mètres de la limite séparative\* la plus proche.
- Les façades\* équipées d'éléments produisant des nuisances tels que les ventilateurs de climatiseur doivent respecter les mêmes dispositions que les façades\* avec vues\*.
- 5.1.5. Les aires de stationnement doivent être réalisées en retrait\* des limites séparatives\* avec un minimum de 2 mètres.
- 5.1.6. Les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères peuvent être implantés sur les limites séparatives\* ou en retrait\* d'au moins 1 mètre.

### **5.2. Dispositions Particulières**

- 5.2.1. Lorsque la limite séparative\* est aussi une limite de zone, les constructions doivent s'implanter en retrait\* d'au moins 10 mètres.

## **Article UU-6 : Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur un même terrain d'assiette**

### **Champ d'application**

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les éléments de modénature\*, marquises, auvents, débords de toiture ;
- en cas de travaux sur des constructions existantes, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 30 cm d'épaisseur ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès\* pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage ;
- les perrons non clos et escaliers d'accès\*.

### **6.1. Dispositions générales**

- 6.1.1. Lorsque les constructions réalisées sur un même terrain d'assiette\* ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades\* en vis-à-vis doit être au moins égale à 16 mètres.
- 6.1.2. La distance minimale en tout point entre une construction principale et une construction annexe\* est fixée à 1 mètre.

### **6.2. Dispositions particulières**

- 6.2.1. Il n'est pas fixé de règle :
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
  - entre deux constructions annexes\* ;
  - pour les ouvrages techniques.
- 6.2.2. Dans le cas de constructions principales existantes\* implantées avec un retrait\* moindre à celui imposé aux dispositions générales du présent article, les travaux de modifications, de réhabilitation, rénovation et/ou extensions\* sont autorisés à condition que les vues\* nouvellement créées soient implantées au minimum à 8 mètres du point le plus proche de la façade\* en vis-à-vis.

## Article UU-7 : Emprise au sol\* des constructions

### Champ d'application

L'emprise au sol\* est la projection verticale 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 qui n'excèdent pas 60 cm également, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 30 cm d'épaisseur posés sur les constructions existantes ainsi que les ombrières mises en place sur les parcs de stationnement de plus de 10 places de stationnement.

Par ailleurs, sont également incluses dans le calcul de l'emprise au sol\* toute construction ou partie de construction s'élevant à plus de 60 cm du terrain existant\* avant travaux.

### 7.1. Dispositions générales

L'emprise au sol\* des constructions ne peut excéder 50% de la superficie du terrain d'assiette\*.

## Article UU-8 : Hauteur des constructions

### Champ d'application

Ne sont pas comptabilisés dans la hauteur maximale autorisée :

- Les souches de cheminées ;
- Les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables dans la limite d'1,5 mètre de hauteur comptée à partir du point culminant du bâtiment sur lequel ils prennent place ;
- Les garde-corps dans la limite de 1,2 mètre et à condition d'être traités à claire-voie.
- En cas de travaux sur des constructions existantes et régulièrement édifiées, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 30 cm d'épaisseur.

### 8.1. Dispositions générales

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

Zone	Constructions principales				Annexes
	Toiture à plusieurs pentes		Toiture à une seule pente	Toiture plate	
	Faîtage	Egout du toit	Faîtage	Acrotère	
UU	15 mètres	12 mètres	15 mètres	12 mètres	3 mètres

### 8.2. Dispositions particulières

Dans la zone du PPRI, le terrain existant\* est celui du niveau de référence correspondant à la cote de hauteur de crue.

## Sous-section 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

### Article UU-9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures\*

#### **9.1. Dispositions générales**

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.

9.1.1. Les constructions doivent s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti en respectant au mieux la végétation existante, la morphologie des lieux et l'architecture environnante. Les constructions doivent tenir compte des traits dominants du paysage bâti et végétal de la commune, afin d'en préserver les particularités et de garder une harmonie entre les constructions à édifier ou à aménager et l'environnement bâti et végétal existant.

9.1.2. Composition générale :

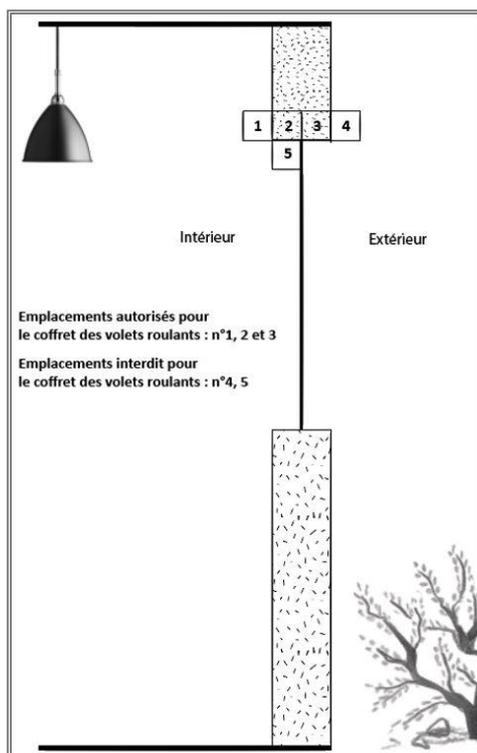
- Les façades\* à l'alignement doivent avoir une longueur inférieure à 50 mètres et être distantes entre elles d'au-moins 8 mètres.
- Les linéaires de façade\* supérieurs à 50 mètres sont interdits.

9.1.3. Aspect des matériaux :

- Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur les façades\* extérieures des constructions et des clôtures\*.
- Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.
- Les jointements au mortier gris autour des pierres naturelles régionales et notamment des pierres en meulière ou en grès sont interdits.

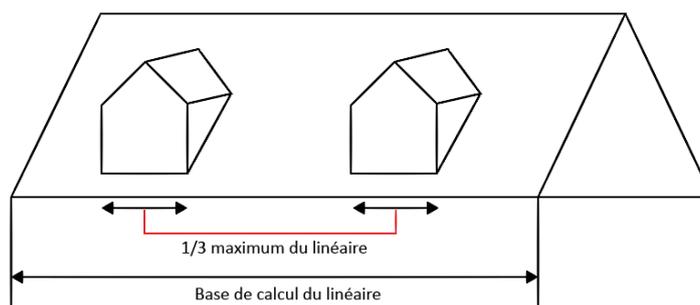
9.1.4. Façades\* :

- Toutes les façades\* des constructions doivent être traitées avec le même soin et en harmonie entre elles.
- Les façades\* aveugles doivent être traitées avec le même soin que les façades\* principales. Leur ornementation ou leur végétalisation doit être recherchée.
- Les coffrets de volets roulants ne doivent pas être visibles en façade.



#### 9.1.5. Toitures :

- Les couvertures d'aspect tôle ondulée, papier goudronné ou fibrociment sont interdites sur les constructions principales.
- Les édicules et ouvrages techniques tels que machineries d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être intégrés harmonieusement à la construction.
- Les cheminées peuvent dépasser du volume de la toiture et excéder de 50 cm la hauteur définie à l'article 8.
- Les cheminées doivent être traitées avec des matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.
- Les lucarnes\* doivent avoir une longueur cumulée inférieure au tiers de la longueur de la façade\* à condition qu'elles ne soient pas accolées et qu'elles soient en retrait du plan de la façade.



- Les toitures terrasses peuvent être admises à condition de correspondre au moins à l'un des cas suivants :
  - couvrir moins de 50% de l'emprise du bâtiment ;
  - faire l'objet d'un traitement végétalisé sur au moins 80% de la superficie de toiture réalisée en terrasse ;
  - être destinées à recevoir des installations de type panneaux solaires ou photovoltaïque sur au moins 80% de la superficie de toiture réalisée en terrasse ;

Dans tous les cas, le traitement des toitures-terrasses (volumes, matériaux, couleurs) doit garantir leur bonne insertion dans le site, y compris depuis les points de vue éloignés.

- Les toitures de toute nature (à pente ou non) peuvent être végétalisées. Dans ce cas, elles doivent comporter tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.
- Les éléments des dispositifs permettant la production d'énergie à partir de l'énergie solaire doivent s'inscrire dans la composition d'ensemble du projet et être parfaitement intégrés aux constructions :
  - ils seront préférentiellement installés sur les constructions annexes\* ;
  - ils devront respecter la pente de la toiture à l'exception des toitures-terrasses ;
  - ils devront être positionnés de préférence au plus proche de la gouttière afin de limiter leur impact visuel ;
  - ils s'inscriront de préférence dans le rythme des ouvertures existantes pour ne pas clairsemer le toit d'éléments isolés, à l'exception des toitures-terrasses ;
  - les panneaux à tubes seront de préférence évités.

#### 9.1.6. Eléments techniques :

- Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade\*.
- Les balcons et autres éléments en surplomb doivent canaliser leurs eaux. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias\* et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades\*. Les dispositifs de trop-plein visibles type « pissettes » sont de préférence évités.
- Les rampes destinées à desservir les espaces de stationnement doivent être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs. Il est préconisé d'opter pour des chemins de roulement.
- Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, de préférence non visible depuis l'espace public ou camouflés par un revêtement identique à la façade\* ou s'harmonisant avec elle.
- Les coffrets d'alimentation, pompes à chaleur, VMC, climatisations et autres éléments techniques doivent être intégrés dans la composition générale de la façade\* des constructions à l'alignement\* et présenter une couleur identique à celle du ravalement.
- Les citernes destinées à recueillir l'eau pluviale et les installations similaires doivent être implantées de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public.

#### 9.1.7. Clôtures\* et portails :

- Les clôtures\* sur rue participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre, leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec la construction.
- A l'exception des poteaux dont la hauteur est limitée à 2,5 mètres, chapeau compris, la hauteur totale moyenne est limitée à 2 mètres.
- Si la clôture comprend un mur plein, la hauteur moyenne de ce dernier ne doit pas dépasser 1,20m. Elle peut être ajustée pour accueillir les coffrets techniques et boîtes aux lettres qui doivent être regroupés en tenant compte de l'emplacement du futur portail.
- En cas de modification portant sur moins de la moitié d'une clôture\* existante, la partie modifiée peut conserver les caractéristiques de la partie non modifiée.
- La hauteur moyenne des autres clôtures\* ne peut excéder 2 mètres.
- La conception des clôtures\* doit prendre en compte la nécessité d'assurer une continuité biologique avec les espaces libres voisins et avec l'espace public. Sauf impossibilité technique, elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en

présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture\* de format 15 cm x 15 cm, par tranche entamée de 20 m de linéaire de clôture\*.

- Les clôtures\* réalisées en pierres naturelles régionales du type « meulière » ou « grès » doivent être conservées. Leur destruction partielle reste possible pour la réalisation d'un accès\*, si aucune autre solution satisfaisante ne peut être trouvée. Leur destruction totale reste possible si la future construction est implantée à l'emplacement de ces clôtures, à condition que la façade\* de la future construction ait un aspect extérieur similaire à la clôture détruite.

## **9.2. Dispositions particulières**

### 9.2.1. Restauration des constructions existantes :

- L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors des ravalements et des réhabilitations.
- Les nouveaux percements doivent s'intégrer dans la composition des façades\* (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature\*).
- Les murs en pierres de taille prévues pour être apparentes doivent être préservés.
- La conservation et l'ornementation des éléments d'ornementation existants (modénatures, encadrements, corniches, volets battants, céramique de façade, ...) seront recherchées.
- La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante\*.

### 9.2.2. Extension\* et surélévation\* des constructions existantes :

- Toute extension\* ou surélévation\* de construction doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain en harmonie avec la construction initiale.
- La conservation et l'ornementation des éléments d'ornementation existants (modénatures, encadrements, corniches, volets battants, céramique de façade, ...) seront recherchées.

## **Article UU-10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti repéré**

### **10.1. Dispositions générales pour les travaux réalisés sur des constructions existantes**

#### 10.1.1. Tous les travaux réalisés sur des constructions identifiées doivent être conçus de manière à :

- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme, la composition architecturale ainsi que les éléments de modénatures ;
- Mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ;
- Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale ;
- Les spécificités architecturales et notamment les éléments de modénatures maintenus ne pourront être restaurés.

10.1.2. Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux travaux strictement nécessaires aux mises en conformité « sécurité incendie » et/ou « accessibilité handicapé » sur les équipements recevant du public qui sont aussi des bâtiments repérés.

10.1.3. Dans le cas d'un bâtiment repéré contenant un local à destination de commerce et activités de services, une des façades dudit bâtiment peut faire l'objet de travaux permettant d'améliorer le fonctionnement de son activité, à condition de ne pas altérer les caractéristiques architecturales et patrimoniales du bâtiment repéré.

## **10.2. Dispositions particulières relatives aux ouvrages, installations ou travaux visant à l'exploitation des énergies renouvelables ou aux économies d'énergie.**

10.2.1. Dispositifs solaires (capteurs solaires thermiques par panneaux, capteurs solaires photovoltaïques, tuiles ou ardoises solaires) : les dispositifs à énergie solaire seront de préférence installés sur les toitures non visibles depuis l'espace public, sur les annexes, et en harmonie avec le rythme des ouvertures existantes de la construction sur laquelle ils sont installés.

10.2.2. Isolation thermique par l'extérieur :

- Edifices remarquables : excepté pour les façades sur rue (hors toitures), l'isolation thermique par l'extérieur est autorisée à condition que la construction conserve son aspect extérieur d'origine, ses qualités patrimoniales et une unité d'ensemble. Dans tous les cas, l'isolation thermique par l'extérieur doit rester l'exception.
- Edifices de caractère : l'isolation thermique par l'extérieur est autorisée à condition que la construction conserve son aspect extérieur d'origine, ses qualités patrimoniales et une unité d'ensemble. Dans tous les cas, l'isolation thermique par l'extérieur doit rester l'exception.

10.2.3. Les éoliennes installées sur le bâtiment repéré ou sur un mât visible depuis l'espace public sont interdites.

10.2.4. Les citernes destinées à recueillir l'eau pluviale, les installations similaires et les pompes à chaleur doivent être implantées de manière à ne pas être visibles de l'espace public ou être inscrites dans un ouvrage en harmonie avec l'aspect de la construction sur laquelle elles sont implantées.

## **10.3. Règles applicables aux bâtiments remarquables :**

10.3.1. Aucune démolition de bâtiments dits remarquables n'est autorisée sauf pour les extensions, surélévations, modifications de façade, de toiture ou autres modifications antérieures, susceptibles d'avoir altérés le caractère patrimonial de la construction. Les démolitions partielles visant à isoler thermiquement les constructions en toiture sont autorisées à condition qu'une fois le projet finalisé, l'aspect architectural antérieur n'ait pas été altéré.

10.3.2. L'extension horizontale des constructions est autorisée à condition qu'elle permette d'améliorer la situation préexistante et de leur insertion dans la composition architecturale.

10.3.3. La surélévation des constructions est interdite, excepté en cas d'isolation thermique de la toiture, et dans la limite des modifications uniquement nécessaires à cette isolation.

10.3.4. La création de nouvelles baies et la modification des baies existantes sont autorisées à condition de leur insertion harmonieuse dans la composition architecturale. Cette règle est valable pour toutes les façades de la construction.

10.3.5. La suppression des détails architecturaux est autorisée à condition qu'elle soit rendue nécessaire par une transformation s'insérant dans la composition architecturale.

10.3.6. Toute autre modification est autorisée sous réserve qu'elle s'insère dans la composition architecturale.

10.3.7. La restitution d'un aspect antérieur faisant appel aux techniques adaptées ou aux matériaux de substitution destinés à maintenir l'aspect général et l'unité d'ensemble est autorisée.

**10.4. Règles applicables aux bâtiments de caractère :**

10.4.1. Les immeubles dits de caractère doivent être maintenus. Toutefois, leur démolition partielle est autorisée à condition qu'elle ne concerne pas la façade sur rue, excepté dans le cas d'une isolation thermique en toiture et à condition qu'une fois le projet finalisé, l'aspect architectural antérieur n'ait pas été altéré. De plus, la démolition des extensions, surélévation, modification de façade, de toiture ou autres modifications antérieures, susceptibles d'avoir altéré le caractère patrimonial de la construction est autorisée.

10.4.2. L'extension des constructions est autorisée à condition de leur insertion dans la composition architecturale.

10.4.3. La création de nouvelles baies et la modification des baies existantes sont autorisées à condition de leur insertion harmonieuse dans la composition architecturale si elles impactent la ou les façades sur rue.

10.4.4. La suppression des détails architecturaux est autorisée à condition qu'elle soit rendue nécessaire par une transformation s'insérant dans la composition architecturale.

10.4.5. Toute autre modification est autorisée sous réserve qu'elle s'insère dans la composition architecturale si elle impacte la ou les façades sur rue.

10.4.6. La restitution d'un aspect antérieur faisant appel aux techniques adaptées ou aux matériaux de substitution destinés à maintenir l'aspect général et l'unité d'ensemble est autorisée.

**Article UU-11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions**

Pour les constructions neuves et pour les extensions\* ou surélévations soumises à permis de construire et à l'application de la réglementation thermique type RT 2012, les exigences suivantes devront être respectées :

Critère d'Analyse	Prescriptions
<b>Bbio</b> : Besoin bioclimatique conventionnel en énergie d'un bâtiment pour le chauffage, le refroidissement et l'éclairage artificiel. Il traduit les efforts architecturaux réalisés pour réduire les consommations énergétiques.	Bbio < Bbio max – 10 %
<b>Cep</b> : Consommation en énergie primaire pour le chauffage, le refroidissement, la production d'eau chaude sanitaire, l'éclairage artificiel des locaux et les auxiliaires de fonctionnement.	Cep < Cep max – 10 %

Les autres constructions devront respecter la réglementation environnementale en vigueur.

## Sous-section 2.3. : Traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis et abords de construction

### Article UU-12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surface éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aire de jeux et de loisirs

#### **12.1. Dispositions générales**

12.1.1. Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement). Les éléments paysagers et les plantations d'intérêt préexistants, en particulier les arbres, doivent être au maximum conservés sous réserve de leur bon état phytosanitaire.

12.1.2. Les emplacements de stationnement ne peuvent être réalisés sur des espaces de pleine-terre\*.

#### **12.2. Espaces libres**

12.2.1. Les obligations minimales suivantes s'imposent. Un coefficient de biotope par surface (CBS)\* s'applique pour chaque terrain d'assiette\* :

<b>CBS*</b>	0,4
<b>Dont espace de pleine terre*</b>	0,3 (soit 30% du terrain d'assiette*)

Pour le détail du calcul du CBS\*, se référer à la définition du lexique.

#### **12.3. Plantations et aménagements paysagers**

12.3.1. Un arbre est imposé pour 50 m<sup>2</sup> de surface de pleine terre\* (arbre(s) existant(s) conservé(s) ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être répartis sur le terrain et plantés dans un espace de pleine terre\* au moins égal à un carré d'1,5 mètre de côté.

12.3.2. Pour plusieurs arbres plantés en alignement\*, on privilégiera autant que possible les fosses en tranchées filantes et les pieds d'arbres continus et végétalisés.

12.3.3. La plantation arborée doit être composée d'espèces indigènes\* à la région Ile-de-France.

12.3.4. La plantation d'espèces invasives\* est interdite. Il est recommandé de ne pas conserver les espèces invasives\* existantes sur le terrain.

12.3.5. Aucun exhaussement de sol au-delà de 30 cm n'est autorisé au-dessus du collet (base du tronc au niveau du sol) d'un arbre conservé pour la prise en compte du 12.3.1.

12.3.6. Aucun affouillement de sol n'est autorisé dans un rayon de 3 mètres autour du collet (base du tronc au niveau du sol) d'un arbre conservé pour la prise en compte du 12.3.1.

#### **12.4. Plantations des aires de stationnement à l'air libre**

L'article 12.4. ne s'applique pas pour les aires de stationnement closes et couvertes.

- 12.4.1. A partir de 5 places de stationnement, les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre supplémentaire par tranche de 5 places de stationnement entamée (cette règle s'entend en addition au 12.3.1.). Les arbres doivent être répartis à immédiate proximité des surfaces affectées au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, à partir de 5 places de stationnement, les places de stationnement seront réalisées avec des revêtement perméables et/ou drainants.
- 12.4.2. Les nouveaux parcs de stationnement de plus de 10 places pourront être équipées d'ombrières solarisées\* équivalentes à minimum 50% de la superficie du parking. Les ombrières seront solarisées à 100% et ne devront pas être situées sous la houpe des arbres plantés. Pour ce faire, les arbres seront plantés préférentiellement autour du parc de stationnement.
- 12.4.3. Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 1 000 m<sup>2</sup>. Lorsque leur surface excède 2 000 m<sup>2</sup>, ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives. Chaque « secteur » ainsi délimité ne devra pas avoir une superficie supérieure à 500 m<sup>2</sup>.
- 12.4.4. La fosse des arbres plantés sur les aires de stationnement devra mesurer au minimum 1,5 mètre de côté et 2 mètres de profondeur.

### **12.5. Dispositions particulières**

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions, installations et aménagement à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, ainsi que pour les travaux d'isolation par l'extérieur de moins de 30 cm d'épaisseur sur les constructions existantes.

## **Article UU-13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger**

### **13.1. Dispositions générales**

13.1.1. Il est recommandé d'assurer la continuité entre les espaces verts créés et les espaces verts des terrains voisins, notamment lorsqu'il s'agit de zones naturelles.

### **13.2. Lisières forestières identifiées**

- 13.2.1. Les clôtures\* situées au sein de la bande matérialisée sur le plan, devront être réalisées en grillage à large maille (15cm X 15cm). Les murs et murets sont interdits dans ces espaces.
- 13.2.2. Aucune construction n'est autorisée dans la bande matérialisée sur le plan, à l'exception des installations légères, facilement démontables, et nécessaires à l'entretien du site (abris de jardin par exemple). Il est autorisé un local maximum par unité foncière\*, d'une emprise au sol\* maximale de 5 m<sup>2</sup> par terrain et d'une hauteur totale n'excédant pas 2,50 mètres.
- 13.2.3. Un accès\* au terrain peut être aménagé dans la lisière, si aucune autre solution n'est possible. Dans ce cas le chemin d'accès\* devra rester perméable, non cimenté, non bitumé.
- 13.2.4. Il est préconisé de réaliser des plantations de différentes strates : herbacée, buissonnante, arbustive et arborée.

## **Article UU-14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales**

### **14.1. Dispositions générales**

14.1.1. Toute construction, installation ou aménagement doit respecter le règlement intercommunal d'assainissement.

14.1.2. Il est nécessaire d'assurer la rétention à la source des eaux pluviales, sans rejet au réseau public, pour tous nouveaux projets urbains de construction ou de rénovations instruits dans le cadre d'un permis de construire ou d'aménager. En cas d'impossibilité démontrée par le pétitionnaire de respecter cet objectif (notamment par la réalisation d'une étude de sol du terrain définissant les capacités d'infiltration), l'obligation est la suivante :

- Pour tout projet de moins de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il doit être recherché une déconnexion totale du réseau d'eaux pluviales. En cas d'impossibilité constructive (manque de place, ou capacité des sols insuffisante à l'infiltration) et après qu'aient été mises en œuvre toutes les possibilités techniques, il pourra être rejeté les eaux pluviales résiduelles dans le réseau tout en maîtrisant les flux polluants en intégrant la rétention a minima de 80 % de la pluviométrie annuelle, correspondant, sur le territoire, à la retenue d'une lame d'eau de 8 mm en 24h pour le bassin versant de l'Yvette, et de de 10 mm en 24h pour le bassin versant de la Bièvre ;
- Pour tout projet de plus de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher situé au sein du bassin versant de la Bièvre, le débit de fuite maximal autorisé est de 0,7 litre / s / ha pour une pluie d'occurrence cinquantennale.
- Pour tout projet de plus de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher situé au sein du bassin versant de l'Yvette, le débit de fuite maximal autorisé est de 1,2 litres / s / ha pour une pluie d'occurrence cinquantennale.

Il est nécessaire de mettre en œuvre des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales de préférence à ciel ouvert, en mettant notamment en avant les solutions alternatives de gestion des eaux pluviales à double fonction (sport, parking, espace vert, promenade, ...) afin de garantir la pérennité de leur efficacité. Il est par ailleurs recommandé que les nouveaux projets ou rénovations urbaines comportent des dispositions permettant d'éviter, ou limiter les dégâts (muret, profilage de voiries,...) provoqués par des événements pluvieux supérieurs à la pluie de dimensionnement retenue.

Toute installation artisanale ou commerciale doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité pour s'assurer la protection efficace du milieu.

## Sous-section 2.4. : Stationnement

### Article UU-15 : Obligation de réalisation d'aires de stationnement

#### **Champ d'application**

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'entre elles la norme qui lui est propre.

Le calcul des places de stationnement sera effectué dès la première tranche entamée de surface de plancher\* et en arrondissant le résultat obtenu par application de la norme.

Les places commandées\* sont prises en compte pour le calcul réglementaire du nombre de places à réaliser à conditions :

- d'être exclusivement liées à la sous-destination logement\* ;
- que les places non commandées\* représentent au moins une place par logement\* ;
- que chaque place commandée\* ne soit accessible que par une place non commandée\* ;
- qu'il n'y ait pas plus d'une place commandée\* par place non commandée\*.

#### **15.1. Dispositions générales**

##### **15.1.1. Dimensions et réalisation des places de stationnement des automobiles**

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les prescriptions ci-après.

Les places créées ou réaménagées, ainsi que les boxes et garages, doivent respecter les dimensions minimales suivantes :

#### **En cas de stationnement en bataille / perpendiculaire :**

- Longueur : 5 mètres
- Largeur : 2,50 mètres
- Dégagement : 5 mètres

#### **En cas de stationnement en épi**

- Longueur : 5,15 mètres pris perpendiculairement à la voie ;
- Largeur : 2,25 mètres
- Dégagement : 4 mètres

#### **En cas de stationnement longitudinal :**

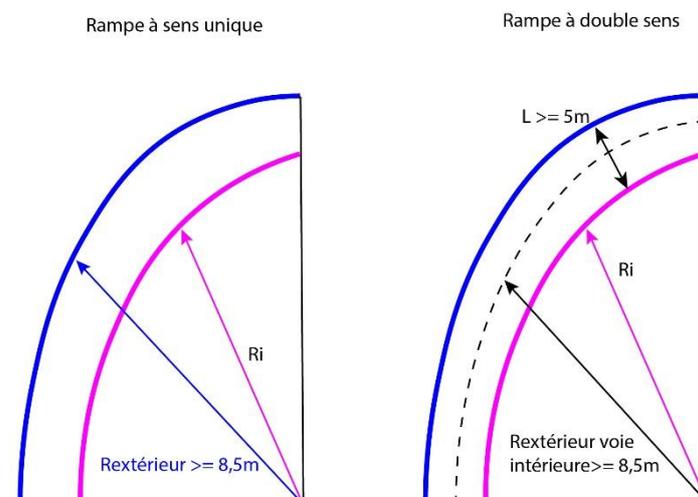
- Longueur : 5 mètres
- Largeur : 2 mètres
- Dégagement : 3,5 mètres

### 15.1.2. Cheminements d'accès\* aux aires de stationnement

Les cheminements d'accès\* aux aires de stationnement doivent avoir une largeur au moins égale à 2,50 m ou dans le cas d'accès existant, cette largeur pourra être ponctuellement inférieure si la circulation des véhicules reste possible.

Ils ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 4 premiers mètres à partir de l'alignement\* ne doit pas excéder 5%. Au-delà, la pente maximale admise pour les rampes est de 18%.

Pour les courbes, le rayon de courbure extérieur de la rampe à sens unique, ou le rayon de courbure extérieur de la voie intérieure dans les cas d'une rampe à double sens, ne peut être inférieur à 8,50 m. Ce rayon est mesuré en projection horizontale. Pour une rampe à double sens, une largeur de 5,00 m minimum devra être respectée.



### 15.1.3. Normes de stationnement des automobiles

La suppression de place de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que toute place supprimée soit récréée sur le terrain.

Les places de stationnement doivent être réalisées en répondant aux normes ci-dessous, calculées au prorata de la surface de plancher\* ou au prorata du nombre de logements\* ou de chambres.

Dans certains cas, la norme est différente pour les projets inscrits à moins de 500 mètres d'une gare du réseau ferré d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, secteurs repérés sur le plan de zonage et dénommé « **ZONE 1** ».

Destination de la construction	Norme Plancher (le minimum exigé)	Norme Plafond (maximum réalisable)
Logement*	2 places par logement* et 1 place par logement* en zone 1  1 place visiteur pour 5 logements* à partir de 5 logements*, sauf en zone 1	Pas de norme plafond.

Destination de la construction	Norme Plancher (le minimum exigé)	Norme Plafond (maximum réalisable)
<b>Logement* social</b>	1 place par logement* et 0,5 place par logement* en zone 1	Pas de norme plafond
<b>Hébergement</b> pour étudiants, résidences et structures d'hébergement et de services à vocation sociale (personnes âgées, foyers divers, ...)	1 place pour 3 chambres et 1 place pour 6 chambres en zone 1	Pas de norme plafond
<b>Centre de congrès et d'exposition</b>	1 place pour 25 m <sup>2</sup> de surface de plancher*	Pas de norme plafond
<b>Restauration</b>	1 place pour 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher*	Pas de norme plafond
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...)	Pas de norme plafond

#### 15.1.4. Normes de stationnement des deux-roues motorisés

Pour toute construction supérieure à 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*, il est exigé une aire de stationnement pour deux-roues motorisés dont la surface, calculée au prorata de la surface de plancher\* pour ces destinations, ne peut être inférieure à 1 % de la surface de plancher\*, avec un minimum de 5 m<sup>2</sup>.

#### 15.1.5. Normes de stationnement des vélos

Des places de stationnement doivent être réalisées pour les deux-roues non motorisés. Elles doivent être :

- couvertes, exclusivement réservées aux vélos, sécurisées et équipées de dispositifs fixes d'accroche, facilitant la performance des systèmes d'antivols ;
- facilement accessibles depuis l'espace public et les accès\* aux constructions ;
- situées en rez-de-chaussée, ou à défaut en extérieur sur la parcelle.

Lorsqu'un emplacement de stationnement vélos est exigible, les espaces dédiés seront d'au minimum 10 m<sup>2</sup> de surface unitaire.

Pour toute construction à partir de 4 logements\* pour l'habitation ou d'une surface supérieure à 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* pour les autres destinations, ou pour toute extension\* créant plus de 4 logements\* pour l'habitation ou plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* pour les autres destinations, il est exigé une surface minimale de locaux pour les vélos, calculée au prorata de la surface créée suivante :

Destination de la construction	Norme Plancher (minimum)
<b>Logement*/Logement* social</b>	1,5% de la surface de plancher*
<b>Hébergement</b> pour étudiants, foyers divers hors résidences personnes âgées.	1,5% de la surface de plancher*
<b>Centre de congrès et d'exposition</b>	1 place (1,5 m <sup>2</sup> ) pour 25 m <sup>2</sup> de surface de plancher*
<b>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</b> <b>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</b> <b>Etablissement de santé et d'action sociale</b> <b>Salles d'art et de spectacles</b> <b>Equipements sportifs</b> <b>Autres équipements recevant du public</b>	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...)
<b>Etablissements d'enseignement</b>	1 place (1,5 m <sup>2</sup> ) pour 10 élèves

Les permis de construire engagent à la conformité sur le stationnement vélo avec le PLU applicable et les minimums réglementaires nationaux. C'est la norme la plus contraignante qui s'applique entre le PLU et le Code de la Construction et de l'Habitation.

## 15.2. Dispositions particulières

15.2.1. Les rampes d'accès\* aux espaces de stationnement de plus de 10 places doivent permettre le croisement de véhicules au sein du terrain d'assiette\* afin d'éviter l'attente sur le domaine public. Pour ce faire, tout dispositif permettant d'éviter l'attente sur la voie publique devra être mis en œuvre.

15.2.2. La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de réhabilitation, restauration surélévation\*, aménagement et/ou extension\* d'une construction existante\* à usage d'habitation, à conditions :

- qu'il ne soit pas créé plus de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*
- que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements\*.

Cette disposition ne peut pas s'appliquer à plusieurs autorisations d'urbanisme délivrées sur le même terrain d'assiette et qui cumulées aboutiraient à la création d'une seule extension de plus de 25 m<sup>2</sup>.

Si l'une de ces conditions n'est pas remplie, le nombre de places total après achèvement des travaux doit respecter les dispositions du présent article.

## Section 3 : Equipements et réseaux

### Article UU-16 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès\* aux voies publiques

#### **16.1. Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées**

- 16.1.1. 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 terrain ou sur un terrain voisin.
- 16.1.2. Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions à édifier ou à aménager, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès\*, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.
- 16.1.3. Les nouvelles voies en impasse (desservant au moins deux unités foncières\* bâties ou à bâtir) d'au moins 50 m ou la prolongation d'une voie en impasse existante portant la longueur de la voie à plus de 50 mètres doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de sécurité incendie puissent faire demi-tour.
- 16.1.4. Pour toute opération soumise à permis d'aménager (PA), la largeur minimale des nouvelles voies est portée à 8 mètres, dont 5,5 mètres de chaussée, pour toute voie supportant une circulation automobile et desservant de plus de trois logements\* et/ou bâtiments.
- 16.1.5. Des conditions de desserte différentes peuvent être admises pour les projets d'extension\*, de restauration ou de réhabilitation de constructions existantes\*, s'il n'est pas créé de nouveau logement\*.

#### **16.2. Conditions d'accès\* aux voies ouvertes au public**

- 16.2.1. L'ensemble des places de stationnement aménagées sur le terrain doit être desservi par un accès depuis un accès unique depuis la voie de desserte. Cet accès aura une largeur minimum de 3 mètres, et maximale de 5,50 mètres. Lorsque l'unité foncière\* est desservie par plusieurs voies, un second accès peut être aménagée sur une autre voie de desserte.
- 16.2.2. Lorsque la voie de desserte a une largeur inférieure à 8 mètres, l'accès\* doit avoir une ouverture de 5,5 mètres à l'alignement\*. La largeur de l'accès\* peut être ramenée à 3 mètres à 1,5 mètres en recul\* de l'alignement\*. Lorsque la voie de desserte a une largeur supérieure ou égale à 8 mètres, l'accès\* doit avoir une ouverture comprise entre 3 mètres et 5,5 mètres. Ces dispositions ne s'imposent pas en cas de réfection d'un portail existant sans réduction de sa largeur.



16.2.3 La largeur de cet accès\* peut être inférieure à 3 mètres en cas d'extension\* d'une construction existante\* et à condition de ne pas créer de logement\* supplémentaire.

16.2.4. L'emplacement des nouveaux accès\* carrossables doit tenir compte :

- du risque éventuel pour la circulation et la sécurité des usagers de l'espace public ou des personnes utilisant ces accès\*. La sécurité des usagers doit être appréciée compte tenu de la position des accès\*, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic ;
- des alignements\* d'arbres sur la voie publique et autres espaces paysagers ou d'intérêt écologique, afin d'assurer le maintien de leur bon état phytosanitaire ;
- des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situé sur l'emprise de la voie ;
- des accès\* existants sur les parcelles limitrophes, afin de limiter l'impact sur l'espace public.

## **Article UU-17 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

### **17.1. Alimentation en Eau potable**

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

17.1.2. Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une sécurité incendie conformément aux normes en vigueur.

### **17.2. Assainissement des eaux usées et eaux pluviales**

Toute construction, installation ou aménagement doit respecter le règlement intercommunal d'assainissement.

Pour tout raccordement sur les collecteurs intercommunaux du SIAHVY, le règlement d'assainissement collectif du SIAHVY s'applique.

### **17.3. Communications électroniques, réseau électrique, éclairage public et autres réseaux d'énergie**

17.3.1. Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain sur le terrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

17.3.2. Doivent être prévues dans les façades\* ou les clôtures\*, les réservations pour les coffrets d'alimentation en électricité et en gaz ainsi que pour les réseaux de télécommunication.

17.3.3. A l'exception des extensions\* de construction ne créant pas de logements\* ou de superficie de bureaux supplémentaires, toute nouvelle construction doit être desservie par les réseaux de communication électronique à très haut débit ou disposer des fourreaux d'attente de connexion.

### **17.4. Collecte des déchets et des ordures ménagères pour les nouvelles constructions**

Les constructions nouvelles ou faisant l'objet d'une restructuration lourde, composées de 3 logements ou plus, doivent comporter des aménagements ou des locaux pour les ordures ménagères, adaptés à leur importance et aux activités qui s'y exercent. Les locaux doivent être accessibles de plain-pied à partir de la voie de desserte ou du trottoir. Leur configuration doit éviter que les containers soient visibles depuis l'espace public.

Pour les constructions comprenant plus de 10 logements, un local ou plusieurs locaux destinés au stockage des ordures ménagères nécessaires au tri sélectif doivent être aménagés.

Les locaux de stockage doivent avoir une capacité suffisante pour le remisage des contenants. Dans le cadre d'une opération comprenant 45 logements ou plus, il est obligatoire de réaliser sur l'unité foncière un système d'apport volontaire, sous réserve de respecter les contraintes techniques fixées par l'autorité compétente en matière de gestion des déchets. Si aucun dispositif d'apport volontaire n'est possible techniquement sur l'unité foncière, des locaux destinés au stockage des ordures ménagères nécessaires au tri sélectif doivent être aménagés.

# 3. Dispositions applicables dans les zones à urbaniser

---

## ZONE AUc

La zone AUc correspond à la zone d'urbanisation « de Corbeville ». Elle fait l'objet d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC). L'aménagement de cette zone est réalisé dans le cadre de l'Opération d'Intérêt National (OIN) Paris-Saclay et vise à créer un pôle d'enseignement supérieur et de recherche et de développement économique d'envergure mondiale.



## Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

### **Article AUc-1 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits**

Sont interdits :

- Les constructions à destination de commerce de gros, d'industrie et d'entrepôt ;
- Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux divers et de flottes de véhicules non liés à une autre destination autorisée dans la zone ou non liés à l'exploitation d'un service public ;
- L'aménagement de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.

### **Article AUc-2 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions**

Les constructions non interdites, ne sont autorisées que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation.

Les constructions, les aménagements, les installations et les travaux énumérés ci-après ne sont autorisés que dans le cadre du respect des conditions et des limitations décrites :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement ne générant pas au-delà de leur unité foncière\*, un périmètre de protection, d'inconstructibilité partielle ou totale, ou une servitude d'utilité publique.
- Les antennes relais sous conditions et dans les limites suivantes :
  - s'intégrer dans les paysages et l'environnement et respecter les dispositions de la charte relative aux antennes relais figurant en annexe\* du règlement ;
  - être située en dehors du périmètre d'une construction classée ou inventoriée au titre de la législation sur les monuments historiques et hors sites inscrits et classés ;
  - limiter la multiplication des supports en se servant des installations existantes le cas échéant (mutualisation entre opérateurs) ;
  - pour les antennes relais situées au sein du périmètre d'une construction classée ou inventoriée au titre de la législation sur les monuments historiques et au sein des sites inscrits et classés, les évolutions des installations existantes et nécessaires au fonctionnement du réseau sont autorisées.
- l'installation permanente de caravanes, de résidences mobiles ou démontables, au sein des espaces prévus à cet effet.

### **Article AUc-3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle**

Les dispositions en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle sont fixées dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

## Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

### Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions

#### **Article AUc-4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Non réglementé.

#### **Article AUc-5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives\***

##### **Champ d'application**

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives\* des unités foncières\*, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les éléments de modénature\*, marquises, auvents, débords de toiture ;
- en cas de travaux sur des constructions existantes, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 30 cm d'épaisseur ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les perrons non clos et escaliers d'accès\* et à condition qu'ils soient d'une hauteur inférieure à 60 cm par rapport au terrain existant\* avant travaux ;
- Les terrasses de moins de 60 cm de hauteur par rapport au terrain existant\* avant travaux.

*Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.*

5.1.1. Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives\* ou en retrait\*.

5.1.2. En cas de retrait\* :

- celui-ci doit être au moins égal à 3 mètres ;
- en cas de vue\* réalisée sur la façade\* en retrait\*, le retrait\* doit être au moins égal à 5 mètres .

#### **Article AUc-6 : Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur un même terrain d'assiette**

Non réglementé.

#### **Article AUc-7 : Emprise au sol\* des constructions**

Non réglementé.

## **Article AUc-8 : Hauteur des constructions**

### **Champ d'application**

La hauteur de la construction est calculée à l'aplomb depuis les cotes de l'espace public projeté contigu au terrain d'assiette\* jusqu'en tout point de la construction, hors acrotère\* lorsque celui-ci est d'une hauteur inférieure ou égale à 1,20 mètre. Les ouvrages techniques sont compris dans la hauteur maximale autorisée, à l'exclusion de ceux ayant une emprise inférieure à 20 % de l'emprise au sol de la construction et une hauteur inférieure à 2 mètres, tels que les souches de cheminée et de ventilation, les édicules techniques, les gardes corps, etc.

### **8.1. Dispositions générales**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 25 mètres.

### **8.2. Dispositions particulières**

Lorsque la construction principale prévue sur l'unité foncière fait preuve d'exemplarité environnementale telle que définie dans le code de la construction et de l'habitation, la hauteur maximale de la construction peut être majorée de 3 mètres sur 20% de l'emprise du bâtiment existant ou à créer.

## **Sous-section 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions**

## **Article AUc-9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures\***

### **9.1. Dispositions générales**

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.

9.1.1. Les constructions doivent s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti en respectant au mieux la végétation existante, la morphologie des lieux et l'architecture environnante. Les constructions doivent tenir compte des traits dominants du paysage bâti et végétal de la commune, afin d'en préserver les particularités et de garder une harmonie entre les constructions à édifier ou à aménager et l'environnement bâti et végétal existant.

9.1.2. Aspect des matériaux :

- Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur les façades\* extérieures des constructions et des clôtures\*.
- Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.

- Les jointements au mortier gris autour des pierres naturelles régionales et notamment des pierres en meulière ou en grès sont interdits.

#### 9.1.3. Façades\* :

- Toutes les façades\* des constructions doivent être traitées avec le même soin et en harmonie entre elles.
- Les façades\* aveugles doivent être traitées avec le même soin que les façades\* principales. Leur ornementation ou leur végétalisation doit être recherchée.
- Afin d'animer les façades\*, les fenêtres doivent être équipées de volets battants ou coulissants et/ou marquées d'un encadrement.
- Les coffrets de volets roulants ne doivent pas être visibles en façade\*.

#### 9.1.4. Toitures :

- Les couvertures d'aspect tôle ondulée, papier goudronné ou fibrociment sont interdites sur les constructions principales.
- Les édicules et ouvrages techniques tels que machineries d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être intégrés harmonieusement à la construction. Cependant, lorsqu'ils dépassent la hauteur maximale autorisée à l'article 8, leur aspect doit faire l'objet d'une attention particulière pour favoriser leur intégration paysagère.
- Les cheminées doivent être traitées avec des matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.
- Les toitures peuvent être végétalisées. Dans ce cas, elles doivent comporter tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.
- Les éléments des dispositifs permettant la production d'énergie à partir de l'énergie solaire doivent s'inscrire dans la composition d'ensemble du projet et être parfaitement intégrés aux constructions :
  - ils seront préférentiellement installés sur les constructions annexes\* ;
  - ils devront respecter la pente de la toiture à l'exception des toitures-terrasses ;
  - ils devront être positionnés de préférence au plus proche de la gouttière afin de limiter leur impact visuel ;
  - ils s'inscriront de préférence dans le rythme des ouvertures existantes pour ne pas clairsemer le toit d'éléments isolés, à l'exception des toitures-terrasses.

#### 9.1.5. Eléments techniques :

- Les balcons et autres éléments en surplomb doivent canaliser leurs eaux. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias\* et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades\*. Les dispositifs de trop-plein visibles type « pissettes » sont interdits.
- Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, de préférence non visible depuis l'espace public ou camouflés par un revêtement identique à la façade\* ou s'harmonisant avec elle.
- Les coffrets d'alimentation, pompes à chaleur, VMC, climatisations et autres éléments techniques doivent être intégrés dans la composition générale de la façade\* des constructions à l'alignement\* et présenter une couleur identique à celle du ravalement.
- Les citernes destinées à recueillir l'eau pluviale et les installations similaires doivent être implantées de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public.
- Les constructions nouvelles ou faisant l'objet d'une restructuration lourde, composées de 3 logements ou plus, doivent comporter des aménagements ou des locaux pour les ordures ménagères, adaptés à leur importance et aux activités qui s'y exercent. Les locaux

doivent être accessibles de plain-pied à partir de la voie de desserte ou du trottoir. Leur configuration doit éviter que les containers soient visibles depuis l'espace public.

#### 9.1.6. Clôtures\* et portails :

- Les clôtures\* sur rue participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre, leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec la construction.
- A l'exception des poteaux dont la hauteur est limitée à 2,5 mètres, chapeau compris, la hauteur totale moyenne est limitée à 2 mètres.
- Si la clôture comprend un mur plein, la hauteur moyenne de ce dernier ne doit pas dépasser 1,20m. Elle peut être ajustée pour accueillir les coffrets techniques et boîtes aux lettres qui doivent être regroupés en tenant compte de l'emplacement du futur portail.
- La hauteur moyenne des autres clôtures\* ne peut excéder 2 mètres.
- La conception des clôtures\* doit prendre en compte la nécessité d'assurer une continuité biologique avec les espaces libres voisins et avec l'espace public. Sauf impossibilité technique, elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture\* de format 15 cm x 15 cm, par tranche entamée de 20 m de linéaire de clôture\*.
- Les clôtures\* réalisées en pierres naturelles régionales du type « meulière » ou « grès » doivent être conservées. Leur destruction partielle reste possible pour la réalisation d'un accès\*, si aucune autre solution satisfaisante ne peut être trouvée. Leur destruction totale reste possible si la future construction est implantée à l'emplacement de ces clôtures, à condition que la façade de la future construction ait un aspect extérieur similaire à la clôture détruite.

#### Article AUc-10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti repéré

Sans objet.

#### Article AUc-11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions

##### 11.1. Dispositions générales

Pour les bâtiments collectifs d'habitation, au sens de l'arrêté du 26 octobre 2010 relatif à la réglementation thermique 2012, les exigences suivantes devront être respectées :

Critère d'Analyse	Prescriptions
<b>Bbio</b> : Besoin bioclimatique conventionnel en énergie d'un bâtiment pour le chauffage, le refroidissement et l'éclairage artificiel. Il traduit les efforts architecturaux réalisés pour réduire les consommations énergétiques.	$Bbio^* < Bbio^* \text{ max} - 30 \%$

Pour les autres projets soumis à l'application de la réglementation thermique, les exigences suivantes devront être respectées :

Critère d'Analyse	Prescriptions
<b>Bbio</b> : Besoin bioclimatique conventionnel en énergie d'un bâtiment pour le chauffage, le refroidissement et l'éclairage artificiel. Il traduit les efforts architecturaux réalisés pour réduire les consommations énergétiques.	$Bbio^* < Bbio^* \text{ max} - 20 \%$

\*Référence RT 2012

### Sous-section 2.3. : Traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis et abords de construction

#### Article AUc-12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surface éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aire de jeux et de loisirs

*Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.*

##### **12.1 Coefficient de biotope**

Définition du coefficient de biotope : le coefficient de biotope (CBS) est un coefficient qui décrit la proportion des surfaces favorables à la biodiversité (surface écoaménageable) par rapport à la surface totale du terrain d'assiette\*. Il s'agit d'une valeur qui se calcule de la manière suivante :  $CBS = \text{surface écoaménageable} / \text{surface du terrain d'assiette}^*$ .

La surface écoaménageable est calculée à partir des différents types de surfaces qui composent l'unité foncière :  $\text{surface écoaménageable} = (\text{surface de type A} \times \text{coef. A}) + (\text{surface de type B} \times \text{coef. B}) + \dots + (\text{surface de type N} \times \text{coef. N})$

Chaque type de surface est multiplié par un coefficient compris entre 0 et 1, qui définit son potentiel :

Type de surface	Description	Valeur écologique
<b>Surface imperméable</b>	Revêtement imperméable à l'air et à l'eau, sans végétation	<b>0</b>
<b>Surface semi-perméable</b>	Revêtement perméable à l'air et à l'eau, sans végétation	<b>0,2</b>
<b>Surface semi-ouverte</b>	Revêtement perméable à l'air et à l'eau, avec végétation – ex des dalles gazon	<b>0,3</b>
<b>Espace vert en pleine terre</b>	Continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la faune et la flore	<b>1</b>
<b>Toiture végétalisée ou espace vert sur dalle</b>	Plantation extensive, épaisseur de terre végétale comprise entre 3 et 15 cm	<b>0,2</b> (+0.1 si en RDC*)
<b>Toiture végétalisée ou espace vert sur dalle</b>	Plantation semi-intensive : épaisseur de terre végétale	<b>0,4</b>

Type de surface	Description	Valeur écologique
	entre 15 et 30 cm, végétalisation par graminées et vivaces	(+0,1 si en RDC*)
<b>Toiture végétalisée ou espace vert sur dalle</b>	Plantation intensive : épaisseur de terre végétale de 30 à 50 cm, végétalisation par graminées, vivaces et arbustes	<b>0,6</b> (+0,1 si en RDC*)
<b>Toiture végétalisée ou espace vert sur dalle</b>	Plantation intensive : épaisseur de terre végétale de 50 à 80 cm, végétalisation par arbustes, arbres et herbacée	<b>0,65</b> (+0,1 si en RDC*)
<b>Toiture végétalisée ou espace vert sur dalle</b>	Plantation intensive : épaisseur de terre végétale supérieure à 80 cm, végétalisation par arbustes, arbres et herbacée	<b>0,7</b> (+0,1 si en RDC*)
<b>Verdissement vertical</b>	Végétalisation des murs aveugles en hydroponie jusqu'à 10 m	<b>0,2</b>
<b>Verdissement vertical</b>	Végétalisation des murs aveugles à l'aide de plantes grimpantes jusqu'à 10 m	<b>0,4</b>

\*(exemples : toitures végétalisées à RDC surplombées par d'autres bâtiments, toitures végétalisées en continuité écologique avec le sol permettant le déplacement de la faune du sol (micro-organismes, vers, insectes, etc.), etc.)

12.1.1. Le coefficient de biotope minimal est fixé à :

Destination	
Habitation	0,3
Commerce et activités de service	0,2
Équipement d'intérêt collectif et services publics	0,1
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	0,4

## **12.2. Plantations et aménagements paysagers**

- 12.2.1. Un arbre est imposé pour 100 m<sup>2</sup> d'espaces libres (arbre(s) existant(s) conservé(s) ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être répartis sur le terrain et plantés dans un espace de pleine terre\* au moins égal à un carré d'1,5 mètre de côté. Si l'unité foncière ne dispose d'aucun espace de pleine-terre, la plantation se fera dans une fosse d'un volume de 9 m<sup>3</sup> au minimum.
- 12.2.2. La plantation arborée doit être composée d'espèces indigènes\* à la région Ile-de-France.
- 12.2.3. La plantation d'espèces invasives\* est interdite. Il est recommandé de ne pas conserver les espèces invasives\* existantes sur le terrain.

## **Article AUc-13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger**

### **13.1. Les alignements\* d'arbres protégés**

- 13.1.1. L'abattage, l'élagage et toute autre atteinte à l'intégrité de ces arbres (racines etc...) est interdit, sauf en cas de risque pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre.
- 13.1.2. En cas d'abattage d'arbres situés dans un alignement\* d'arbres protégés, une compensation respectant au mieux l'alignement\* est exigée par la plantation d'arbres à développement équivalent, à raison du même nombre d'arbres que ceux qui ont été abattus, sauf en cas d'impossibilité technique.

### **13.2. Lisières forestières identifiées**

- 13.2.1. Les clôtures\* situées au sein de la bande matérialisée sur le plan, devront être réalisées en grillage à large maille (15cm X 15cm). Les murs et murets sont interdits dans ces espaces.
- 13.2.2. Aucune construction n'est autorisée dans la bande matérialisée sur le plan, à l'exception des installations légères, facilement démontables, et nécessaires à l'entretien du site (abris de jardin par exemple). Il est autorisé un local maximum par unité foncière\*, d'une emprise au sol\* maximale de 5 m<sup>2</sup> par terrain et d'une hauteur totale n'excédant pas 2,50 mètres.
- 13.2.3. Un accès\* au terrain peut être aménagé dans la lisière, si aucune autre solution n'est possible. Dans ce cas le chemin d'accès\* devra rester perméable, ni cimenté, ni bitumé.
- 13.2.4. Il est préconisé de réaliser des plantations de différentes strates : herbacée, buissonnante, arbustive et arborée.

## **Article AUc-14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales**

### **14.1. Dispositions générales**

- 14.1.1. Toute construction, installation ou aménagement doit respecter le règlement intercommunal d'assainissement.

- 14.1.2. La collecte, l'acheminement et si nécessaire le stockage des eaux pluviales doivent être en priorité effectués par noues, fossés superficiels, bassins de surface, structures-réservoirs, etc.
- 14.1.3. Tout aménagement permettant le stationnement regroupé de plus de 5 véhicules doit être équipé d'un débourbeur/déshuileur avec alarme installée en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales, ou d'un dispositif d'épuration naturelle par infiltration ou phytoremédiation de performance équivalente.
- 14.1.4. Dans le cadre d'un aménagement d'ensemble, les volumes nécessaires à la rétention des eaux excédentaires peuvent être mutualisés entre terrains limitrophes ou au sein d'ouvrages publics, à condition que le débit de fuite total à l'échelle du quartier ne dépasse pas la valeur de 0,7 L/s/ha.

En outre, les normes ci-dessous devront être respectées :

- Qualitatives : à assurer un niveau de qualité des rejets correspondant au minimum à la classe 1B du Système d'Évaluation de la Qualité des cours d'eau (SEQ- Eau).
  - Quantitatives : et par dérogation de manière à réguler les rejets dans le réseau collecteur à 0,7 L/s/ha pour la pluie de référence défini dans l'étude globale de gestion des eaux du plateau de Saclay (pluie courte d'une durée de 2h et d'un cumul précipité de 60 mm).
- 14.1.5. Les dispositifs permettant l'infiltration ou la retenue des eaux pluviales doivent en priorité et majoritairement être implantés sur le terrain d'assiette. Le recours aux techniques dites « alternatives » pour la gestion de l'eau pluviale doit être systématique dès le stade de conception des aménagements, sauf impossibilité technique démontrée.
- 14.1.6. La création de bassins enterrés dont la vidange nécessite le relèvement des eaux par pompage n'est pas autorisée, sauf impossibilité technique démontrée.
- 14.1.7. Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale, soumise à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou du code de l'Environnement fait l'objet d'une convention de déversement avec la collectivité gestionnaire et doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité pour assurer une protection efficace du milieu naturel.

## Sous-section 2.4. : Stationnement

### Article AUc-15 : Obligation de réalisation d'aires de stationnement

#### Champ d'application

#### Champ d'application

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'entre elles la norme qui lui est propre.

Le calcul des places de stationnement sera effectué dès la première tranche entamée de surface de plancher\* et en arrondissant le résultat obtenu par application de la norme.

Les places commandées\* sont prises en compte pour le calcul réglementaire du nombre de places à réaliser à conditions :

- d'être exclusivement liées à la sous-destination logement\* ;
- que les places non commandées\* représentent au moins une place par logement\* ;
- que chaque place commandée\* ne soit accessible que par une place non commandée\* ;
- qu'il n'y ait pas plus d'une place commandée\* par place non commandée\*.

#### 15.1. Dispositions générales

##### **15.1.1. Dimensions et réalisation des places de stationnement des automobiles**

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les prescriptions ci-après.

Les places créées ou réaménagées, ainsi que les boxes et garages, doivent respecter les dimensions minimales suivantes :

#### En cas de stationnement en bataille / perpendiculaire :

Longueur : 5 mètres  
Largeur : 2,50 mètres  
Dégagement : 5 mètres

#### En cas de stationnement en épi

Longueur : 5,15 mètres pris perpendiculairement à la voie ;  
Largeur : 2,25 mètres  
Dégagement : 4 mètres

#### En cas de stationnement longitudinal :

Longueur : 5 mètres  
Largeur : 2 mètres  
Dégagement : 3,5 mètres

**15.1.2. Obligations en matière de stationnement des véhicules électriques**

Conformément au Code de la construction et de l'habitation, une part des places à réaliser doit être pré-équipée pour faciliter l'accueil d'une borne de recharge de véhicule électrique, dotée d'un système individuel de comptage des consommations.

**15.1.3. Normes de stationnement des automobiles**

Les places de stationnement doivent être réalisées en répondant aux normes ci-dessous, calculées au prorata de la surface de plancher\* ou au prorata du nombre de logements\* ou de chambres.

Dans certains cas, la norme est différente pour les projets inscrits à moins de 500 mètres d'une gare du réseau ferré d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, secteurs repérés sur le plan de zonage et dénommé « **ZONE 1** ».

Destination de la construction	Norme Plancher (le minimum exigé)	Norme Plafond (maximum réalisable)
<b>Logement*</b>	1,2 place par logement* et 1 place par logement* en zone 1	Pas de norme plafond.
<b>Logement* social</b>	1 place par logement* et 0,5 place par logement* en zone 1	Pas de norme plafond.
<b>Hébergement</b> pour étudiants, résidences et structures d'hébergement et de services à vocation sociale (personnes âgées, foyers divers, ...)	1 place pour 5 chambres	Pas de norme plafond.
<b>Bureaux</b>	1 place pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher*	Pas de norme plafond Zone 1 : 1 place pour 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher*
<b>Artisanat et commerces de détail</b>	1 place pour 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher*	Pas de norme plafond
<b>Hôtels et autres hébergements touristiques</b>	1 place pour 4 chambres	Pas de norme plafond
<b>Restauration</b>	1 place pour 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher*	Pas de norme plafond
<b>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</b>	1 place pour 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher*	Pas de norme plafond
<b>Cinéma</b>	1 place pour 10 fauteuils	1 place pour 3 fauteuils
<b>Centre de congrès et d'exposition</b>	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des	Pas de norme plafond

Destination de la construction	Norme Plancher (le minimum exigé)	Norme Plafond (maximum réalisable)
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...)	

#### 15.1.4. Normes de stationnement des deux-roues motorisés

2,5% des places de stationnement doivent être adaptés aux véhicules deux roues motorisés.

#### 15.1.5. Exigences pour la réalisation de place de stationnement des vélos

Des places de stationnement doivent être réalisées pour les vélos. Elles doivent être :

- couvertes, exclusivement réservées aux vélos, sécurisées et équipées de dispositifs fixes d'accroche, facilitant la performance des systèmes d'antivol ;
- facilement accessibles depuis l'espace public et les accès\* aux constructions ;
- situées en rez-de-chaussée, au 1<sup>er</sup> sous-sol, ou à défaut en extérieur sur la parcelle. La création de places au 1<sup>er</sup> sous-sol est subordonnée à la réalisation d'un accès adapté. Les places ainsi créées resteront minoritaires.

Lorsqu'une surface de stationnement vélos est exigible, les espaces dédiés seront d'au minimum 10 m<sup>2</sup> de surface unitaire.

#### 15.1.6. Normes de stationnement des vélos

Pour toute construction (à partir de 3 logements\* pour l'habitation), il est exigé une surface minimale de locaux pour les vélos, calculée au prorata de la surface créée suivante :

Destination de la construction	Norme Plancher (minimum)
<b>Logement*</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 m<sup>2</sup> par logement de type T1</li> <li>• 1,5 m<sup>2</sup> par logement de type T2</li> <li>• 2 m<sup>2</sup> par logement de type T3 et plus</li> </ul>
<b>Hébergement pour étudiants, foyers divers hors résidences personnes âgées</b>	1 place par lit, sans être inférieure à 1 m <sup>2</sup> /place.
<b>Bureaux</b>	1,5 m <sup>2</sup> pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher*

Destination de la construction	Norme Plancher (minimum)
<p style="text-align: center;"><b>Etablissements d'enseignement</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ecoles élémentaires</li> <li>• Collèges / lycées</li> <li>• Universités et autres</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 place pour 10 élèves</li> <li>• 1 place pour 5 élèves</li> <li>• 1 place pour 5 étudiants</li> </ul>
<p style="text-align: center;"><b>Autres destinations</b></p>	<p>Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...)</p> <p>Pour les activités, commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, industries et équipements d'intérêt collectif : a minima une place pour dix employés ainsi que des places pour les visiteurs.</p>

Les locaux poussettes seront adaptés au projet au cas par cas.

Les permis de construire engagent à la conformité sur le stationnement vélo avec le PLU applicable et les minimums réglementaires nationaux. C'est la norme la plus contraignante qui s'applique entre le PLU et le Code de la Construction et de l'Habitation.

#### **15.1.7. Modalités de réalisation des aires de stationnement et mutualisation**

Pour les constructions à destination de bureau, activités artisanale, commerciale et industrielle ainsi que celles à destination d'habitation : les places de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette de la construction ou dans son environnement immédiat, soit dans un rayon de l'ordre de 300 mètres. 100 % des places de stationnement pour les véhicules motorisés réalisées sur le terrain d'assiette des constructions doivent être intégrées à la construction.

Pour les constructions ayant une autre destination : les places de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette de la construction ou dans son environnement immédiat, soit dans un rayon de l'ordre de 300 mètres. Les places non intégrées à la construction devront faire l'objet d'un traitement qualitatif.

La réalisation de parcs de stationnement communs à plusieurs opérations de construction peut être admise. Dans ce cas, le nombre de places de stationnement à réaliser issu de l'application des normes édictées, peut-être réduit dans l'hypothèse justifiée où des places de stationnement correspondent à des occupations alternatives dans la journée ou dans la semaine en fonction de la destination des constructions. Il en va de même pour lorsqu'une opération de construction comporte plusieurs destinations.

Au titre de l'article L.151-31 du code de l'urbanisme, lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en autopartage, dans des conditions définies par décret.

Les places de stationnement pour les vélos réalisées sur le terrain d'assiette des constructions doivent être intégrées à la construction et/ou réalisées en extérieur. Quand les places de stationnement sont créées à l'extérieur, leur aménagement doit faire l'objet d'un traitement paysager.

## **15.2. Dispositions particulières**

15.2.1. Les rampes d'accès\* aux espaces de stationnement de plus de 10 places doivent permettre le croisement de véhicules au sein du terrain d'assiette\* afin d'éviter l'attente sur le domaine public. Pour ce faire, tout dispositif permettant d'éviter l'attente sur la voie publique devra être mis en œuvre.

## Section 3 : Equipements et réseaux

### **Article AUc-16 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès\* aux voies publiques**

#### **16.1. Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées**

- 16.1.1. 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 terrain ou sur un terrain voisin.
- 16.1.2. Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions à édifier ou à aménager, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès\*, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.
- 16.1.3. Les nouvelles voies en impasse de plus de 50 mètres de profondeur doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de sécurité incendie puissent faire demi-tour.
- 16.1.4. La largeur des voies ne peut être inférieure à 3,5 mètres pour une circulation à sens unique et à 5 mètres pour une circulation à double sens.
- 16.1.5. Toute voie nouvelle doit être conçue pour faciliter les circulations douces (piétons, vélos...) dans des conditions optimales et s'intégrer à l'organisation du tissu urbain et au maillage général des voies.

#### **16.2. Conditions d'accès\* aux voies ouvertes au public**

- 16.2.1. L'emplacement des nouveaux accès\* carrossables doit tenir compte :
- du risque éventuel pour la circulation et la sécurité des usagers de l'espace public ou des personnes utilisant ces accès\*. La sécurité des usagers doit être appréciée compte tenu de la position des accès\*, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic ;
  - des alignements\* d'arbres sur la voie publique et autres espaces paysagers ou d'intérêt écologique, afin d'assurer le maintien de leur bon état phytosanitaire ;
  - des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situé sur l'emprise de la voie ;
  - des accès\* existants sur les parcelles limitrophes, afin de limiter l'impact sur l'espace public.

### **Article AUc-17 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

#### **17.1. Alimentation en Eau potable**

- 17.1.1. Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.
- 17.1.2. Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une sécurité incendie conformément aux normes en vigueur.

#### **17.2. Assainissement des eaux usées**

Toute construction, installation ou aménagement doit respecter le règlement intercommunal d'assainissement.

Pour tout raccordement sur les collecteurs intercommunaux du SIAHVY, le règlement d'assainissement collectif du SIAHVY s'applique.

### **17.3. Assainissement des eaux pluviales**

17.3.1. Le projet devra être conforme aux prescriptions du schéma directeur d'assainissement.

17.3.2. Le nombre de points de raccordement au réseau collectif d'eaux pluviales doit être aussi limité que possible.

17.3.3. Les eaux de voirie doivent être différenciées des eaux de toiture.

17.3.4. Dans le cadre d'un aménagement d'ensemble, les volumes nécessaires à la rétention des eaux excédentaires peuvent être mutualisés entre terrains limitrophes ou au sein d'ouvrages publics, à condition que le débit de fuite total à l'échelle du quartier ne dépasse pas la valeur de 0,7 L/s/ha.

En outre, les normes ci-dessous devront être respectées :

- Qualitatives : à assurer un niveau de qualité des rejets correspondant au minimum à la classe 1B du Système d'Évaluation de la Qualité des cours d'eau (SEQ- Eau).
- Quantitatives : et par dérogation de manière à réguler les rejets dans le réseau collecteur à 0,7 L/s/ha pour la pluie de référence défini dans l'étude globale de gestion des eaux du plateau de Saclay (pluie courte d'une durée de 2h et d'un cumul précipité de 60 mm).

### **17.4. Communications électroniques, réseau électrique, éclairage public et autres réseaux d'énergie**

*Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.*

17.4.1. Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain sur le terrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

17.4.2. Doivent être prévues dans les façades\* ou les clôtures\*, les réservations pour les coffrets d'alimentation en électricité et en gaz ainsi que pour les réseaux de télécommunication.

17.4.3. A l'exception des extensions\* de construction ne créant pas de logements\* ou de superficie de bureaux supplémentaires, toute nouvelle construction doit être desservie par les réseaux de communication électronique à très haut débit ou disposer des fourreaux d'attente de connexion.

## ZONE AUg

*Il s'agit d'un secteur d'urbanisation future à vocation dominante d'habitat présentant un potentiel de mutation au Guichet. Son ouverture à l'urbanisation est conditionnée au développement d'une opération cohérente d'ensemble.*



## Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

### Article AUg-1 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits

Sont interdits :

- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions à destination de commerce de gros, d'industrie et de centre de congrès et d'exposition ;
- Les constructions à destination d'équipements sportifs ;
- Les constructions à destination d'habitation mono-orientées\* vers la RN118, dans une bande de 200 mètres depuis l'axe de la voie ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à enregistrement ou à autorisation, et celles soumises à déclaration lorsqu'elles constituent un atelier de réparation et d'entretien de véhicules à moteur, y compris les activités de carrosserie et de tôlerie ;
- La création de terrain de camping et de parc résidentiel de loisirs ainsi que l'aménagement de terrain destiné à l'hivernage des caravanes et des résidences mobiles ou démontables ;
- Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux divers et de flottes de véhicules non liés à une autre destination autorisée dans la zone ou non liés à l'exploitation d'un service public ;
- L'aménagement de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- Toutes constructions, installations, aménagements ou activités susceptibles de générer des nuisances notamment sonores, visuelles, ou olfactives pour le voisinage.

### Article AUg-2 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions

Les constructions, installations, aménagements et travaux non interdits, ne sont autorisés que dans le cadre d'une opération cohérente d'ensemble.

Les constructions, les aménagements, les installations et les travaux énumérés ne sont autorisés que dans le cadre du respect des conditions et des limitations décrites.

- Les constructions à destination d'habitation sous conditions et dans les limites suivantes :
  - comporter moins de 20% de logements\* ou d'hébergements mono-orientés\* vers le Nord, pour les constructions comportant plusieurs logements\* ou hébergements.
- Les constructions à destination d'entrepôt, sous conditions et dans les limites suivantes :
  - être complémentaire à une construction à destination d'artisanat et commerce de détail ou de restauration autorisée dans la zone et avoir une surface de plancher inférieure à celle à destination d'artisanat et commerce de détail ou de restauration.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, sous conditions et dans les limites suivantes :
  - qu'elles correspondent à des activités nécessaires aux besoins des habitants ou usagers de la zone ;
  - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants ;

- qu'il n'en résulte pas de nuisance pour le voisinage ;
  - qu'il existe une bonne compatibilité avec les réseaux d'infrastructures et d'assainissement.
- Les antennes relais sous conditions et dans les limites suivantes :
    - s'intégrer dans paysages et l'environnement et respecter les dispositions de la charte relative aux antennes relais figurant en annexe\* du règlement ;
    - être située en dehors du périmètre d'une construction classée ou inventoriée au titre de la législation sur les monuments historiques et hors sites inscrits et classés ;
    - limiter la multiplication des supports en se servant des installations existantes le cas échéant (mutualisation entre opérateurs) ;
    - pour les antennes relais situées au sein du périmètre d'une construction classée ou inventoriée au titre de la législation sur les monuments historiques et au sein des sites inscrits et classés, les évolutions des installations existantes et nécessaires au fonctionnement du réseau sont autorisées.
  - Les affouillements\* et exhaussements\* des sols, sous conditions et dans les limites suivantes :
    - être situés dans l'emprise des constructions autorisées ;
    - ou être nécessaires à l'accès\* aux places de stationnement ;
    - permettre l'installation de dispositifs de géothermie, qui seront de préférence situés sous les emprises déjà artificialisées ;
    - dans les autres cas, être inférieurs à 1,2 mètre de hauteur et de profondeur par rapport au terrain existant\* avant travaux et concerner au maximum 10% du terrain d'assiette\*.
  - Au sein des enveloppes d'alertes de zone humide (voir inventaire au sein du rapport de présentation et cartographie en annexe du présent règlement), les pétitionnaires de projets présentant une emprise au sol et/ou un aménagement des espaces libres devront vérifier la présence d'une telle zone humide. Si cette dernière devait être avérée, les projets devront s'implanter de manière à limiter leur impact sur la zone humide. Par ailleurs, les déblais et remblais seront strictement limités à l'emprise des constructions autorisées et à leurs accès depuis la voie de desserte sans excéder 1,2 m de hauteur et de profondeur par rapport au terrain existant avant travaux et dans la limite de 10% du terrain d'assiette\*.

### **Article AUg-3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle**

- 3.1. Les programmes de logements\* réalisés sur un même terrain d'assiette\* , en un seul ou en plusieurs bâtiments, et qui portent, après projet, sur une surface de plancher\* totale supérieure à 400 m<sup>2</sup> à usage d'habitation (y compris les surfaces affectées aux circulations : hall, couloirs, paliers) ou qui se composent de 6 logements\* au moins ne sont autorisés que s'ils comportent au minimum 30% de logements et de surface de plancher\* destinée à des logements\* sociaux\* comptabilisés au titre de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU)..
- 3.2. Les constructions à destination de logement\* comportant plus de trois logements\* devront comporter au moins 75% de logements\* d'une taille supérieure à 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* (équivalent T2). Dans le cas d'un projet portant sur un terrain d'assiette\* comprenant des logements\* préexistants dont la surface de plancher\* est inférieure ou égale

à 40 m<sup>2</sup>, seule la construction de logements\* d'une taille supérieure à 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* (équivalent T2) est autorisée, tant que le taux de 75% n'est pas atteint.

## Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

### Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions

#### Article AUg-4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

##### **Champ d'application**

Le retrait des constructions est mesuré depuis chaque point de la façade jusqu'au point le plus proche de l'alignement actuel ou projeté.

Par ailleurs, ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, sous réserve du respect des normes relatives à la circulation routière et à la sécurité :

- les éléments de modénature\*, marquises, auvents, débords de toiture ;
- les loggia\*s, les balcons et les perrons non clos ;
- en cas de travaux sur des constructions existantes et régulièrement édifiées implantées en recul\*, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 30 cm d'épaisseur ;
- les clôtures, les rampes d'accès, les murs de soutènement,
- les parties enterrées des constructions.

#### **4.1. Dispositions générales**

4.1.1. Les constructions doivent s'implanter :

- Pour les rez-de-chaussée : à l'alignement\* ou en retrait\* de 5 mètres minimum des voies et emprises publiques ;
- Pour le 1<sup>er</sup> niveau (R+1) : à l'alignement\* ou en retrait\* de 5 mètres minimum des voies et emprises publiques ;
- Pour les niveaux supérieurs (R+2 et plus) : implantation libre.

4.1.2. Les constructions (y compris les parties enterrées) doivent s'implanter en recul\* de 2 mètres minimum des emprises ferroviaires et des emprises foncières de la RN118.

#### **4.2. Dispositions particulières**

4.2.1. Les saillies\* traditionnelles telles que balcons, débords de toiture\*, modénatures\* sont admises en surplomb des emprises publiques dès lors qu'elles se situent à 3,5 mètres au-dessus du niveau de l'emprise publique et qu'elles présentent un débord sur l'emprise publique au plus égal à 1 mètre sans dépasser la largeur du trottoir et sous réserve de l'avis favorable du gestionnaire de la voie concernée.

## **Article AUg-5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives\***

### **Champ d'application**

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives\* des terrains d'assiette, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain. Elles régissent également l'implantation des constructions par rapport aux limites communales.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les éléments de modénature\*, marquises, auvents, débords de toiture ;
- en cas de travaux sur des constructions existantes, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 30 cm d'épaisseur ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les perrons non clos et escaliers d'accès\* et à condition qu'ils soient d'une hauteur inférieure à 60 cm par rapport au terrain existant\* avant travaux ;
- les terrasses de moins de 60 cm de hauteur par rapport au terrain existant\* avant travaux.

### **5.1. Dispositions générales**

5.1.1. Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives\* ou en retrait\*.

5.1.2. En cas de retrait\* :

- celui-ci doit être au moins égal à la moitié de hauteur de la construction à l'égout du toit\* ou à l'acrotère\* ( $L \geq H/2$ ), avec un minimum de 2,5 mètres.
- en cas de vue\* réalisée sur la façade\* en retrait\*, le retrait\* doit être au moins égal à la hauteur de la construction à l'égout du toit\* ou à l'acrotère\* ( $L \geq H$ ), avec un minimum de 8 mètres.

5.1.3. Les constructions annexes\* peuvent être implantées sur les limites séparatives\* ou en retrait\* avec un minimum de 1 mètre ou 8 mètres en cas de vue(s)..

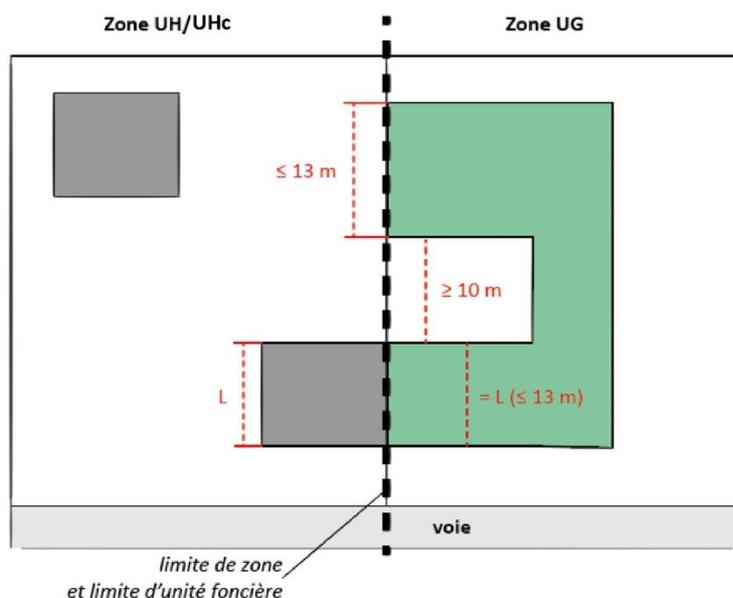
5.1.4. Les aires de stationnement doivent être réalisées en retrait\* des limites séparatives\* avec un minimum de 2 mètres, sauf si le fonds voisin est protégé des nuisances par un mur plein d'au minimum 1,2 mètre de haut.

5.1.5. Les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères peuvent être implantés sur les limites séparatives\* ou en retrait\* d'au moins 1 mètre.

### **5.2. Dispositions particulières**

5.2.1. Lorsque la limite séparative\* est aussi une limite de la zone UH et UHc, deux dispositions s'appliquent :

- les façades\* en limite séparative\* doivent être d'une longueur inférieure à 13 mètres et être distantes entre elles d'au moins 10 mètres,
- lorsqu'une construction principale existante est implantée sur la limite séparative\*, une façade\* de la nouvelle construction implantée en limite séparative\* (le cas échéant) doit être adossée à la construction existante\* sans en dépasser la hauteur et la longueur.



5.2.2. S'il existe une construction implantée en limite séparative\* de fond de parcelle sur le terrain contigu, la nouvelle construction peut être adossée à la construction existante\*, à condition de ne pas en dépasser la hauteur et la longueur dans les limites du présent règlement.

### Article AUg-6 : Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur un même terrain d'assiette

#### **Champ d'application**

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les éléments de modénature\*, marquises, auvents, débords de toiture ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès\* pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage ;
- les perrons non clos et escaliers d'accès\*.

#### **6.1. Dispositions générales**

6.1.1. Lorsque les constructions principales réalisées sur un même terrain d'assiette\* ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades\* en vis-à-vis sans vue\* doit être au moins égale à 8 mètres.

6.1.2. Lorsque l'une au moins des façades\* des deux constructions principales non contiguës réalisées sur un même terrain d'assiette\* comporte une ou plusieurs vues\*, la distance séparant les façades\* en vis-à-vis doit être au moins égale à 16 mètres.

6.1.3. La distance minimale en tout point entre une construction principale et une construction annexe\* est fixée à 1 mètre.

#### **6.2. Dispositions particulières**

Il n'est pas fixé de règle :

- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- entre deux constructions annexes\* ;
- pour les ouvrages techniques.

### Article AUg-7 : Emprise au sol\* des constructions

#### **Champ d'application**

L'emprise au sol\* est la projection verticale 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 qui n'excèdent pas 60 cm également, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 30 cm d'épaisseur posés sur les constructions existantes ainsi que les ombrières mises en place sur les parcs de stationnement de plus de 10 places de stationnement.

Par ailleurs, sont également incluses dans le calcul de l'emprise au sol\* toute construction ou partie de construction s'élevant à plus de 60 cm du terrain existant\* avant travaux.

#### **7.1. Dispositions générales**

L'emprise au sol\* des constructions ne peut excéder :

<b>Superficie du terrain d'assiette*</b>	<b>Emprise au sol* maximale autorisée</b>
	<b>AUg</b>
< 600 m <sup>2</sup>	30%
≥ 600 m <sup>2</sup> et < 1000 m <sup>2</sup>	50%
≥ 1000 m <sup>2</sup>	60%

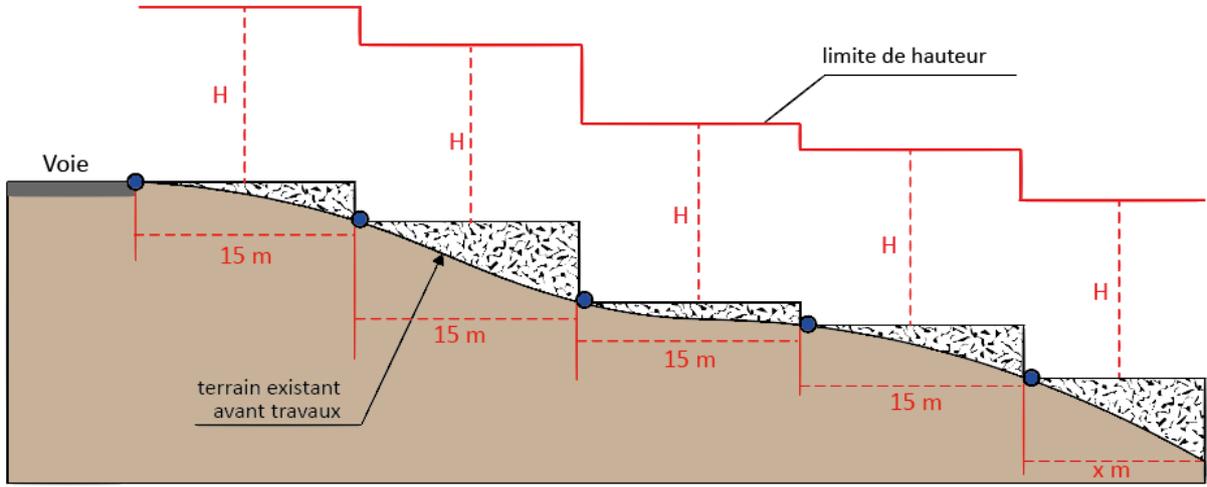
### Article AUg-8 : Hauteur des constructions

#### **Champ d'application**

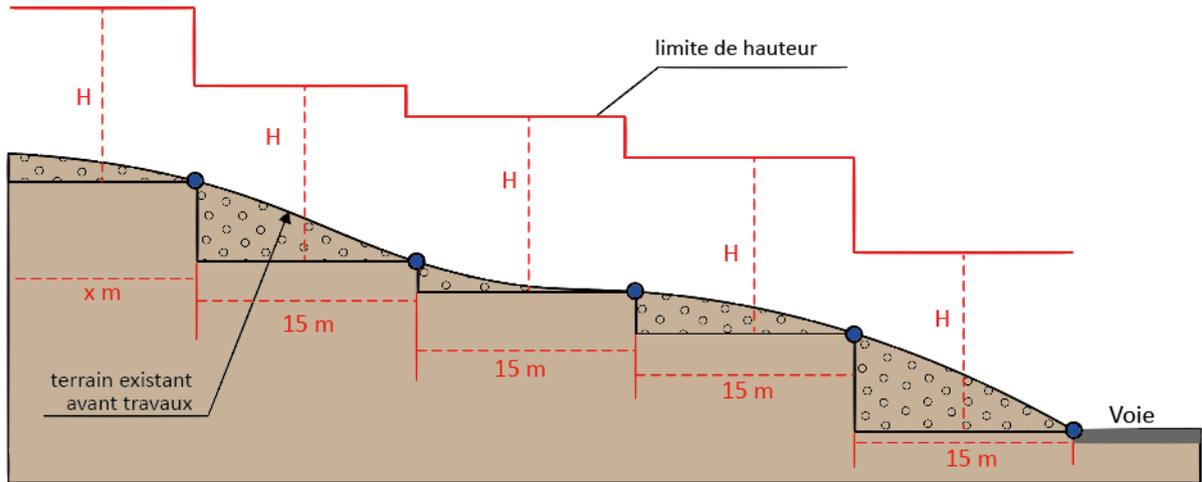
Ne sont pas comptabilisés dans la hauteur maximale autorisée :

- Les souches de cheminées ;
- Les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables dans la limite d'1,5 mètre de hauteur comptée à partir du point culminant du bâtiment sur lequel ils prennent place ;
- Les garde-corps dans la limite de 1,2 mètre et à condition d'être traités à claire-voie.
- En cas de travaux sur des constructions existantes et régulièrement édifiées, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 30 cm d'épaisseur.

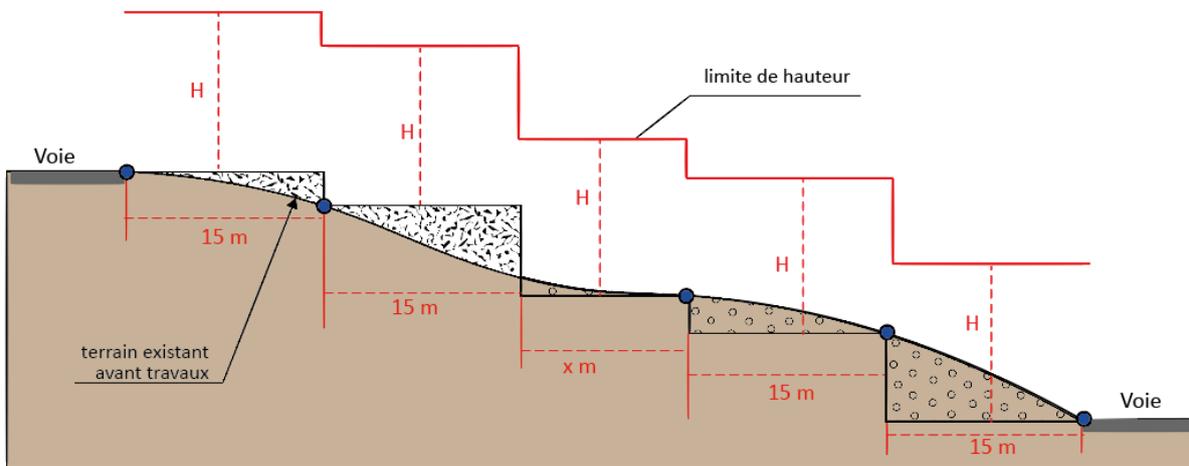
Le niveau de référence pour la mesure de hauteur est celui de la voie de desserte du terrain pour le 1<sup>er</sup> plateau de 15 mètres de profondeur et celui du terrain existant\* avant travaux pour les plateaux de 15 mètres de profondeur suivants (référence prise à l'entame du plateau). Dans le cas de terrains traversants, la tranche de 15 mètres (ou moins) servant de jonction entre le niveau haut et le niveau bas est prise au regard de la rue la plus basse. Les schémas suivants illustrent cette définition.



● Point de référence du terrain existant avant travaux pris à l'entame de chaque plateau côté voie



● Point de référence du terrain existant avant travaux pris à l'entame de chaque plateau côté voie



● Point de référence du terrain existant avant travaux pris à l'entame de chaque plateau côté voie

## 8.1. Dispositions générales

8.1.1. La hauteur maximale des constructions est fixée à :

Zone	Constructions principales				Annexes
	Toiture à plusieurs pentes		Toiture à une seule pente	Toiture plate	
	Faîtage	Egout du toit ou acrotère	Faîtage	Acrotère	
AUg	12 mètres	9 mètres	9 mètres	9 mètres	3 mètres

8.1.2. Les garde-corps de sécurité inférieurs à 1,2 mètres ne sont pas constitutifs d'un acrotère\* lorsqu'ils sont réalisés à claire-voie\*.

## 8.2. Dispositions particulières

8.2.1. S'il existe une construction implantée en limite séparative\* du terrain contigu et que sa hauteur est supérieure à celle fixée au 8.1.1., la nouvelle construction peut être adossée à la construction existante\*, à condition de ne pas en dépasser le gabarit

8.2.2. Lorsque la limite séparative\* est également une limite de la zone UH et UHc, la hauteur maximale dans une bande de 8 mètres par rapport à cette limite séparative\* est fixée à :

Zone	Constructions principales				Annexes
	Toiture à plusieurs pentes		Toiture à une seule pente	Toiture plate	
	Faîtage	Egout du toit ou acrotère	Faîtage	Acrotère	
AUg	10 mètres	7 mètres	7 mètres	7 mètres	3 mètres

8.2.3. Lorsque la construction principale prévue sur l'unité foncière\* fait preuve d'exemplarité environnementale telle que définie dans le code de la construction et de l'habitation, la hauteur maximale de façade et la hauteur maximale de construction peuvent être majorées de 2,5 mètres sur 30% de l'emprise du bâtiment existant ou à créer.

Cette règle ne s'applique pas aux extensions.

8.2.4. Les dispositions fixées au 8.1.1. et 8.1.2. ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

8.2.5. Dans la zone du PPRI, le terrain existant\* est celui du niveau de référence correspondant à la cote de hauteur de crue.

## Article AUg-9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures\*

### 9.1. Dispositions générales

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.

9.1.1. Les constructions doivent s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti en respectant au mieux la végétation existante, la morphologie des lieux et l'architecture environnante. Les constructions doivent tenir compte des traits dominants du paysage bâti et végétal de la commune, afin d'en préserver les particularités et de garder une harmonie entre les constructions à édifier ou à aménager et l'environnement bâti et végétal existant.

9.1.2. Composition générale :

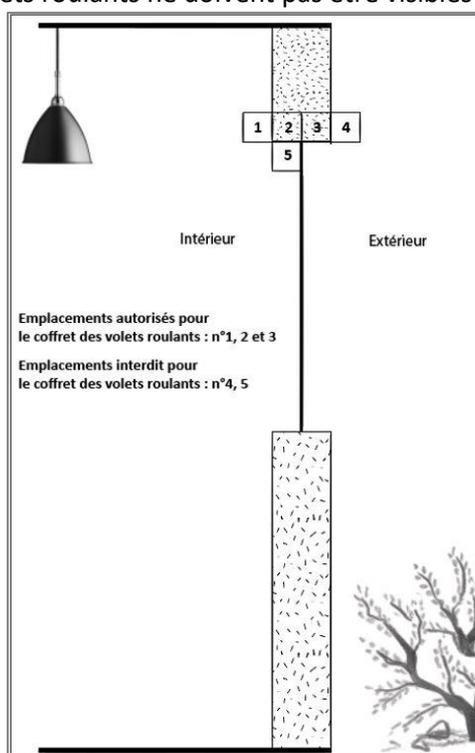
- Les façades\* à l'alignement doivent avoir une longueur inférieure à 50 mètres et être distantes entre elles d'au-moins 8 mètres.
- Les linéaires de façade\* supérieurs à 50 mètres sont interdits.

9.1.3. Aspect des matériaux :

- Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur les façades\* extérieures des constructions et des clôtures\*.
- Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.
- Les jointements au mortier gris autour des pierres naturelles régionales et notamment des pierres en meulière ou en grès sont interdits.

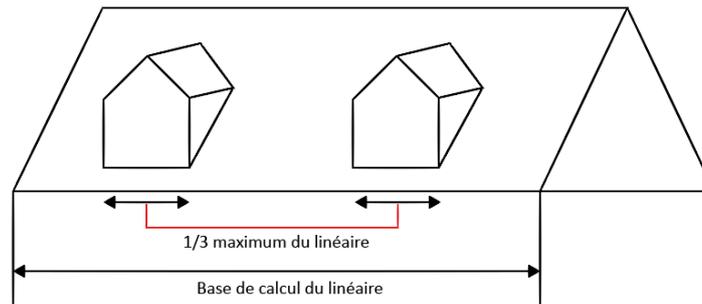
9.1.4. Façades\* :

- Toutes les façades\* des constructions doivent être traitées avec le même soin et en harmonie entre elles.
- Les façades\* aveugles doivent être traitées avec le même soin que les façades\* principales. Leur ornementation ou leur végétalisation doit être recherchée.
- Les coffrets de volets roulants ne doivent pas être visibles en façade.



9.1.5. Toitures :

- Les couvertures d'aspect tôle ondulée, papier goudronné ou fibrociment sont interdites sur les constructions principales.
- Les édicules et ouvrages techniques tels que machineries d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être intégrés harmonieusement à la construction.
- Les cheminées peuvent dépasser du volume de la toiture et excéder de 50 cm la hauteur définie à l'article 8.
- Les cheminées doivent être traitées avec des matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.
- Les lucarnes\* en saillie\* peuvent dépasser du gabarit de la construction à condition que leur longueur cumulée soit inférieure au tiers de la longueur de la façade\*, qu'elles ne soient pas accolées et qu'elles soient en retrait du plan de la façade.



- Les toitures terrasses peuvent être admises à condition de correspondre au moins à l'un des cas suivants :
  - couvrir moins de 50% de l'emprise du bâtiment ;
  - faire l'objet d'un traitement végétalisé sur au moins 80% de la superficie de toiture réalisée en terrasse ;
  - être destinées à recevoir des installations de type panneaux solaires ou photovoltaïque sur au moins 80% de la superficie de toiture réalisée en terrasse ;Dans tous les cas, le traitement des toitures-terrasses (volumes, matériaux, couleurs) doit garantir leur bonne insertion dans le site, y compris depuis les points de vue éloignés.
- Les toitures de toute nature (à pente ou non) peuvent être végétalisées. Dans ce cas, elles doivent comporter tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.
- Les éléments des dispositifs permettant la production d'énergie à partir de l'énergie solaire doivent s'inscrire dans la composition d'ensemble du projet et être parfaitement intégrés aux constructions :
  - ils seront préférentiellement installés sur les constructions annexes\* ;
  - ils devront respecter la pente de la toiture à l'exception des toitures-terrasses ;
  - ils devront être positionnés de préférence au plus proche de la gouttière afin de limiter leur impact visuel ;
  - ils s'inscriront de préférence dans le rythme des ouvertures existantes pour ne pas clairsemer le toit d'éléments isolés, à l'exception des toitures-terrasses ;
  - les panneaux à tubes seront de préférence évités.

#### 9.1.6. Eléments techniques :

- Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade\*.
- Les balcons et autres éléments en surplomb doivent canaliser leurs eaux. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias\* et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toutes

salissures des façades\*. Les dispositifs de trop-plein visibles type « pissettes » sont de préférence évités.

- Les rampes destinées à desservir les espaces de stationnement doivent être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs. Il est préconisé d'opter pour des chemins de roulement.
- Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, de préférence non visible depuis l'espace public ou camouflés par un revêtement identique à la façade\* ou s'harmonisant avec elle.
- Les coffrets d'alimentation, pompes à chaleur, VMC, climatisations et autres éléments techniques doivent être intégrés dans la composition générale de la façade\* des constructions à l'alignement\* et présenter une couleur identique à celle du ravalement.
- Les citernes destinées à recueillir l'eau pluviale et les installations similaires doivent être implantées de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public.

#### 9.1.7. Clôtures\* et portails :

- Les clôtures\* sur rue participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre, leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec la construction.
- A l'exception des poteaux dont la hauteur est limitée à 2,5 mètres, chapeau compris, la hauteur totale moyenne est limitée à 2 mètres.
- Si la clôture comprend un mur plein, la hauteur moyenne de ce dernier ne doit pas dépasser 1,20m. Elle peut être ajustée pour accueillir les coffrets techniques et boîtes aux lettres qui doivent être regroupés en tenant compte de l'emplacement du futur portail.
- En cas de modification portant sur moins de la moitié d'une clôture\* existante, la partie modifiée peut conserver les caractéristiques de la partie non modifiée.
- La hauteur moyenne des autres clôtures\* ne peut excéder 2 mètres.
- La conception des clôtures\* doit prendre en compte la nécessité d'assurer une continuité biologique avec les espaces libres voisins et avec l'espace public. Sauf impossibilité technique, elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture\* de format 15 cm x 15 cm, par tranche entamée de 20 m de linéaire de clôture\*.
- Les clôtures\* réalisées en pierres naturelles régionales du type « meulière » ou « grès » doivent être conservées. Leur destruction partielle reste possible pour la réalisation d'un accès\*, si aucune autre solution satisfaisante ne peut être trouvée. Leur destruction totale reste possible si la future construction est implantée à l'emplacement de ces clôtures, à condition que la façade\* de la future construction ait un aspect extérieur similaire à la clôture détruite.

#### **Article AUg-10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti repéré**

Sans objet.

#### **Article AUg-11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions**

Pour les constructions soumises à l'application de la réglementation thermique type RT 2012, les exigences suivantes devront être respectées :

Critère d'Analyse	Prescriptions
<b>Bbio</b> : Besoin bioclimatique conventionnel en énergie d'un bâtiment pour le chauffage, le refroidissement et l'éclairage artificiel. Il traduit les efforts architecturaux réalisés pour réduire les consommations énergétiques.	Bbio < Bbio max – 10 %
<b>Cep</b> : Consommation en énergie primaire pour le chauffage, le refroidissement, la production d'eau chaude sanitaire, l'éclairage artificiel des locaux et les auxiliaires de fonctionnement.	Cep < Cep max – 10 %

Les autres constructions devront respecter la réglementation environnementale en vigueur.

### Sous-section 2.3. : Traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis et abords de construction

#### Article AUg-12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surface éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aire de jeux et de loisirs

##### 12.1. Dispositions générales

12.1.1. Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement). Les éléments paysagers et les plantations d'intérêt préexistants, en particulier les arbres, doivent être au maximum conservés sous réserve de leur bon état phytosanitaire.

12.1.2. Les espaces végétalisés sur dalle doivent comporter au moins 60 cm d'épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.

12.1.3. Les emplacements de stationnement ne peuvent être réalisés sur des espaces de pleine-terre\*.

##### 12.2. Espaces libres

Les obligations minimales suivantes s'imposent. Un coefficient de biotope par surface (CBS)\* s'applique pour chaque terrain d'assiette\* :

Superficie du terrain d'assiette*	CBS*	Dont espace de pleine terre*
< 600 m <sup>2</sup>	0,55	0,45 (soit 45% du terrain d'assiette*)

Superficie du terrain d'assiette*	CBS*	Dont espace de pleine terre*
≥ 600 m <sup>2</sup> et < 1000 m <sup>2</sup>	0,45	0,3 (soit 30% du terrain d'assiette*)
≥ 1000 m <sup>2</sup>	0,3	0,2 (soit 20% du terrain d'assiette*)

Pour le détail du calcul du CBS\*, se référer à la définition du lexique.

### **12.3. Plantations et aménagements paysagers**

- 12.3.1. Un arbre est imposé pour 50 m<sup>2</sup> de surface de pleine terre\* (arbre(s) existant(s) conservé(s) ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être répartis sur le terrain et plantés dans un espace de pleine terre\* au moins égal à un carré d'1,5 mètre de côté.
- 12.3.2. Pour plusieurs arbres plantés en alignement\*, on privilégiera autant que possible les fosses en tranchées filantes et les pieds d'arbres continus et végétalisés.
- 12.3.3. La plantation arborée doit être composée d'espèces indigènes\* à la région Ile-de-France.
- 12.3.4. La plantation d'espèces invasives\* est interdite. Il est recommandé de ne pas conserver les espèces invasives\* existantes sur le terrain.
- 12.3.5. Aucun exhaussement de sol au-delà de 30 cm n'est autorisé au-dessus du collet (base du tronc au niveau du sol) d'un arbre conservé pour la prise en compte du 12.3.1.
- 12.3.6. Aucun affouillement de sol n'est autorisé dans un rayon de 3 mètres autour du collet (base du tronc au niveau du sol) d'un arbre conservé pour la prise en compte du 12.3.1.

### **12.4. Plantations des aires de stationnement à l'air libre**

L'article 12.4. ne s'applique pas pour les aires de stationnement closes et couvertes.

- 12.4.1. A partir de 5 places de stationnement, les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre supplémentaire par tranche de 5 places de stationnement entamée (cette règle s'entend en addition au 12.3.1.). Les arbres doivent être répartis à immédiate proximité des surfaces affectées au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, à partir de 5 places de stationnement, les places de stationnement seront réalisées avec des revêtement perméables et/ou drainants.
- 12.4.2. Les nouveaux parcs de stationnement de plus de 10 places pourront être équipées d'ombrières solarisées\* équivalentes à minimum 50% de la superficie du parking. Les ombrières seront solarisées à 100% et ne devront pas être situées sous la houpe des arbres plantés. Pour ce faire, les arbres seront plantés préférentiellement autour du parc de stationnement.

12.4.3. Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 1 000 m<sup>2</sup>. Lorsque leur surface excède 2 000 m<sup>2</sup>, ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives. Chaque « secteur » ainsi délimité ne devra pas avoir une superficie supérieure à 500 m<sup>2</sup>.

12.4.4. La fosse des arbres plantés sur les aires de stationnement devra mesurer au minimum 1,5 mètre de côté et 2 mètres de profondeur.

### **12.5. Dispositions particulières**

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions, installations et aménagement à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, ainsi que pour les travaux d'isolation par l'extérieur de moins de 30 cm d'épaisseur sur les constructions existantes.

## **Article AUg-13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger**

### **13.1. Dispositions générales**

13.1.1. Il est recommandé d'assurer la continuité entre les espaces verts créés et les espaces verts des terrains voisins, notamment lorsqu'il s'agit d'espaces d'intérêt écologique et/ou paysagers protégés » repérés sur le plan de zonage.

## **Article AUg-14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales**

### **14.1. Dispositions générales**

14.1.1. Toute construction, installation ou aménagement doit respecter le règlement intercommunal d'assainissement.

14.1.2. Il est nécessaire d'assurer la rétention à la source des eaux pluviales, sans rejet au réseau public, pour tous nouveaux projets urbains de construction ou de rénovations instruits dans le cadre d'un permis de construire ou d'aménager. En cas d'impossibilité démontrée par le pétitionnaire de respecter cet objectif (notamment par la réalisation d'une étude de sol du terrain définissant les capacités d'infiltration), l'obligation est la suivante :

- Pour tout projet de moins de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il doit être recherché une déconnexion totale du réseau d'eaux pluviales. En cas d'impossibilité constructive (manque de place, ou capacité des sols insuffisante à l'infiltration) et après qu'aient été mises en œuvre toutes les possibilités techniques, il pourra être rejeté les eaux pluviales résiduelles dans le réseau tout en maîtrisant les flux polluants en intégrant la rétention a minima de 80 % de la pluviométrie annuelle, correspondant, sur le territoire, à la retenue d'une lame d'eau de 8 mm en 24h pour le bassin versant de l'Yvette, et de de 10 mm en 24h pour le bassin versant de la Bièvre ;
- Pour tout projet de plus de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher situé au sein du bassin versant de la Bièvre, le débit de fuite maximal autorisé est de 0,7 litre / s / ha pour une pluie d'occurrence cinquantennale.

- Pour tout projet de plus de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher situé au sein du bassin versant de l'Yvette, le débit de fuite maximal autorisé est de 1,2 litres / s / ha pour une pluie d'occurrence cinquantennale.

Il est nécessaire de mettre en œuvre des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales de préférence à ciel ouvert, en mettant notamment en avant les solutions alternatives de gestion des eaux pluviales à double fonction (sport, parking, espace vert, promenade, ...) afin de garantir la pérennité de leur efficacité. Il est par ailleurs recommandé que les nouveaux projets ou rénovations urbaines comportent des dispositions permettant d'éviter, ou limiter les dégâts (muret, profilage de voiries,...) provoqués par des événements pluvieux supérieurs à la pluie de dimensionnement retenue.

Toute installation artisanale ou commerciale doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité pour s'assurer la protection efficace du milieu.

## Sous-section 2.4. : Stationnement

### Article AUg-15 : Obligation de réalisation d'aires de stationnement

#### **Champ d'application**

#### **Champ d'application**

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'entre elles la norme qui lui est propre.

Le calcul des places de stationnement sera effectué dès la première tranche entamée de surface de plancher\* et en arrondissant le résultat obtenu par application de la norme.

Les places commandées\* sont prises en compte pour le calcul réglementaire du nombre de places à réaliser à conditions :

- d'être exclusivement liées à la sous-destination logement\* ;
- que les places non commandées\* représentent au moins une place par logement\* ;
- que chaque place commandée\* ne soit accessible que par une place non commandée\* ;
- qu'il n'y ait pas plus d'une place commandée\* par place non commandée\*.

#### **15.1. Dispositions générales**

##### **15.1.1. Dimensions et réalisation des places de stationnement des automobiles**

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les prescriptions ci-après.

Les places créées ou réaménagées, ainsi que les boxes et garages, doivent respecter les dimensions minimales suivantes :

#### **En cas de stationnement en bataille / perpendiculaire :**

- Longueur : 5 mètres
- Largeur : 2,50 mètres
- Dégagement : 5 mètres

#### **En cas de stationnement en épi**

- Longueur : 5,15 mètres pris perpendiculairement à la voie ;
- Largeur : 2,25 mètres
- Dégagement : 4 mètres

#### **En cas de stationnement longitudinal :**

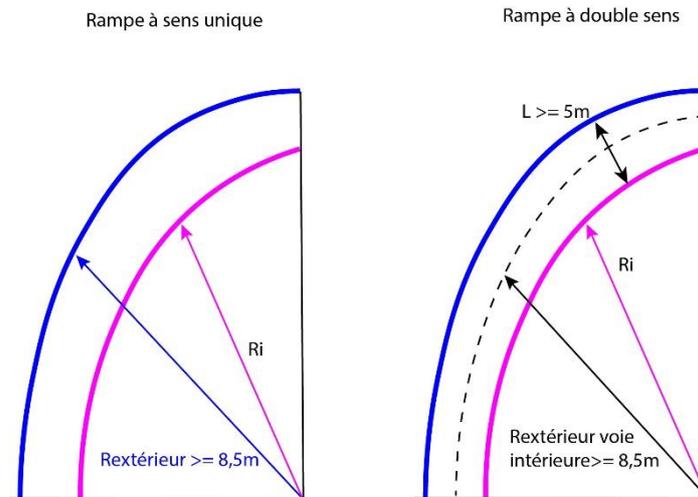
- Longueur : 5 mètres
- Largeur : 2 mètres
- Dégagement : 3,5 mètres

### 15.1.2. Cheminements d'accès\* aux aires de stationnement

Les cheminements d'accès\* aux aires de stationnement doivent avoir une largeur au moins égale à 2,50 m ou dans le cas d'accès existant, cette largeur pourra être ponctuellement inférieure si la circulation des véhicules reste possible.

Ils ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 4 premiers mètres à partir de l'alignement\* ne doit pas excéder 5%. Au-delà, la pente maximale admise pour les rampes est de 18%.

Pour les courbes, le rayon de courbure extérieur de la rampe à sens unique, ou le rayon de courbure extérieur de la voie intérieure dans les cas d'une rampe à double sens, ne peut être inférieur à 8,50 m. Ce rayon est mesuré en projection horizontale. Pour une rampe à double sens, une largeur de 5,00 m minimum devra être respectée.



### 15.1.3. Normes de stationnement des automobiles

La suppression de place de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que toute place supprimée soit récréée sur le terrain.

Les places de stationnement doivent être réalisées en répondant aux normes ci-dessous, calculées au prorata de la surface de plancher\* ou au prorata du nombre de logements\* ou de chambres.

Dans certains cas, la norme est différente pour les projets inscrits à moins de 500 mètres d'une gare du réseau ferré d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, secteurs repérés sur le plan de zonage et dénommé « **ZONE 1** ».

Destination de la construction	Norme Plancher (le minimum exigé)	Norme Plafond (maximum réalisable)
Logement*	2 places par logement* et 1 place par logement* en zone 1  1 place visiteur pour 5 logements* à partir de 5 logements*, sauf en zone 1	Pas de norme plafond.

Destination de la construction	Norme Plancher (le minimum exigé)	Norme Plafond (maximum réalisable)
<p><b>Logement* social</b></p> <p><b>Hébergement</b> pour étudiants, résidences et structures d'hébergement et de services à vocation sociale (personnes âgées, foyers divers, ...)</p>	<p>1 place par logement* et 0,5 place par logement* en zone 1</p> <p>1 place pour 3 chambres et 1 place pour 6 chambres en zone 1</p>	<p>Pas de norme plafond.</p> <p>Pas de norme plafond.</p>
<p><b>Bureaux</b></p>	<p>1 place pour 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher*</p>	<p>Pas de norme plafond</p> <p>Zone 1 : 1 place pour 45 m<sup>2</sup> de surface de plancher*</p>
<p><b>Artisanat et commerces de détail</b></p>	<p>Il n'est pas fixé de norme</p>	<p>Pas de norme plafond</p>
<p><b>Hôtels et autres hébergements touristiques</b></p>	<p>1 place pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher*</p>	<p>Pas de norme plafond</p>
<p><b>Restauration</b></p>	<p>Il n'est pas fixé de norme</p>	<p>Pas de norme plafond</p>
<p><b>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</b></p>	<p>Il n'est pas fixé de norme</p>	<p>Pas de norme plafond</p>
<p><b>Cinéma</b></p>	<p>1 place pour 10 fauteuils</p>	<p>1 place pour 3 fauteuils</p>
<p><b>Entrepôt</b></p>	<p>1 place pour 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher*</p>	<p>Pas de norme plafond</p>
<p><b>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</b></p> <p><b>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</b></p> <p><b>Etablissements d'enseignement</b></p> <p><b>Etablissement de santé et d'action sociale</b></p> <p><b>Salles d'art et de spectacles</b></p> <p><b>Autres équipements recevant du public</b></p>	<p>Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...)</p>	<p>Pas de norme plafond</p>

#### 15.1.4. Normes de stationnement des deux-roues motorisés

Pour toute construction à destination d'habitation ou de bureau supérieure à 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*, il est exigé une aire de stationnement pour deux-roues motorisés dont la surface, calculée au prorata de la surface de plancher\* pour ces destinations, ne peut être inférieure à 1 % de la surface de plancher\*, avec un minimum de 5 m<sup>2</sup>.

#### 15.1.5. Normes de stationnement des vélos et poussettes

Des places de stationnement doivent être réalisées pour les deux-roues non motorisés et poussettes. Elles doivent être :

- couvertes, exclusivement réservées aux vélos et poussettes, sécurisées et équipées de dispositifs fixes d'accroche, facilitant la performance des systèmes d'antivol ;
- facilement accessibles depuis l'espace public et les accès\* aux constructions ;
- situées en rez-de-chaussée, ou à défaut en extérieur sur la parcelle.

Lorsqu'un emplacement de stationnement vélos est exigible, les espaces dédiés seront d'au minimum 10 m<sup>2</sup> de surface unitaire.

2 %, arrondis à l'unité inférieure, des places de stationnement vélos seront dédiées aux vélos cargo pour une surface de 1,40 m x 2,60 m par emplacement.

Pour toute construction à partir de 4 logements\* pour l'habitation ou d'une surface supérieure à 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* pour les autres destinations, ou pour toute extension\* créant plus de 4 logements\* pour l'habitation ou plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* pour les autres destinations, il est exigé une surface minimale de locaux pour les vélos et poussettes, calculée au prorata de la surface créée suivante :

Destination de la construction	Norme Plancher (minimum)
<b>Logement*/Logement* social</b>	1,5% de la surface de plancher*
<b>Hébergement</b> pour étudiants, foyers divers hors résidences personnes âgées.	1,5% de la surface de plancher*
<b>Bureaux</b>	1,5% de la surface de plancher*
<b>Artisanat et commerces de détail</b>	Il n'est pas fixé de norme
<b>Hôtels et autres hébergements touristiques</b>	1,5% de la surface de plancher*
<b>Restauration</b>	Il n'est pas fixé de norme
<b>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</b>	Il n'est pas fixé de norme
<b>Cinéma</b>	1 place pour 10 fauteuils
<b>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</b>	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de

Destination de la construction	Norme Plancher (minimum)
<b>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</b>  <b>Etablissement de santé et d'action sociale</b>  <b>Salles d'art et de spectacles</b>  <b>Autres équipements recevant du public</b>	fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...)
<b>Etablissements d'enseignement</b>	1 place (1,5 m <sup>2</sup> ) pour 10 élèves

Les permis de construire engagent à la conformité sur le stationnement vélo avec le PLU applicable et les minimums réglementaires nationaux. C'est la norme la plus contraignante qui s'applique entre le PLU et le Code de la Construction et de l'Habitation.

#### **15.1.6. Réalisation d'aires de stationnement pour les livraisons**

Les emplacements nécessaires et adaptés pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, déchargement et manutention pour les livraisons doivent être réalisés sur les emprises privées.

Une aire de stationnement pour les livraisons doit être prévue pour les constructions neuves dont la surface de plancher\* totale atteint les seuils ci-dessous :

- Pour les constructions de plus de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* à destination de commerce de détail et artisanat et de bureaux ;
- Pour les constructions de plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* à destination d'entrepôts et de commerce de gros ;

L'aire doit être facilement accessible depuis le domaine public et avoir les caractéristiques minimales suivantes :

- Largeur : 3,5 mètres ;
- Longueur : 8 mètres ;
- Hauteur : 4,2 mètres.

#### **15.2. Dispositions particulières**

15.2.1. Les rampes d'accès\* aux espaces de stationnement de plus de 10 places doivent permettre le croisement de véhicules au sein du terrain d'assiette\* afin d'éviter l'attente sur le domaine public. Pour ce faire, tout dispositif permettant d'éviter l'attente sur la voie publique devra être mis en œuvre.

15.2.2. La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de réhabilitation, restauration surélévation\*, aménagement et/ou extension\* d'une construction existante\* à usage d'habitation, à conditions :

- qu'il ne soit pas créé plus de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*
- que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements\*.

Cette disposition ne peut pas s'appliquer à plusieurs autorisations d'urbanisme délivrées sur le même terrain d'assiette et qui cumulées aboutiraient à la création d'une seule extension de plus de 25 m<sup>2</sup>.

Si l'une de ces conditions n'est pas remplie, le nombre de places total après achèvement des travaux doit respecter les dispositions du présent article.

15.2.3. Il n'est pas exigé la création de nouvelles places de stationnement pour un changement de destination de locaux, à condition que la surface de plancher\* des locaux ayant une destination différente de l'habitation reste inférieure à 30 m<sup>2</sup>, avant et après changement.

## Section 3 : Equipements et réseaux

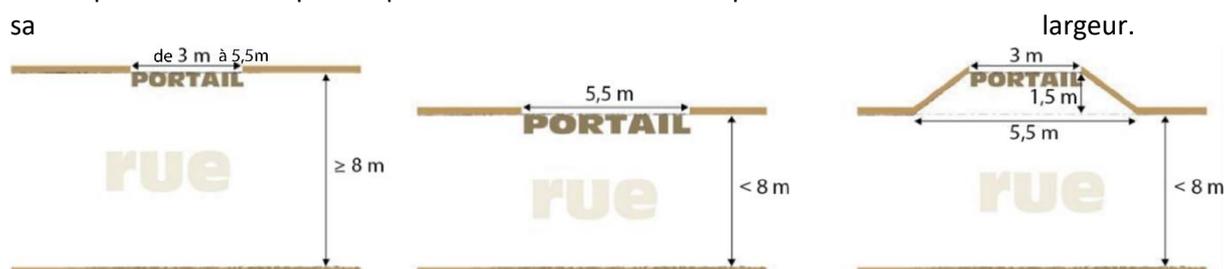
### Article AUg-16 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès\* aux voies publiques

#### **16.1. Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées**

- 16.1.1. 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 terrain ou sur un terrain voisin.
- 16.1.2. Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à destination des constructions à édifier ou à aménager, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès\*, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.
- 16.1.3. Les nouvelles voies en impasse (desservant au moins deux unités foncières\* bâties ou à bâtir) d'au moins 50 mètres ou la prolongation d'une voie en impasse existante portant la longueur de la voie à plus de 50 mètres doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de sécurité incendie puissent faire demi-tour.
- 16.1.4. Pour toute opération soumise à permis d'aménager (PA), la largeur minimale des nouvelles voies est portée à 8 mètres, dont 5,5 mètres de chaussée, pour toute voie supportant une circulation automobile et desservant plus de trois logements\* et/ou trois bâtiments.
- 16.1.5. Des conditions de desserte différentes peuvent être admises pour les projets d'extension\*, de restauration ou de réhabilitation de constructions existantes\*, s'il n'est pas créé de nouveau logement\*.

#### **16.2. Conditions d'accès\* aux voies ouvertes au public**

- 16.2.1. L'ensemble des places de stationnement aménagées sur le terrain doit être desservi par un accès depuis un accès unique depuis la voie de desserte. Cet accès aura une largeur minimum de 3 mètres, et maximale de 5,50 mètres. Lorsque l'unité foncière\* est desservie par plusieurs voies, un second accès peut être aménagée sur une autre voie de desserte.
- 16.2.2. Lorsque la voie de desserte a une largeur inférieure à 8 mètres, l'accès\* doit avoir une ouverture de 5,5 mètres à l'alignement\*. La largeur de l'accès\* peut être ramenée à 3 mètres à 1,5 mètres en recul\* de l'alignement\*. Lorsque la voie de desserte a une largeur supérieure ou égale à 8 mètres, l'accès\* doit avoir une ouverture comprise entre 3 mètres et 5,5 mètres. Ces dispositions ne s'imposent pas en cas de réfection d'un portail existant sans réduction de sa



- 16.2.3 La largeur de cet accès\* peut être inférieure à 3 mètres en cas d'extension\* d'une construction existante\* et à condition de ne pas créer de logement\* supplémentaire.

16.2.4. L'emplacement des nouveaux accès\* carrossables doit tenir compte :

- du risque éventuel pour la circulation et la sécurité des usagers de l'espace public ou des personnes utilisant ces accès\*. La sécurité des usagers doit être appréciée compte tenu de la position des accès\*, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic ;
- des alignements\* d'arbres sur la voie publique et autres espaces paysagers ou d'intérêt écologique, afin d'assurer le maintien de leur bon état phytosanitaire ;
- des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situé sur l'emprise de la voie ;
- des accès\* existants sur les parcelles limitrophes, afin de limiter l'impact sur l'espace public.

## **Article AUg-17 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

### **17.1. Alimentation en Eau potable**

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

17.1.2. Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une sécurité incendie conformément aux normes en vigueur.

### **17.2. Assainissement des eaux usées et pluviales**

Toute construction, installation ou aménagement doit respecter le règlement intercommunal d'assainissement.

Pour tout raccordement sur les collecteurs intercommunaux du SIAHVY, le règlement d'assainissement collectif du SIAHVY s'applique.

### **17.3. Communications électroniques, réseau électrique, éclairage public et autres réseaux d'énergie**

17.3.1. Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain sur le terrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

17.3.2. Doivent être prévues dans les façades\* ou les clôtures\*, les réservations pour les coffrets d'alimentation en électricité et en gaz ainsi que pour les réseaux de télécommunication.

17.3.3. A l'exception des extensions\* de construction ne créant pas de logements\* ou de superficie de bureaux supplémentaires, toute nouvelle construction doit être desservie par les réseaux de communication électronique à très haut débit ou disposer des fourreaux d'attente de connexion.

### **17.4. Collecte des déchets et des ordures ménagères pour les nouvelles constructions**

Les constructions nouvelles ou faisant l'objet d'une restructuration lourde, composées de 3 logements ou plus, doivent comporter des aménagements ou des locaux pour les ordures ménagères, adaptés à leur importance et aux activités qui s'y exercent. Les locaux doivent être accessibles de plain-pied à partir de la voie de desserte ou du trottoir. Leur configuration doit éviter que les containers soient visibles depuis l'espace public.

Pour les constructions comprenant plus de 10 logements, un local ou plusieurs locaux destinés au stockage des ordures ménagères nécessaires au tri sélectif doivent être aménagés.

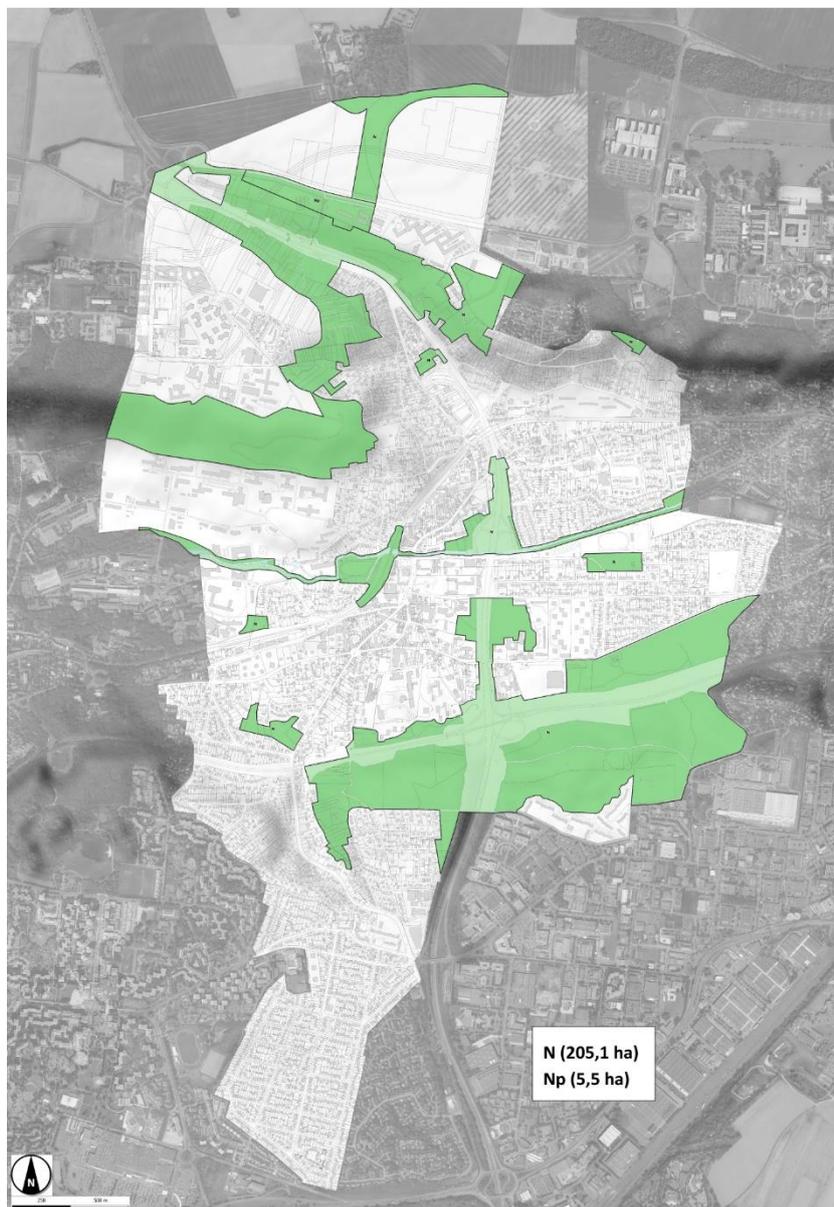
Les locaux de stockage doivent avoir une capacité suffisante pour le remisage des contenants. Dans le cadre d'une opération comprenant 45 logements ou plus, il est obligatoire de réaliser sur l'unité foncière un système d'apport volontaire, sous réserve de respecter les contraintes techniques fixées par l'autorité compétente en matière de gestion des déchets. Si aucun dispositif d'apport volontaire n'est possible techniquement sur l'unité foncière, des locaux destinés au stockage des ordures ménagères nécessaires au tri sélectif doivent être aménagés.

# 4. Dispositions applicables dans les zones naturelles

---

## ZONE N

*La zone N correspond aux espaces naturels de la commune : coteaux boisés, bois et forêts, secteurs proches de l'Yvette y compris les zones humides. Elle comprend un secteur Np situé à Corbeville et destiné à l'aménagement d'un parc en continuité des coteaux boisés.*



## Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

### Article N-1 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits

Sont interdits :

- Tout usage, destination, affectation et type d'activité non cité à l'article N-2.

### Article N-2 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions

Les constructions, les aménagements, les installations et les travaux énumérés ne sont autorisés que dans le cadre du respect des conditions et des limitations décrites.

Sous réserve de leur bonne intégration paysagère et environnementale et de l'absence d'impact sur les zones humides (voir inventaire au sein du rapport de présentation et cartographie en annexe du présent règlement) :

- Les constructions et installations techniques nécessaires à l'activité agricole ou forestière ;
- Les constructions, installations et aménagements à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics liés et nécessaires aux ouvrages publics d'infrastructure terrestre, aux réseaux publics ainsi qu'aux loisirs de plein-air, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Les extensions\* des habitations existantes et des constructions annexes\* à ces habitations, sous conditions et dans les limites suivantes :
  - être réalisées en surélévation\* ou dans le volume d'une construction existante\* à destination d'habitation,
  - sans créer de logement\* supplémentaire.
- 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 antennes relais sous conditions et dans les limites suivantes :
  - s'intégrer dans les paysages et l'environnement et respecter les dispositions de la charte relative aux antennes relais figurant en annexe\* du règlement ;
  - être située en dehors du périmètre d'une construction classée ou inventoriée au titre de la législation sur les monuments historiques et hors sites inscrits et classés ;
  - limiter la multiplication des supports en se servant des installations existantes le cas échéant (mutualisation entre opérateurs) ;
  - pour les antennes relais situées au sein du périmètre d'une construction classée ou inventoriée au titre de la législation sur les monuments historiques et au sein des sites inscrits et classés, les évolutions des installations existantes et nécessaires au fonctionnement du réseau sont autorisées.
- Les aménagements légers suivants, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion des espaces naturels ou à leur ouverture au public et sous réserve que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité écologique et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et plus particulièrement des zones humides :

- les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune,
  - la rénovation des constructions existantes.
- Les travaux nécessaires à la réalisation de bassin de rétention.
  - Les affouillements\* et exhaussements\* des sols, sous conditions et dans les limites suivantes :
    - être situés dans l'emprise des constructions autorisées ;
    - être nécessaires à la réalisation de bassin de rétention ;
    - ou être nécessaires à l'accès\* aux places de stationnement;
    - permettre l'installation de dispositifs de géothermie, qui seront de préférence situés sous les emprises déjà artificialisées ;
    - dans les autres cas, être inférieurs à 1,2 mètre de hauteur et de profondeur par rapport au terrain existant\* avant travaux et concerner au maximum 10% du terrain d'assiette\*, hormis pour les constructions et installations nécessaires au projet d'aménagement de l'échangeur n°9 de la RN 118 (Corbeville) pour lesquelles les affouillements et exhaussements sont autorisés sans limite de hauteur ou profondeur, ni de surface maximale d'unité foncière\* impactée.
  - Les travaux de démolition de constructions.
  - En dehors des espaces d'intérêt écologique et ou paysager protégés, les constructions, installations et aménagements à destination d'équipements sportifs dont la surface de plancher n'excède pas 60 m<sup>2</sup>.

**En complément pour le secteur Np :**

- Les affouillements\* et exhaussements\* des sols, nécessaires à la dépollution des sols ou à la mise en œuvre de procédé de renaturation, sans limitation de hauteur ou de profondeur ;
- Les travaux de démolition de constructions ;
- En dehors des espaces d'intérêt écologique et ou paysager protégés, les constructions, installations et aménagements à destination d'équipements sportifs dont la surface de plancher n'excède pas 60 m<sup>2</sup>.

**Article N-3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle**

Sans objet.

## Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

### Sous-section 2.1. : Volumétrie et implantation des constructions

#### Article N-4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

##### Champ d'application

Le retrait des constructions est mesuré depuis chaque point de la façade jusqu'au point le plus proche de l'alignement actuel ou projeté.

Par ailleurs, ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, sous réserve du respect des normes relatives à la circulation routière et à la sécurité :

- les éléments de modénature\*, marquises, auvents, débords de toiture ;
- les loggia\*s, les balcons et les perrons non clos ;
- en cas de travaux sur des constructions existantes et régulièrement édifiées implantées en recul\*, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 30 cm d'épaisseur ;
- les clôtures, les rampes d'accès, les murs de soutènement,
- les parties enterrées des constructions.

#### 4.1. Dispositions générales

4.1.1. Les constructions doivent s'implanter à l'alignement\* ou en recul\* de 5 mètres minimum des voies et emprises publiques.

4.1.2. Les constructions doivent s'implanter en recul\* de 2 mètres minimum des emprises ferroviaires et des emprises foncières de la RN118.

#### Article N-5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives\*

##### Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives\* des terrains d'assiette, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain. Elles régissent également l'implantation des constructions par rapport aux limites communales.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les éléments de modénature\*, marquises, auvents, débords de toiture ;
- en cas de travaux sur des constructions existantes, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 30 cm d'épaisseur ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les perrons non clos et escaliers d'accès\* et à condition qu'ils soient d'une hauteur inférieure à 60 cm par rapport au terrain existant\* avant travaux ;
- les terrasses de moins de 60 cm de hauteur par rapport au terrain existant\* avant travaux.

Les dispositions de l'article N-5 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

### **5.1. Dispositions générales**

5.1.1. Les constructions doivent être implantées en retrait\* de toutes limites séparatives\*.

5.1.2. Le retrait\* doit être au moins égal à la hauteur de la construction à l'égout du toit\* ou à l'acrotère\* ( $L \geq H$ ), avec un minimum de 8 mètres.

5.1.3. Les aires de stationnement doivent être réalisées en retrait\* des limites séparatives\* avec un minimum de 2 mètres, sauf si le fonds voisin est protégé des nuisances par un mur plein d'au minimum 1,2 mètre de haut.

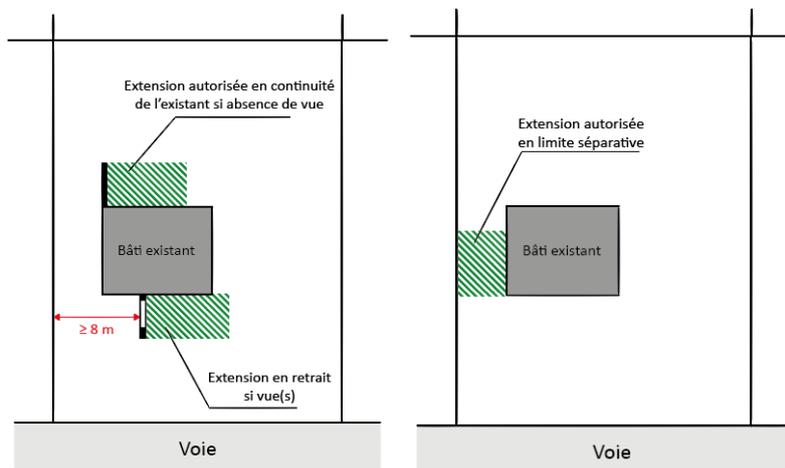
### **5.2. Dispositions particulières**

5.2.1. Les modifications et/ou extensions horizontales des constructions existantes implantées avec un retrait moindre à celui imposé, sont autorisées à conditions que :

- les vues\* nouvellement créées soient implantées au minimum à 8 mètres de la limite séparative\* la plus proche ;
- si l'extension\* ne s'implante pas en limite séparative\*, la distance par rapport à la limite séparative\* latérale ne soit pas diminuée.

Les extensions verticales (surélévations) des constructions existantes sont autorisées à conditions que :

- les vues\* nouvellement créées soient implantées au minimum à 8 mètres de la limite séparative\* la plus proche ;
- si l'extension\* ne s'implante pas en limite séparative\*, la distance par rapport à la limite séparative\* latérale ne soit pas diminuée.



5.2.2. Pour les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, ou un local destiné au stockage des ordures ménagères, l'implantation est possible à l'alignement\* ou en retrait\* d'au moins 1 mètre.

## **Article N-6 : Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur un même terrain d'assiette**

### **Champ d'application**

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les éléments de modénature\*, marquises, auvents, débords de toiture ;
- en cas de travaux sur des constructions existantes, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 30 cm d'épaisseur ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès\* pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage ;
- les perrons non clos et escaliers d'accès\*.

Lorsque les constructions réalisées sur un même terrain d'assiette\* ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades\* en vis-à-vis doit être au moins égale à 16 mètres.

## **Article N-7 : Emprise au sol\* des constructions**

### **Champ d'application**

L'emprise au sol\* est la projection verticale 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 qui n'excèdent pas 60 cm également, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 30 cm d'épaisseur posés sur les constructions existantes ainsi que les ombrières mises en place sur les parcs de stationnement de plus de 10 places de stationnement.

Par ailleurs, sont également incluses dans le calcul de l'emprise au sol\* toute construction ou partie de construction s'élevant à plus de 60 cm du terrain existant\* avant travaux.

### **7.1. Dispositions générales**

*Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.*

- 7.1.1. L'emprise au sol\* des constructions ne peut excéder 5% de la superficie du terrain d'assiette\*.
- 7.1.2. Les extensions\* constructions existantes ne peuvent générer aucune emprise au sol\* supplémentaire à celle existante.
- 7.1.3. Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, l'emprise au sol\* des constructions ne peut excéder 10% de la superficie du terrain d'assiette\*.

## Article N-8 : Hauteur des constructions

### Champ d'application

Ne sont pas comptabilisés dans la hauteur maximale autorisée :

- Les souches de cheminées ;
- Les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables dans la limite d'1,5 mètre de hauteur comptée à partir du point culminant du bâtiment sur lequel ils prennent place ;
- Les garde-corps dans la limite de 1,2 mètre et à condition d'être traités à claire-voie.
- En cas de travaux sur des constructions existantes et régulièrement édifiées, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 30 cm d'épaisseur.

*Les dispositions de l'article N-8 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.*

### 8.1. Dispositions générales

8.1.1. La hauteur maximale des nouvelles constructions est fixée à :

Zone	Constructions principales			Annexes
	Toiture à plusieurs pentes	Toiture à une seule pente	Toiture plate	
	Faîtage	Faîtage	Acrotère	
N	4 mètres	4 mètres	4 mètres	3 mètres
Np	5 mètres	5 mètres	5 mètres	3 mètres

8.1.2. Dans le cas d'une construction existante et régulièrement édifié dépassant la hauteur maximale définie au 8.1.1., la hauteur maximale des constructions est fixée à :

Zone	Constructions principales			Annexes
	Toiture à plusieurs pentes	Toiture à une seule pente	Toiture plate	
	Faîtage	Faîtage	Acrotère	
N, Np	8 mètres	8 mètres	8 mètres	3 mètres

### 8.2. Dispositions particulières

Dans la zone du PPRI, le terrain existant\* est celui du niveau de référence correspondant à la cote de hauteur de crue.

## Sous-section 2.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

### Article N-9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures\*

#### **9.1. Dispositions générales**

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.

9.1.1. Les constructions doivent s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti en respectant au mieux la végétation existante, la morphologie des lieux et l'architecture environnante. Les constructions doivent tenir compte des traits dominants du paysage bâti et végétal de la commune, afin d'en préserver les particularités et de garder une harmonie entre les constructions à édifier ou à aménager et l'environnement bâti et végétal existant.

9.1.2. Composition générale :

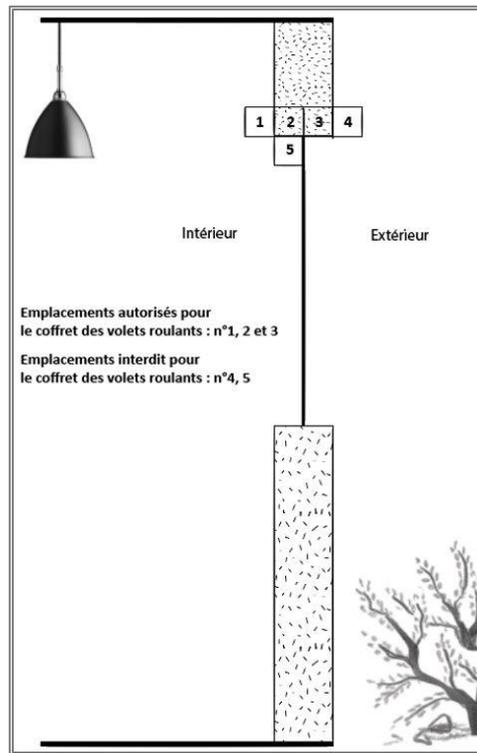
- Les façades\* à l'alignement doivent avoir une longueur inférieure à 50 mètres et être distantes entre elles d'au-moins 8 mètres.
- Les linéaires de façade\* supérieurs à 50 mètres sont interdits.

9.1.3. Aspect des matériaux :

- Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur les façades\* extérieures des constructions et des clôtures\*.
- Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.
- Les jointements au mortier gris autour des pierres naturelles régionales et notamment des pierres en meulière ou en grès sont interdits.

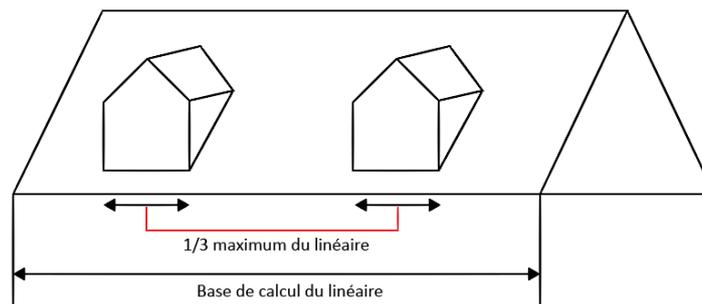
9.1.4. Façades\* :

- Toutes les façades\* des constructions doivent être traitées avec le même soin et en harmonie entre elles.
- Les façades\* aveugles doivent être traitées avec le même soin que les façades\* principales. Leur ornementation ou leur végétalisation doit être recherchée.
- Les coffrets de volets roulants ne doivent pas être visibles en façade.



#### 9.1.5. Toitures :

- Les couvertures d'aspect tôle ondulée, papier goudronné ou fibrociment sont interdites sur les constructions principales.
- Les édicules et ouvrages techniques tels que machineries d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être intégrés harmonieusement à la construction.
- Les cheminées peuvent dépasser du volume de la toiture et excéder de 50 cm la hauteur définie à l'article 8.
- Les cheminées doivent être traitées avec des matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.
- Les lucarnes\* doivent avoir une longueur cumulée inférieure au tiers de la longueur de la façade\* à condition qu'elles ne soient pas accolées et qu'elles soient en retrait du plan de la façade.



- Les toitures terrasses peuvent être admises à condition de correspondre au moins à l'un des cas suivants :
  - couvrir moins de 50% de l'emprise du bâtiment ;
  - faire l'objet d'un traitement végétalisé sur au moins 80% de la superficie de toiture réalisée en terrasse ;
  - être destinées à recevoir des installations de type panneaux solaires ou photovoltaïque sur au moins 80% de la superficie de toiture réalisée en terrasse ;

Dans tous les cas, le traitement des toitures-terrasses (volumes, matériaux, couleurs) doit garantir leur bonne insertion dans le site, y compris depuis les points de vue éloignés.

- Les toitures de toute nature (à pente ou non) peuvent être végétalisées. Dans ce cas, elles doivent comporter tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.
- Les éléments des dispositifs permettant la production d'énergie à partir de l'énergie solaire doivent s'inscrire dans la composition d'ensemble du projet et être parfaitement intégrés aux constructions :
  - ils seront préférentiellement installés sur les constructions annexes\* ;
  - ils devront respecter la pente de la toiture à l'exception des toitures-terrasses ;
  - ils devront être positionnés de préférence au plus proche de la gouttière afin de limiter leur impact visuel ;
  - ils s'inscriront de préférence dans le rythme des ouvertures existantes pour ne pas clairsemer le toit d'éléments isolés, à l'exception des toitures-terrasses ;
  - les panneaux à tubes seront de préférence évités.

#### 9.1.6. Eléments techniques :

- Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade\*.
- Les balcons et autres éléments en surplomb doivent canaliser leurs eaux. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias\* et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades\*. Les dispositifs de trop-plein visibles type « pissettes » sont de préférence évités.
- Les rampes destinées à desservir les espaces de stationnement doivent être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs. Il est préconisé d'opter pour des chemins de roulement.
- Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, de préférence non visible depuis l'espace public ou camouflés par un revêtement identique à la façade\* ou s'harmonisant avec elle.
- Les coffrets d'alimentation, pompes à chaleur, VMC, climatisations et autres éléments techniques doivent être intégrés dans la composition générale de la façade\* des constructions à l'alignement\* et présenter une couleur identique à celle du ravalement.
- Les citernes destinées à recueillir l'eau pluviale et les installations similaires doivent être implantées de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public.

#### 9.1.7. Clôtures\* et portails :

- Les clôtures\* sur rue participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre, leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec la construction.
- A l'exception des poteaux dont la hauteur est limitée à 2,5 mètres, chapeau compris, la hauteur totale moyenne est limitée à 2 mètres.
- Les clôtures\* doivent être réalisées en grillage à large maille (15 cm X 15 cm), à l'exception des portails dont les poteaux ne peuvent pas dépasser 2,5 mètres, chapeau compris, et des murs plein strictement nécessaires au soutien du portail dont la hauteur moyenne ne doit pas dépasser 1,20m. Elles peuvent être ajustées pour accueillir les coffrets techniques et boîtes aux lettres qui doivent être regroupés en tenant compte de l'emplacement du futur portail.
- Si la clôture comprend un mur plein, la hauteur moyenne de ce dernier ne doit pas dépasser 1,20m. Elle peut être ajustée pour accueillir les coffrets techniques et boîtes aux lettres qui doivent être regroupés en tenant compte de l'emplacement du futur portail.

- En cas de modification portant sur moins de la moitié d'une clôture\* existante, la partie modifiée peut conserver les caractéristiques de la partie non modifiée.
- La hauteur moyenne des autres clôtures\* ne peut excéder 2 mètres.
- La conception des clôtures\* doit prendre en compte la nécessité d'assurer une continuité biologique avec les espaces libres voisins et avec l'espace public. Sauf impossibilité technique, elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant à minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture\* de format 15 cm x 15 cm, par tranche entamée de 20 m de linéaire de clôture\*.
- Les clôtures\* réalisées en pierres naturelles régionales du type « meulière » ou « grès » doivent être conservées. Leur destruction partielle reste possible pour la réalisation d'un accès\*, si aucune autre solution satisfaisante ne peut être trouvée. Leur destruction totale reste possible si la future construction est implantée à l'emplacement de ces clôtures, à condition que la façade\* de la future construction ait un aspect extérieur similaire à la clôture détruite.

## **9.2. Dispositions particulières**

### 9.2.1. Restauration des constructions existantes :

- L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors des ravalements et des réhabilitations.
- Les nouveaux percements doivent s'intégrer dans la composition des façades\* (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature\*).
- Les murs en pierres de taille prévues pour être apparentes doivent être préservés.
- La conservation et l'ornementation des éléments d'ornementation existants (modénatures, encadrements, corniches, volets battants, céramique de façade, ...) seront recherchées.
- La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante\*.

### 9.2.2. Extension\* et surélévation\* des constructions existantes :

- Toute extension\* ou surélévation\* de construction doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain en harmonie avec la construction initiale.
- La conservation et l'ornementation des éléments d'ornementation existants (modénatures, encadrements, corniches, volets battants, céramique de façade, ...) seront recherchées.

## **Article N-10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti repéré**

### **10.1. Dispositions générales pour les travaux réalisés sur des constructions existantes**

#### 10.1.1. Tous les travaux réalisés sur des constructions identifiées doivent être conçus de manière à :

- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme, la composition architecturale ainsi que les éléments de modénatures ;
- Mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ;
- Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale ;
- Les spécificités architecturales et notamment les éléments de modénatures maintenus ne pourront être restaurés.

10.1.2. Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux travaux strictement nécessaires aux mises en conformité « sécurité incendie » et/ou « accessibilité handicapé » sur les équipements recevant du public qui sont aussi des bâtiments repérés.

10.1.3. Dans le cas d'un bâtiment repéré contenant un local à destination de commerce et activités de services, une des façades dudit bâtiment peut faire l'objet de travaux permettant d'améliorer le fonctionnement de son activité, à condition de ne pas altérer les caractéristiques architecturales et patrimoniales du bâtiment repéré.

## **10.2. Dispositions particulières relatives aux ouvrages, installations ou travaux visant à l'exploitation des énergies renouvelables ou aux économies d'énergie.**

10.2.1. Dispositifs solaires (capteurs solaires thermiques par panneaux, capteurs solaires photovoltaïques, tuiles ou ardoises solaires) : les dispositifs à énergie solaire seront de préférence installés sur les toitures non visibles depuis l'espace public, sur les annexes, et en harmonie avec le rythme des ouvertures existantes de la construction sur laquelle ils sont installés.

10.2.2. Isolation thermique par l'extérieur :

- Edifices remarquables : excepté pour les façades sur rue (hors toitures), l'isolation thermique par l'extérieur est autorisée à condition que la construction conserve son aspect extérieur d'origine, ses qualités patrimoniales et une unité d'ensemble. Dans tous les cas, l'isolation thermique par l'extérieur doit rester l'exception.
- Edifices de caractère : l'isolation thermique par l'extérieur est autorisée à condition que la construction conserve son aspect extérieur d'origine, ses qualités patrimoniales et une unité d'ensemble. Dans tous les cas, l'isolation thermique par l'extérieur doit rester l'exception.

10.2.3. Les éoliennes installées sur le bâtiment repéré ou sur un mât visible depuis l'espace public sont interdites.

10.2.4. Les citernes destinées à recueillir l'eau pluviale, les installations similaires et les pompes à chaleur doivent être implantées de manière à ne pas être visibles de l'espace public ou être inscrites dans un ouvrage en harmonie avec l'aspect de la construction sur laquelle elles sont implantées.

## **10.3. Règles applicables aux bâtiments remarquables :**

10.3.1. Aucune démolition de bâtiments dits remarquables n'est autorisée sauf pour les extensions, surélévations, modifications de façade, de toiture ou autres modifications antérieures, susceptibles d'avoir altérés le caractère patrimonial de la construction. Les démolitions partielles visant à isoler thermiquement les constructions en toiture sont autorisées à condition qu'une fois le projet finalisé, l'aspect architectural antérieur n'ait pas été altéré.

10.3.2. L'extension horizontale des constructions est autorisée à condition qu'elle permette d'améliorer la situation préexistante et de leur insertion dans la composition architecturale.

- 10.3.3. La surélévation des constructions est interdite, excepté en cas d'isolation thermique de la toiture, et dans la limite des modifications uniquement nécessaire à cette isolation.
- 10.3.4. La création de nouvelles baies et la modification des baies existantes sont autorisées à condition de leur insertion harmonieuse dans la composition architecturale. Cette règle est valable pour toutes les façades de la construction.
- 10.3.5. La suppression des détails architecturaux est autorisée à condition qu'elle soit rendue nécessaire par une transformation s'insérant dans la composition architecturale.
- 10.3.6. Toute autre modification est autorisée sous réserve qu'elle s'insère dans la composition architecturale.
- 10.3.7. La restitution d'un aspect antérieur faisant appel aux techniques adaptées ou aux matériaux de substitution destinés à maintenir l'aspect général et l'unité d'ensemble est autorisée.

#### **10.4. Règles applicables aux bâtiments de caractère :**

- 10.4.1. Les immeubles dits de caractère doivent être maintenus. Toutefois, leur démolition partielle est autorisée à condition qu'elle ne concerne pas la façade sur rue, excepté dans le cas d'une isolation thermique en toiture et à condition qu'une fois le projet finalisé, l'aspect architectural antérieur n'ait pas été altéré. De plus, la démolition des extensions, surélévation, modification de façade, de toiture ou autres modifications antérieures, susceptibles d'avoir altéré le caractère patrimonial de la construction est autorisée.
- 10.4.2. L'extension des constructions est autorisée à condition de leur insertion dans la composition architecturale.
- 10.4.3. La création de nouvelles baies et la modification des baies existantes sont autorisées à condition de leur insertion harmonieuse dans la composition architecturale si elles impactent la ou les façades sur rue.
- 10.4.4. La suppression des détails architecturaux est autorisée à condition qu'elle soit rendue nécessaire par une transformation s'insérant dans la composition architecturale.
- 10.4.5. Toute autre modification est autorisée sous réserve qu'elle s'insère dans la composition architecturale si elle impacte la ou les façades sur rue.
- 10.4.6. La restitution d'un aspect antérieur faisant appel aux techniques adaptées ou aux matériaux de substitution destinés à maintenir l'aspect général et l'unité d'ensemble est autorisée.

#### **Article N-11 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions**

Non réglementé en secteur Np.

Pour les constructions soumises à l'application de la réglementation thermique type RT 2012, les exigences suivantes devront être respectées :

Critère d'Analyse	Prescriptions
<b>Bbio</b> : Besoin bioclimatique conventionnel en énergie d'un bâtiment pour le chauffage, le refroidissement et l'éclairage artificiel. Il traduit les efforts architecturaux réalisés pour réduire les consommations énergétiques.	Bbio < Bbio max – 10 %
<b>Cep</b> : Consommation en énergie primaire pour le chauffage, le refroidissement, la production d'eau chaude sanitaire, l'éclairage artificiel des locaux et les auxiliaires de fonctionnement.	Cep < Cep max – 10 %

Les autres constructions devront respecter la réglementation environnementale en vigueur.

### Sous-section 2.3. : Traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis et abords de construction

#### Article N-12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surface éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aire de jeux et de loisirs

##### 12.1. Dispositions générales

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement). Les éléments paysagers et les plantations d'intérêt préexistants, en particulier les arbres, doivent être au maximum conservés sous réserve de leur bon état phytosanitaire.

##### 12.2. Espaces libres

Les obligations minimales suivantes s'imposent. Un coefficient de biotope par surface (CBS)\* s'applique sur chaque terrain d'assiette :

<b>CBS*</b>	0,85
<b>Dont espace de pleine terre*</b>	0,75 (soit 75% du terrain d'assiette*)

Pour le détail du calcul du CBS\*, se référer à la définition du lexique.

## **Article N-13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger**

### **13.1. Dispositions générales**

13.1.1. Les clôtures\* situées au sein de la zone naturelle délimitée sur le plan aux abords de l'Yvette, devront être réalisées en grillage à large maille (15 cm X 15 cm). Les murs et murets sont interdits dans ces espaces.

13.1.2. Les clôtures\* situées en bordure des lisières forestières repérées au plan de zonage devront être réalisées en grillage à large maille (15 cm X 15 cm). Les murs et murets sont interdits dans ces espaces.

### **13.2. Les alignements\* d'arbres à protéger**

13.2.1. L'abattage, l'élagage et toute autre atteinte à l'intégrité de ces arbres (racines, etc...) est interdit, sauf en cas de risque pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre.

13.2.2. En cas d'abattage d'arbres situés dans un alignement\* d'arbres protégés, une compensation respectant au mieux l'alignement\* est exigée par la plantation d'arbres à développement équivalent, à raison du même nombre d'arbres que ceux qui ont été abattus, sauf en cas d'impossibilité technique.

13.2.3. Aucune construction ne peut être implantée à moins de 5 mètres du collet (base du tronc au niveau du sol) d'un arbre situé dans un alignement d'arbres protégés.

### **13.3. Les « espaces d'intérêts écologique et/ou paysager protégés »**

L'espace délimité au plan de zonage dans le secteur de Corbeville a vocation à devenir un corridor en faveur de la biodiversité. Les aménagements et les plantations prévues devront être réalisées dans cet objectif.

## **Article N-14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales**

### **14.1. Dispositions générales**

14.1.1. Toute construction, installation ou aménagement doit respecter le règlement intercommunal d'assainissement.

14.1.2. Il est nécessaire d'assurer la rétention à la source des eaux pluviales, sans rejet au réseau public, pour tous nouveaux projets urbains de construction ou de rénovations instruits dans le cadre d'un permis de construire ou d'aménager. En cas d'impossibilité démontrée par le pétitionnaire de respecter cet objectif (notamment par la réalisation d'une étude de sol du terrain définissant les capacités d'infiltration), l'obligation est la suivante :

- Pour tout projet de moins de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il doit être recherché une déconnexion totale du réseau d'eaux pluviales. En cas d'impossibilité constructive (manque de place, ou capacité des sols insuffisante à l'infiltration) et après qu'aient été mises en œuvre toutes les possibilités techniques, il pourra être rejeté les eaux pluviales résiduelles dans le réseau tout en maîtrisant les flux polluants en intégrant la rétention à minima de 80 % de la

pluviométrie annuelle, correspondant, sur le territoire, à la retenue d'une lame d'eau de 8 mm en 24h pour le bassin versant de l'Yvette, et de de 10 mm en 24h pour le bassin versant de la Bièvre ;

- Pour tout projet de plus de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher situé au sein du bassin versant de la Bièvre, le débit de fuite maximal autorisé est de 0,7 litre / s / ha pour une pluie d'occurrence cinquantennale.
- Pour tout projet de plus de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher situé au sein du bassin versant de l'Yvette, le débit de fuite maximal autorisé est de 1,2 litres / s / ha pour une pluie d'occurrence cinquantennale.

Il est nécessaire de mettre en œuvre des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales de préférence à ciel ouvert, en mettant notamment en avant les solutions alternatives de gestion des eaux pluviales à double fonction (sport, parking, espace vert, promenade, ...) afin de garantir la pérennité de leur efficacité. Il est par ailleurs recommandé que les nouveaux projets ou rénovations urbaines comportent des dispositions permettant d'éviter, ou limiter les dégâts (muret, profilage de voiries,...) provoqués par des événements pluvieux supérieurs à la pluie de dimensionnement retenue.

Toute installation artisanale ou commerciale doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité pour s'assurer la protection efficace du milieu.

## Sous-section 2.4. : Stationnement

### Article N-15 : Obligation de réalisation d'aires de stationnement

#### **Champ d'application**

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'entre elles la norme qui lui est propre.

Le calcul des places de stationnement sera effectué dès la première tranche entamée de surface de plancher\* et en arrondissant le résultat obtenu par application de la norme.

Les places commandées\* sont prises en compte pour le calcul réglementaire du nombre de places à réaliser à conditions :

- d'être exclusivement liées à la sous-destination logement\* ;
- que les places non commandées\* représentent au moins une place par logement\* ;
- que chaque place commandée\* ne soit accessible que par une place non commandée\* ;
- qu'il n'y ait pas plus d'une place commandée\* par place non commandée\*.

#### **15.1. Dispositions générales**

##### **15.1.1. Dimensions et réalisation des places de stationnement des automobiles**

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les prescriptions ci-après.

Les places créées ou réaménagées, ainsi que les boxes et garages, doivent respecter les dimensions minimales suivantes :

#### **En cas de stationnement en bataille / perpendiculaire :**

Longueur : 5 mètres  
Largeur : 2,50 mètres  
Dégagement : 5 mètres

#### **En cas de stationnement en épi**

Longueur : 5,15 mètres pris perpendiculairement à la voie ;  
Largeur : 2,25 mètres  
Dégagement : 4 mètres

#### **En cas de stationnement longitudinal :**

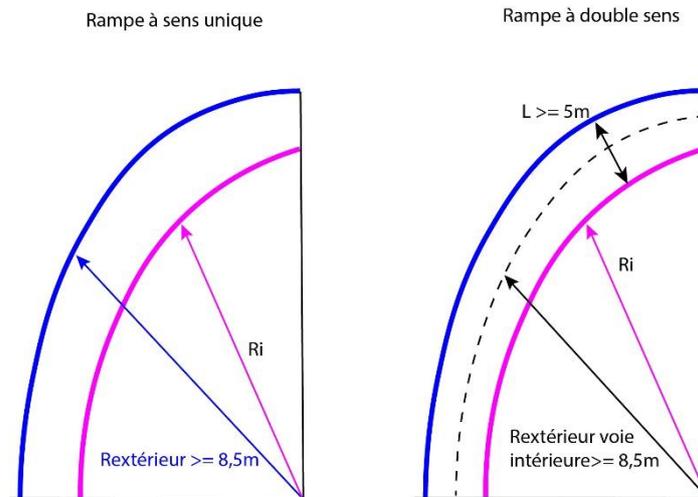
Longueur : 5 mètres  
Largeur : 2 mètres  
Dégagement : 3,5 mètres

### 15.1.2. Cheminements d'accès\* aux aires de stationnement

Les cheminements d'accès\* aux aires de stationnement doivent avoir une largeur au moins égale à 2,50 m ou dans le cas d'accès existant, cette largeur pourra être ponctuellement inférieure si la circulation des véhicules reste possible.

Ils ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 4 premiers mètres à partir de l'alignement\* ne doit pas excéder 5%. Au-delà, la pente maximale admise pour les rampes est de 18%.

Pour les courbes, le rayon de courbure extérieur de la rampe à sens unique, ou le rayon de courbure extérieur de la voie intérieure dans les cas d'une rampe à double sens, ne peut être inférieur à 8,50 m. Ce rayon est mesuré en projection horizontale. Pour une rampe à double sens, une largeur de 5,00 m minimum devra être respectée.



### 15.1.3. Normes de stationnement des automobiles

La suppression de place de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que toute place supprimée soit récréée sur le terrain. Cette disposition ne s'applique pas en secteur Np.

Les places de stationnement doivent être réalisées en répondant aux normes ci-dessous, calculées au prorata de la surface de plancher\* ou au prorata du nombre de logements\* ou de chambres.

Dans certains cas, la norme est différente pour les projets inscrits à moins de 500 mètres d'une gare du réseau ferré d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, secteurs repérés sur le plan de zonage et dénommé « **ZONE 1** ».

Destination de la construction	Norme Plancher (le minimum exigé)	Norme Plafond (maximum réalisable)
Logement*	2 places par logement* et 1 place par logement* en zone 1  1 place visiteur pour 5 logements* à partir de 5 logements*, sauf en zone 1	Pas de norme plafond

Destination de la construction	Norme Plancher (le minimum exigé)	Norme Plafond (maximum réalisable)
<b>Logement* social</b>	1 place par logement* et 0,5 place par logement* en zone 1	Pas de norme plafond
<b>Hébergement</b> pour étudiants, résidences et structures d'hébergement et de services à vocation sociale (personnes âgées, foyers divers, ...)	1 place pour 3 chambres et 1 place pour 6 chambres en zone 1	Pas de norme plafond
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...)	Pas de norme plafond

#### 15.1.4. Normes de stationnement des vélos

Des places de stationnement doivent être réalisées pour les deux-roues non motorisés. Elles doivent être :

- couvertes, exclusivement réservées aux vélos, sécurisées et équipées de dispositifs fixes d'accroche, facilitant la performance des systèmes d'antivols ;
- facilement accessibles depuis l'espace public et les accès\* aux constructions ;
- situées en rez-de-chaussée, ou à défaut en extérieur sur la parcelle.

Lorsqu'un emplacement de stationnement vélos est exigible, les espaces dédiés seront d'au minimum 10 m<sup>2</sup> de surface unitaire.

2 %, arrondis à l'unité inférieure, des places de stationnement vélos seront dédiées aux vélos cargo pour une surface de 1,40 m x 2,60 m par emplacement.

Pour toute construction d'une surface supérieure à 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*, il est exigé une surface minimale de locaux pour les vélos, calculée au prorata de la surface créée suivante :

Destination de la construction	Norme Plancher (minimum)
<b>Logement*</b> <b>Hébergement</b> pour étudiants, foyers divers hors résidences personnes âgées.	1,5% de la surface de plancher*  1,5% de la surface de plancher*
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Le nombre de places à réaliser doit être suffisant au regard des besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs (employés, visiteurs, élèves, étudiants...) et sa localisation dans la commune (proximité d'une gare, desserte en transports en commun, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...)

Les permis de construire engagent à la conformité sur le stationnement vélo avec le PLU applicable et les minimums réglementaires nationaux. C'est la norme la plus contraignante qui s'applique entre le PLU et le Code de la Construction et de l'Habitation.

## **15.2. Dispositions particulières**

15.2.1. La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de réhabilitation, restauration, surélévation\*, aménagement d'une construction existante\* à usage d'habitation et à conditions :

- qu'il ne soit pas créé plus de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*
- que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements\*.

Cette disposition ne peut pas s'appliquer à plusieurs autorisations d'urbanisme délivrées sur le même terrain d'assiette et qui cumulées aboutiraient à la création d'une seule extension de plus de 25 m<sup>2</sup>.

Si l'une de ces conditions n'est pas remplie, le nombre de places total après achèvement des travaux doit respecter les dispositions du présent article.

## Section 3 : Equipements et réseaux

### Article N-16 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès\* aux voies publiques

#### 16.1. Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées

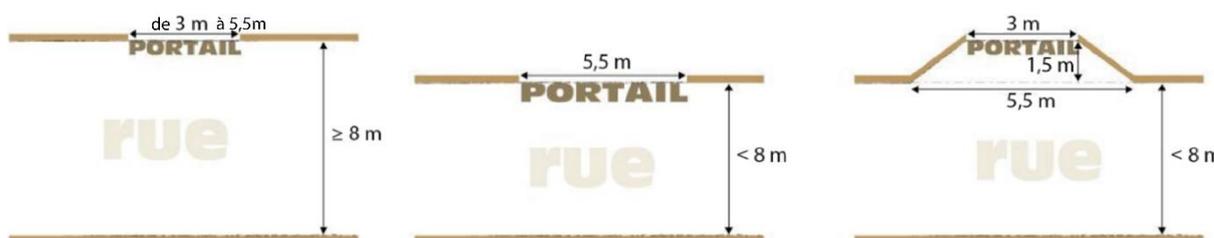
16.1.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès\* à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le terrain ou sur un terrain voisin.

16.1.2. Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions à édifier ou à aménager, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès\*, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

#### 16.2. Conditions d'accès\* aux voies ouvertes au public

16.2.1. L'ensemble des places de stationnement aménagées sur le terrain doit être desservi par un accès depuis un accès unique depuis la voie de desserte. Cet accès aura une largeur minimum de 3 mètres, et maximale de 5,50 mètres. Lorsque l'unité foncière\* est desservie par plusieurs voies, un second accès peut être aménagée sur une autre voie de desserte.

16.2.2. Lorsque la voie de desserte a une largeur inférieure à 8 mètres, l'accès\* doit avoir une ouverture de 5,5 mètres à l'alignement\*. La largeur de l'accès\* peut être ramenée à 3 mètres à 1,5 mètres en recul\* de l'alignement\*. Lorsque la voie de desserte a une largeur supérieure ou égale à 8 mètres, l'accès\* doit avoir une ouverture comprise entre 3 mètres et 5,5 mètres. Ces dispositions ne s'imposent pas en cas de réfection d'un portail existant sans réduction de sa largeur.



16.2.3 La largeur de cet accès\* peut être inférieure à 3 mètres en cas d'extension\* d'une construction existante\* et à condition de ne pas créer de logement\* supplémentaire.

16.2.4. L'emplacement des nouveaux accès\* carrossables doit tenir compte :

- du risque éventuel pour la circulation et la sécurité des usagers de l'espace public ou des personnes utilisant ces accès\*. La sécurité des usagers doit être appréciée compte tenu de la position des accès\*, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic ;
- des alignements\* d'arbres sur la voie publique et autres espaces paysagers ou d'intérêt écologique, afin d'assurer le maintien de leur bon état phytosanitaire et d'éviter leur abattage ;
- des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situé sur l'emprise de la voie ;

- des accès\* existants sur les parcelles limitrophes, afin de limiter l'impact sur l'espace public.

## **Article N-17 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

### **17.1. Alimentation en Eau potable**

- 17.1.1. Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable ;
- 17.1.2. Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une sécurité incendie conformément aux normes en vigueur.

### **17.2. Assainissement des eaux usées et pluviales**

Toute construction, installation ou aménagement doit respecter le règlement intercommunal d'assainissement.

Pour tout raccordement sur les collecteurs intercommunaux du SIAHVY, le règlement d'assainissement collectif du SIAHVY s'applique.

### **17.3. Communications électroniques, réseau électrique, éclairage public et autres réseaux d'énergie**

*Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.*

- 17.3.1. Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication doivent être conçus en souterrain sur le terrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.
- 17.3.2. Doivent être prévues dans les façades\* ou les clôtures\*, les réservations pour les coffrets d'alimentation en électricité et en gaz ainsi que pour les réseaux de télécommunication.

### **17.4. Collecte des déchets et des ordures ménagères pour les nouvelles constructions**

Les constructions nouvelles ou faisant l'objet d'une restructuration lourde, composées de 3 logements ou plus, doivent comporter des aménagements ou des locaux pour les ordures ménagères, adaptés à leur importance et aux activités qui s'y exercent. Les locaux doivent être accessibles de plain-pied à partir de la voie de desserte ou du trottoir. Leur configuration doit éviter que les containers soient visibles depuis l'espace public.

Pour les constructions comprenant plus de 10 logements, un local ou plusieurs locaux destinés au stockage des ordures ménagères nécessaires au tri sélectif doivent être aménagés.

Les locaux de stockage doivent avoir une capacité suffisante pour le remisage des contenants. Dans le cadre d'une opération comprenant 45 logements ou plus, il est obligatoire de réaliser sur l'unité foncière un système d'apport volontaire, sous réserve de respecter les contraintes techniques fixées par l'autorité compétente en matière de gestion des déchets. Si aucun dispositif d'apport volontaire n'est possible techniquement sur l'unité foncière, des locaux destinés au stockage des ordures ménagères nécessaires au tri sélectif doivent être aménagés.