

PLAN LOCAL D'URBANISME BREUILLET



5.Règlement écrit

INTRODUCTION.....	6
I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES	12
1 – PORTE DU REGLEMENT A L'ÉGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS	14
2 – RAPPELS DE DISPOSITIONS LEGISLATIVES, REGLEMENTAIRES ET JURISPRUDENTIELLES, ET DE DELIBERATIONS MUNICIPALES.....	15
II. LEXIQUE	22
III. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES	42
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX COURS D'EAU	44
ESPACES BOISES CLASSES (ARTICLES L. 113-1 ET L. 113-2 DU CODE DE L'URBANISME)	44
PROTECTION DES LISIERES DE BOIS ET FORETS.....	44
ESPACES PAYSAGERS PROTEGES (ARTICLE L. 151-23 DU CODE DE L'URBANISME)	46
ARBRES REMARQUABLES ET ALIGNEMENTS D'ARBRES (ARTICLE L. 151-23 DU CODE DE L'URBANISME)	46
PROTECTION DES ARBRES ET PLANTATIONS	47
TOUTES COUPES ET ABATTAGES D'ARBRES, DOIVENT FAIRE L'OBJET D'UNE AUTORISATION PREALABLE AU TITRE DES INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS.	47
ZONES HUMIDES A PRESERVER (ARTICLE L. 151-23 DU CODE DE L'URBANISME)	47
DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS, ELEMENTS ET ENSEMBLES REMARQUABLES (L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME) DU PATRIMOINE BATI	48
MIXITE SOCIALE	50
MIXITE FONCTIONNELLE ET DIVERSITE COMMERCIALE	50
IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES	52
ZONE UCV : CŒUR DE VILLE.....	54
ZONE UH : HAMEAUX ET SECTEURS ANCIENS	84
ZONE UC : RESIDENCES D'HABITAT COLLECTIF.....	112
ZONE UR1 : RESIDENTIEL GROUPE OU ORGANISE DENSE	140
ZONE UR1P : RESIDENTIEL DE PORT SUD	166
ZONE UR2 : RESIDENTIEL DIFFUS DENSE	184
ZONE UR3 : RESIDENTIEL DIFFUS PAYSAGER	210
ZONE UE : GRANDS EQUIPEMENTS	238

ZONE UI : ACTIVITES ECONOMIQUES.....	256
V. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONE À URBANISER..	280
ZONE AUP : SECTEUR A URBANISER DU PONT DES GAINS.....	282
VI. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES NATURELLES .	316
ZONE N : ESPACES NATURELS.....	318
VII. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES AGRICOLES....	342
ZONE A : ESPACES AGRICOLES	344
VIII. ANNEXES	368
1. LISTE DES ENSEMBLES ET BATIMENTS REMARQUABLES (L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME).....	370
2. NUANCIER DES COULEURS (PNR HAUTE VALLEE DE CHEVREUSE)	379
3. LISTE DES ESPECES INDIGENES ADAPTEES AUX CONDITIONS CLIMATIQUE	380
4. LISTE DES ESPECES EXOTIQUES ENVAHISSANTES	383
5. LISTE DES ESPECES VEGETALES NON ALLERGISANTES.....	385



INTRODUCTION

INTRODUCTION

1. CHAMPS D'APPLICATION DU PLU

Le présent plan local d'urbanisme (PLU) s'applique à l'ensemble du territoire communal de Breuillet. Il est établi conformément aux dispositions des articles L.151-8 à L.151-42-1 du code de l'urbanisme.

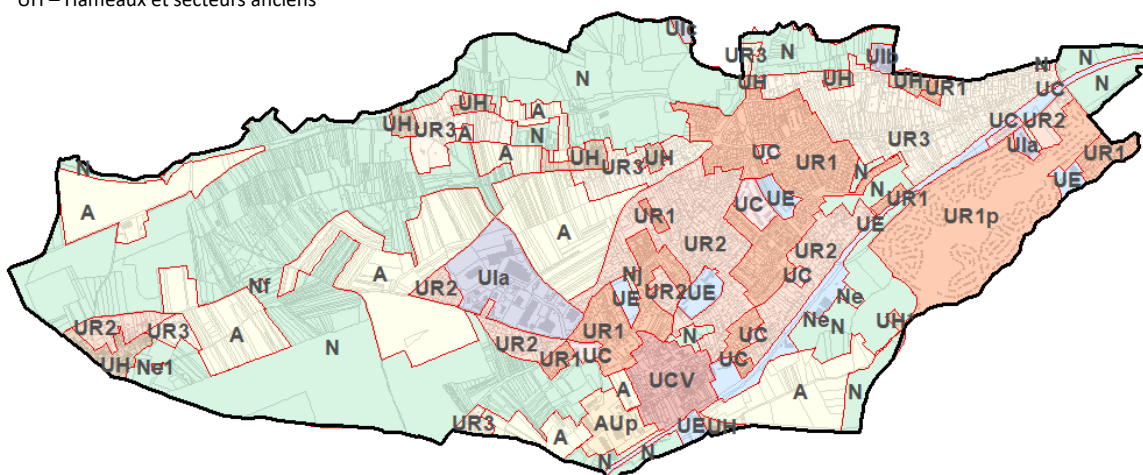
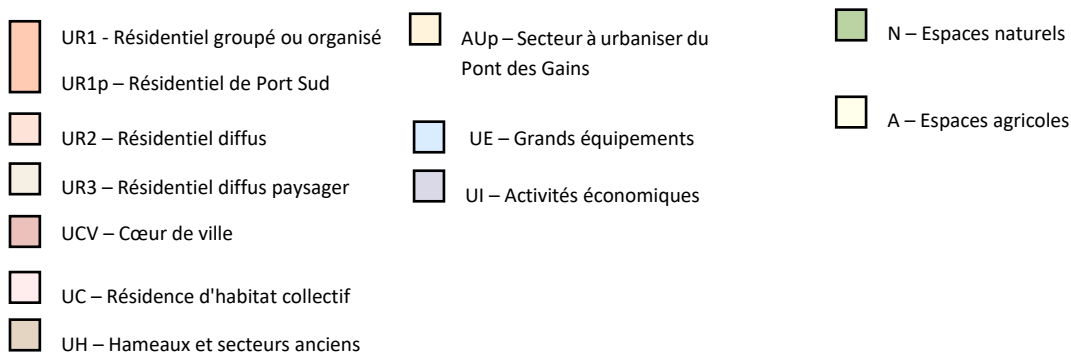
2. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET CONTENU DES DOCUMENTS GRAPHIQUES

Les documents graphiques présentent la division du territoire en :

- zones urbaines (U)
- zones à urbaniser (AU)
- zone naturelle (N)
- zone agricole (A)

Les documents graphiques comportent également des inscriptions graphiques relatives :

- aux emplacements réservés et aux servitudes
- aux secteurs de projet
- à la protection du patrimoine bâti et paysager
- à la protection de la trame verte et bleue



Plan de zonage en couleur – illustration à caractère indicatif

3. ARTICULATION DU RÈGLEMENT AVEC LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Les orientations d'aménagement et de programmation viennent compléter les dispositions règlementaires. Elles précisent l'application spatiale de dispositions règlementaires écrites (la localisation des constructions, leur destination, etc.),

Les projets sont alors à la fois compatibles avec les OAP et conformes au règlement.

4. ORGANISATION ET CONTENU DU PRÉSENT RÈGLEMENT

Le règlement fixe, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3 du code de l'urbanisme.

Le présent règlement est organisé en 7 parties :

- **Partie 1** : dispositions générales
- **Partie 2** : lexique
- **Partie 3** : dispositions communes à toutes les zones
- **Partie 4** : dispositions applicables aux zones urbaines
- **Partie 5** : disposition applicable à la zone à urbaniser
- **Partie 6** : dispositions applicables à la zone naturelle
- **Partie 7** : dispositions applicables à la zone agricole

5. UTILISATION DU PRÉSENT RÈGLEMENT

Identification des dispositions du règlement graphique :



ETAPE 1 : Consulter le document graphique du règlement (**plan de zonage**) qui permet de :

- Identifier la zone et éventuellement le secteur dans lequel se situe le terrain concerné
- Vérifier les dispositions graphiques qui s'appliquent sur le terrain concerné, le cas échéant (patrimoine bâti, patrimoine paysager, *Emplacement réservé*, etc.)
- Identifier un éventuel périmètre d'une OAP sectorielle.



ETAPE 2 : Consulter les **annexes** du dossier de PLU relatives aux servitudes, aux annexes sanitaires et informatives afin de vérifier si le terrain concerné est impacté



ETAPE 3 : Consulter le **règlement écrit** qui détaille les règles transversales et propres à chaque zone ou secteur. Ce règlement comprend des schémas pédagogiques qui ont une vocation illustrative.

Application des dispositions du règlement

Consulter :

- Les dispositions générales (Partie 1 du règlement)
- Les dispositions communes à toutes les zones (Partie 3 du règlement)
- Les dispositions spécifiques à la zone concernée (Parties 4, 5, 6 et 7 du règlement)
- Le lexique du PLU qui précise les définitions pour l'application des règles (Partie 2 du règlement)

Si besoin, consulter les annexes du présent règlement, lorsque le terrain est concerné.



I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1 – PORTÉE DU REGLEMENT À L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

1. Demeurent applicables, en plus des règles du PLU, les articles du règlement national d'urbanisme, à l'exception des articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 du Code de l'urbanisme.
2. Par ailleurs, sont et demeurent applicables sur le territoire communal, les articles législatifs du Code de l'urbanisme relatifs :
 - aux périmètres de travaux publics,
 - aux périmètres de déclaration d'utilité publique,
 - à la réalisation de réseaux.
3. S'ajoutent de plus aux règles propres du PLU, les servitudes d'utilité publique qui font l'objet d'une notice annexée au présent dossier de PLU.
4. Les prescriptions prises au titre des autres législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation des sols s'ajoutent aux règles propres au PLU, notamment les périmètres de droit de préemption urbain.
5. Au titre de la réglementation sur l'archéologie préventive (article L. 521-1 du Code du patrimoine et article R. 425-31 du Code de l'urbanisme), toute découverte fortuite de vestiges susceptibles de présenter un caractère archéologique doit faire l'objet d'une déclaration immédiate au maire.
6. Règles de construction : tout *bâtiment* créé, étendu ou modifié en application du présent règlement doit respecter les dispositions du Code de la construction et de l'habitation et du Code civil (notamment ses articles 653 à 710 relatifs aux vues, droit de passage, servitude de cour commune, mitoyenneté, plantations, etc.), ainsi que les normes d'accessibilité pour autrui.
7. Accessibilité des personnes handicapées : en application de l'article L. 152-4 du Code de l'urbanisme, l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant. Il est également rappelé que pour tout logement construit pour autrui, les règles d'accessibilité doivent être conformes à l'article L.161-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

2 – RAPPELS DE DISPOSITIONS LÉGISLATIVES, RÉGLEMENTAIRES ET JURISPRUDENTIELLES, ET DE DÉLIBÉRATIONS MUNICIPALES

ADAPTATIONS MINEURES

En application du 1° de l'article L. 152-3 du Code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Selon l'article R. 111-21 du Code de l'urbanisme, un 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.

BATIMENTS DETRUIITS OU DEMOLIS

Au titre de l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

Dans le cas présent, le PLU autorise la reconstruction à *emprise au sol* identique, et sous réserve de la prise en compte de l'ensemble des règles du PLU dans les conditions ci-dessus, et dans le respect du plan de prévention des risques naturels.

C'est au pétitionnaire d'apporter la preuve de l'existence légale de cette construction. Le principe du droit à reconstruire à l'identique ne dispense pas de la nécessité d'obtenir une autorisation du droit des sols.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.111-23, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

CONSTRUCTIONS EXISTANTES NON CONFORMES AUX REGLES DU PLU

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, une autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que pour des travaux, qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard. (Conseil d'État, n° 79530 du 27/05/88).

COUR COMMUNE

Au titre de l'article L.471-1 du Code de l'urbanisme, en cas de création de servitude dite de cour commune, ce sont les règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière qui s'appliquent.

DÉROGATION AUX REGLES DU PLU

En dérogation du 2° de l'article L. 152-3 du Code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception de celles prévues par les dispositions des articles L. 152-4 à 152-6 du Code de l'Urbanisme.

I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

DIVISION PARCELLAIRE

En dérogation à l'article R. 151-21 alinéa 3 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chacun des lots. Cette disposition ne s'applique pas en zone AUp.

EMPLACEMENTS RESERVES

Les emplacements réservés institués au titre de l'article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme, sont mentionnés sur le tableau figurant sur le document graphique.

Sur les emprises foncières classées en *Emplacement réservé* ne sont autorisées que les occupations et utilisations du sol correspondant à la destination de cet emplacement. Toutefois, une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L. 433-1 du Code de l'Urbanisme.

Le propriétaire d'un terrain, bâti ou non, inscrit en *Emplacement réservé* par un PLU peut :

- Conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu ;
- Au titre du L. 151-2 du Code de l'urbanisme, mettre en demeure le bénéficiaire de l'*Emplacement réservé* d'acquiescer son terrain dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

ISOLATION EN SAILLIE DES FAÇADES OU DISPOSITIF DE PROTECTION CONTRE LE RAYONNEMENT SOLAIRE

Rappel de l'article R.152-6 du Code de l'urbanisme, la mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire est autorisée sur les façades dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le règlement du PLU en vigueur. Tout dépassement sur le domaine public est interdit.

OUVRAGES GRT GAZ

Des ouvrages GRT gaz sont présents sur le territoire et reportés dans les annexes servitudes. Les distances des servitudes d'utilité publiques d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation sont indiquées dans les annexes servitudes.

Sont admis dans l'ensemble des zones définies ci-après sauf mention contraire, les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.

Pour tout projet concerné, il est nécessaire de consulter :

GRT gaz – Direction des Opérations

Equipe Travaux Tiers et Urbanisme

Equipe Maîtrise des Risques Industriels Seine

Pôle Opérationnel de Coordination et de Soutien

9 Avenue de l'Europe

92270 BOIS-COLOMBES

PARTICIPATION DES CONSTRUCTEURS

Il est rappelé que les bénéficiaires d'une autorisation d'urbanisme sont soumis aux taxes et participations prévues par les dispositions législatives en vigueur et participeront ainsi au financement des équipements.

I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

PRESCRIPTIONS EN MATIERE D'INCONSTRUCTIBILITE AUX ABORDS DES VOIES A GRANDE CIRCULATION

En application du Code de l'Urbanisme, au titre de l'article L.111-6, une bande d'inconstructibilité s'applique de part et d'autre de l'axe de la RD 116 sur une profondeur de 75 m pour les voies à grande circulation identifiées par arrêté préfectoral en dehors des secteurs déjà urbanisés.

L'interdiction mentionnée à l'article L.111-6 ne s'applique pas :

- 1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- 2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- 3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- 4° Aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

PRESCRIPTIONS EN MATIERE D'ISOLEMENT ACOUSTIQUE DES BATIMENTS AUX ABORDS DES VOIES DE TRANSPORT TERRESTRE

En vertu de l'article R.111-4-1 du Code de la construction et de l'habitation, un arrêté préfectoral en date du 02 mars 2017 définit le classement des infrastructures de transport terrestre auxquelles seront rattachées des prescriptions en matière d'isolement acoustique des constructions. Ce classement et le plan correspondant figurent en annexes informatives. Ce classement permet de déterminer un secteur, de part et d'autre du bord extérieur des infrastructures classées, variant de 300 mètres à 10 mètres, dans lequel des règles d'isolement acoustique sont imposées aux nouvelles constructions de bâtiments à usage d'habitation, d'enseignement, de santé, d'action sociale et de sport ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique.

PRÉVENTION DES RISQUES D'INONDATION

Plan de Préventions des Risques d'Inondation (PPRI)

- Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation des cours d'eau de l'Orge et de la Sallemouille a été approuvé par arrêté inter-préfectoral le 16 juin 2017. Il constitue une servitude qui s'impose aux autorisations du droit des sols.

Ainsi, pour les terrains qui sont concernés par une des zones (zones vert à rouge) du PPRI, 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.

- Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la Rémarde et ses affluents est en cours d'élaboration. Par mesure de précaution au titre de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme, il est imposé aux constructions les dispositions suivantes :
 - les sous-sols et les caves sont interdits.
 - Les remblais sont interdits, à l'exception de ceux strictement nécessaires à la réhausse des planchers sous l'emprise de la construction et à la réalisation de talutage en périphérie de celle-ci pour l'accessibilité.
 - La hauteur du 1^{er} niveau de plancher habitable doit être située à plus de 0,60 m au-dessus du niveau du sol naturel non remblayé ; à l'exception de ceux strictement nécessaires à la réhausse des planchers sous l'emprise de la construction et à la réalisation de talutage en périphérie de celle-ci pour l'accessibilité

I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- La création d'un niveau de plancher à l'étage accessible et d'une évacuation vers l'extérieur est obligatoire pour les constructions nouvelles et pour les extensions.

- Dans le cadre du schéma directeur des eaux pluviales réalisé par le Syndicat de l'Orge (SYORP), **des zones d'aléa inondation par ruissellement** sont identifiées et reportées sur le plan de zonage du PLU. Dans ces zones, toute urbanisation future devra faire l'objet d'une étude hydraulique fine sur la base de levés topographiques, afin de déterminer la position exacte du thalweg et l'emprise maximale de la zone de passage des eaux sur le terrain en cas de crue centennale, pour éviter toute construction en zone inondable. A défaut, les constructions seront interdites.

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas ci-après :

- La réhabilitation des constructions existantes et la reconstruction après sinistre à condition que celui-ci ne soit pas lié à un effondrement du sol, ou à une inondation. En cas de reconstruction, le seuil de porte, cote plancher sera rehaussée d'au moins 30cm au-dessus du terrain naturel. La reconstruction devra tant que possible s'éloigner du talweg.
 - Aucun sous-sol ne sera autorisé.
 - Pour l'habitat, les extensions mesurées sont limitées à 30% de surface au sol par rapport à la construction actuelle. Les extensions mesurées ne sont autorisées qu'une seule fois, tout en assurant le libre écoulement des axes de ruissellements (transparence hydraulique).
 - Les aménagements ou utilisation du sol ne générant ni remblai, ni construction (exemples : cultures annuelles et pacage, chemins de randonnées/pistes cyclables, infrastructures de transport strictement transparentes aux écoulements), sauf aires de stationnement.
 - Les ouvrages, travaux et aménagements hydrauliques légalement autorisés, destinés à réduire les risques à l'échelle du bassin versant.
 - Les aménagements de terrains de plein air, de sport et de loisirs, supportant l'inondation à condition qu'ils ne s'accompagnent pas d'installations fixes d'accueil ou de services, ni de réseau de distribution d'électricité ou de gaz, sauf à les placer hors d'eau. Ces aménagements ne devront pas constituer d'obstacle à l'écoulement ou à l'expansion des axes de ruissellement.
 - Les clôtures sans soubassement, sous réserve qu'elles ne constituent pas un obstacle à l'écoulement ou à l'expansion des axes de ruissellement. Elles devront ainsi être végétale ou présenter une perméabilité supérieure à 90% (la perméabilité est définie comme le rapport de la surface libre (vide) à la surface totale). Les soubassements sont interdits.
- **Zones soumises au risque d'inondation par de remontée de nappes**

Dans les zones soumises au risque d'inondation par remontée de nappes (carte des zones concernées dans les annexes informatives du PLU), des méthodes constructives adaptées doivent être employées afin de prévenir toute inondation par remontée de nappes, et notamment l'utilisation de drains, de radiers... Le comblement de puits existants est interdit.

PREVENTION DES RISQUES LIES AUX CARRIERES

Des prescriptions doivent être prises afin d'assurer la stabilité des constructions dans le cadre d'autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

PREVENTION DU RISQUE DE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

Certains secteurs du territoire sont concernés par le risque de retrait / gonflement des argiles (cf. cartographie du risque annexé au présent dossier). Cette carte classe les zones selon le risque. Seules les zones identifiées en aléas moyen ou fort sont concernées par les dispositions suivantes. Il convient de consulter également le site : www.georisques.gouv.fr

I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Au sein des zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux identifiées en annexe du PLU, la réalisation d'études de sol conformément à l'arrêté du 22 juillet 2020 modifié le 24 septembre est obligatoire avant la vente d'un terrain constructible ou la construction ou l'extension d'une habitation.

L'arrêté du 22 juillet 2020 modifié le 24 septembre relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, est annexé au présent règlement.

Pour rappel, l'arrêté du 22 juillet 2020 modifié le 24 septembre définissant le contenu des études géotechniques à réaliser dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols :

« L'étude géotechnique préalable mentionnée à l'article R. 112-6 du Code de la construction et de l'habitation permet une première identification des risques géotechniques d'un site. Elle doit fournir un modèle géologique préliminaire et les principales caractéristiques géotechniques du site ainsi que les principes généraux de construction pour se prémunir du risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Cette étude préalable comporte une enquête documentaire sur le cadre géotechnique du site et l'existence d'avoisinants avec visite du site et des alentours. Elle est complétée, si besoin, par un programme d'investigations spécifiques visant à établir les connaissances géologiques et géotechniques permettant de réduire, autant que possible, les incertitudes et risques géotechniques liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles sans préjudice des autres aléas géotechniques pouvant exister au droit du projet.

Une étude géotechnique préalable de type G1 (phase étude de site et phase principes généraux de construction) réalisée conformément aux exigences de la norme NF P 94-500 de novembre 2013 vaut présomption de conformité aux dispositions du présent article.

L'étude géotechnique de conception prenant en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment, mentionnée à l'article R. 112-7 du code de la construction et de l'habitation, a pour objet de fixer les prescriptions constructives adaptées à la nature du sol et au projet de construction, en tenant compte des recommandations énoncées lors de l'étude géotechnique préalable et en réduisant au mieux les risques géotechniques identifiés et jugés importants, en particulier le risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Elle s'appuie sur des données géotechniques pertinentes, si besoin après la réalisation d'un programme spécifique d'investigations géotechniques. Elle fournit un dossier de synthèse définissant techniquement les dispositions constructives à mettre en œuvre.

Une étude géotechnique de conception de type G2 (phase avant-projet et phase projet) réalisée conformément aux exigences de la norme NF P 94-500 de novembre 2013 vaut présomption de conformité aux dispositions du présent article.

Dans le cas d'un projet d'extension d'un bâtiment qui avait fait l'objet d'une étude géotechnique de conception qui prévoyait le projet d'extension, l'étude géotechnique de conception initiale vaut étude géotechnique de conception pour l'extension, sous réserve que le procédé constructif soit le même que dans l'étude initiale.

Dans le cas d'une extension d'un bâtiment qui avait déjà fait l'objet d'une étude géotechnique de conception lors de sa construction qui ne prévoyait pas l'extension ou qui prévoyait l'extension mais avec un autre procédé constructif, l'étude géotechnique de conception de l'extension peut s'appuyer sur les données géotechniques et les conclusions de l'étude géotechnique de conception initiale, si celles-ci sont pertinentes pour le projet d'extension. »

SITES ARCHÉOLOGIQUES

En vertu des dispositions de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 modifiée par la loi n°2003-707 du 1er août 2003 et la loi du 9 août 2004, lorsqu'une opération, des travaux ou des installations peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, l'autorisation ou le permis de construire est délivré après avis du préfet de Région.

I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la commune, lequel prévient la Direction Régionale des Affaires Culturelles conformément à l'article L.531-14 du Code du Patrimoine.

SITES INSCRITS

La commune de Breuillet est concernée par :

- Le site inscrit de la Vallée de la Renarde, sur la partie sud du territoire communal comprenant des zones naturelles, agricoles, un hameau et des équipements publics, par la loi du 02 mai 1930.

Ces sites instituent une servitude qui consiste à soumettre tous travaux susceptibles de modifier l'état ou l'aspect du site à une autorisation spéciale de l'État. Le périmètre de ce site est reporté sur le plan des servitudes situé dans les annexes du PLU.

GESTION INCENDIE

Toute nouvelle construction à destination d'habitation doit se situer à moins de 200 mètres d'une borne incendie ou à moins de 400 mètres si la construction est isolée.

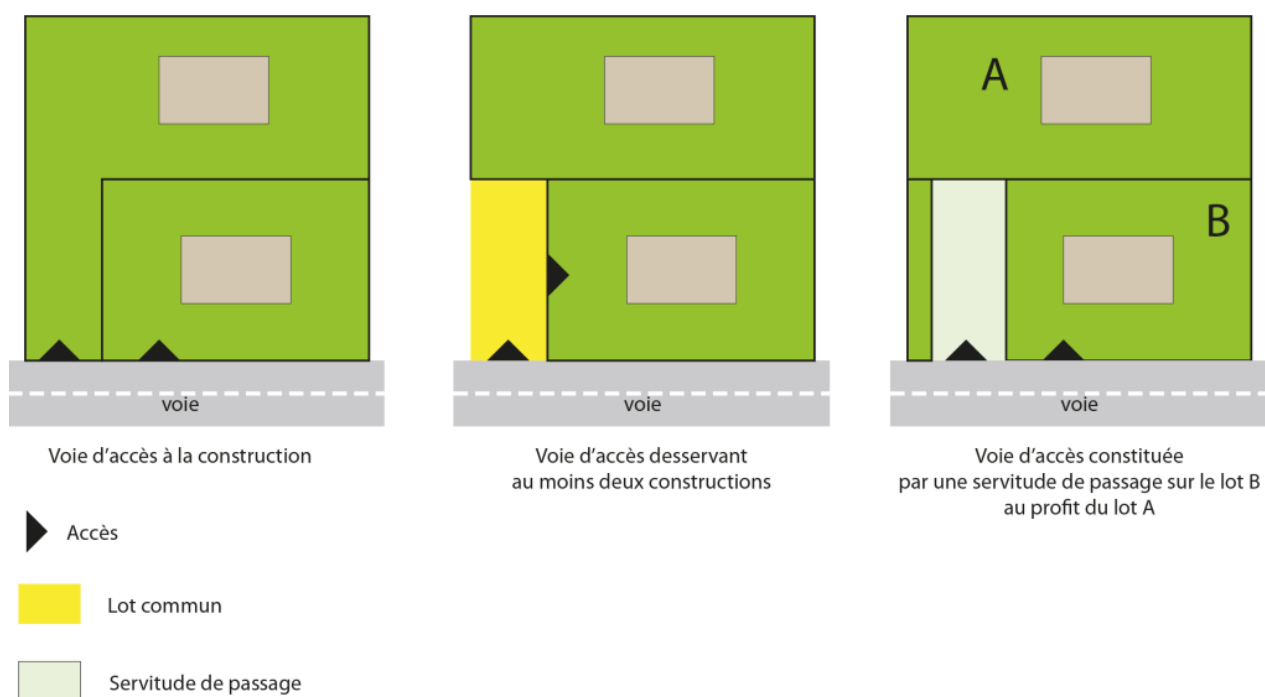


II. LEXIQUE

Accès et voie

L'*accès* est constitué par la limite entre le terrain et l'emprise publique qui le dessert, et permet l'entrée et la sortie de véhicules ou de piétons sur le terrain. Le nombre et la dimension des *accès* sont adaptés à l'occupation du terrain, et au type d'usage de l'*accès* (véhicule ou piéton).

La *voie* est une emprise publique ou privée qui permet de desservir plusieurs terrains distincts.



Acrotère

Muret plein ou à claire-voie établi au faîte des *façades*, à la périphérie de la toiture-terrasse d'un *bâtiment*.

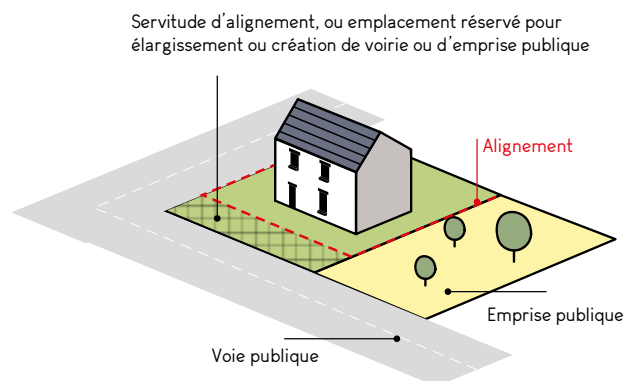
Affouillement

Creusement ou excavation des sols par prélèvement de terre, conduisant à abaisser le niveau du terrain naturel.

II. LEXIQUE

Alignement

L'*alignement* est la limite entre la *voie publique* ou l'emprise publique ou la limite interne au terrain d'un *Emplacement réservé* en vue de la réalisation d'une *voie publique* ou d'une *emprise publique* et la propriété riveraine.

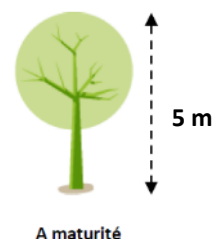


Annexe

Voir « Construction annexe »

Arbre

Végétal ligneux comportant un tronc sur lequel s'insèrent des branches ramifiées portant le feuillage dont l'ensemble forme le houppier. Un arbre dit de "haute tige" doit présenter une capacité de développement supérieure à 5 mètres à maturité et/ou d'un tronc d'une circonférence d'au minimum 25 cm mesuré à 1,30 mètre de haut à compter du sol.



Attique

Niveau placé au sommet d'une construction et situé en retrait par rapport à la façade du niveau directement inférieur de la construction d'un minimum de 1,5 mètre.

Balcon

Plateforme en saillie sur la façade d'un bâtiment et qui communique avec une pièce.

Bâtiment

Un *bâtiment* est une construction couverte et close. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un *sous-sol*. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture permettant la fermeture totale.

Carport

Les carports sont des structures qui se composent d'une toiture légère posée sur poteaux et ouvertes sur toutes ses faces. Leur hauteur maximale est fixée à 3 mètres



Clôture

II. LEXIQUE

Désigne tout type d'installation (mur, muret, grille, etc.) et/ou de plantation de végétaux (haies...), qui délimite un terrain qui sert à enclore deux propriétés privées ou une propriété privée et le domaine public, ou à l'intérieur d'une même unité foncière.

Construction

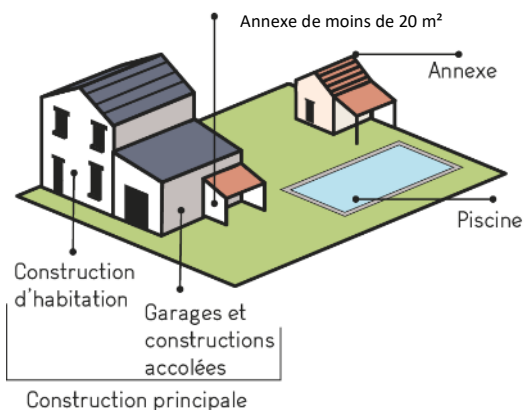
Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en *sous-sol* ou en surface. La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les *arbres*), et les constructions non comprises dans la définition du *bâtiment*, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, *piscines*, les *sous-sols* non compris dans un *bâtiment*. A contrario, les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations ...), et les murs et *clôtures* n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme et ne sont donc pas considérés comme des constructions.

Construction annexe

Est considérée comme construction annexe, une construction nécessairement située sur la même unité foncière que la construction principale à laquelle elle est liée fonctionnellement

La construction annexe peut être :

- soit une construction non contiguë à une *Construction principale* ;
- soit une construction contiguë à une construction principale de moins de 20 m² dépourvue de façade sur au moins un côté (abris bois, abris, carport, charreterie, pergola,...)



Tout élément accolé à la *construction principale* est considéré comme une *extension*, quel qu'en soit la hauteur et le matériau de construction, et doit respecter les mêmes règles que la *Construction principale*. Toutefois, n'est pas considérée comme une extension, une construction accolée d'une superficie de moins de 20 m² dépourvue de façade sur au moins un côté. Dans ce cas, cette construction sera considérée comme une annexe.

Au sens du présent règlement, les *piscines* ne sont pas identifiées comme des constructions *annexes*. (cf. définition « *piscine* » ci-après).

Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une *construction existante*.

Une construction édifée soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet, est considérée comme légalement construite.

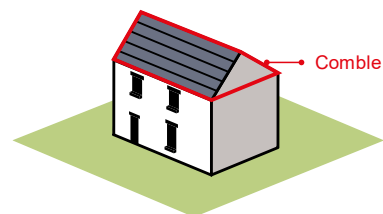
La *construction principale* correspond au volume bâti, notamment à destination d'habitation, qui peut comprendre un garage intégré au volume.

II. LEXIQUE

Les éléments complémentaires ne sont pas inclus dans cette notion de construction ou bâtiment principal. Il s'agit des *bâtiments* non contigus et non destinés à l'habitation : abri de jardin, les *piscines* (hauteur de la couverture inférieure à 1,80 mètre au point le plus haut), etc.

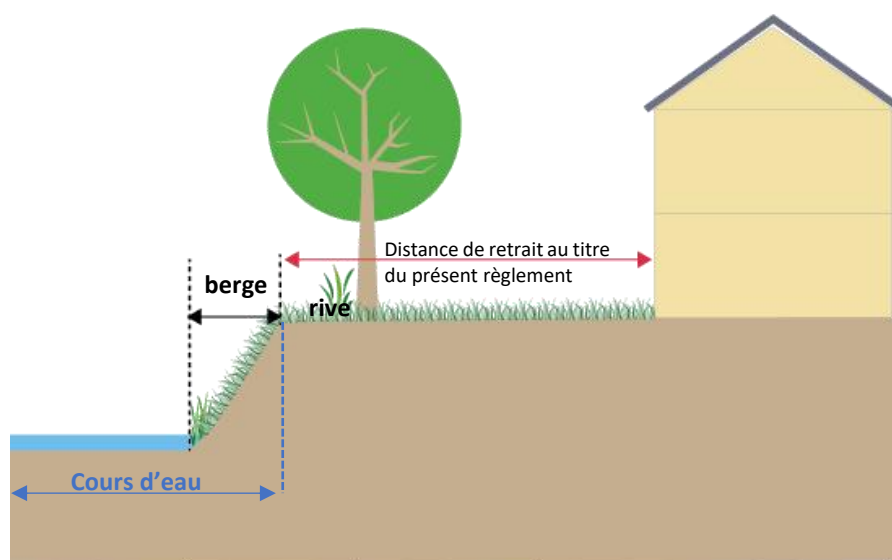
Comble

Le *comble* est constitué de l'espace compris entre le plancher haut et la toiture à pente d'un *bâtiment*.



Cours d'eau

Un cours d'eau correspond à une étendue d'eau linéaire. Les berges des cours d'eau, espace entre l'eau et le point haut à partir duquel la rive débute, sont considérées comme faisant partie du cours d'eau au sens du présent règlement.



II. LEXIQUE

Destination et sous-destination des constructions (articles R. 151-27 à R. 151-19 du Code de l'urbanisme)

La définition des destinations et sous-destinations de constructions est issue de l'arrêté du 10 novembre 2016.

Ces définitions ont été précisées par décret le 22 mars 2023.

DÉFINITIONS	PRÉCISIONS TECHNIQUES
HABITATION	
Logement	
La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs. Les chambres d'hôtes de 5 unités d'hébergement au plus sont comprises dans cette sous-destination.	Inclut : – Tous les statuts d'occupation (propriétaires, locataire, <i>occupant</i> à titre gratuit, etc.) et tous les logements, quel que soit le mode de financement. – Les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (ex : yourtes, tipis, etc.). – Les chambres d'hôtes, limitées à cinq chambres et quinze personnes (code du tourisme, art. D. 324-13). <i>Les chambres d'hôtes « sont des chambres meublées situées chez l'habitant » (art. L. 324-3) et qu'elles sont limitées « à un nombre maximal de cinq chambres pour une capacité maximale d'accueil de quinze personnes. L'accueil est assuré par l'habitant. ».</i> La chambre d'hôte est considérée comme accessoire d'une destination « habitation » dès lors qu'elle est intégrée à l'habitation, qu'elle reste limitée à cinq chambres maximum et que l'accueil est effectué par l'habitant. Si l'un de ces critères n'est pas respecté, la chambre d'hôte relève alors de la destination « commerce et activité de service » et de la sous-destination « hôtel » ou « autre hébergement touristique ». – Les meublés de tourisme ne proposant pas de prestations hôtelières, au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts.
Hébergement	
La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.	Constructions à vocation sociale ou à vocation commerciale, destinées à héberger un public spécifique. Inclut les centres d'hébergement d'urgence, les centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS), les centres d'accueil de demandeurs d'asile (Cada).

II. LEXIQUE

DÉFINITIONS	PRÉCISIONS TECHNIQUES
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	
Artisanat et commerce de détail	
La sous-destination "artisanat et commerce de détail" recouvre les constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique	Inclut les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés et les points permanents de retrait par la clientèle tels que les « drives ». Inclut également l'artisanat avec activité commerciale de vente de biens (boulangeries, charcuteries, etc.) et l'artisanat avec activité commerciale de vente de services (cordonnerie, salon de coiffure, etc.).
Restauration	
La sous-destination "restauration" recouvre les constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle	N'inclut pas la restauration collective (salariés ou usagers d'une entreprise ou administration).
Commerce de gros	
La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.	Toutes constructions destinées à la vente entre professionnels.
Activités de services avec l'accueil d'une clientèle	
La sous-destination « activité de service avec l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens.	Inclut : – Les constructions où s'exerce une profession libérale (médecin, avocat, architecte, etc.) – Toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de services fournies à des particuliers ou à des professionnels : assurances, banques, agences immobilières, agences de location de véhicules, salles de sport, magasins de téléphonie mobile, etc.
Hôtel	
La sous-destination "hôtels" recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services	Inclut tous les hôtels et toutes les constructions démontables ou non, destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts (réunissant au moins trois des prestations suivantes : petit-déjeuner, nettoyage des locaux, fourniture de linge de maison, réception, même non personnalisée, de la clientèle)
Autre hébergement touristique	
La sous-destination "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.	Inclut notamment : les résidences de tourisme, les villages résidentiels de tourisme, les villages et maisons familiales de vacances et les <i>bâtiments</i> nécessaires au fonctionnement des terrains de camping et des parcs résidentiels de loisirs. Les chambres d'hôtes de 5 unités d'hébergement et plus sont comprises dans cette sous-destination.

II. LEXIQUE

DÉFINITIONS	PRÉCISIONS TECHNIQUES
Cinéma	
La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'Carte animée accueillant une clientèle commerciale.	Toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE SECONDAIRE ET TERTIAIRE	
Industrie	
La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire, ainsi que les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous- destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisance	Constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgiques, maçonnerie, menuiserie, peinture, ...).
Entrepôt	
La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données	Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique, et incluant notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données.
Bureau	
La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.	Constructions destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale. Les bureaux n'ont pas vocation à accueillir une clientèle.
Centre de congrès et d'exposition	
La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.	Constructions de grandes dimensions, notamment les centres, les palais et les parcs d'exposition, les parcs d'attractions, les zéniths, etc.
Cuisine dédiée à la vente en ligne	
La sous-destination « cuisine dédiée à la vente en ligne » recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.	

II. LEXIQUE

DÉFINITIONS	PRÉCISIONS TECHNIQUES
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	
La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.	– Constructions des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du <i>bâtiment</i> (mairie, préfecture, etc.) ou une <i>annexe</i> (ministère, services déconcentrés de l'État) ou une maison de service public. – Constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'État (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires, etc.). – Bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (Acos, Urssaf, etc.) ou d'un service public industriel et commercial (SNCF, RATP, régie de transports publics, VNF, etc.).
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.	– Équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics (fourrières automobiles, dépôts de transports en commun, stations d'épuration, etc.). – Constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, locaux techniques nécessaires comme les transformateurs électriques, etc.
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.	– Établissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles), établissements d'enseignement professionnels et techniques, établissement d'enseignement et de formation des adultes. – Hôpitaux, cliniques, maisons de convalescence, maisons de santé privées ou publiques (code de la santé publique, art. L. 6323-3) assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés (lutte contre les déserts médicaux).
Salles d'art et de spectacles	
La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.	Salles de concert, théâtres, opéras, etc.

II. LEXIQUE

DÉFINITIONS	PRÉCISIONS TECHNIQUES
Équipements sportifs	
La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les <i>piscines</i> ouvertes au public.	- Stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des événements sportifs privés (stades de football...) - Équipements sportifs ouverts au public en tant qu'usagers (<i>piscines</i> municipales, gymnases...).
Autres équipements recevant du public	
La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les salles polyvalentes et les aires d'accueil des gens du voyage.	Autres équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de quartier...), assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage.
Lieux de culte	
La sous-destination "lieux de culte" recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux	Équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire pour pratiquer un culte (églises, mosquées, temples...)
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES	
Exploitation agricole	
La sous-destination "exploitation agricole" recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme	Toutes constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'article L. 311-1 du Code rural et de la pêche maritime. Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production Les coopératives d'utilisation du matériel agricole (CUMA)
Exploitation forestière	
La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.	Notamment les scieries, maisons forestières, etc.

Égout du toit

L'égout d'un toit (gouttière) ou d'un *pan* de toiture se compose d'une ou plusieurs lignes par lesquelles se déversent les eaux pluviales. Il constitue la partie basse du toit.

Emplacement réservé

L'*emplacement réservé* correspond à une emprise sur un ou plusieurs terrains privés, qui est réservée dans le PLU en vue de réaliser un équipement public, un espace public ou une infrastructure publique.

Emprise au sol

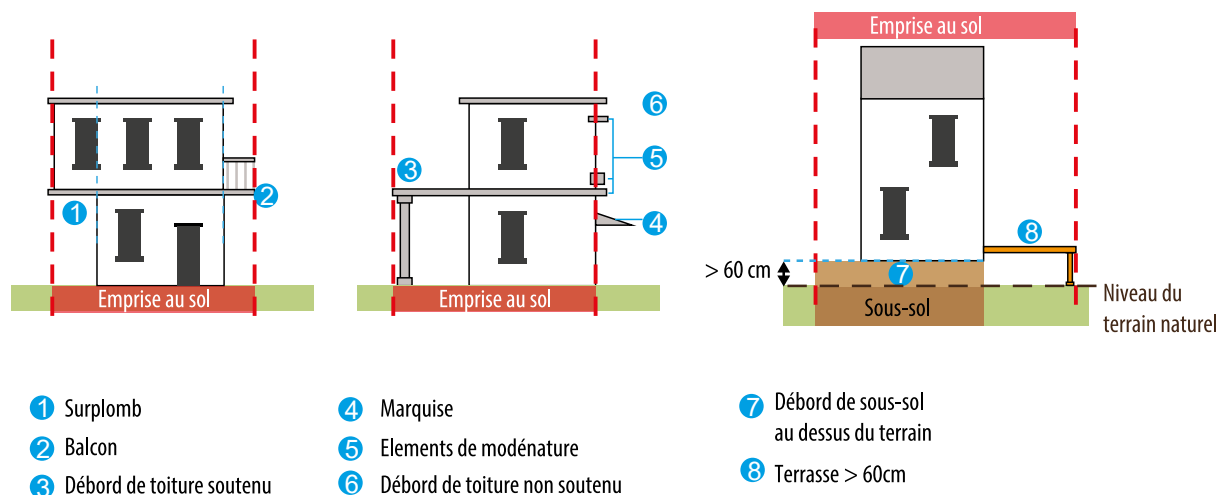
L'*emprise au sol* correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements, tels que les éléments de modénatures et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux et des encorbellements.

Les installations techniques qui font partie intégrante des constructions et participent de leur volume général, tels que les ascenseurs extérieurs, sont à comptabiliser dans leur emprise.

L'*emprise au sol* totale d'un terrain est constituée de la somme des emprises de toutes les constructions figurant sur celui-ci (constructions principales, constructions *annexes*) ainsi que des terrasses ou débord de *sous-sols* en élévation de 0,60 m ou plus par rapport au terrain naturel. Les murs de *clôture* présents sur le terrain ne sont pas constitutifs d'*emprise au sol*. Pour le cas des *piscines*, voir chapitre dispositions communes.

Les aires de stationnement en *sous-sol* ne sont pas prises en compte dans le calcul de cette emprise.

Dans le cas d'une *unité foncière* portant sur plusieurs zones du PLU. L'*emprise au sol* est calculée sur la superficie de chaque zone de l'*unité foncière*.



Emprise publique

L'*emprise publique* correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

Espaces libres ou espaces non bâtis

Sont considérés comme espaces libres, ou espaces non bâtis, toutes les surfaces de l'*unité foncière* restantes après déduction de l'*emprise au sol* des constructions.

II. LEXIQUE

Espace vert de pleine terre

Un *espace vert de pleine terre* est un espace de jardin végétalisé qui doit permettre l'infiltration des eaux et qui ne dispose d'aucun traitement de sol autre que la terre. Un espace est considéré comme « de pleine terre » au sens du présent règlement lorsque qu'il n'existe aucun élément bâti ou ouvrages sous sa surface.

N'entrent pas dans la définition de la pleine terre les espaces de terrasses, *piscines*, circulation et stationnement des véhicules quel que soit le traitement, les rampes d'accès aux sous-sols.

Les ouvrages d'infrastructures situées en profondeur (réseaux, canalisations) ne sont pas de nature à remettre en cause un espace vert de pleine terre.

Espace perméable

Un **espace perméable** est un espace végétal /et ou minéral se laissant traverser ou pénétrer par l'eau.

Les espaces alternatifs aux seuls vrais « espaces verts de pleine terre » sont également susceptibles de participer à la rétention des eaux pluviales en association avec l'aménagement d'ouvrages conçus par des techniques fondées sur la nature et de lutter contre le phénomène d'îlot de chaleur urbain. Aussi, sont considérés comme espaces perméables au sens du présent règlement :

- Les espaces verts de pleine terre.
- Les allées piétonnes réalisées par des pavés à joints enherbés, dalles en pas japonais, dalles alvéolaires type evergreen
- Les revêtements de voie et stationnement réalisés avec des matériaux perméables (gravillon/sable stabilisé)
- Les toitures terrasses végétalisées sur dalle et les espaces verts sur dalle d'une profondeur minimum de 0,30 m
- Les murs et façades végétalisés. Des plantes grimpantes sur un mur ou une façade ne peuvent pas être comptabilisées comme mur ou façade végétalisés.

Essences indigènes

Voir la liste présentée en annexe du présent règlement.

Extension

L'*extension* consiste en un agrandissement de la *construction existante* présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'*extension* peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique avec la *construction existante*. N'est pas considérée comme une extension, une construction accolée d'une superficie de moins de 20 m² dépourvue de façade sur au moins un côté.

Exhaussement

Élévation du niveau du terrain naturel par remblais opérée par l'Homme.

II. LEXIQUE

Façade

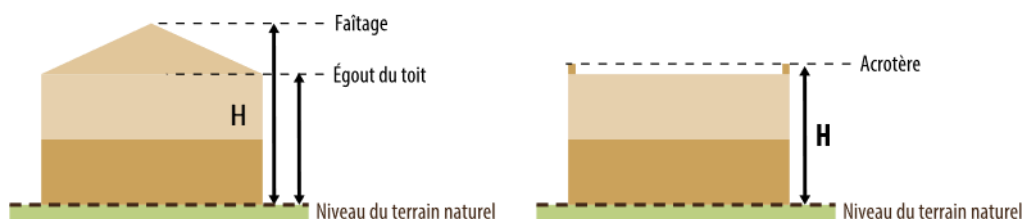
Les *façades* d'un *bâtiment* ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structuraux, tels que les baies, les bardages, les *ouvertures*, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Les éléments de modénature tels que les *acrotères*, les bandeaux, les corniches, les moulures décoratives ou fonctionnelles, les bordures, les chambranles ou marquises sont constitutifs de la *façade*.

Faîtage

Le *faîtage* correspond au sommet des *pans* d'une toiture.

Hauteur des constructions

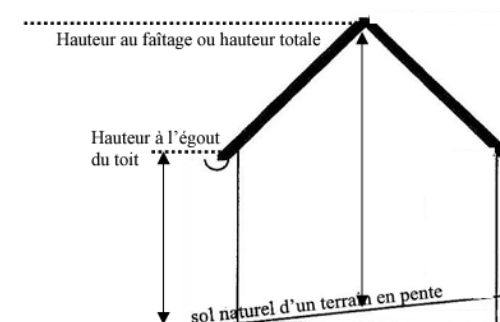


La hauteur totale d'une construction, d'une *façade*, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de l'autorisation. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au *faîtage* de la construction, ou au sommet de l'*acrotère*, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en *attique*.

Doit être regardé comme sol naturel ou *sol existant* celui qui existe à la date de l'autorisation de la construction avant travaux d'adaptation liés à cette autorisation, même si la topographie du terrain a été avant cette date modifiée à la suite de précédents travaux de construction ou de terrassement.

Modalités de calcul de la hauteur:

La hauteur est mesurée à l'aplomb de l'égout du toit et du faitage jusqu'au terrain naturel avant travaux.



Installation annexe

Est considérée comme *installation annexe* une installation à usage de loisirs ou sportifs (par exemple piscine ou terrain de tennis), établie sans aucune construction en élévation hormis la clôture légère pouvant être réalisée sur ses abords à des fins de praticité ou de sécurité.

II. LEXIQUE

Installations classées ou installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) :

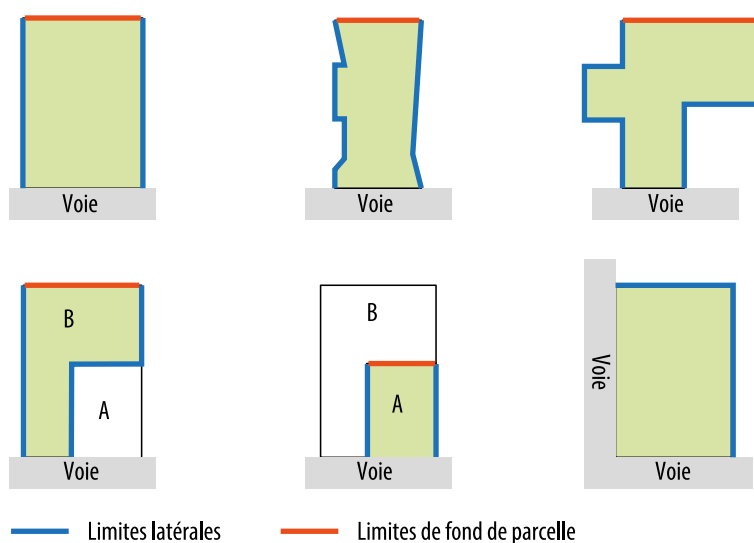
Les installations qualifiées de dangereuses, inconfortables ou insalubres sont répertoriées dans une nomenclature établie par décret au conseil d'état. La réglementation relative aux installations classées est fixée par la loi n° 76663 du 19 juillet 1976 et le décret n° 77-1133 du 21 septembre 1977. Cette loi a pour objet de soumettre à des conditions particulières de salubrité ou de sécurité, l'exploitation d'une activité en raison de son caractère dangereux, inconfortable ou insalubre. Elle classe ces installations en trois types : les installations classées soumises à déclaration, les installations classées soumises à enregistrement et les installations classées soumises à autorisation. Ces dispositions sont complétées par la loi n°92-646 du 13 juillet 1992 sur l'élimination des déchets, le décret n°93-742 du 29 mars 1993 sur l'eau, ainsi que des directives du Conseil des Communautés Européennes, notamment la directive n°82/501 du 24 juin 1982 dite "directive Seveso".

Limites séparatives latérales et de fond de parcelle

Les *limites séparatives* correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs parcelles, et le ou les terrains contigus.

En sont exclues les limites de *l'unité foncière* par rapport aux *voies* publiques et emprises publiques.

Les *limites séparatives* peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. Le fond de parcelle est le fond opposé à la *voie* publique ou privée carrossable qui dessert la parcelle.

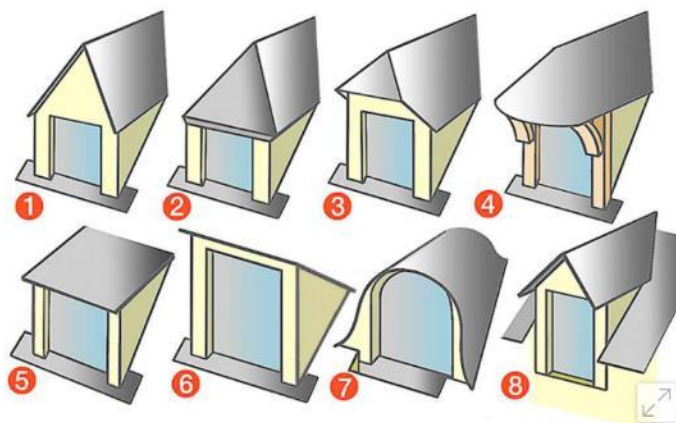


Loggia

Balcon couvert dont le fond est en retrait par rapport au nu de la façade.

Lucarne

Une *lucarne* est une baie verticale placée en saillie sur la pente d'une toiture, pour donner du jour, de l'aération ou l'accès au comble. La *lucarne* est composée d'une *façade* verticale, de deux côtés (appelés « joues » ou « jouées ») et d'une *couverture* généralement à deux ou trois pentes (croupe) formant des noues avec le *pan de toiture* principal. La *lucarne* est un ouvrage de charpente qui dépend de la toiture, même si sa *façade* peut être en maçonnerie.



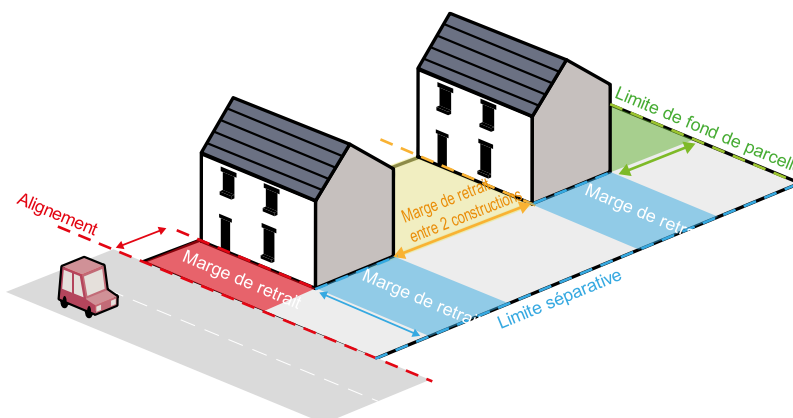
1. Lucarne jacobine ; 2. Lucarne à croupe ; 3. Lucarne normande ; 4. Guitarde ; 5. Lucarne rampante ; 6. Chien-assis ; 7. Lucarne en chapeau de gendarme ; 8. Lucarne pendante. © M.B.

Marge de recul ou de retrait

Distance de retrait fixée par les règles d'implantation des constructions du présent règlement entre une construction et les différentes limites du terrain (*limites séparatives* ou limite avec les *voies* ou emprises publiques) ou une autre construction sur le même terrain.

Dans tous les cas, la *marge de retrait* de la construction est comptée à partir de son point le plus proche de la limite du terrain ou le plus proche de l'autre construction située sur le même terrain.

La *marge de retrait* minimale peut être fixe, dépendante de la *hauteur des constructions*, ou dépendante de la hauteur avec une distance minimale fixe.



Ouverture

Toute baie, orifice ou passage traversant de part en part un mur ou une paroi entre l'intérieur et l'extérieur de la construction. Le contraire d'une *façade avec ouverture* est une *façade aveugle*.

Ouvertures créant des vues

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

- les *ouvertures* au rez-de-chaussée dont l'allège (partie basse) est située à moins de 2,40 m au-dessus du plancher,
- les *ouvertures* en étages, qu'elles soient en façade ou en toiture, dont l'allège (partie basse) est située à moins de 1,90 m au-dessus du plancher,
- les *balcons*,
- les *loggias*,
- les terrasses situées à 0,60 m et plus du terrain naturel,

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

- les ouvertures au rez-de-chaussée dont l'allège (partie basse) est située à 2,40 m et plus au-dessus du plancher,
- les *ouvertures* en étages, qu'elles soient en façade ou en toiture, dont l'allège (partie basse) est située à au moins 1,90 m ou plus au-dessus du plancher,
- les percements en *sous-sol*, à condition que le point le plus haut de l'*ouverture* ne soit pas situé à plus de 0,80 m au-dessus du terrain naturel,
- les châssis fixes à verre translucide,
- les marches et palier des escaliers extérieurs,
- les pavés de verre,

II. LEXIQUE

- les terrasses inaccessibles (absence d'*ouverture* de toute nature donnant sur la terrasse hors accès technique et d'entretien)
- les terrasses situées à moins de 0,60 m de hauteur par rapport au terrain naturel.

Ouverture de toit

Ouverture à châssis vitré, ouvrant ou non, pratiquée dans la *couverture* (fenêtre de type Vélux).

Pan d'une toiture

Surface plane formée par un versant de toiture.

Parement

Le *parement* correspond à la face d'un élément de construction conçu pour rester apparent, qui peut faire l'objet de nombreux traitements mécaniques ou chimiques. Il peut également s'agir d'un revêtement qui permet d'habiller une façade ou un mur.

Piscine

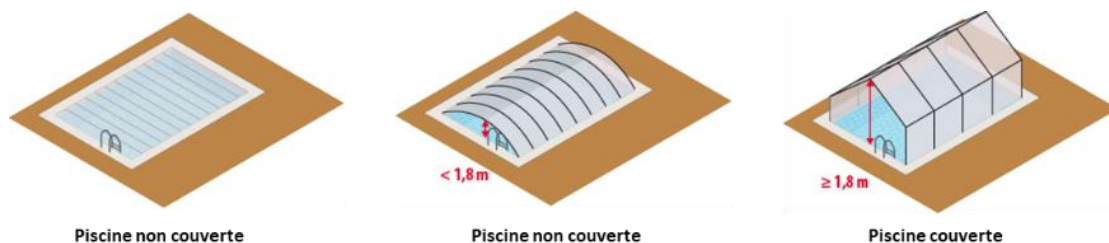
Une *piscine* est un bassin artificiel étanche rempli d'eau dont les dimensions permettent à un être humain de s'y plonger au moins partiellement. La piscine concerne également la catégorie jacuzzi.

Une piscine et ses margelles génèrent de l'emprise au sol.

Au sens du présent règlement, les *piscines* ne sont pas identifiées comme des constructions *annexes*.

Une *piscine* n'est pas considérée comme couverte lorsque la structure de la *couverture* est en totalité ou en partie amovible et a une hauteur au point le plus haut inférieure à 1,80 mètre. Par ailleurs, un dispositif permettant de réduire les nuisances sonores est imposé.

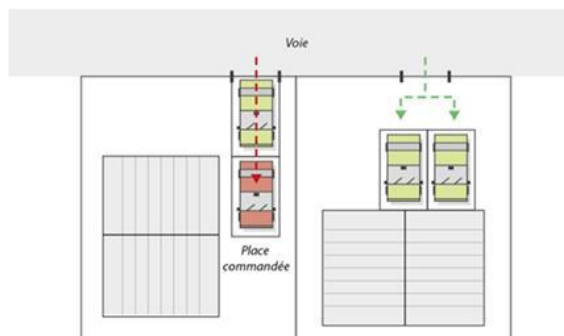
Aussi, une *piscine* couverte est considérée comme une construction principale lorsque la hauteur au point le plus haut de la structure de *couverture* est supérieure ou égale à 1,80 mètre. Par ailleurs, un dispositif permettant de réduire les nuisances sonores type coffre est imposé.



II. LEXIQUE

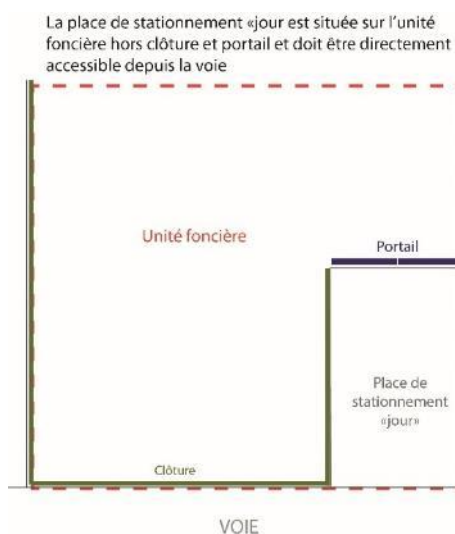
Place commandée

Au sens du présent règlement, une place de stationnement commandée est une place de stationnement extérieure ou intérieure qui n'est pas accessible directement depuis la *voie* de desserte mais en traversant une autre place de stationnement située dans son prolongement longitudinal.



Place de « jour »

Au sens du présent règlement, une place de « jour » est une place située sur l'unité foncière qui est accessible directement depuis la voie de desserte sans être séparée par une clôture ou un portail.

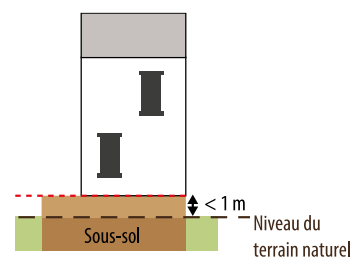


Pignon et mur *pignon*

Le pignon est une façade généralement latérale d'un bâtiment, terminée par la pointe formée par les deux versants d'une toiture, sauf en cas de toit plat ou de toiture à quatre pans. Par extension, les façades pignons désignent tous les murs extérieurs qui ne possèdent pas de baies.

Sous-sol

Partie enterrée ou semi enterrée de la construction à condition que le niveau supérieur du *sous-sol* n'excède pas 1 m de hauteur par rapport au terrain naturel.



Surélévation

La *surélévation* est une *extension* d'un *bâtiment* existant sur l'*emprise au sol* totale ou partielle de celui-ci. Elle consiste à déposer la toiture existante à rehausser les murs périphériques et à réaliser une nouvelle toiture.

II. LEXIQUE

Surface de plancher

[Article R. 111-22 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 m ;
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes *d'accès* et les aires de manœuvre ;
- des surfaces de plancher des *combles* non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de *bâtiments* ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du Code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 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

Voir « *unité foncière* »

Toiture

Une *toiture* (l'ensemble des toits d'un bâtiment) est une couverture généralement supportée par une charpente. Elle peut être constituée d'un ou plusieurs pans, ou être plane (toiture terrasse). Elle peut comporter des ouvertures de type lucarne, châssis de toit.

Unité foncière

Une *unité foncière* est constituée par la ou les parcelles contigües d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision. Dès lors qu'une propriété foncière est traversée par une *voie* ou un cours d'eau n'appartenant pas au propriétaire, elle est constituée de plusieurs unités foncières.

Voie

La voie s'entend comme l'espace ouvert à la circulation qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, des trains, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

Ces voies doivent être ouvertes à la circulation, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins, voie ferrée ...).



III. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

III. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX COURS D'EAU

Sont interdites les occupations ou les aménagements de nature à altérer les cours d'eau ou leurs berges.

De plus, toute nouvelle construction doit être implantée à une distance minimum de retrait de 10 mètres à compter des berges des cours d'eau.

ESPACES BOISÉS CLASSÉS (ARTICLES L. 113-1 ET L. 113-2 DU CODE DE L'URBANISME)

Les espaces classés en espaces boisés classés et figurant comme tels sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1 et L. 113-2 du Code de l'urbanisme.

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, 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. Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tout matériau imperméable : ciment, bitume ainsi que les remblais. Les *accès* aux propriétés et les cheminements y sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants et qu'ils sont perméables.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du Code forestier.

Les coupes et abattages d'*arbres* sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4 du Code de l'urbanisme.

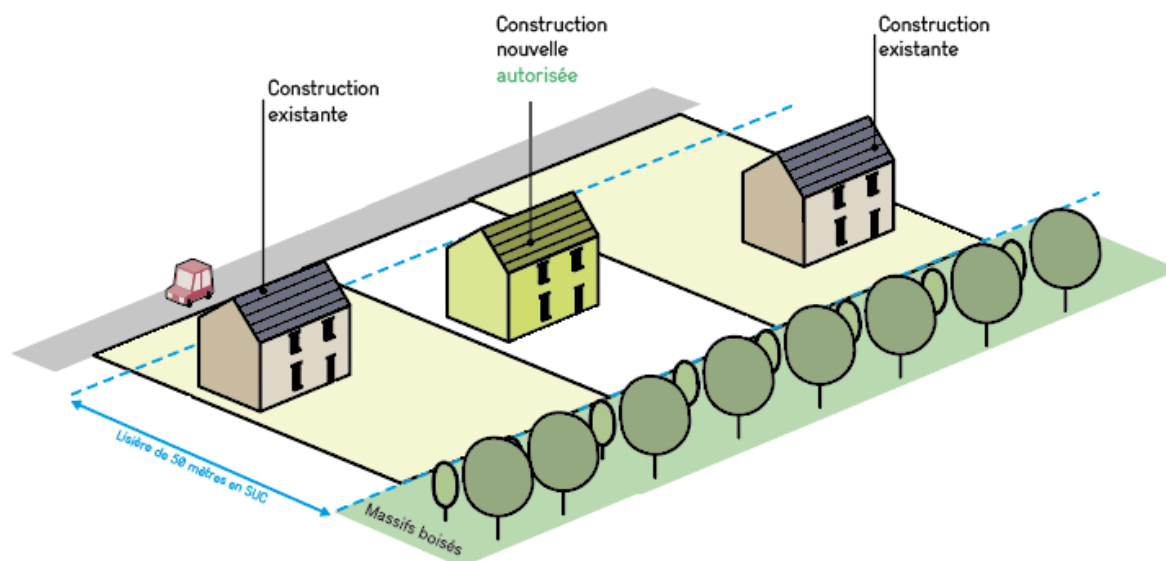
PROTECTION DES LISIÈRES DE BOIS ET FORÊTS

Dans les zones de protection mentionnées sur le plan de zonage, comme lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares :

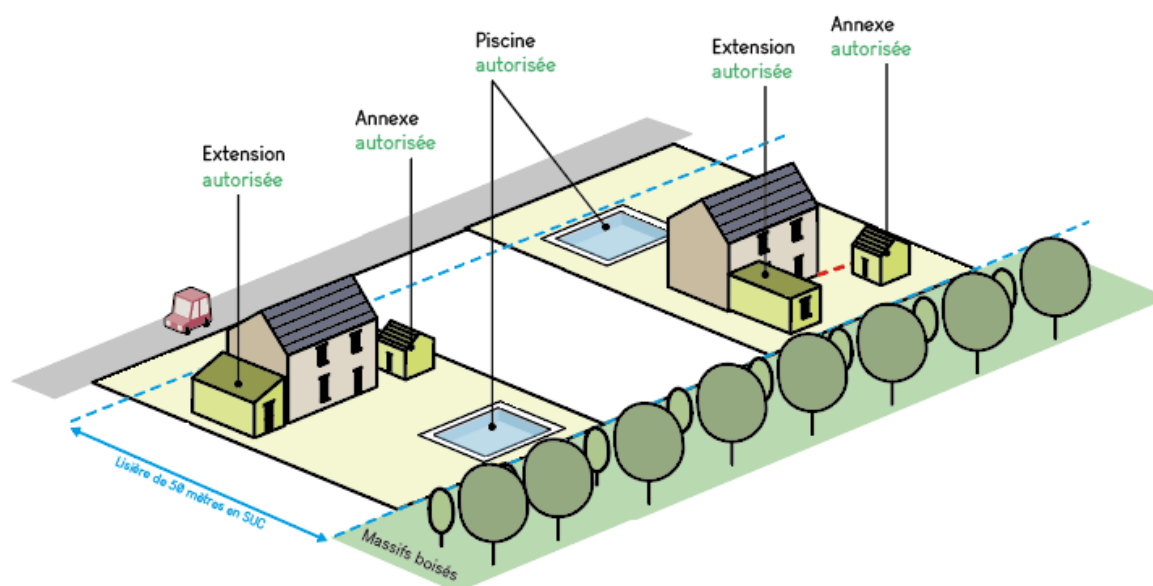
Dans les sites urbains constitués existants (zones U), dans une bande de 50 mètres d'épaisseur mesurée par rapport à la lisière des massifs boisés identifiés sur le document graphique, est autorisée :

- Une seule nouvelle construction par unité foncière sous réserve de respecter les autres règles de la zone sur laquelle l'unité foncière est inscrite,
- des extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, d'une emprise au sol inférieure à 20 m² au total par *unité foncière* et d'une *hauteur* limitée à la hauteur maximale des constructions existantes,
- des constructions annexes implantées à une distance inférieure à 10 m de la *construction* existante, et d'une *emprise au sol* inférieur à 20 m² au total par unité foncière
- une piscine par unité foncière.

III. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES



Cas d'une seule nouvelle construction autorisée implantée dans la lisière.



Cas d'extensions de constructions existantes, annexes et piscine implantées dans la lisière

Dans la zone AUp, dans une bande de 50 mètres d'épaisseur mesurée par rapport à la lisière des massifs boisés identifiés sur le document graphique, est autorisée :

- de nouvelles constructions sous réserve de respecter les autres règles de la zone AUp et qu'elles ne soient pas implantées entièrement dans la lisière.

III. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

En dehors des sites urbains constitués existants identifiés sur le document graphique, dans une bande de 50 mètres d'épaisseur mesurée par rapport à la lisière des massifs boisés identifiés sur le document graphique, sont interdits :

- toute construction principale nouvelle,
- toute extension de construction principale existante,
- toute construction annexe,
- toute extension d'annexes existantes.
- Toute piscine

Cette disposition ne s'applique pas aux aménagements, constructions, installations et ouvrages techniques liés et nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics, ainsi qu'aux constructions à destination agricole et exploitations forestières.

ESPACES PAYSAGERS PROTÉGÉS (ARTICLE L. 151-23 DU CODE DE L'URBANISME)

Des « espaces paysagers protégés », ont été identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. La représentation graphique de ces espaces protégés figure à titre indicatif sur le plan de zonage.

Il s'agit de sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre paysager ou écologique. Tous les travaux ou installations ayant pour effet de dégrader ou de détruire un élément du paysage et notamment les coupes et abattages d'arbres, doivent donc faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

Au sein des espaces paysagers protégés, toute construction ou aménagement y est interdit, hormis :

- Les aménagements liés aux circulations, cheminements ou stationnements à condition qu'ils soient perméables,
- Les aménagements, les constructions, installations et ouvrages techniques liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les aménagements et ouvrages, écologiques et hydrauliques,
- Les constructions annexes, dans la limite maximale de 20 m² d'emprise au sol totale par unité foncière et d'une hauteur maximale de 4 m au point le plus haut,

ARBRES REMARQUABLES ET ALIGNEMENTS D'ARBRES (ARTICLE L. 151-23 DU CODE DE L'URBANISME)

Le plan de zonage identifie des alignements d'arbres à protéger au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme. Leur abattage est interdit sauf motifs sanitaires ou de sécurité des biens et des personnes dûment justifiés.

Dans un rayon de 3 mètres autour du pied d'un arbre d'un alignement d'arbres repéré par le document graphique, sont interdites toutes les constructions et aménagements, à l'exception des seuls travaux d'entretien

III. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

et de rénovation des constructions existantes et aménagements légers perméables (aires de jeux, cheminements doux, etc.).

Sont cependant admis les élagages dans le respect des règles de la profession, coupes et abattages d'arbres justifiés pour des motifs sanitaires ou de sécurité des biens et des personnes, qui ne sauraient être traités autrement que par l'élagage ou l'abattage de l'arbre, et qui sont obligatoirement suivis par une replantation équivalente, dont le choix sera soumis à validation des services de la commune.

PROTECTION DES ARBRES ET PLANTATIONS

Toutes coupes et abattages d'arbres, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

Les arbres doivent être plantés et entretenus dans des conditions leur permettant de se développer normalement. Pour toute unité foncière d'une superficie supérieure ou égale à 300 m², il est exigé la plantation d'au moins un *arbre* de haute tige par tranche de 100 m² d'espaces libres.

Les *arbres* de haute tige devront être plantés au minimum à 2 mètres des *limites séparatives*.

Un périmètre non-imperméabilisé d'1,50 mètre doit être respecté au pied des arbres plantés. Il doit garantir le bon développement de l'arbre ; sa superficie doit être adaptée à l'essence choisie.

Les plantations de qualité, existantes avant le dépôt d'une autorisation d'urbanisme et en dehors de l'*emprise au sol* du projet de construction, notamment les *arbres* de haute tige, doivent être impérativement maintenues ou remplacées par des *essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques* en nombre et en surface au moins équivalents, dans un délai de moins d'un an à compter de la délivrance de l'autorisation d'urbanisme.

Les arbres d'*alignement*, publics ou privés, doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes, plantées en cohérence paysagère de l'*alignement* préexistant, conformément aux dispositions du Code de l'Environnement.

L'annexe du présent règlement présente une liste des essences d'*arbres* et d'arbustes à privilégier, ainsi qu'une liste des espèces invasives et allergènes à proscrire.

ZONES HUMIDES À PRÉSERVER (ARTICLE L. 151-23 DU CODE DE L'URBANISME)

Dans les zones humides identifiées sur le document graphique, il est interdit :

- de combler la zone humide
- de créer tout remblai susceptible de porter atteinte à la zone humide,
- de réaliser des caves et *sous-sols* et aménagements de niveaux enterrés ou semi-enterrés,
- d'implanter toute construction susceptible de gêner le fonctionnement de la zone humide, en particulier les *clôtures* pleines sont interdites,
- de réaliser quelque *affouillement* ou *exhaussement* de sol.

Toute zone humide doit également être protégée et sa gestion définie conformément aux éléments mentionnés dans le cadre du Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SAGE) en vigueur.

L'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du Code de l'environnement, permet de déterminer si un milieu est de type « zone humide ».

III. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

Afin de ne pas porter atteinte aux zones humides, les dispositions particulières inscrites ci-dessus sont applicables dès lors qu'une étude a pu justifier du caractère humide de la zone au sens de l'arrêté du 24 juin 2008.

Dans les zones humides potentielles (carte présente en annexe du PLU), il est imposé la réalisation d'une étude attestant du caractère humide ou non humide de la zone au sens de l'arrêté du 24 juin 2008.

LA LUTTE ANTIVECTORIELLE

Le moustique-tigre *Aedes albopictus* se caractérise par la multitude de ses gîtes de reproduction, constitués par tout récipient ou objet pouvant recueillir de l'eau, souvent de petite voire de très petite taille et mobile.

Des mesures constructives et d'aménagements doivent être prises et peuvent prendre la forme d'évacuation gravitaire des toits terrasses, interdiction des dallages/planchers suspendus, soin dans la planéité des sols artificiels (ornières/flaques), interdiction de noues d'infiltration en milieu naturel peu perméable et imperméable, création de bassins d'infiltration uniquement enterrés ou couverts, emploi de regards de collecte d'eau pluviale en décantation et couverts (limitation des regards à grille)...

Une attention doit également être portée pendant les phases chantier pour éviter la création de points d'eau stagnante.

DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS, ÉLÉMENTS ET ENSEMBLES REMARQUABLES (L151-19 DU CODE DE L'URBANISME) DU PATRIMOINE BATI

Le patrimoine bâti correspond à des constructions ou ensemble de constructions, installations, d'origine anthropique qui, à travers l'histoire, l'évènement, l'époque, ou la civilisation qu'elles représentent ainsi que leur qualité architecturale et paysagère, doivent être préservées et transmises aux générations futures.

Pour assurer la protection des éléments du patrimoine bâti repérés aux documents graphiques et protégés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme, les prescriptions suivantes leurs sont applicables :

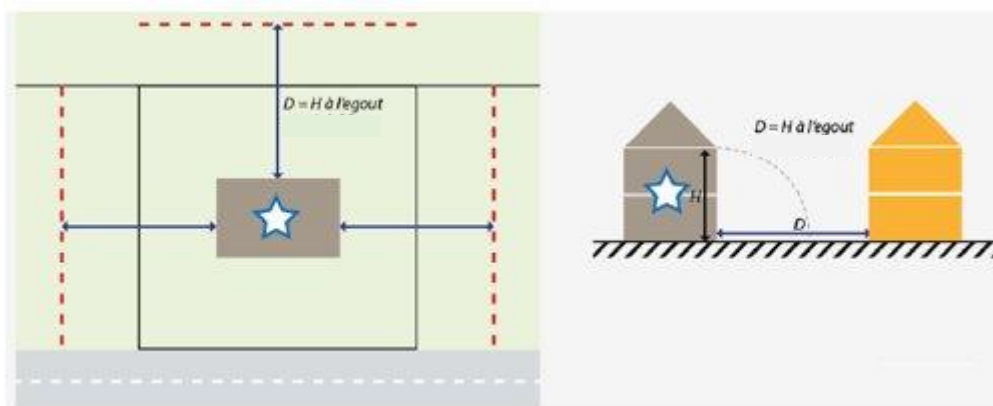
- Toute démolition d'élément du patrimoine bâti protégé est interdite sauf mesure de sécurité ou de salubrité avérée.
- Les *surélévations* sont interdites.
- La pose d'une isolation thermique par l'extérieur (ITE) est interdite.
- Les modifications de volume ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du *bâtiment*, restituent l'esprit de son architecture d'origine, ou l'organisation primitive de la parcelle, ou répondent à des impératifs d'ordre technique obligatoires et incontournables. À l'occasion de ces travaux de transformation, la démolition d'*annexes* et d'éléments constructifs inesthétiques ou dommageables (en rupture avec le style architectural d'origine par exemple) pourra être autorisée.
- Les travaux de restauration ou d'entretien (avec ou sans changement de destination) seront réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine. Ils seront exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre notamment en ce qui concerne les *façades*, les *couvertures*, les souches de cheminée, les *lucarnes* et les menuiseries.
- Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés seront conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.
- Des travaux visant à assurer la mise aux normes ou la sécurisation des constructions existantes (accessibilité aux personnes à mobilité réduite, sécurité incendie, sécurisation en cas de péril...) pourront être admis en dérogation aux prescriptions spécifiques aux éléments protégés au titre du patrimoine.

III. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

Prescriptions aux abords d'éléments bâtis patrimoniaux remarquables identifiés

Aux abords d'un élément bâti, les nouvelles constructions devront respecter les règles qualitatives ci-dessous :

- La hauteur de la nouvelle construction devra être inférieure ou égale à la hauteur du bâti patrimonial identifié (hormis les lavoirs, fontaines, puits et murs)
- Les nouvelles constructions implantées sur la même unité foncière ou à proximité d'un bâtiment identifié devront prévoir un retrait au minimum égale à la hauteur à l'égout de la construction. Néanmoins cette implantation peut être différente si elle est justifiée et permet de mettre en valeur ledit bâtiment. Cette disposition n'est pas applicable à proximité d'un ensemble bâti remarquable où une implantation en continuité de l'ensemble bâti remarquable peut être justifiée afin de conserver une cohérence d'ensemble (gabarit, continuité, hauteur, alignement...)
- Lorsque qu'il existe sur le terrain ou sur l'un des terrains contigus une construction repérée au titre de l'article L 151-19, les projets situés à proximité immédiate des bâtiments ainsi identifiés doivent être élaborés dans la perspective de ne pas dénaturer ce patrimoine en termes de style architectural et de matériaux utilisés.
- Les clôtures des unités foncières voisines à celle d'une clôture, bâti ou ensemble, identifié au titre du patrimoine notamment les clôtures sur rue devront être traités avec soin, le type de clôture devra être cohérent avec celle protégée (type, hauteur, partie ajourée, matériaux et couleurs)



Mur à protéger

Les murs remarquables compris dans les ensembles protégés au titre du patrimoine au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être réhabilités à l'identique (matériaux, appareillage, mise en œuvre). Leur démolition est interdite, sauf impératif technique comme la création ou l'agrandissement indispensable à l'accès pérenne à l'unité foncière (dans la limite d'un seul accès par unité foncière, sauf impossibilité technique dûment justifiée notamment pour la destination d'équipement d'intérêt collectif ou service public). La démolition pour accès temporaire à la parcelle (par exemple pour passage d'engins de travaux) ne peut être autorisée que s'il n'existe aucune autre solution technique (dans la limite d'un seul accès par unité foncière d'une largeur maximale de 3,50 mètres, sauf impossibilité technique dûment justifiée). La reconstruction en fin de travaux est obligatoire et à l'identique.

En cas d'effondrement subit d'un mur remarquable existant, sa reconstruction doit être assurée à l'identique, sauf lorsqu'il permet de libérer un point de vue vers les vallées de la Rémarde, de l'Orge ou de la Renarde.

III. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

MIXITÉ SOCIALE

Tout projet de construction, extension et/ou réhabilitation ou division portant sur la création d'au moins 10 logements, sur une unité foncière, doit comporter **40 % minimum** de logements comptabilisés au titre de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU). Le nombre doit être arrondi à l'entier supérieur. Cette règle s'applique conformément à l'article L151-15 du Code de l'urbanisme.

Au titre de l'article L151-14 du Code de l'urbanisme, pour tout nouveaux programmes de 5 logements et plus, chaque logement devra avoir une taille minimale de 16 m².

MIXITÉ FONCTIONNELLE ET DIVERSITÉ COMMERCIALE

Au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme, le changement de destination des locaux artisanaux et commerciaux de détail situés en rez-de-chaussée le long des voies*, ou sections de voies*, et dans les secteurs repérés aux documents graphiques par figuré linéaire « diversité commerciale », est interdit à l'exception des cas suivants :

- Le changement de sous-destination en restauration ;
- Le changement de sous-destination en service avec accueil d'une clientèle
- Le changement de destination en constructions* et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics

Le changement de destination en habitation des locaux situés en rez-de-chaussée le long des voies*, ou sections de voies* repérées aux documents graphiques par figuré linéaire est strictement interdit.



IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

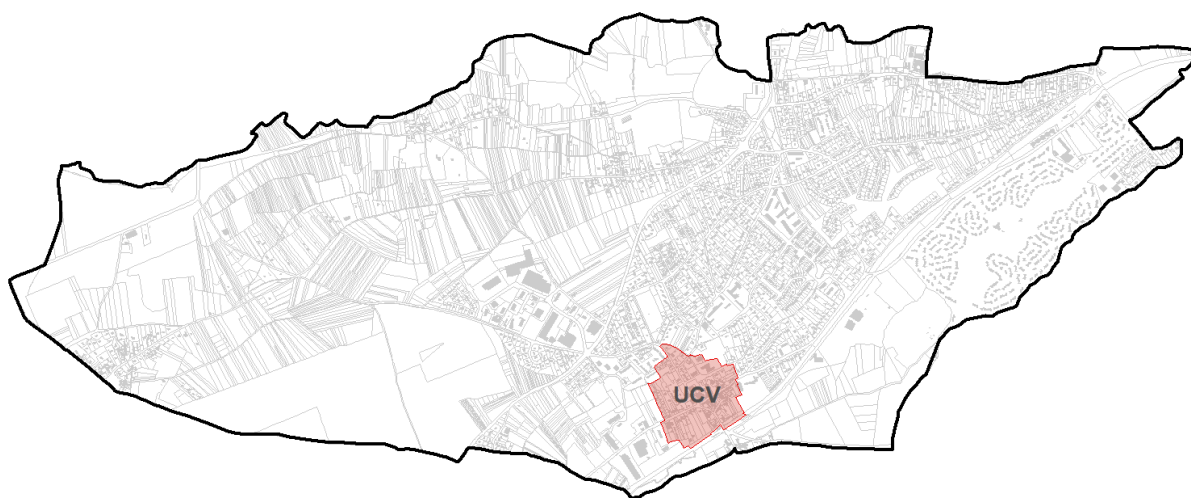
IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

ZONE UCV: CŒUR DE VILLE

La zone UCV correspond au cœur de ville de Breuillet

Il s'agit d'une zone mixte qui comprend des logements, des commerces et services, des bureaux et des équipements.

La zone UCV est concernée par l'orientation d'aménagement et de programmation Cœur de ville avec laquelle les constructions doivent être compatibles.



IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

ZONE UCV : CŒUR DE VILLE

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

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
Logement		X	À condition : - De respecter la règle de mixité sociale (cf. disposition générale applicable en toute zone III.7.), - d’être compatible avec l’orientation d’aménagement et de programmation « Cœur de ville »
Hébergement		X	
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail		X	À condition : - Que leur surface de plancher soit inférieure à 500 m².
Restauration		X	
Commerce de gros	X		
Activités de services avec accueil d’une clientèle		X	À condition : - Que leur surface de plancher soit inférieure à 300 m².
Hôtel		X	
Autre hébergement touristique		X	
Cinéma	X		
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRES, SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie	X		
Entrepôt	X		
Bureau		X	Que leur surface de plancher soit inférieure à 300 m² .
Centre de congrès et d’exposition	X		
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

ZONE UCV : CŒUR DE VILLE

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

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		X	À condition : - Que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme soient compatibles avec l'habitat et avec les infrastructures existantes, notamment les voiries, l'assainissement et les capacités de stationnement.
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
Salles d'art et de spectacles		X	
Équipements sportifs		X	
Autres équipements recevant du public		X	
Lieu de culte		X	
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole	X		
Exploitation forestière			

Sont interdits :

- Les *sous-sols* et caves dans les secteurs inondables,
- les dépôts de matériaux ou de matériels, d'épaves de manière pérenne,
- les installations classées soumises à autorisation,
- les installations classées soumises à enregistrement,
- la création d'aire de dépôt de véhicules, résidences mobiles de loisirs,
- le stationnement de caravane à l'extérieur de *bâtiment* clos et couvert, dès lors qu'elle est susceptible de porter atteinte à la configuration des lieux, à l'esthétique du paysage et des espaces communaux ou d'impacter des vues paysagères,
- les habitations légères de loisirs, conformément à l'article R111-38,
- les constructions légères de type baraquement en dehors des périodes de chantier,
- les *affouillements* et *exhaussements* du sol, sauf s'ils sont nécessaires à des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone et qu'ils ne sont pas excessifs.
- Le comblement de puit existant
- Tous types d'antennes relais y compris en toiture,

Sont autorisés, dans le respect des destinations et sous-destinations autorisées :

- L'aménagement des *installations classées* existantes, sous réserve que les travaux soient de nature à ramener les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage et à améliorer l'aspect général des constructions et installations.
- Les *installations classées* soumises à déclaration si elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants ou usagers de la zone (exemple : activité de type pressing).

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

ZONE UCV : CŒUR DE VILLE

CHAPITRE 1 – MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Mixité sociale

Tout projet de construction, extension et/ou réhabilitation ou division portant sur la création d'au moins 10 logements, sur une unité foncière, doit comporter **30 % minimum** de logements comptabilisés au titre de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU). Le nombre doit être arrondi à l'entier supérieur. Cette règle s'applique conformément à l'article L151-15 du Code de l'urbanisme.

Au titre de l'article L151-14 du Code de l'urbanisme, pour tout nouveau programme de 5 logements et plus, chaque logement devra avoir une taille minimale de 16 m².

Mixité fonctionnelle et diversité commerciale

Pour les constructions et parties de construction existantes situées en rez-de-chaussée le long des voies, ou sections de voies, et dans les secteurs repérés aux documents graphiques par figuré linéaire « linéaire de diversité commerciale au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme » :

- Le changement de destination des commerces et activités de service en habitation est strictement interdit.
- Le changement de sous-destinations au sein de la destination commerces et activités de services (hormis le commerce de gros) est autorisé sous conditions (voir tableau ci-avant).
- Le changement de destination des commerces et activités de services en sous destination bureaux est autorisé sous conditions (voir tableau ci-avant)
- Le changement de destination des commerces et activités de services en équipement collectifs et services publics est autorisé sous conditions (voir tableau ci-avant).

ZONE UCV : CŒUR DE VILLE

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.1 - Implantation des constructions par rapport à l'alignement des voies

Les règles générales :

Les constructions principales peuvent être implantées à l'alignement des voies ou en retrait.

En cas de retrait, la distance de retrait doit être équivalente à celle de la ou des constructions principales voisines implantées en retrait.

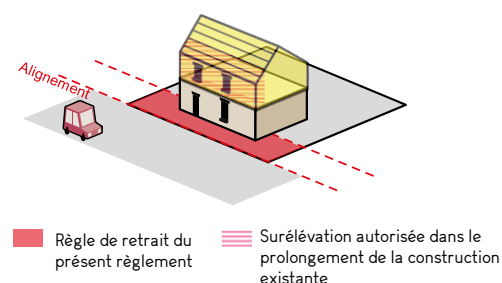
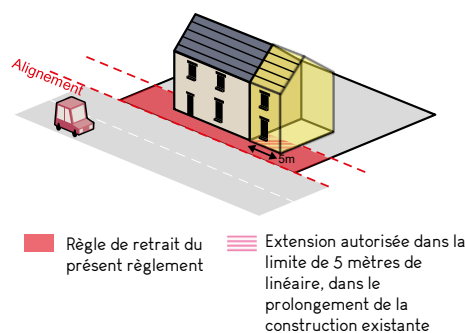
Lorsque la continuité visuelle depuis la voie est assurée par un alignement, l'édification d'une clôture ou d'élément(s) de façade doit être implanté(s) sur cet alignement et conforme aux dispositions concernant l'aspect extérieur des constructions.

Les règles particulières :

Les règles générales ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements et extensions des constructions principales existantes ne dépassant pas 20 % de la surface de plancher pré-existante avec ou sans changement de destination ; Dans les deux cas ci-dessus, les constructions pourront se faire dans le prolongement et dans le gabarit de l'existant.
- Aux équipements d'intérêt collectif et services publics

Une implantation différente de celle autorisée est possible (sous réserve de respecter les autres règles du présent règlement) pour les extensions et surélévations de constructions existantes non conformes aux dispositions d'implantation par rapport aux voies ou emprises publiques du présent règlement, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante et l'environnement paysager immédiat. Dans ce cas, les constructions, ou parties de constructions à édifier doivent être réalisées, avec un recul par rapport à l'alignement au moins égal à celui de la construction existante à la date d'approbation du présent règlement. Le linéaire de façade créé dans la marge de retrait ne doit pas excéder 5 mètres.



ZONE UCV : CŒUR DE VILLE

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux règles d'implantation des constructions par rapport à l'*alignement* :

- si les dispositions ou les contraintes propres au fonctionnement du service public rendent difficile le respect de ces règles ;
- si cela permet une meilleure intégration dans le contexte environnant.

C'est le cas particulièrement pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (les lignes de transport d'électricité, transformateurs électriques, ainsi que pour les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques).

ZONE UCV : CŒUR DE VILLE

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.2- Implantation des constructions par rapport aux *limites séparatives*

La règle générale :

Les constructions principales doivent être implantées sur au moins l'une des *limites séparatives latérales ou en retrait*.

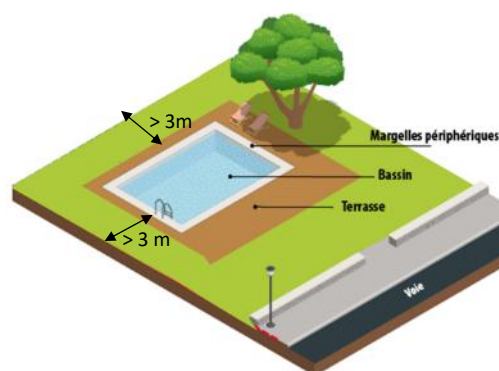
Aucune ouverture créant des vues ne peut être créée en limite séparative.

En cas d'implantation en retrait, la *marge de retrait* par rapport à la *limite séparative* doit être égale à :

5 m minimum si la construction comporte une ou des ouvertures créant des vues et 3 mètres minimum dans les autres cas.

Les règles particulières :

- Les *constructions annexes de moins de 20 m² de surface de plancher* peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait. En cas d'implantation en retrait ; la marge de retrait minimale par rapport à la limite séparative doit être égale à 1,5 mètre.
- Les constructions annexes de 20 m² de surface de plancher et plus peuvent être implantées en limite séparative latérale ou en retrait ; la marge de retrait minimale par rapport à la limite séparative doit être égale à 3 mètres minimum.
- Les bassins de piscines, spa, jacuzzi, non couverts devront être implantés en retrait d'au moins 3 mètres des limites séparatives au droit de la margelle. Les installations techniques des piscines, spa, jacuzzi doivent être disposées d'un dispositif antibruit type coffre et être implantées à une distance d'au moins 3 mètres des limites séparatives. Les piscines accolées à une terrasse contiguë à la construction principale peuvent être autorisées tout en respectant les règles ci-dessus.

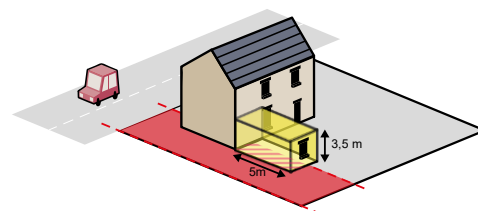


IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

ZONE UCV : CŒUR DE VILLE

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

- Une implantation différente de celle autorisée est possible (sous réserve de respecter les autres règles du présent règlement) pour les extensions et surélévations de constructions existantes non conformes aux dispositions (implantation par rapport aux *limites séparatives*) du présent règlement, afin d'harmoniser les implantations avec la *construction existante* et l'environnement paysager immédiat. Dans ce cas, les constructions, ou parties de constructions à édifier doivent être réalisées, avec un recul par rapport aux *limites séparatives* au moins égal à celui de la *construction existante* à la date d'approbation du présent règlement.

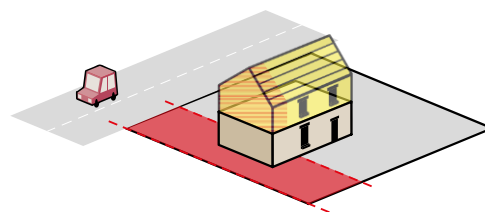


Règle de retrait du présent règlement

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

L'extension réalisée dans la *marge de retrait* est limitée à une hauteur de 3,50 mètres au point le plus haut.

Le linéaire de *façade* créé dans la *marge de retrait* ne doit pas excéder 5 mètres.



Règle de retrait du présent règlement

Surélévation autorisée dans le prolongement de la construction existante

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

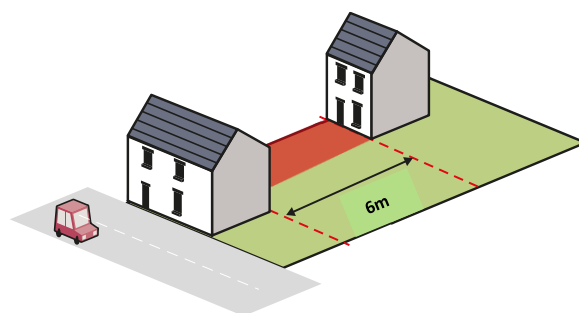
ZONE UCV : CŒUR DE VILLE

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.3 – Implantation des constructions sur une même *unité foncière*

La règle générale :

Lorsque plusieurs *constructions principales*, implantées sur une même *unité foncière*, ne sont pas contiguës, la distance mesurée en tout point séparant les *façades* en vis à vis de ces deux constructions doit être au moins égale à 6 mètres.



Les règles particulières :

- Les *constructions annexes* et les piscines ne sont pas soumises aux règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux règles de traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis :
 - si les dispositions ou les contraintes propres au fonctionnement du service public rendent difficile le respect de ces règles ;
 - si cela permet une meilleure intégration dans le contexte environnant.

C'est le cas particulièrement pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (les lignes de transport d'électricité, transformateurs électriques, ainsi que pour les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques).

2.4 - Emprise au sol maximale des constructions

La règle générale :

L'*emprise au sol* maximale des constructions est dégressive suivant la superficie de l'*unité foncière* existante. Elle est fixée à :

- **60 %** pour les 300 premiers m² de l'*unité foncière*,
- **45 %** pour les 300 m² suivants de l'*unité foncière*,
- **15 %** au-delà de 600 m² de l'*unité foncière*.

par unité foncière depuis la date d'approbation du présent règlement.

Exemple d'application :

Une unité foncière de 800 m² (300 m²+300 m²+200 m²) permet la réalisation de 345 m² d'emprise au sol maximale :

$$(60 \% \times 300) + (45 \% \times 300) + (15 \% \times 200) = 180 + 135 + 30 = 345 \text{ m}^2.$$

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

ZONE UCV : CŒUR DE VILLE

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Les règles particulières :

- Les constructions annexes sont limitées à 60 m² d'emprise au sol total cumulées par unité foncière.
- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics

2.5 - Hauteur maximale des constructions

Les règles générales :

- La *hauteur maximale des constructions* principale est fixée à 8 mètres à l'égout ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse et 12 mètres au *faîtage*
- La hauteur maximale des *constructions annexes* est fixée à 4 mètres au point le plus haut.

Les règles particulières :

- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics

ZONE UCV : CŒUR DE VILLE

CHAPITRE 3 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les terrains bâtis ou non bâtis, les constructions de toute nature, doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à l'harmonie des paysages, dans le respect des caractéristiques des quartiers de Breuillet.

L'autorisation ou la déclaration nécessaire à la réalisation des travaux peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, les 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 (conformément à l'article R111-27 du Code de l'urbanisme).

Les imitations de matériaux, tels que faux moellons, fausses briques, faux pans de bois et faux marbres, ainsi que l'emploi en parements extérieurs de matériaux non qualitatifs sont interdits.

3.1 – Les façades

Toutes les *façades* des constructions doivent être traitées avec le même soin que les *façades* principales et en harmonie avec elles.

Toute intervention sur une *façade* doit conduire à améliorer l'aspect extérieur de la construction ainsi que son état sanitaire et / ou sa performance énergétique.

Doivent ainsi être privilégiés les techniques, matériaux et couleurs ne dévalorisant pas le caractère - notamment patrimonial – des constructions, ni leur intégration dans leur environnement.

Les opérations de ravalement de *façade* doivent contribuer à mettre ou remettre en valeur les caractéristiques architecturales, des constructions telles que les décors, modénatures, ordonnancement des baies, devantures, *couvertures*, etc.

Lorsqu'elles sont autorisées, les opérations d'isolation par l'extérieur qui s'accompagnent de la pose d'un bardage extérieur, doivent présenter une harmonie avec les constructions environnantes en matière de matériaux, de couleurs et de mise en œuvre.

Sauf en cas d'impossibilité technique, les ouvrages en pierre de taille, en brique, en moellon, prévus pour être apparents et les éléments d'ornementation tels que les ferronneries, les corniches, les volets, etc. doivent être préservés.

Les matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing...) seront obligatoirement enduits (gratté, taloché).

La nature et la couleur des enduits, des matériaux de revêtement de *façade* et des peintures (y compris celles des menuiseries extérieures, des ferronneries, etc.) doivent être choisies pour rechercher l'harmonie architecturale de la construction et de celle des constructions avoisinantes

Le choix des matériaux et des couleurs doit se faire dans le respect de la typologie architecturale de la construction et de son environnement bâti. Les choix de couleurs pour les façades doivent être compatibles avec les nuanciers du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse.

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

ZONE UCV : CŒUR DE VILLE

CHAPITRE 3 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans un objectif d'esthétique urbaine, les travaux d'entretien courant, tels que les mises en peinture, y compris à l'identique de l'existant, sont interdits s'ils ont pour effet de contrevenir aux dispositions précédentes. Les enduits teintés dans la masse sont préférés aux peintures, en raison de leur durabilité.

3.2 – Les percements

Les percements doivent être intégrés dans la composition générale des *façades* (proportions, rythme et éléments de modénature). Les techniques et choix de percements doivent être étudiés en fonction des caractéristiques des constructions.

3.3 – Les menuiseries

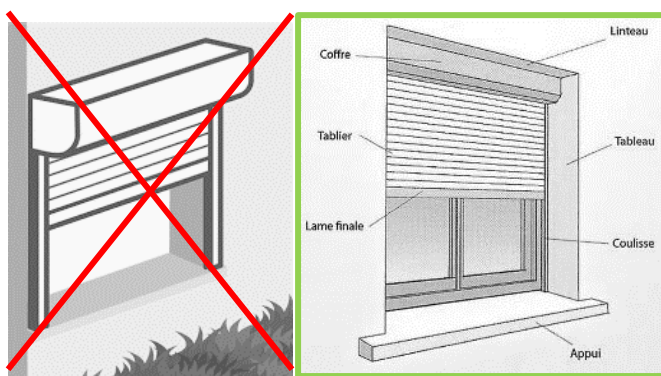
Les choix de couleurs pour les menuiseries des portes extérieures, des fenêtres et des volets doivent respecter les nuanciers du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse

Les volets battants sont privilégiés. Ils doivent être pleins ou à persiennes.

Concernant les volets roulants :

- pour les nouvelles constructions, les caissons de volets roulants en façade sont interdits. (le caisson ne doit pas être apparent et être posé à l'intérieur de la construction)
- pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, les caissons de volets roulants en façade sont tolérés (sous et sans dépasser l'épaisseur du linteau).

Dans tous les cas, les caissons de volets roulants implantés en saillie (à l'aplomb de la façade, en dépassement de l'épaisseur du linteau) sont interdits.



Tout projet de pose de volets roulants doit s'accompagner par la conservation des volets battants en façade sur rue le cas échéant.

3.4 – Les devantures commerciales

A titre de rappel, les devantures commerciales doivent respecter le règlement local de publicité en vigueur.

Les devantures commerciales doivent être conçues en harmonie avec les dimensions et la composition de la *façade* dans laquelle elles s'intègrent, sans masquer les éléments décoratifs architecturaux.

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

Les percements destinés à recevoir des vitrines doivent respecter la composition d'ensemble de la *façade* et doivent être adaptés à l'architecture de la construction.

Le choix des matériaux et des couleurs doit se faire dans le respect de la typologie architecturale de la construction et de son environnement bâti.

Sauf impossibilité d'ordre technique ou architectural, les coffres d'enroulement des grilles de fermeture ne doivent pas être disposés en saillie. Les dispositifs de protection doivent en outre privilégier une transparence visuelle maximale.

3.5 – Les dispositifs techniques (climatiseur, pompe à chaleur...) en façade

Les dispositifs techniques (climatisation, pompe à chaleur...) devront être installés de façon à ne pas être visible depuis l'espace public et disposer d'une protection anti-bruit type coffre afin de répondre aux normes sonores, en harmonie avec la *façade*. Les dispositifs techniques en saillie sont interdits sur le domaine public.

ZONE UCV : CŒUR DE VILLE

CHAPITRE 3 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

3.6 – Les toitures

Types de pentes

En cas de toitures à pentes, les constructions à destination d'habitation comporteront au minimum 2 *pans*. Le faîtage doit être parallèle au long pan.

Couvertures

Les couvertures des constructions principales doivent être constituées de tuiles plates en terre cuite de teinte nuancée, vieillie d'une densité minimum de 55 tuiles/m². Si plusieurs types de matériaux de couverture sont déjà existants, il est recommandé d'homogénéiser les couvertures vers le matériau le plus qualitatif (tuile plate d'un minimum de 55 tuiles/m², etc.). La restauration à l'identique des toitures en ardoises naturelle ou en tuile mécanique est également autorisée.

En outre :

- L'emploi des couvertures en zinc, ardoises et bacs aciers en tôle laquée est autorisé à condition qu'il n'excède pas 25 % de la surface totale de la toiture de la construction principale.

Les toitures de type ondulées, tôles, plastiques ou fibrociment, polyester, polyvinyle, tuiles de couleur vive, shingle, sont interdits.

Toutefois, le shingle est autorisé pour les abris de jardin d'une emprise au sol inférieure à 12 m².

Panneaux solaires

L'installation de capteurs solaires (thermiques, photovoltaïques, ...) est admise à condition de respecter les principes édictés dans les fiches du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse, qui sont annexées au présent règlement.

Les dispositifs techniques (climatiseur, pompe à chaleur, antenne) en toiture

Les accessoires techniques tels que les édicules d'ascenseur, extracteurs, caissons de climatisation ou pompes à chaleur, etc. doivent être masqués au maximum dans le volume de la toiture. Un dépassement de 1 mètre maximum de la hauteur de la construction est autorisé.

Les antennes doivent être disposées de manière à limiter leur impact visuel depuis les emprises et voies publiques.

ZONE UCV : CŒUR DE VILLE

CHAPITRE 3 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Ouverture en toiture

Les *ouvertures* créées dans le volume d'un *comble* (châssis, *lucarnes*, etc.) doivent présenter des dimensions et un ordonnancement cohérent avec la composition de la *façade* (*alignement des ouvertures*). Lors de la création de *lucarnes*, seront privilégiées les lucarnes à croupe, pendante ou rampante. Les chiens assis sont interdits sauf si la construction d'origine en possède déjà.

Le *faîtage* des *lucarnes* doit être inférieur à celui de la toiture. Ils doivent être axés sur les baies de l'étage inférieur ou sur les parties pleines en maçonnerie, bien proportionnés par rapport aux dimensions du toit et des façades et de taille réduite.

3.7 – Les clôtures

Dispositions applicables aux clôtures le long des voies publiques ou privées, ou emprises publiques :

La hauteur de toutes *clôtures* est limitée à 1,80 mètre à l'*alignement*. Cette hauteur maximale peut être dépassée en cas de réfection à l'identique de la clôture.

Dans les secteurs soumis aux risques d'inondation (vallée de l'Orge, Rémarde, Renarde), les *clôtures* ne doivent pas constituer un obstacle au passage de l'eau dans le cas de crues et de décrues.

Dans le cas de *clôtures* végétales, les haies doivent être composées d'au moins trois essences locales, implantées dans le respect des règles du Code civil. Toute haie végétale de clôture existante doit être conservée ou remplacée par des plantations équivalentes, à l'exception de haies de thuyas qui seront remplacées par une haie végétale composée d'au moins trois essences locales.

Les *clôtures* doivent comprendre des passages pour la petite « faune » d'une dimension minimum de 13 cm par 13 cm, disposés à intervalles fixes tous les 3 mètres minimum.

Les matériaux et couleurs utilisés pour la *clôture* doivent être en harmonie avec la *construction principale*.

Pour les nouvelles clôtures, les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte des unités foncières par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur de la *clôture* ou, en cas de construction à l'*alignement* des *voies*, dans la composition de la *façade*. Pour les clôtures et constructions existantes, les éléments en saillie sur le domaine public sont tolérés.

Les portails et portillons doivent être de qualité, simples et proportionnés à la *clôture* à laquelle ils se rattachent. Ils sont traités en harmonie avec la *clôture* (couleurs, matériaux) et la conception architecturale d'ensemble des constructions et espaces libres. Ils sont ajourés, sans excès de surcharges décoratives.

Les battants de portails et portillons ne doivent pas s'ouvrir sur le domaine public. Pour des raisons de sécurité (voies d'accès rapides et très circulées notamment les voies départementales) et pour des raisons techniques liées à l'aménagement de l'unité foncière, le long des voies ouvertes à la circulation publique, les ouvrants pourront être implantés en retrait de 5 mètres minimum.

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

ZONE UCV : CŒUR DE VILLE

CHAPITRE 3 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Dispositions applicables aux *clôtures* le long des voies publiques ou privées, ou emprises publiques :

Code couleur	Autorisé	Interdit

COMPOSITION DE LA CLÔTURE	UCV
Mur bahut d'une hauteur de 0,60 m maximum, éventuellement surmonté d'une grille ou d'un barreaudage vertical en aluminium, ferronnerie ou en bois doublé ou non d'une haie végétale	
Mur plein enduit	
Mur plein en pierre meulière	
Grillage ou clôture bois	
Grillage ou clôture bois doublé d'une haie/plantes grimpantes	
Haie	
• Panneaux bois • Lames non ajourées • Plaques de béton préfabriquées • Bardage acier • Éléments d'occultation rapportés (lames occultantes, bâches, lames occultantes en plastique, canisses, brandes, haies artificielles...) • Grillages rigides et panneaux soudés d'esthétique périurbaine voire industrielle ou tout autre type d'occultant • Tissons de bouteille ou autre dispositif coupant et contondant	

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

ZONE UCV : CŒUR DE VILLE

CHAPITRE 3 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Dispositions applicables aux clôtures à limites séparatives :

La hauteur de toutes clôtures est limitée à 2 mètres en limites séparatives.

Dans le cas de clôtures végétales, les haies doivent être composées de trois essences locales au minimum, implantées dans le respect des règles du Code civil. La plantation de thuya est interdite.

Les clôtures doivent comprendre des passages pour la petite « faune » d'une dimension minimum de 13 cm par 13 cm, disposés à intervalles fixes tous les 3 mètres minimum.

Dans les secteurs soumis aux risques d'inondation (vallée de l'Orge, Rémarde, Renarde), les clôtures ne doivent pas constituer un obstacle au passage de l'eau dans le cas de crues et de décrues.

Code couleur	Autorisé	Autorisé sous condition	Interdit

COMPOSITION DE LA CLÔTURE	UCV
Mur bahut d'une hauteur de 0,60 m maximum doublé ou non d'une haie	Uniquement les murs en pierre existants
Mur bahut d'une hauteur de 0,60 m maximum surmonté d'une grille ou d'un barreaudage vertical en ferronnerie ou en bois, doublé ou non d'une haie	
Mur plein enduit	
Mur plein en pierre meulière	Uniquement les murs en pierre existants
Grillage ou clôture bois	
Grillage ou clôture bois doublé d'une haie/plantes grimpantes	
Haie	
Fils barbelés	
- Panneaux bois - Lames non ajourées - Plaques de béton préfabriquées - Bardage acier - Lames PVC - Éléments d'occultation rapportés (lames occultantes, bâches, brandes, canisses, haies artificielles...) - Grillages rigides et panneaux soudés d'esthétique périurbaine voire industrielle ou tout autre type d'occultant - Tessons de bouteille ou autre dispositif coupant et contondant	

ZONE UCV : CŒUR DE VILLE

CHAPITRE 4 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les règles générales :

La superficie minimale d'*espace vert de pleine terre* est progressive suivant la superficie de l'unité foncière existante. Elle est fixée à :

- **20 %** pour les 300 premiers m² de la superficie de l'*unité foncière*,
- **50 %** pour les 300 m² suivants de la superficie de l'*unité foncière*,
- **80 %** au-delà de 600 m² de la superficie de l'*unité foncière*.

Exemple d'application :

Une unité foncière d'une superficie de 800 m² (300 m²+300 m²+200 m²) doit présenter une superficie minimale d'espaces de pleine terre de 370 m² :

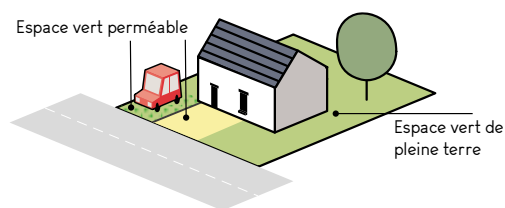
$(20 \% \times 300) + (50 \% \times 300) + (80 \% \times 200) = 60+150+160 = 370 \text{ m}^2$.

Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols. Ainsi en complément des dispositions ci-dessus, pour les espaces libres restants destinés aux circulations et stationnement, toute imperméabilisation des sols est interdite s'il existe techniquement une alternative perméable. Les espaces libres devront être végétalisés.

Les règles particulières :

- L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement, réalisées en une ou plusieurs fois, aboutissant à la création d'un total maximum de 30 m² d'emprise au sol, est autorisée nonobstant la règle d'*espace vert de pleine terre*.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux règles de traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti :
 - si les dispositions ou les contraintes propres au fonctionnement du service public rendent difficile le respect de ces règles ;
 - si cela permet une meilleure intégration dans le contexte environnant.

C'est le cas particulièrement pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (les lignes de transport d'électricité, transformateurs électriques, ainsi que pour les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques).



ZONE UCV : CŒUR DE VILLE

CHAPITRE 5 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET DES RÉSEAUX

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS :

Pour la prise en charge de l'entretien des voiries par Cœur d'Essonne Agglomération lors des opérations de rétrocession, le constructeur doit respecter les prescriptions techniques transmises lors de la délivrance des demandes d'autorisation d'urbanisme.

1 – Règles relatives aux *accès* sur les *voies* publiques

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

Aucune opération ne peut prendre *accès* sur les sentiers ou chemins non carrossables.

La disposition des *accès* doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les *accès* doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs *voies* publiques, l'*accès* sur celle de ces *voies* qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

À l'exception des secteurs concernés par une orientation d'aménagement et de programmation sectorielle, pour toute opération, il ne pourra être créé plus d'un accès véhicule sur les voies publiques, par *unité foncière*.

Les *accès* doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc... Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2 – Règles relatives à la desserte de la parcelle

Toute autorisation d'occupation du sol peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des *voies* publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également être refusée si les *accès* sont insuffisamment dimensionnés compte-tenu du nombre de logements ou de m² de *surface de plancher* projetés, ou si les *accès* présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité est appréciée par le gestionnaire de la voirie compte-tenu, notamment, de la disposition des *accès*, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La desserte de la parcelle peut être assurée soit par une *voie* publique soit par une servitude légalement instituée sur une emprise privée.

Dans tous les cas, la largeur minimale de l'accès doit être proportionnée au nombre de logements desservis.

3 – Règles relatives aux *voies* créées sur les parcelles pour la desserte des constructions

Les *voies* privées créées sur les parcelles pour desservir les constructions ou les parkings doivent être de dimensions suffisantes pour répondre, dans des conditions satisfaisantes de confort et sécurité, aux besoins générés par le programme de construction projeté. Les *voies* doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cyclistes, au besoin par des aménagements de *voie* spécifiques aux vélos. Leur largeur est définie suivant le nombre de logements créés. Les *voies* en impasse, doivent être aménagées à leur extrémité avec une aire de retournement de telle sorte que les véhicules puissent tourner aisément, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères (*voies* publiques) et de secours.

ZONE UCV : CŒUR DE VILLE

CHAPITRE 5 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET DES RÉSEAUX

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT :

1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable et alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits (à l'exception des poteaux d'incendie).

Lorsqu'il est envisagé d'utiliser l'eau potable pour alimenter un réseau ou un circuit fermé pouvant présenter des risques particuliers pour la distribution située en amont, tout particulier et toute activité doit respecter les consignes de sécurité vis-à-vis du réseau en disposant des disconnecteurs ou des réservoirs de coupures ou des bacs de déconnexion pour pallier d'éventuels retours vers celui-ci.

2 – Assainissement

Il est rappelé que les conditions et modalités de déversement des eaux usées et des eaux pluviales doivent être conformes au règlement du service public d'assainissement intercommunal en vigueur défini par Cœur d'Essonne Agglomération

Eaux usées domestiques

L'assainissement doit être prévu en système séparatif. Les eaux usées doivent être raccordées au collecteur existant. Les constructions doivent respecter le règlement communautaire de l'assainissement collectif de Cœur d'Essonne Agglomération en vigueur. Une demande d'autorisation de raccordement devra impérativement être effectuée auprès des services techniques de Cœur d'Essonne Agglomération (CDEA).

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

À défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis conformément à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction sera alors directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé. Les déclarations d'installation ou de réhabilitation de dispositifs individuels sont instruites par le Syndicat de l'Orge.

Eaux usées non domestiques

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de rejet, conformément à l'article L.1331-10 du code de la Santé Publique. Toute installation artisanale et/ou commerciale sera équipée d'un dispositif de prétraitement adapté à la nature de l'activité avant rejet au réseau public de collecte des eaux usées, dans le cadre d'une convention de rejet avec le gestionnaire de l'ouvrage public.

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

ZONE UCV : CŒUR DE VILLE

CHAPITRE 5 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET DES RESEAUX

Eaux pluviales

Conformément aux prescriptions du règlement communautaire de l'assainissement collectif de Cœur d'Essonne Agglomération en vigueur, joint en annexe sanitaire, les constructions et aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du Code Civil).

Le principe général de la gestion des eaux pluviales dans les secteurs urbanisés est le « zéro rejet » pluvial dans les réseaux d'eaux pluviales.

Les eaux pluviales seront, selon la nature du sol, traitées au plus près du point de chute, avec comme mode de gestion privilégié au choix :

- l'infiltration à la parcelle ; l'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière via des ouvrages conçus par des techniques fondées sur la nature (à ciel ouvert type jardin de pluie, noue, tranchée drainante).
- le stockage aérien (espaces extérieurs submersibles, noues) ;
- la mise en œuvre de toitures végétalisées, avec infiltration du surplus à l'aide des solutions énoncées précédemment
- le stockage par cuve et récupérateurs d'eau pour une réutilisation à usage domestique avec infiltration du surplus à l'aide des solutions énoncées précédemment ;
- seul le surplus ne pouvant être géré autrement étant dirigé vers du stockage plus profond (bassin enterré...), déconseillé dans le cas de nappes sub-affleurantes

Dans les cas d'impossibilité technique d'application du « zéro » rejet pluvial, si les possibilités d'infiltration sont insuffisantes, le rejet de l'excédent non-infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel ou vers un réseau de transport d'eaux pluviales après limitation de débit conforme au SAGE Orge Yvette (1 L/s/ha à la date d'adoption de la présente révision).

Le rejet des eaux pluviales au milieu naturel doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents. La qualité des eaux pluviales rejetées dans le milieu doit être compatible avec le milieu et il convient le cas échéant de mettre en place des dispositifs pour traiter les effluents en particulier s'ils sont pollués par hydrocarbures ou des métaux lourds.

Les eaux pluviales collectées depuis les constructions, y compris sur les balcons, à partir des constructions et aménagements nouveaux, ne peuvent pas être rejetées sur la voie publique.

Les immeubles édifiés ou aménagés postérieurement à l'exécution des canalisations publiques de collecte d'eaux usées doivent y être raccordés avant que l'immeuble ne soit livré pour son usage définitif.

Tout nouveau raccordement ou toute modification d'un raccordement existant au réseau d'assainissement doit préalablement faire l'objet d'une demande d'autorisation.

Les travaux de raccordement, y compris le branchement sous domaine public, sont à la charge des propriétaires conformément aux articles L.1331-1 et suivants du Code de la Santé Publique.

Toute création ou modification de branchement d'assainissement est soumise à la réalisation d'un contrôle de conformité du raccordement en domaine privé et en domaine public.

Les dispositions techniques applicables au projet de construction sont précisées dans l'avis du service d'assainissement annexé à l'avis sur demande d'autorisation d'urbanisme.

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

ZONE UCV : CŒUR DE VILLE

CHAPITRE 5 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET DES RESEAUX

3 – Déchets

Il est rappelé que les conditions et modalités de la collecte des déchets ménagers et assimilés doivent être conformes au règlement intercommunal en vigueur défini par Cœur d'Essonne Agglomération.

Toute construction ou installation doit être desservie par une *voie* publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination, notamment les caractéristiques des *accès* doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte pour la collecte des ordures ménagères.

Toute opération (construction, division...) doit disposer d'un espace réservé pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des différents déchets.

Pour les constructions à destination d'habitation comprenant 6 logements et plus, un local réservé au stockage intermédiaire des encombrants doit être réalisé. Les locaux doivent être dimensionnés en fonction du nombre d'habitants desservis et permettre le stockage des encombrants des habitants entre deux dates de collecte.

4 – Desserte téléphonique, fibre optique, électrique, télédistribution et gaz

Le raccordement des constructions aux réseaux téléphonique, fibre optique, électrique, télédistribution et gaz devra être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

Pour la prise en charge de l'entretien des installations d'éclairage public et de feux tricolores par Cœur d'Essonne Agglomération lors des opérations de rétrocession, le constructeur doit respecter les prescriptions techniques transmises lors de la délivrance des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Concernant la fibre optique, tout maître d'ouvrage, constructeur et aménageur doit réaliser les ouvrages et réseaux de télécommunications électroniques permettant le déploiement de la fibre optique, conformément aux dispositions techniques de Cœur d'Essonne Agglomération.

5– Les raccordements aux réseaux

- Les raccordements aux réseaux doivent être souterrains.
- La dimension et l'emplacement des armoires techniques doivent être intégrés à un élément constructif et le moins visible possible depuis l'espace public.

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

ZONE UCV : CŒUR DE VILLE

CHAPITRE 6 – STATIONNEMENT

1 – Dimensions des places et des *voies d'accès*, aires de dégagement

Les places de stationnement doivent avoir une dimension minimale de 2,50 mètres de largeur et de 5 mètres de longueur.

Les places de stationnement pour les personnes à mobilité réduite doivent avoir une dimension minimale de 3,30 mètres de largeur et de 5 mètres de longueur.

Les dimensions et pentes des places de stationnement accessibles aux personnes à mobilité réduite devront répondre, selon le cas, aux spécifications des réglementations en vigueur relatives à l'accessibilité aux personnes handicapées des *bâtiments* d'habitation collectifs et des maisons individuelles lors de leur construction ou relatives à l'accessibilité aux personnes handicapées des établissements recevant du public lors de leur construction et des installations ouvertes au public lors de leur aménagement.

Une bande de dégagement de 5 mètres permettant les manœuvres des véhicules à l'intérieur des unités foncières doit être respectée.

Les places réalisées en dehors des constructions doivent être perméables.

Les places commandées sont interdites.

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

La valeur de la pente des rampes d'accès au *sous-sol* ne doit pas excéder 7% dans les 5 premiers mètres à partir des voies et 12% au-delà.

Au minimum 50% des places de stationnement doivent être situées en sous-sol ou intégrées dans le volume des nouveaux programmes de construction.

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

ZONE UCV : CŒUR DE VILLE

CHAPITRE 6 – STATIONNEMENT

2 – Nombre de places véhicules individuels motorisés par destination de construction

Le nombre de places de stationnement à réaliser par destination de construction est présenté ci-dessous. Toute tranche commencée est due. Le nombre de place est arrondi à l'entier supérieur. La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Nombre de places de stationnement exigé par destination :

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement
HABITATION	Logement	(cf. disposition spécifique conformément aux articles L.151-34, L.151-35 et L.151-36 du Code de l'urbanisme) - Le nombre de places exigible de stationnement ne pourra excéder 2 places de stationnement par logement. - Tout nouveau programme de 10 logements et plus doit prévoir une place visiteur par tranche entamée de 10 logements.
	Hébergement	(cf. disposition spécifique conformément aux articles L.151-34 et L.151-35 du Code de l'urbanisme) 1 place pour 5 chambres
COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail	Il n'est pas imposé de nouvelle place de stationnement.
	Restauration	
	Activités de services avec accueil d'une clientèle	
	Hôtel	1 place de stationnement par chambre
	Autre hébergement touristique	
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRES, SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Bureau	- À moins de 500 m d'un point de desserte de transport en commun structurante : maximum 1 place de stationnement par tranche entamée de 45 m² de <i>surface de plancher</i>. - Au-delà d'un rayon de 500 m d'un point de desserte de transport en commun structurante : minimum 1 place de stationnement par tranche entamée de 55 m² de <i>surface de plancher</i>
ÉQUIPEMENTS D'INTERÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		Le nombre de places exigible doit être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres créés par l'équipement.

ZONE UCV : CŒUR DE VILLE

CHAPITRE 6 – STATIONNEMENT

Dispositions spécifiques conformément aux articles L.151-34, L.151-35 et L.151-36 du Code de l'urbanisme

En application de l'article L151-35 du Code de l'urbanisme il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Toutefois, lorsque les logements mentionnés aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

En application de l'article L.151-36, pour les constructions destinées à l'habitation, autres que celles mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34, situées à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Dispositions communes à toutes les destinations de constructions :

Lorsqu'un terrain bâti fait l'objet d'une division détachant un ou plusieurs lots à bâtir, le nouveau terrain supportant la *construction existante* doit impérativement disposer, a minima, du nombre de places exigible de stationnement pour cette construction selon les règles ci-dessus. Si de nouveaux logements sont créés sur ce terrain, les dispositions générales s'appliquent en plus.

Il n'est pas fixé de règle dans le cadre de la restructuration/rénovation d'une construction existante, ou d'un changement de destination, ou d'une extension inférieure à 30 m² de surface de plancher nouvelle.

La suppression de places de stationnement existantes est interdite si cela a pour effet de porter le nombre de places exigible en-deçà des obligations fixées ci-dessus, sauf si elles sont remplacées par de nouvelles places obligatoirement réalisées sur le terrain.

En application de l'article L. 151-33 du Code de l'urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, 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.

ZONE UCV : CŒUR DE VILLE

CHAPITRE 6 – STATIONNEMENT

Obligations en matière de stationnement pour les véhicules électriques et hybrides (pour les bâtiments comprenant au moins 2 logements)

Pour les programmes de 1 à 10 logements maximum, une partie 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.

Pour les programmes de 10 logements et plus, conformément au Code de la construction et de l'habitation, l'ensemble 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.

Article R113-6 à R113-10 du Code de la construction et de l'habitation

Le pré-équipement d'un emplacement de stationnement tel que défini à l'article L. 113-11 rend possible la mise à disposition de l'énergie électrique au point de recharge et est dimensionné en fonction de la puissance électrique nécessaire au déploiement ultérieur des points de recharge.

Les conduits mis en place pour le passage des câbles électriques sont dimensionnés pour autoriser un passage carré d'au moins 100 mm de côté.

L'énergie électrique est délivrée soit par un tableau général basse tension de l'installation électrique intérieure du bâtiment, situé en aval d'un point de livraison spécifique ou non à l'infrastructure de recharge des véhicules électriques, soit par un ouvrage du réseau public d'électricité situé sur l'emprise du bâtiment. Ces équipements ou ouvrages sont dimensionnés de façon à pouvoir alimenter au moins 20 % de la totalité des emplacements de stationnement, avec au minimum un emplacement.

La configuration des emplacements de stationnement pré-équipés est compatible avec la mise en place ultérieure d'un pilotage des points de recharge.

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

ZONE UCV : CŒUR DE VILLE

CHAPITRE 6 – STATIONNEMENT

3 – Obligations en matière de stationnement des 2 roues non motorisées)

Le décret du 25 juin 2022 ainsi que l'arrêté du 30 juin 2022 relatifs au stationnement vélos doivent être respectés en sus des règles édictées ci-après.

L'espace dédiée au stationnement sécurisé des 2 roues non motorisés et poussettes doit être couvert et éclairé (par système « présentiel »).

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement vélo
HABITATION	Logement	Pour les constructions comprenant 3 logements et plus il est recommandé : - la réalisation d'un local à cycles clos et couvert d'une superficie minimale de 3 m², aménagé au rez-de-chaussée, à proximité de l'entrée principale. Il donnera dans la mesure du possible directement sur la <i>voie</i> publique. Il peut néanmoins être réalisé en <i>sous-sol</i> en cas d'impossibilité technique avérée et démontrée de le réaliser au rez-de-chaussée. au moins 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales au moins 1,5 m² par logement dans les autres cas
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES		Pour les constructions de plus de 500 m² de surface de plancher Au moins 1 place pour 10 employés avec un minimum de 3 m²
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRES, SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Bureau	Au moins 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher, avec un minimum de 3 m².
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Équipements publics (hors établissements scolaires)	Au moins 1 place pour 10 employés avec un minimum de 3 m²
	Équipements publics (établissements scolaires)	- Au moins 1 place pour 12 élèves. - Pour les collèges, lycées et établissements d'enseignement supérieur : il est recommandé au moins 1 place pour 5 élèves.

ZONE UCV : CŒUR DE VILLE

CHAPITRE 7 – PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Règlementation environnementale

Les projets de construction de maison individuelle et de logement collectif faisant l'objet d'une demande de permis de construire ou d'une déclaration préalable déposée à partir du 1er janvier 2022 et les projets de construction de bureau et de bâtiment d'enseignement primaire et secondaire faisant l'objet d'une demande de permis de construire ou d'une déclaration préalable déposée à partir du 1er juillet 2022 sont soumis à la réglementation environnementale en vigueur.

Pour toute construction, la recherche en matière environnementale est encouragée au regard de trois critères principaux :

- Une performance énergétique ;
- Un impact environnemental positif ;
- Une pérennité de la solution retenue.

Dans le cadre des projets de construction ou de rénovation de constructions existantes, l'utilisation de matériaux biosourcés ou géosourcés sera privilégiée. L'emploi de matériaux participant à la démarche de Haute Qualité Environnementale (HQE) est recommandé.

L'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement. Les ouvrages utilisant des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions, tels les capteurs solaires, devront s'insérer au mieux aux constructions en respectant les principes édictés dans les fiches du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse, annexées au présent règlement.

Toute construction nouvelle à destination d'habitation ou d'équipement collectif supérieure à 1000 m² d'emprise au sol doit comporter un dispositif de végétalisation ou de production d'énergie renouvelable en toiture et au moins un dispositif destiné à économiser l'eau.

Toute construction nouvelle à destination de commerces et activités de services, autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires, ainsi que les parkings silo ouverts au public de plus de 500 m² d'emprise au sol : doit comporter un dispositif de végétalisation ou de production d'énergie renouvelable en toiture et au moins un dispositif destiné à économiser l'eau.

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

ZONE UH: HAMEAUX ET SECTEURS ANCIENS

La zone UH correspond aux hameaux et secteurs anciens du territoire, situés en dehors du cœur de ville

Cette zone à dominante résidentielle présente un patrimoine architectural et un passé agricole villageois à préserver

Un sous-secteur UH* est créé afin de permettre la réalisation d'un projet touristique dans le respect de la qualité architecturale et paysagère présente dans la vallée de l'Orge



IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

ZONE UH: HAMEAUX ET SECTEURS ANCIENS

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

ZONE UH: HAMEAUX ET SECTEURS ANCIENS

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

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
Logement		X	À condition : de respecter la règle de mixité sociale (cf. disposition générale applicable en toute zone III.7.),
Hébergement	X		
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail		X	Uniquement les commerces existants à la date d'approbation du PLU
Restauration	X	Uniquement en UH*	
Commerce de gros	X		
Activités de services avec accueil d'une clientèle	X	Uniquement en UH*	
Hôtel	X		
Autre hébergement touristique	X		
Cinéma	X		
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRES, SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie		X	Uniquement l'industrie lié à l'artisanat limité à 60 m² de surface de plancher Que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme soient compatibles avec l'habitat et avec les infrastructures existantes, notamment les voiries, l'assainissement et les capacités de stationnement.
Entrepôt	X		
Bureau		X	Uniquement l'industrie lié à l'artisanat limité à 60 m² de surface de plancher Que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme soient compatibles avec l'habitat et avec les infrastructures existantes, notamment les voiries, l'assainissement et les capacités de stationnement.
Centre de congrès et d'exposition	X		
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

ZONE UH: HAMEAUX ET SECTEURS ANCIENS

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

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	X		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	A condition : - Que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme soient compatibles avec l'habitat et avec les infrastructures existantes, notamment les voiries, l'assainissement et les capacités de stationnement.
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
Salles d'art et de spectacles	X		
Équipements sportifs		X	A condition : - Que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme soient compatibles avec l'habitat et avec les infrastructures existantes, notamment les voiries, l'assainissement et les capacités de stationnement.
Autres équipements recevant du public		X	
Lieu de culte	X		
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole		X	
Exploitation forestière	X		

Sont interdits :

- Les *sous-sols* et caves dans les secteurs inondables,
- les dépôts de matériaux ou de matériels, d'épaves de manière pérenne,
- la création d'aire de dépôt de véhicules, résidences mobiles de loisirs,
- le stationnement de caravane à l'extérieur de *bâtiment* clos et couvert, dès lors qu'elle est susceptible de porter atteinte à la configuration des lieux, à l'esthétique du paysage et des espaces communaux ou d'impacter des vues paysagères,
- les habitations légères de loisirs, conformément à l'article R111-38,
- les constructions légères de type baraquement en dehors des périodes de chantier,
- les *affouillements* et *exhaussements* du sol, sauf s'ils sont nécessaires à des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone et qu'ils ne sont pas excessifs.
- Le comblement de puit existant
- Tous types d'antennes relais y compris en toiture,
- Les installations classées

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

ZONE UH: HAMEAUX ET SECTEURS ANCIENS

CHAPITRE 1 – MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Mixité sociale

Tout projet de construction, extension et/ou réhabilitation ou division portant sur la création d'au moins 10 logements, sur une unité foncière, doit comporter **40% minimum** de logements comptabilisés au titre de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU). Le nombre doit être arrondi à l'entier supérieur. Cette règle s'applique conformément à l'article L151-15 du Code de l'urbanisme.

Au titre de l'article L151-14 du Code de l'urbanisme, pour tout nouveau programme de 5 logements et plus, chaque logement devra avoir une taille minimale de 16 m².

ZONE UH: HAMEAUX ET SECTEURS ANCIENS

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.1 - Implantation des constructions par rapport à l'*alignement* des voies

Les règles générales :

Les constructions principales peuvent être implantées à l'alignement des voies ou en retrait.

En cas de retrait, la distance de retrait doit être équivalente à celle de la ou des constructions principales voisines implantées en retrait.

Lorsque la continuité visuelle depuis la voie est assurée par un alignement, l'édification d'une clôture ou d'élément(s) de façade doit être implanté(s) sur cet alignement et conforme aux dispositions concernant l'aspect extérieur des constructions.

En secteur UH*, les constructions doivent être implantées en retrait de 12 mètres minimum.

Les règles particulières :

Les règles générales ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements et extensions des constructions principales existantes ne dépassant pas 20 % de la surface de plancher pré-existante avec ou sans changement de destination ; Dans les deux cas ci-dessus, les constructions pourront se faire dans le prolongement et dans le gabarit de l'existant.
- Aux équipements d'intérêt collectif et services publics

ZONE UH: HAMEAUX ET SECTEURS ANCIENS

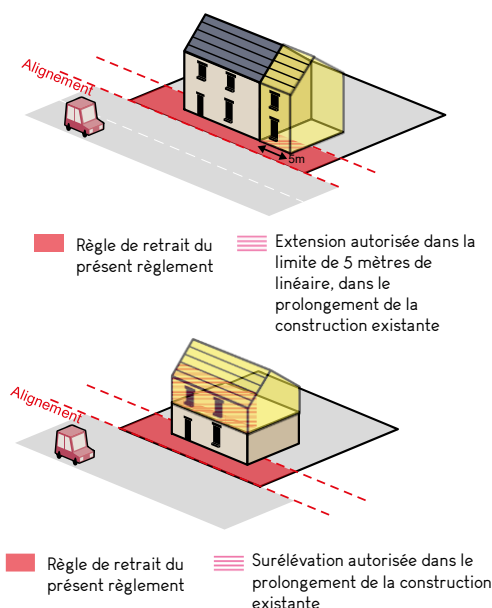
CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Une implantation différente de celle autorisée est possible (sous réserve de respecter les autres règles du présent règlement) pour les extensions et surélévations de constructions existantes non conformes aux dispositions d'implantation par rapport aux voies ou emprises publiques du présent règlement, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante et l'environnement paysager immédiat. Dans ce cas, les constructions, ou parties de constructions à édifier doivent être réalisées, avec un recul par rapport à l'alignement au moins égal à celui de la construction existante à la date d'approbation du présent règlement. Le linéaire de façade créé dans la marge de retrait ne doit pas excéder 5 mètres.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux règles d'implantation des constructions par rapport à l'*alignement* :

- si les dispositions ou les contraintes propres au fonctionnement du service public rendent difficile le respect de ces règles ;
- si cela permet une meilleure intégration dans le contexte environnant.

C'est le cas particulièrement pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (les lignes de transport d'électricité, transformateurs électriques, ainsi que pour les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques).



IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

ZONE UH: HAMEAUX ET SECTEURS ANCIENS

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.2- Implantation des constructions par rapport aux *limites séparatives*

La règle générale :

Implantation par rapport aux *limites séparatives latérales* :

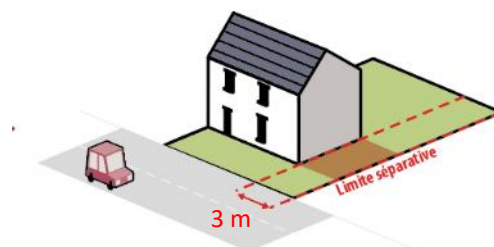
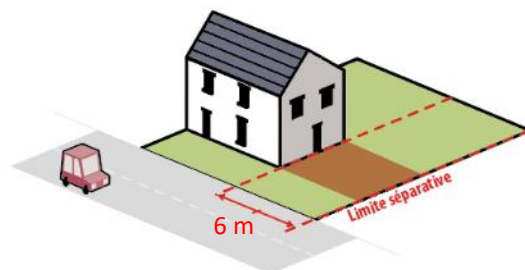
Les constructions principales doivent être implantées sur au moins l'une des *limites séparatives latérales* ou en *retrait*.

En cas d'implantation en retrait, la *marge de retrait* minimale par rapport à la *limite séparative* doit être égale à 6 mètres si la façade en vis-à-vis de la limite séparative comporte une ou des ouvertures créant des vues.

La marge minimale est réduite à 3 mètres dans les autres cas.

Aucune ouverture créant des vues ne peut être créée en limite séparative.

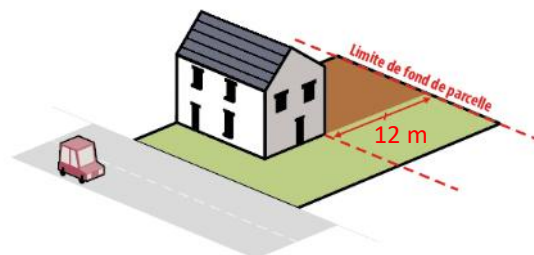
En secteur UH*, les constructions principales doivent être implantées en retrait avec une marge minimale de 12 mètres.



Implantation par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle :

Les constructions principales doivent être implantées en retrait.

La marge minimale de retrait est fixée à 12 mètres.



IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

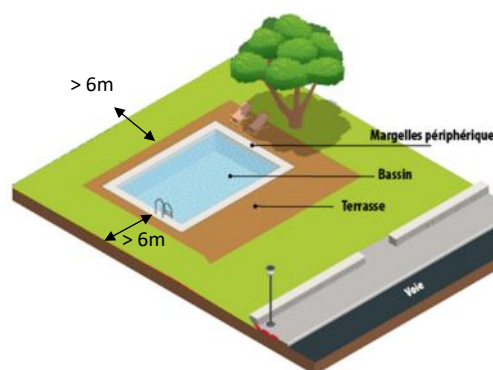
ZONE UH: HAMEAUX ET SECTEURS ANCIENS

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Les règles particulières :

- Si la limite séparative est une limite avec une zone agricole ou naturelle, la marge de retrait minimale est fixée à 12 mètres.
- Les *constructions annexes de moins de 20 m² de surface de plancher* peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait. En cas d'implantation en retrait ; la marge de retrait minimale par rapport à la limite séparative doit être égale à 1,5 mètre.
- Les constructions annexes de 20 m² de surface de plancher et plus peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait ; la marge de retrait minimale par rapport à la limite séparative doit être égale à 3 mètres.
- Les bassins de piscines, spa, jacuzzi, non couverts devront être implantés en retrait d'au moins 6 mètres des limites séparatives au droit de la margelle. Les installations techniques des piscines, spa, jacuzzi doivent être disposées d'un dispositif antibruit type coffre et être implantées à une distance d'au moins 6 mètres des limites séparatives.

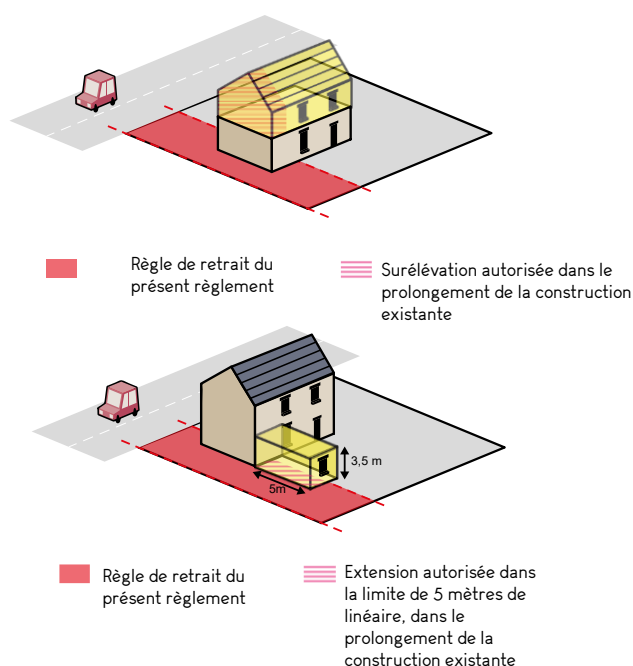
Les piscines accolées à une terrasse contiguë à la construction principale peuvent être autorisées tout en respectant les règles ci-dessus.



Une implantation différente de celle autorisée est possible (sous réserve de respecter les autres règles du présent règlement) pour les extensions et surélévations de constructions existantes non conformes aux dispositions (implantation par rapport aux limites séparatives) du présent règlement, afin d'harmoniser les implantations avec la *construction existante* et l'environnement paysager immédiat. Dans ce cas, les constructions, ou parties de constructions à édifier doivent être réalisées, avec un recul par rapport aux *limites séparatives* au moins égal à celui de la *construction existante* à la date d'approbation du présent règlement.

L'*extension* réalisée dans la *marge de retrait* est limitée à une hauteur de 3,50 mètres au point le plus haut.

Le linéaire de *façade* créé dans la *marge de retrait* ne doit pas excéder 5 mètres.



ZONE UH: HAMEAUX ET SECTEURS ANCIENS

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.3 – Implantation des constructions sur une même *unité foncière*

La règle générale :

Lorsque plusieurs *constructions principales*, implantées sur une même *unité foncière*, ne sont pas contiguës, la distance mesurée en tout point séparant les *façades* en vis à vis de ces deux constructions doit être au moins égale à :

- 12 mètres si l'une des façades comporte une ou des ouvertures créant des vues.
- 6 mètres dans les autres cas.

Les règles particulières :

- Les *constructions annexes* et les piscines ne sont pas soumises aux règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux règles de traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis :
 - si les dispositions ou les contraintes propres au fonctionnement du service public rendent difficile le respect de ces règles ;
 - si cela permet une meilleure intégration dans le contexte environnant.

C'est le cas particulièrement pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (les lignes de transport d'électricité, transformateurs électriques, ainsi que pour les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques).

ZONE UH: HAMEAUX ET SECTEURS ANCIENS

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.4 - Emprise au sol maximale des constructions

La règle générale :

L'*emprise au sol* maximale des constructions est fixée à : **25 %** de la superficie de l'*unité foncière*,

Par ailleurs, l'emprise au sol est fixée à 150 m² maximum par bâtiment autonome. Si l'emprise au sol autorisée en application du présent article dépasse 150 m², elle devra être scindée en plusieurs bâtiments séparés les uns des autres, dont aucun n'excédera 150 m² d'emprise au sol. *Cette emprise au sol maximale s'applique à chaque bâtiment pris isolément, indépendamment d'un éventuel lien d'indivisibilité technique ou juridique avec un ou plusieurs autres bâtiments*

En secteur UH*, l'emprise au sol est fixée à 300 m² maximum. Une seule nouvelle construction principale est autorisée.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics

Les règles particulières :

- Les constructions annexes sont limitées à 60 m² d'emprise au sol total cumulées par unité foncière.

2.5 - Hauteur maximale des constructions

Les règles générales :

- La *hauteur maximale des constructions* principale est fixée à 6 mètres à l'égout du toit et 9 mètres au faîtage.
- En cas de toiture terrasse, la hauteur maximale des constructions principales est fixée à 7 mètres à l'acrotère.
- La hauteur maximale des *constructions annexes* est fixée à 4 mètres au point le plus haut.
- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics

ZONE UH: HAMEAUX ET SECTEURS ANCIENS

CHAPITRE 3 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les terrains bâtis ou non bâtis, les constructions de toute nature, doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à l'harmonie des paysages, dans le respect des caractéristiques des quartiers de Breuillet.

L'autorisation ou la déclaration nécessaire à la réalisation des travaux peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, les 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 (conformément à l'article R111-27 du Code de l'urbanisme).

Les imitations de matériaux, tels que faux moellons, fausses briques, faux pans de bois et faux marbres, ainsi que l'emploi en parements extérieurs de matériaux non qualitatifs sont interdits.

3.1 – Les *façades*

Toutes les *façades* des constructions doivent être traitées avec le même soin que les *façades* principales et en harmonie avec elles.

Toute intervention sur une *façade* doit conduire à améliorer l'aspect extérieur de la construction ainsi que son état sanitaire et / ou sa performance énergétique.

Doivent ainsi être privilégiés les techniques, matériaux et couleurs ne dévalorisant pas le caractère - notamment patrimonial – des constructions, ni leur intégration dans leur environnement.

Les opérations de ravalement de *façade* doivent contribuer à mettre ou remettre en valeur les caractéristiques architecturales, des constructions telles que les décors, modénatures, ordonnancement des baies, devantures, *couvertures*, etc.

Lorsqu'elles sont autorisées, les opérations d'isolation par l'extérieur qui s'accompagnent de la pose d'un bardage extérieur, doivent présenter une harmonie avec les constructions environnantes en matière de matériaux, de couleurs et de mise en œuvre.

Sauf en cas d'impossibilité technique, les ouvrages en pierre de taille, en brique, en moellon, prévus pour être apparents et les éléments d'ornementation tels que les ferronneries, les corniches, les volets, etc. doivent être préservés.

Les matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing...) seront obligatoirement enduits (gratté, taloché).

La nature et la couleur des enduits, des matériaux de revêtement de *façade* et des peintures (y compris celles des menuiseries extérieures, des ferronneries, etc.) doivent être choisies pour rechercher l'harmonie architecturale de la construction et de celle des constructions avoisinantes

Le choix des matériaux et des couleurs doit se faire dans le respect de la typologie architecturale de la construction et de son environnement bâti. Les choix de couleurs pour les *façades* doivent être compatibles avec les nuanciers du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse.

Dans un objectif d'esthétique urbaine, les travaux d'entretien courant, tels que les mises en peinture, y compris à l'identique de l'existant, sont interdits s'ils ont pour effet de contrevenir aux dispositions précédentes. Les enduits teintés dans la masse sont préférés aux peintures, en raison de leur durabilité.

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

ZONE UH: HAMEAUX ET SECTEURS ANCIENS

CHAPITRE 3 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

3.2 – Les percements

Les percements doivent être intégrés dans la composition générale des *façades* (proportions, rythme et éléments de modénature). Les techniques et choix de percements doivent être étudiés en fonction des caractéristiques des constructions.

3.3 – Les menuiseries

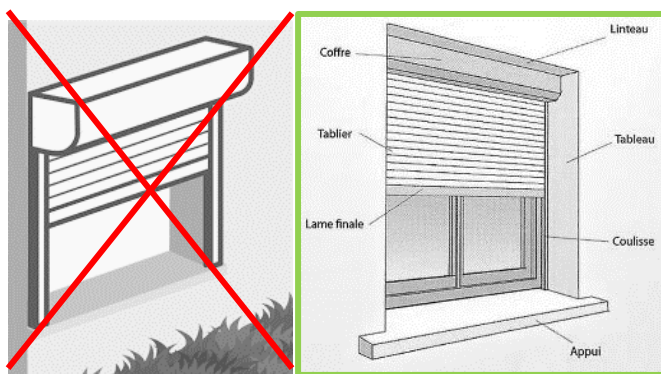
Les choix de couleurs pour les menuiseries des portes extérieures, des fenêtres et des volets doivent respecter les nuanciers du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse

Les volets battants sont privilégiés. Ils doivent être pleins ou à persiennes.

Concernant les volets roulants :

- pour les nouvelles constructions, les caissons de volets roulants en façade sont interdits. (Le caisson ne doit pas être apparent et être posé à l'intérieur de la construction)
- pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, les caissons de volets roulants en façade sont tolérés (sous et sans dépasser l'épaisseur du linteau).

Dans tous les cas, les caissons de volets roulants implantés en saillie (à l'aplomb de la façade, en dépassement de l'épaisseur du linteau) sont interdits.



Tout projet de pose de volets roulants doit s'accompagner par la conservation des volets battants en façade sur rue le cas échéant.

3.4 – Les dispositifs techniques (climatiseur, pompe à chaleur...) en façade

Les dispositifs techniques (climatisation, pompe à chaleur...) devront être installés de façon à ne pas être visible depuis l'espace public et disposer d'une protection anti-bruit type coffre afin de répondre aux normes sonores, en harmonie avec la *façade*. Les dispositifs techniques en saillie sont interdits sur le domaine public.

3.5 – Les toitures

Types de pentes

En cas de toitures à pentes, les constructions à destination d'habitation comporteront au minimum 2 *pans*. Le faîtage doit être parallèle au long pan.

ZONE UH: HAMEAUX ET SECTEURS ANCIENS

CHAPITRE 3 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les toitures terrasses sont autorisées à condition d'être inaccessibles, végétalisée ou comprendre un dispositif de production d'énergie renouvelable en toiture. Elles devront comprendre un accès pour l'entretien.

Couvertures

Les couvertures des constructions principales doivent être constituées de tuiles plates en terre cuite de teinte nuancée, vieillie d'une densité minimum de 55 tuiles/m². Si plusieurs types de matériaux de couverture sont déjà existants, il est recommandé d'homogénéiser les couvertures vers le matériau le plus qualitatif (tuile plate d'un minimum de 55 tuiles/m², etc.). La restauration à l'identique des toitures en ardoises naturelle ou en tuile mécanique est également autorisée.

En outre :

- L'emploi des couvertures en zinc, ardoises et bacs aciers en tôle laquée est autorisé à condition qu'il n'excède pas 25 % de la surface totale de la toiture de la construction principale.

Les toitures de type ondulées, tôles, plastiques ou fibrociment, polyester, polyvinyle, tuiles de couleur vive, shingle, sont interdits.

Toutefois, le shingle est autorisé pour les abris de jardin d'une emprise au sol inférieure à 12 m².

Panneaux solaires

L'installation de capteurs solaires (thermiques, photovoltaïques, ...) est admise à condition de respecter les principes édictés dans les fiches du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse, qui sont annexées au présent règlement.

Les dispositifs techniques (climatiseur, pompe à chaleur, antenne) en toiture

Les accessoires techniques tels que les édicules d'ascenseur, extracteurs, caissons de climatisation ou pompes à chaleur, etc. doivent être masqués au maximum dans le volume de la toiture. Un dépassement de 1 mètre maximum de la hauteur de la construction est autorisé.

Les antennes doivent être disposées de manière à limiter leur impact visuel depuis les emprises et voies publiques.

Ouverture en toiture

Les ouvertures créées dans le volume d'un comble (châssis, lucarnes, etc.) doivent présenter des dimensions et un ordonnancement cohérent avec la composition de la façade (*alignement des ouvertures*). Lors de la création de lucarnes, seront privilégiées les lucarnes à croupe, pendante ou rampante. Les chiens assis sont interdits sauf si la construction d'origine en possède déjà.

ZONE UH: HAMEAUX ET SECTEURS ANCIENS

CHAPITRE 3 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Le *faîtage* des *lucarnes* doit être inférieur à celui de la toiture. Ils doivent être axés sur les baies de l'étage inférieur ou sur les parties pleines en maçonnerie, bien proportionnés par rapport aux dimensions du toit et des façades et de taille réduite.

3.6 – Les clôtures

Dispositions applicables aux clôtures le long des voies publiques ou privées, ou emprises publiques :

La hauteur de toutes clôtures est limitée à 1,80 mètre à l'*alignement*. Cette hauteur maximale peut être dépassée en cas de réfection à l'identique de la clôture.

Dans les secteurs soumis aux risques d'inondation (vallée de l'Orge, Rémarde, Renarde), les clôtures ne doivent pas constituer un obstacle au passage de l'eau dans le cas de crues et de décrues.

Dans le cas de clôtures végétales, les haies doivent être composées d'au moins trois essences locales, implantées dans le respect des règles du Code civil. Toute haie végétale de clôture existante doit être conservée ou remplacée par des plantations équivalentes, à l'exception de haies de thuyas qui seront remplacées par une haie végétale composée d'au moins trois essences locales.

Les clôtures doivent comprendre des passages pour la petite « faune » d'une dimension minimum de 13 cm par 13 cm, disposés à intervalles fixes tous les 3 mètres minimum.

Les matériaux et couleurs utilisés pour la clôture doivent être en harmonie avec la *construction principale*.

Pour les nouvelles clôtures, les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte des unités foncières par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur de la clôture ou, en cas de construction à l'*alignement* des voies, dans la composition de la *façade*. Pour les clôtures et constructions existantes, les éléments en saillie sur le domaine public sont tolérés.

Les portails et portillons doivent être de qualité, simples et proportionnés à la clôture à laquelle ils se rattachent. Ils sont traités en harmonie avec la clôture (couleurs, matériaux) et la conception architecturale d'ensemble des constructions et espaces libres. Ils sont ajourés, sans excès de surcharges décoratives.

Les battants de portails et portillons ne doivent pas s'ouvrir sur le domaine public. Pour des raisons de sécurité (voies d'accès rapides et très circulées notamment les voies départementales) et pour des raisons techniques liées à l'aménagement de l'unité foncière, le long des voies ouvertes à la circulation publique, les ouvrants pourront être implantés en retrait de 5 mètres minimum.

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

ZONE UH: HAMEAUX ET SECTEURS ANCIENS

Dispositions applicables aux *clôtures* le long des voies publiques ou privées, ou emprises publiques :

Code couleur	Autorisé	Interdit

COMPOSITION DE LA CLÔTURE	UH
Mur bahut d'une hauteur de 0,60 m maximum, éventuellement surmonté d'une grille ou d'un barreaudage vertical en aluminium, ferronnerie ou en bois doublé ou non d'une haie végétale	
Mur plein enduit	
Mur plein en pierre meulière	
Grillage ou clôture bois	
Grillage ou clôture bois doublé d'une haie/plantes grimpantes	
Haie	
• Panneaux bois • Lames non ajourées • Plaques de béton préfabriquées • Bardage acier • Éléments d'occultation rapportés (lames occultantes, bâches, lames occultantes en plastique, canisses, brandes, haies artificielles...) • Grillages rigides et panneaux soudés d'esthétique périurbaine voire industrielle ou tout autre type d'occultant • Tesson de bouteille ou autre dispositif coupant et contondant	

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

ZONE UH: HAMEAUX ET SECTEURS ANCIENS

CHAPITRE 3 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Dispositions applicables aux clôtures à limites séparatives :

La hauteur de toutes clôtures est limitée à 2 mètres en limites séparatives.

Dans le cas de clôtures végétales, les haies doivent être composées de trois essences locales au minimum, implantées dans le respect des règles du Code civil. La plantation de thuya est interdite.

Les clôtures doivent comprendre des passages pour la petite « faune » d'une dimension minimum de 13 cm par 13 cm, disposés à intervalles fixes tous les 3 mètres minimum.

Dans les secteurs soumis aux risques d'inondation (vallée de l'Orge, Rémarde, Renarde), les clôtures ne doivent pas constituer un obstacle au passage de l'eau dans le cas de crues et de décrues.

Code couleur	Autorisé	Autorisé sous condition	Interdit

COMPOSITION DE LA CLÔTURE	UH
Mur bahut d'une hauteur de 0,60 m maximum, doublé ou non d'une haie	Uniquement les murs en pierre existants
Mur bahut d'une hauteur de 0,60 m maximum surmonté d'une grille ou d'un barreaudage vertical en ferronnerie ou en bois, doublé ou non d'une haie	
Mur plein enduit	
Mur plein en pierre meulière	Uniquement les murs en pierre existants
Grillage ou clôture bois	
Grillage ou clôture bois doublé d'une haie/plantes grimpantes	
Haie	
Fils barbelés	
- Panneaux bois - Lames non ajourées - Plaques de béton préfabriquées - Bardage acier - Lames PVC - Éléments d'occultation rapportés (lames occultantes, bâches, brandes, canisses, haies artificielles...) - Grillages rigides et panneaux soudés d'esthétique périurbaine voire industrielle ou tout autre type d'occultant - Tessons de bouteille ou autre dispositif coupant et contondant	

ZONE UH: HAMEAUX ET SECTEURS ANCIENS

CHAPITRE 4 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les règles générales :

La superficie minimale d'espace vert est de 65 % de la superficie de l'unité foncière composée comme suit :

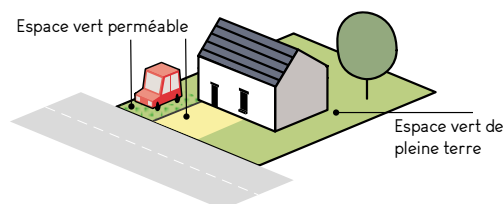
- 50 % de la superficie de l'unité foncière en espaces verts de pleine terre
- 15 % de la superficie de l'unité foncière en espaces verts perméables

Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols. Ainsi en complément des dispositions ci-dessus, pour les espaces libres restants destinés aux circulations et stationnement, toute imperméabilisation des sols est interdite s'il existe techniquement une alternative perméable. Les espaces libres devront être végétalisés.

Les règles particulières :

- L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement, réalisées en une ou plusieurs fois, aboutissant à la création d'un total maximum de 30 m² d'emprise au sol, est autorisée nonobstant la règle d'espace vert de pleine terre.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux règles de traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti :
 - si les dispositions ou les contraintes propres au fonctionnement du service public rendent difficile le respect de ces règles ;
 - si cela permet une meilleure intégration dans le contexte environnant.

C'est le cas particulièrement pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (les lignes de transport d'électricité, transformateurs électriques, ainsi que pour les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques).



ZONE UH: HAMEAUX ET SECTEURS ANCIENS

CHAPITRE 5 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET DES RÉSEAUX

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS :

Pour la prise en charge de l'entretien des voiries par Cœur d'Essonne Agglomération lors des opérations de rétrocession, le constructeur doit respecter les prescriptions techniques transmises lors de la délivrance des demandes d'autorisation d'urbanisme.

1 – Règles relatives aux *accès* sur les *voies* publiques

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

Aucune opération ne peut prendre *accès* sur les sentiers ou chemins non carrossables.

La disposition des *accès* doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les *accès* doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs *voies* publiques, l'*accès* sur celle de ces *voies* qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

À l'exception des secteurs concernés par une orientation d'aménagement et de programmation sectorielle, pour toute opération, il ne pourra être créé plus d'un accès véhicule sur les voies publiques, par *unité foncière*.

Les *accès* doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc... Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2 – Règles relatives à la desserte de la parcelle

Toute autorisation d'occupation du sol peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des *voies* publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également être refusée si les *accès* sont insuffisamment dimensionnés compte-tenu du nombre de logements ou de m² de *surface de plancher* projetés, ou si les *accès* présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité est appréciée par le gestionnaire de la voirie compte-tenu, notamment, de la disposition des *accès*, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La desserte de la parcelle peut être assurée soit par une *voie* publique soit par une servitude légalement instituée sur une emprise privée.

Dans tous les cas, la largeur minimale de l'*accès* doit être proportionnée au nombre de logements desservis.

3 – Règles relatives aux *voies* créées sur les parcelles pour la desserte des constructions

Les *voies* privées créées sur les parcelles pour desservir les constructions ou les parkings doivent être de dimensions suffisantes pour répondre, dans des conditions satisfaisantes de confort et sécurité, aux besoins générés par le programme de construction projeté. Les *voies* doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cyclistes, au besoin par des aménagements de *voie* spécifiques aux vélos. Leur largeur est définie suivant le nombre de logements créés. Les *voies* en impasse, doivent être aménagées à leur extrémité avec une aire de retournement de telle sorte que les véhicules puissent tourner aisément, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères (*voies* publiques) et de secours.

ZONE UH: HAMEAUX ET SECTEURS ANCIENS

CHAPITRE 5 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET DES RÉSEAUX

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT :

1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable et alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits (à l'exception des poteaux d'incendie).

Lorsqu'il est envisagé d'utiliser l'eau potable pour alimenter un réseau ou un circuit fermé pouvant présenter des risques particuliers pour la distribution située en amont, tout particulier et toute activité doit respecter les consignes de sécurité vis-à-vis du réseau en disposant des disconnecteurs ou des réservoirs de coupures ou des bacs de déconnexion pour pallier d'éventuels retours vers celui-ci.

2 – Assainissement

Il est rappelé que les conditions et modalités de déversement des eaux usées et des eaux pluviales doivent être conformes au règlement du service public d'assainissement intercommunal en vigueur défini par Cœur d'Essonne Agglomération

Eaux usées domestiques

L'assainissement doit être prévu en système séparatif. Les eaux usées doivent être raccordées au collecteur existant. Les constructions doivent respecter le règlement communautaire de l'assainissement collectif de Cœur d'Essonne Agglomération en vigueur. Une demande d'autorisation de raccordement devra impérativement être effectuée auprès des services techniques de Cœur d'Essonne Agglomération (CDEA).

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

À défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis conformément à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction sera alors directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé. Les déclarations d'installation ou de réhabilitation de dispositifs individuels sont instruites par le Syndicat de l'Orge.

Eaux usées non domestiques

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de rejet, conformément à l'article L.1331-10 du code de la Santé Publique. Toute installation artisanale et/ou commerciale sera équipée d'un dispositif de prétraitement adapté à la nature de l'activité avant rejet au réseau public de collecte des eaux usées, dans le cadre d'une convention de rejet avec le gestionnaire de l'ouvrage public.

ZONE UH : HAMEAUX ET SECTEURS ANCIENS

CHAPITRE 5 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET DES RÉSEAUX

Eaux pluviales

Conformément aux prescriptions du règlement communautaire de l'assainissement collectif de Cœur d'Essonne Agglomération en vigueur, joint en annexe sanitaire, les constructions et aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du Code Civil).

Le principe général de la gestion des eaux pluviales dans les secteurs urbanisés est le « zéro rejet » pluvial dans les réseaux d'eaux pluviales.

Les eaux pluviales seront, selon la nature du sol, traitées au plus près du point de chute, avec comme mode de gestion privilégié au choix :

- l'infiltration à la parcelle ; l'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière via des ouvrages conçus par des techniques fondées sur la nature (à ciel ouvert type jardin de pluie, noue, tranchée drainante) ;
- le stockage aérien (espaces extérieurs submersibles, noues) ;
- la mise en œuvre de toitures végétalisées, avec infiltration du surplus à l'aide des solutions énoncées précédemment
- le stockage par cuve et récupérateurs d'eau pour une réutilisation à usage domestique avec infiltration du surplus à l'aide des solutions énoncées précédemment ;
- seul le surplus ne pouvant être géré autrement étant dirigé vers du stockage plus profond (bassin enterré...), déconseillé dans le cas de nappes sub-affleurantes.

Dans les cas d'impossibilité technique d'application du « zéro » rejet pluvial, si les possibilités d'infiltration sont insuffisantes, le rejet de l'excédent non-infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel ou vers un réseau de transport d'eaux pluviales après limitation de débit conforme au SAGE Orge Yvette (1 L/s/ha à la date d'adoption de la présente révision).

Le rejet des eaux pluviales au milieu naturel doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents. La qualité des eaux pluviales rejetées dans le milieu doit être compatible avec le milieu et il convient le cas échéant de mettre en place des dispositifs pour traiter les effluents en particulier s'ils sont pollués par hydrocarbures ou des métaux lourds.

Les eaux pluviales collectées depuis les constructions, y compris sur les balcons, à partir des constructions et aménagements nouveaux, ne peuvent pas être rejetées sur la voie publique.

Les immeubles édifiés ou aménagés postérieurement à l'exécution des canalisations publiques de collecte d'eaux usées doivent y être raccordés avant que l'immeuble ne soit livré pour son usage définitif.

Tout nouveau raccordement ou toute modification d'un raccordement existant au réseau d'assainissement doit préalablement faire l'objet d'une demande d'autorisation.

Les travaux de raccordement, y compris le branchement sous domaine public, sont à la charge des propriétaires conformément aux articles L.1331-1 et suivants du Code de la Santé Publique.

Toute création ou modification de branchement d'assainissement est soumise à la réalisation d'un contrôle de conformité du raccordement en domaine privé et en domaine public. Les dispositions techniques applicables au projet de construction sont précisées dans l'avis du service d'assainissement annexé à l'avis sur demande d'autorisation d'urbanisme.

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

ZONE UH : HAMEAUX ET SECTEURS ANCIENS

CHAPITRE 5 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET DES RÉSEAUX

3 – Déchets

Il est rappelé que les conditions et modalités de la collecte des déchets ménagers et assimilés doivent être conformes au règlement intercommunal en vigueur défini par Cœur d'Essonne Agglomération.

Toute construction ou installation doit être desservie par une *voie* publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination, notamment les caractéristiques des *accès* doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte pour la collecte des ordures ménagères.

Toute opération (construction, division...) doit disposer d'un espace réservé pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des différents déchets.

Pour les constructions à destination d'habitation comprenant 6 logements et plus, un local réservé au stockage intermédiaire des encombrants doit être réalisé. Les locaux doivent être dimensionnés en fonction du nombre d'habitants desservis et permettre le stockage des encombrants des habitants entre deux dates de collecte.

4 – Desserte téléphonique, fibre optique, électrique, télédistribution et gaz

Le raccordement des constructions aux réseaux téléphonique, fibre optique, électrique, télédistribution et gaz devra être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

Pour la prise en charge de l'entretien des installations d'éclairage public et de feux tricolores par Cœur d'Essonne Agglomération lors des opérations de rétrocession, le constructeur doit respecter les prescriptions techniques transmises lors de la délivrance des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Concernant la fibre optique, tout maître d'ouvrage, constructeur et aménageur doit réaliser les ouvrages et réseaux de télécommunications électroniques permettant le déploiement de la fibre optique, conformément aux dispositions techniques de Cœur d'Essonne Agglomération.

5– Les raccordements aux réseaux

- Les raccordements aux réseaux doivent être souterrains.
- La dimension et l'emplacement des armoires techniques doivent être intégrés à un élément constructif et le moins visible possible depuis l'espace public.

ZONE UH: HAMEAUX ET SECTEURS ANCIENS

CHAPITRE 6 – STATIONNEMENT

1 – Dimensions des places et des *voies d'accès*, aires de dégagement

Les places de stationnement doivent avoir une dimension minimale de 2,50 mètres de largeur et de 5 mètres de longueur.

Les places de stationnement pour les personnes à mobilité réduite doivent avoir une dimension minimale de 3,30 mètres de largeur et de 5 mètres de longueur.

Les dimensions et pentes des places de stationnement accessibles aux personnes à mobilité réduite devront répondre, selon le cas, aux spécifications des réglementations en vigueur relatives à l'accessibilité aux personnes handicapées des *bâtiments* d'habitation collectifs et des maisons individuelles lors de leur construction ou relatives à l'accessibilité aux personnes handicapées des établissements recevant du public lors de leur construction et des installations ouvertes au public lors de leur aménagement.

Une bande de dégagement de 5 mètres permettant les manœuvres des véhicules à l'intérieur des unités foncières doit être respectée.

Les places réalisées en dehors des constructions doivent être perméables.

Les places commandées sont interdites.

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

La valeur de la pente des rampes d'accès au *sous-sol* ne doit pas excéder 7% dans les 5 premiers mètres à partir des voies et 12% au-delà.

Au minimum 50% des places de stationnement doivent être situées en sous-sol ou intégrées dans le volume des nouveaux programmes de construction. Cette règle ne s'applique pas en secteur UH*.

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

ZONE UH: HAMEAUX ET SECTEURS ANCIENS

CHAPITRE 6 – STATIONNEMENT

2 – Nombre de places véhicules individuels motorisés par destination de construction

Le nombre de places de stationnement à réaliser par destination de construction est présenté ci-dessous. Toute tranche commencée est due. Le nombre de place est arrondi à l'entier supérieur. La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Nombre de places de stationnement exigé par destination :

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement
HABITATION	Logement	(cf. disposition spécifique conformément aux articles L.151-34, L.151-35 et L.151-36 du Code de l'urbanisme) - Le nombre de places exigible de stationnement ne pourra excéder 2 places de stationnement par logement dont 1 place couverte. - Tout nouveau programme de 10 logements et plus doit prévoir une place visiteur par tranche entamée de 10 logements.
COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail	Il n'est pas imposé de nouvelle place de stationnement.
	Restauration	- En secteur UH* : 1 place de stationnement par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher
	Activités de service avec accueil d'une clientèle	
	Hôtels	
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRES, SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Bureau	- À moins de 500 m d'un point de desserte de transport en commun structurante : maximum 1 place de stationnement par tranche entamée de 45 m² de <i>surface de plancher</i>. - Au-delà d'un rayon de 500 m d'un point de desserte de transport en commun structurante : minimum 1 place de stationnement par tranche entamée de 55 m² de <i>surface de plancher</i>
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		Le nombre de places exigible doit être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres créés par l'équipement.
EXPLOITATION AGRICOLE		Le nombre de places exigible doit être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres créés par l'exploitation

ZONE UH: HAMEAUX ET SECTEURS ANCIENS

CHAPITRE 6 – STATIONNEMENT

Dispositions spécifiques conformément aux articles L.151-34 , L.151-35 et L.151-36 du Code de l'urbanisme

En application de l'article L151-35 du Code de l'urbanisme il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Toutefois, lorsque les logements mentionnés aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

En application de l'article L.151-36, pour les constructions destinées à l'habitation, autres que celles mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34, situées à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

ZONE UH: HAMEAUX ET SECTEURS ANCIENS

CHAPITRE 6 – STATIONNEMENT

Dispositions communes à toutes les destinations de constructions :

Lorsqu'un terrain bâti fait l'objet d'une division détachant un ou plusieurs lots à bâtir, le nouveau terrain supportant la *construction existante* doit impérativement disposer, a minima, du nombre de places exigible de stationnement pour cette construction selon les règles ci-dessus. Si de nouveaux logements sont créés sur ce terrain, les dispositions générales s'appliquent en plus.

Il n'est pas fixé de règle dans le cadre de la restructuration/rénovation d'une construction existante, ou d'une extension inférieure à 30 m² de surface de plancher nouvelle.

La suppression de places de stationnement existantes est interdite si cela a pour effet de porter le nombre de places exigible en-deçà des obligations fixées ci-dessus, sauf si elles sont remplacées par de nouvelles places obligatoirement réalisées sur le terrain.

En application de l'article L. 151-33 du Code de l'urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, 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.

Obligations en matière de stationnement pour les véhicules électriques et hybrides (pour les bâtiments comprenant au moins 2 logements)

Pour les programmes de 1 à 10 logements maximum, une partie 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.

Pour les programmes de 10 logements et plus, conformément au Code de la construction et de l'habitation, l'ensemble 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.

Article R113-6 à R113-10 du Code de la construction et de l'habitation

Le pré-équipement d'un emplacement de stationnement tel que défini à l'article L. 113-11 rend possible la mise à disposition de l'énergie électrique au point de recharge et est dimensionné en fonction de la puissance électrique nécessaire au déploiement ultérieur des points de recharge.

Les conduits mis en place pour le passage des câbles électriques sont dimensionnés pour autoriser un passage carré d'au moins 100 mm de côté.

L'énergie électrique est délivrée soit par un tableau général basse tension de l'installation électrique intérieure du bâtiment, situé en aval d'un point de livraison spécifique ou non à l'infrastructure de recharge des véhicules électriques, soit par un ouvrage du réseau public d'électricité situé sur l'emprise du bâtiment. Ces équipements ou ouvrages sont dimensionnés de façon à pouvoir alimenter au moins 20 % de la totalité des emplacements de stationnement, avec au minimum un emplacement.

La configuration des emplacements de stationnement pré-équipés est compatible avec la mise en place ultérieure d'un pilotage des points de recharge.

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

ZONE UH: HAMEAUX ET SECTEURS ANCIENS

CHAPITRE 6 – STATIONNEMENT

3 – Obligations en matière de stationnement des 2 roues non motorisées)

Le décret du 25 juin 2022 ainsi que l'arrêté du 30 juin 2022 relatifs au stationnement vélos doivent être respectés en sus des règles édictées ci-après.

L'espace dédiée au stationnement sécurisé des 2 roues non motorisés et poussettes doit être couvert et éclairé (par système « présentiel »).

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement vélo
HABITATION	Logement	Pour les constructions comprenant 3 logements et plus, il est recommandé : - la réalisation d'un local à cycles clos et couvert d'une superficie minimale de 3 m², aménagé au rez-de-chaussée, à proximité de l'entrée principale. Il donnera dans la mesure du possible directement sur la <i>voie</i> publique. Il peut néanmoins être réalisé en <i>sous-sol</i> en cas d'impossibilité technique avérée et démontrée de le réaliser au rez-de-chaussée. au moins 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales au moins 1,5 m² par logement dans les autres cas
COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES		Pour les constructions de plus de 500 m² de surface de plancher Au moins 1 place pour 10 employés avec un minimum de 3 m²
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRES, SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Bureau	Au moins 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher , avec un minimum de 3 m ² .
	Industrie	Au moins 1 place pour 10 employés avec un minimum de 3 m ²
ÉQUIPEMENTS D'INTERÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Équipements publics (hors établissements scolaires)	Au moins 1 place pour 10 employés avec un minimum de 3 m ²
	Équipements publics (établissements scolaires)	- Au moins 1 place pour 12 élèves. - Pour les collèges, lycées et établissements d'enseignement supérieur : il est recommandé au moins 1 place pour 5 élèves.
EXPLOITATION AGRICOLE		Le nombre d'emplacements doit être adapté à la nature et au nombre d'employés de l'exploitation

ZONE UH: HAMEAUX ET SECTEURS ANCIENS

CHAPITRE 7 – PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Règlementation environnementale

Les projets de construction de maison individuelle et de logement collectif faisant l'objet d'une demande de permis de construire ou d'une déclaration préalable déposée à partir du 1er janvier 2022 et les projets de construction de bureau et de bâtiment d'enseignement primaire et secondaire faisant l'objet d'une demande de permis de construire ou d'une déclaration préalable déposée à partir du 1er juillet 2022 sont soumis à la réglementation environnementale en vigueur.

Pour toute construction, la recherche en matière environnementale est encouragée au regard de trois critères principaux :

- Une performance énergétique ;
- Un impact environnemental positif ;
- Une pérennité de la solution retenue.

Dans le cadre des projets de construction ou de rénovation de constructions existantes, l'utilisation de matériaux biosourcés ou géosourcés sera privilégiée. L'emploi de matériaux participant à la démarche de Haute Qualité Environnementale (HQE) est recommandé.

L'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement. Les ouvrages utilisant des énergies renouvelables pour l'alimentation énergétique des constructions, tels les capteurs solaires, devront s'insérer au mieux aux constructions en respectant les principes édictés dans les fiches du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse, annexées au présent règlement.

Toute construction nouvelle à destination d'habitation ou d'équipement collectif supérieure à 1000 m² d'emprise au sol doit comporter un dispositif de végétalisation ou de production d'énergie renouvelable en toiture et au moins un dispositif destiné à économiser l'eau.

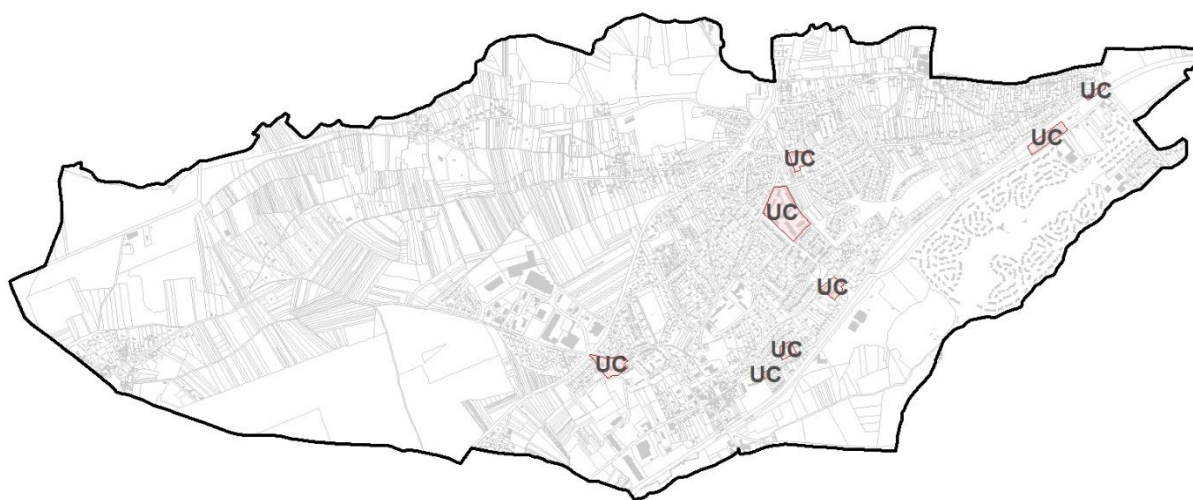
Toute construction nouvelle à destination de commerces et activités de services, autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires, ainsi que les parkings silo ouverts au public de plus de 500 m² d'emprise au sol : doit comporter un dispositif de végétalisation ou de production d'énergie renouvelable en toiture et au moins un dispositif destiné à économiser l'eau.

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

ZONE UC : RÉSIDENCES D'HABITAT COLLECTIF

La zone UC correspond aux secteurs à dominante résidentielle collectif

Cette zone est destinée à l'habitat



IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

ZONE UC : RÉSIDENCES D'HABITAT COLLECTIF

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

ZONE UC : RÉSIDENCES D'HABITAT COLLECTIF

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

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
Logement		X	À condition : - De respecter la règle de mixité sociale (cf. disposition générale applicable en toute zone III.7.).
Hébergement		X	
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail	X		
Restauration	X		
Commerce de gros	X		
Activités de services avec accueil d'une clientèle		X	Que leur surface de plancher soit inférieure à 200 m².
Hôtel	X		
Autre hébergement touristique	X		
Cinéma	X		
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRES, SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie	X		
Entrepôt	X		
Bureau		X	Que leur surface de plancher soit inférieure à 200 m².
Centre de congrès et d'exposition	X		
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

ZONE UC : RÉSIDENCES D'HABITAT COLLECTIF

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

EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole	X		
Exploitation forestière			
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	X		À condition : - Que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme soient compatibles avec l'habitat et avec les infrastructures existantes, notamment les voiries, l'assainissement et les capacités de stationnement.
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		x	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
Salles d'art et de spectacles	X		
Équipements sportifs		X	
Autres équipements recevant du public		X	
Lieu de culte	X		

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

ZONE UC : RÉSIDENCES D'HABITAT COLLECTIF

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

Sont interdits :

- Les *sous-sols* et caves dans les secteurs inondables,
- les dépôts de matériaux ou de matériels, d'épaves de manière pérenne,
- la création d'aire de dépôt de véhicules, résidences mobiles de loisirs,
- le stationnement de caravane à l'extérieur de *bâtiment* clos et couvert, dès lors qu'elle est susceptible de porter atteinte à la configuration des lieux, à l'esthétique du paysage et des espaces communaux ou d'impacter des vues paysagères,
- les habitations légères de loisirs, conformément à l'article R111-38,
- les constructions légères de type baraquement en dehors des périodes de chantier,
- les *affouillements* et *exhaussements* du sol, sauf s'ils sont nécessaires à des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone et qu'ils ne sont pas excessifs.
- Tous types d'antennes relais y compris en toiture,
- les installations classées
- les piscines

CHAPITRE 1 – MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Mixité sociale

Tout projet de construction, extension et/ou réhabilitation ou division portant sur la création d'au moins 10 logements, sur une unité foncière, doit comporter **40 % minimum** de logements comptabilisés au titre de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU). Le nombre doit être arrondi à l'entier supérieur. Cette règle s'applique conformément à l'article L151-15 du Code de l'urbanisme.

Au titre de l'article L151-14 du Code de l'urbanisme, pour tout nouveau programme de 5 logements et plus, chaque logement devra avoir une taille minimale de 16 m².

ZONE UC : RÉSIDENCES D'HABITAT COLLECTIF

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.1 - Implantation des constructions par rapport à l'alignement

Les règles générales :

Les *constructions* doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'*alignement*.

Cette règle ne s'applique pas aux aménagements et constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les règles particulières :

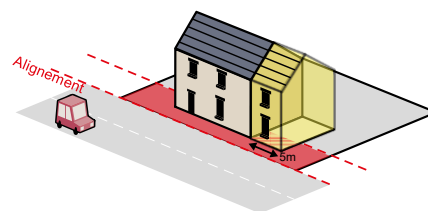
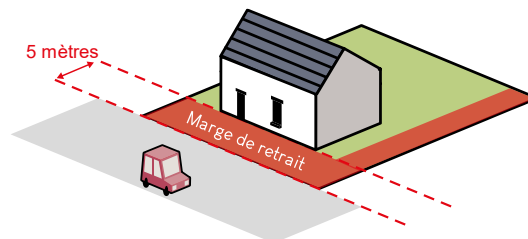
Les règles générales ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements et extensions des constructions principales existantes ne dépassant pas 20 % de la surface de plancher pré-existante avec ou sans changement de destination ; Dans les deux cas ci-dessus, les constructions pourront se faire dans le prolongement et dans le gabarit de l'existant.
- Aux équipements d'intérêt collectif et services publics

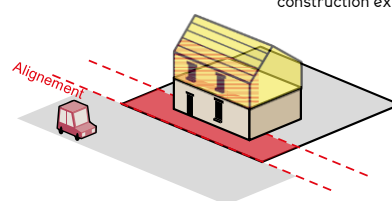
Une implantation différente de celle autorisée est possible (sous réserve de respecter les autres règles du présent règlement) pour les extensions et surélévations de constructions existantes non conformes aux dispositions d'implantation par rapport aux voies ou emprises publiques du présent règlement, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante et l'environnement paysager immédiat. Dans ce cas, les constructions, ou parties de constructions à édifier doivent être réalisées, avec un recul par rapport à l'alignement au moins égal à celui de la construction existante à la date d'approbation du présent règlement. Le linéaire de façade créé dans la marge de retrait ne doit pas excéder 5 mètres.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux règles d'implantation des constructions par rapport à l'*alignement* :

- si les dispositions ou les contraintes propres au fonctionnement du service public rendent difficile le respect de ces règles ;
- si cela permet une meilleure intégration dans le contexte environnant.



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



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

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

ZONE UC : RÉSIDENCES D'HABITAT COLLECTIF

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

C'est le cas particulièrement pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (les lignes de transport d'électricité, transformateurs électriques, ainsi que pour les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques).

2.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La règle générale :

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

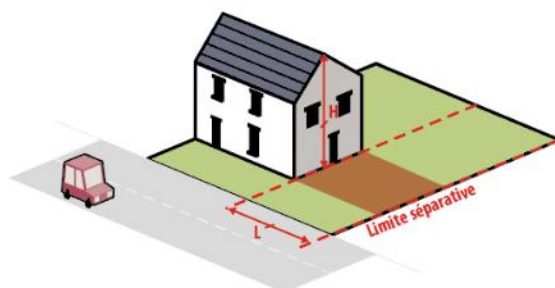
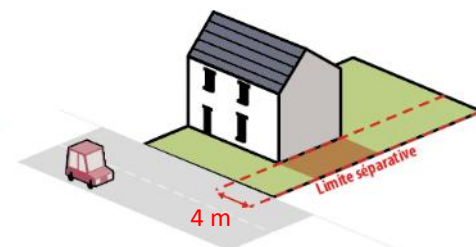
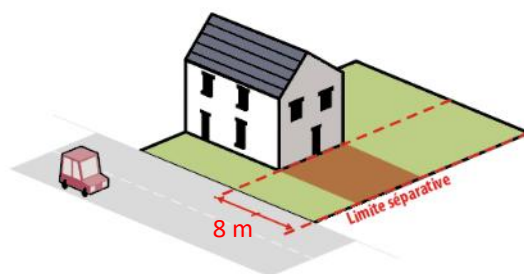
Aucune ouverture créant des vues ne peut être créée en limite séparative.

En cas de retrait, la *marge de retrait* minimale par rapport à la *limite séparative* doit respecter les prescriptions suivantes :

- si la *façade* et/ou toiture de la construction comporte une/des *ouverture(s) créant des vues* en direction de la *limite séparative*, la *marge de retrait* doit être au moins égale à 8 mètres,
- si la *façade* et/ou toiture de la construction comporte une/des *ouverture(s) ne créant pas de vue ou ne comporte pas d'ouverture*, la *marge de retrait* doit être au moins égale à 4 mètres,

Les règles particulières :

- Si la limite séparative est une limite avec une zone UR, la marge de retrait minimale doit être égale à la hauteur au point le plus haut de la construction.



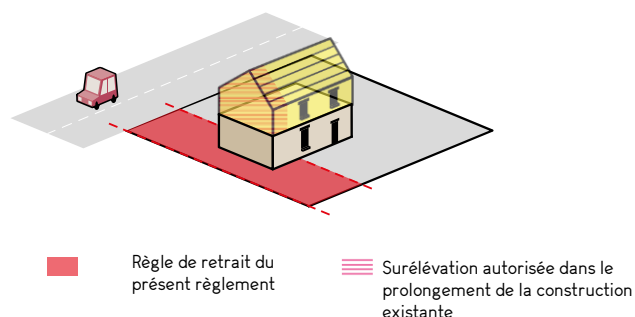
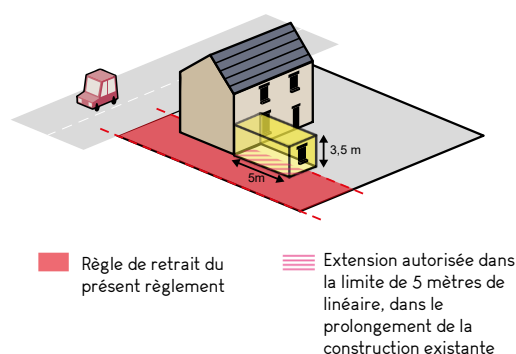
ZONE UC : RÉSIDENCES D'HABITAT COLLECTIF

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

- Les *constructions annexes de moins de 20 m² de surface de plancher* peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait. En cas d'implantation en retrait ; la marge de retrait minimale par rapport à la limite séparative doit être égale à 1,5 mètre.
- Les constructions annexes de 20 m² de surface de plancher et plus peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait ; la marge de retrait minimale par rapport à la limite séparative doit être égale à 3 mètres.
- Une implantation différente de celle autorisée est possible (sous réserve de respecter les autres règles du présent règlement) pour les extensions et surélévations de constructions existantes non conformes aux dispositions (implantation par rapport aux *limites séparatives*) du présent règlement, afin d'harmoniser les implantations avec la *construction existante* et l'environnement paysager immédiat. Dans ce cas, les constructions, ou parties de constructions à édifier doivent être réalisées, avec un recul par rapport aux *limites séparatives* au moins égal à celui de la *construction existante* à la date d'approbation du présent règlement.

L'*extension* réalisée dans la *marge de retrait* est limitée à une hauteur de 3,50 mètres au point le plus haut.

Le linéaire de *façade* créé dans la *marge de retrait* ne doit pas excéder 5 mètres.



ZONE UC : RÉSIDENCES D'HABITAT COLLECTIF

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.3 – Implantation des constructions sur un même terrain

La règle générale :

Lorsque plusieurs constructions principales, implantées sur une même *unité foncière*, ne sont pas contiguës, la distance mesurée en tout point séparant les *façades* en vis à vis de ces deux constructions doit être au moins égale à la hauteur mesurée au point le plus haut de la construction la plus élevée avec un minimum de 8 mètres.

Les règles particulières :

- Les *constructions annexes* et les piscines ne sont pas soumises aux règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux règles de traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis :
 - si les dispositions ou les contraintes propres au fonctionnement du service public rendent difficile le respect de ces règles ;
 - si cela permet une meilleure intégration dans le contexte environnant.

C'est le cas particulièrement pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (les lignes de transport d'électricité, transformateurs électriques, ainsi que pour les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques).

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

ZONE UC : RÉSIDENCES D'HABITAT COLLECTIF

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.4 - Emprise au sol maximale des constructions

Les règles générales :

L'*emprise au sol* maximale des *constructions* est fixée à 30 % de la superficie de l'*unité foncière*.

Les règles particulières :

- Les constructions annexes sont limitées à 60 m² d'emprise au sol total cumulées par unité foncière.
- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics

2.5 - Hauteur maximale des constructions

La règle générale :

- La *hauteur maximale des constructions* est fixée à 12 mètres au *faîtage*, ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse.
- La hauteur maximale des *constructions annexes* est fixée à 4 mètres au point le plus haut.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics

ZONE UC : RÉSIDENCES D'HABITAT COLLECTIF

CHAPITRE 3 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les terrains bâtis ou non bâtis, les constructions de toute nature, doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à l'harmonie des paysages, dans le respect des caractéristiques des quartiers de Breuillet.

L'autorisation ou la déclaration nécessaire à la réalisation des travaux peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, les 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 (conformément à l'article R111-27 du Code de l'urbanisme).

Les imitations de matériaux, tels que faux moellons, fausses briques, faux pans de bois et faux marbres, ainsi que l'emploi en parements extérieurs de matériaux non qualitatifs sont interdits.

3.1 – Les façades

Toutes les *façades* des constructions doivent être traitées avec le même soin que les *façades* principales et en harmonie avec elles.

Toute intervention sur une *façade* doit conduire à améliorer l'aspect extérieur de la construction ainsi que son état sanitaire et / ou sa performance énergétique.

Doivent ainsi être privilégiés les techniques, matériaux et couleurs ne dévalorisant pas le caractère - notamment patrimonial – des constructions, ni leur intégration dans leur environnement.

Les opérations de ravalement de *façade* doivent contribuer à mettre ou remettre en valeur les caractéristiques architecturales, des constructions telles que les décors, modénatures, ordonnancement des baies, *couvertures*, etc.

Lorsqu'elles sont autorisées, les opérations d'isolation par l'extérieur qui s'accompagnent de la pose d'un bardage extérieur, doivent présenter une harmonie avec les constructions environnantes en matière de matériaux, de couleurs et de mise en œuvre.

Sauf en cas d'impossibilité technique, les ouvrages en pierre de taille, en brique, en moellon, prévus pour être apparents et les éléments d'ornementation tels que les ferronneries, les corniches, les volets, etc. doivent être préservés.

Les matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing...) seront obligatoirement enduits (gratté, taloché).

La nature et la couleur des enduits, des matériaux de revêtement de *façade* et des peintures (y compris celles des menuiseries extérieures, des ferronneries, etc.) doivent être choisies pour rechercher l'harmonie architecturale de la construction et de celle des constructions avoisinantes

Le choix des matériaux et des couleurs doit se faire dans le respect de la typologie architecturale de la construction et de son environnement bâti. Les choix de couleurs pour les façades doivent être compatibles avec les nuanciers du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse.

Dans un objectif d'esthétique urbaine, les travaux d'entretien courant, tels que les mises en peinture, y compris à l'identique de l'existant, sont interdits s'ils ont pour effet de contrevenir aux dispositions précédentes. Les enduits teintés dans la masse sont préférés aux peintures, en raison de leur durabilité.

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

ZONE UC : RÉSIDENCES D'HABITAT COLLECTIF

CHAPITRE 3 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

3.2 – Les percements

Les percements doivent être intégrés dans la composition générale des *façades* (proportions, rythme et éléments de modénature). Les techniques et choix de percements doivent être étudiés en fonction des caractéristiques des constructions.

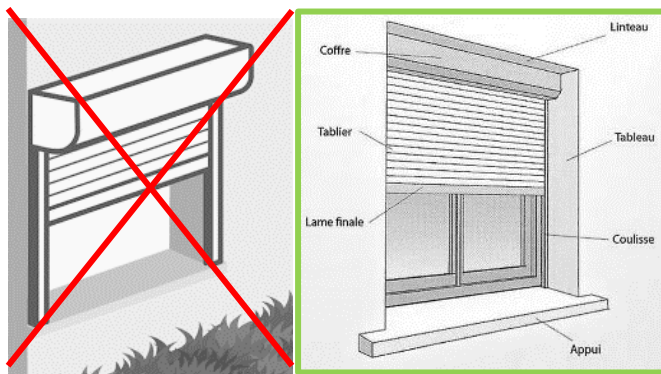
3.3 – Les menuiseries

Les choix de couleurs pour les menuiseries des portes extérieures, des fenêtres et des volets doivent respecter les nuanciers du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse

Concernant les volets roulants :

- pour les nouvelles constructions, les caissons de volets roulants en façade sont interdits. (le caisson ne doit pas être apparent et être posé à l'intérieur de la construction)
- pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, les caissons de volets roulants en façade sont tolérés (sous et sans dépasser l'épaisseur du linteau).

Dans tous les cas, les caissons de volets roulants implantés en saillie (à l'aplomb de la façade, en dépassement de l'épaisseur du linteau) sont interdits.



3.4 – Les dispositifs techniques (climatiseur, pompe à chaleur...) en façade

Les dispositifs techniques (climatisation, pompe à chaleur...) devront être installés de façon à ne pas être visible depuis l'espace public et disposer d'une protection anti-bruit type coffre afin de répondre aux normes sonores, en harmonie avec la *façade*. Les dispositifs techniques en saillie sont interdits sur le domaine public.

ZONE UC : RÉSIDENCES D'HABITAT COLLECTIF

CHAPITRE 3 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

3.5 – Les toitures

Types de pentes

En cas de toitures à pentes, les constructions à destination d'habitation comporteront au minimum 2 *pans*. Le faîtage doit être parallèle au long pan.

Les toitures terrasses sont autorisées à condition d'être inaccessibles, végétalisée ou comprendre un dispositif de production d'énergie renouvelable en toiture. Elles devront comprendre un accès pour l'entretien.

Couvertures

Les toitures de type ondulées, tôles, plastiques ou fibrociment, polyester, polyvinyle, tuiles de couleur vive, shingle, sont interdits.

Toutefois, le shingle est autorisé pour les abris de jardin d'une emprise au sol inférieure à 12 m².

Panneaux solaires

L'installation de capteurs solaires (thermiques, photovoltaïques, ...) est admise à condition de respecter les principes édictés dans les fiches du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse, qui sont annexées au présent règlement.

Les dispositifs techniques (climatiseur, pompe à chaleur, antenne) en toiture

Les accessoires techniques tels que les édicules d'ascenseur, extracteurs, caissons de climatisation ou pompes à chaleur, etc. doivent être masqués au maximum dans le volume de la toiture. Un dépassement de 1 mètre maximum de la hauteur de la construction est autorisé.

Les antennes doivent être disposées de manière à limiter leur impact visuel depuis les emprises et voies publiques.

Ouverture en toiture

Les *ouvertures* créées dans le volume d'un *comble* (châssis, *lucarnes*, etc.) doivent présenter des dimensions et un ordonnancement cohérent avec la composition de la *façade* (*alignement des ouvertures*). Lors de la création de *lucarnes*, seront privilégiées les lucarnes à croupe, pendante ou rampante. Les chiens assis sont interdits sauf si la construction d'origine en possède déjà.

Le *faîtage* des *lucarnes* doit être inférieur à celui de la toiture. Ils doivent être axés sur les baies de l'étage inférieur ou sur les parties pleines en maçonnerie, bien proportionnés par rapport aux dimensions du toit et des façades et de taille réduite.

ZONE UC : RÉSIDENCES D'HABITAT COLLECTIF

CHAPITRE 3 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

3.6 – Les clôtures

Dispositions applicables aux clôtures le long des voies publiques ou privées, ou emprises publiques :

La hauteur de toutes clôtures est limitée à 1,80 mètre à l'alignement. Cette hauteur maximale peut être dépassée en cas de réfection à l'identique de la clôture.

Dans les secteurs soumis aux risques d'inondation (vallée de l'Orge, Rémarde, Renarde), les clôtures ne doivent pas constituer un obstacle au passage de l'eau dans le cas de crues et de décrues.

Dans le cas de clôtures végétales, les haies doivent être composées d'au moins trois essences locales, implantées dans le respect des règles du Code civil. Toute haie végétale de clôture existante doit être conservée ou remplacée par des plantations équivalentes, à l'exception de haies de thuyas qui seront remplacées par une haie végétale composée d'au moins trois essences locales.

Les clôtures doivent comprendre des passages pour la petite « faune » d'une dimension minimum de 13 cm par 13 cm, disposés à intervalles fixes tous les 3 mètres minimum.

Les matériaux et couleurs utilisés pour la clôture doivent être en harmonie avec la construction principale.

Pour les nouvelles clôtures, les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte des unités foncières par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur de la clôture ou, en cas de construction à l'alignement des voies, dans la composition de la façade. Pour les clôtures et constructions existantes, les éléments en saillie sur le domaine public sont tolérés.

Les portails et portillons doivent être de qualité, simples et proportionnés à la clôture à laquelle ils se rattachent. Ils sont traités en harmonie avec la clôture (couleurs, matériaux) et la conception architecturale d'ensemble des constructions et espaces libres. Ils sont ajourés, sans excès de surcharges décoratives.

Les battants de portails et portillons ne doivent pas s'ouvrir sur le domaine public. Pour des raisons de sécurité (voies d'accès rapides et très circulées notamment les voies départementales) et pour des raisons techniques liées à l'aménagement de l'unité foncière, le long des voies ouvertes à la circulation publique, les ouvrants pourront être implantés en retrait de 5 mètres minimum.

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

ZONE UC : RÉSIDENCES D'HABITAT COLLECTIF

CHAPITRE 3 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Dispositions applicables aux *clôtures* le long des voies publiques ou privées, ou emprises publiques :

Code couleur	Autorisé	Autorisé sous condition	Interdit

COMPOSITION DE LA CLÔTURE	UC
Mur bahut d'une hauteur de 0,60 m maximum, éventuellement surmonté d'une grille ou d'un barreaudage vertical en aluminium, ferronnerie ou en bois doublé ou non d'une haie végétale	
Mur plein enduit	
Mur plein en pierre meulière	
Grillage ou clôture bois	
Grillage ou clôture bois doublé d'une haie/plantes grimpantes	
Haie	
- Panneaux bois - Lames non ajourées - Plaques de béton préfabriquées - Bardage acier - Lames PVC - Éléments d'occultation rapportés (lames occultantes, bâches, lames occultantes en plastique, canisses, brandes, haies artificielles...) - Grillages rigides et panneaux soudés d'esthétique périurbaine voire industrielle ou tout autre type d'occultant - Tessons de bouteille ou autre dispositif coupant et contondant	

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

ZONE UC : RÉSIDENCES D'HABITAT COLLECTIF

CHAPITRE 3 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Dispositions applicables aux clôtures à limites séparatives :

La hauteur de toutes clôtures est limitée à 2 mètres en limites séparatives.

Dans le cas de clôtures végétales, les haies doivent être composées de trois essences locales au minimum, implantées dans le respect des règles du Code civil. La plantation de thuya est interdite.

Les clôtures doivent comprendre des passages pour la petite « faune » d'une dimension minimum de 13 cm par 13 cm, disposés à intervalles fixes tous les 3 mètres minimum.

Dans les secteurs soumis aux risques d'inondation (vallée de l'Orge, Rémarde, Renarde), les clôtures ne doivent pas constituer un obstacle au passage de l'eau dans le cas de crues et de décrues.

Code couleur	Autorisé	Autorisé sous condition	Interdit

COMPOSITION DE LA CLÔTURE	UC
Mur bahut d'une hauteur de 0,60 m maximum, éventuellement surmonté d'une grille ou d'un barreaudage vertical en aluminium, ferronnerie ou en bois doublé ou non d'une haie végétale	Uniquement le long des sentes piétonnes
Mur plein enduit	
Mur plein en pierre meulière	
Grillage ou clôture bois	
Grillage ou clôture bois doublé d'une haie/plantes grimpantes	
Haie	
- Fils barbelés - Panneaux bois - Lames non ajourées - Plaques de béton préfabriquées - Bardage acier - Lames PVC - Éléments d'occultation rapportés (lames occultantes, bâches, brandes, canisses, haies artificielles...) - Grillages rigides et panneaux soudés d'esthétique périurbaine voire industrielle ou tout autre type d'occultant - Tessons de bouteille ou autre dispositif coupant et contondant	

ZONE UC : ZONE D'HABITAT COLLECTIF

CHAPITRE 4 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les règles générales :

La superficie minimale *d'espace vert* est fixée à 60 % de l'unité foncière composée comme suit :

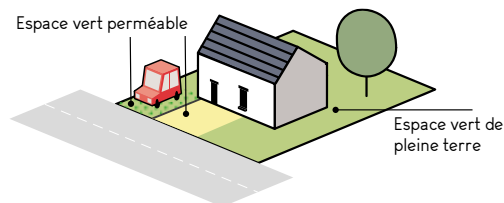
- 40 % de la superficie de l'unité foncière en espaces verts *de pleine terre*
- 20 % de la superficie de l'unité foncière en espaces verts perméables

Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols. Ainsi en complément des dispositions ci-dessus, pour les espaces libres restants destinés aux circulations et stationnement, toute imperméabilisation des sols est interdite s'il existe techniquement une alternative perméable. Les espaces libres devront être végétalisés et arborés.

Les règles particulières :

- L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement, réalisées en une ou plusieurs fois, aboutissant à la création d'un total maximum de 30 m² d'emprise au sol, est autorisée nonobstant la règle *d'espace vert de pleine terre*.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux règles de traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis :
 - si les dispositions ou les contraintes propres au fonctionnement du service public rendent difficile le respect de ces règles ;
 - si cela permet une meilleure intégration dans le contexte environnant.

C'est le cas particulièrement pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (les lignes de transport d'électricité, transformateurs électriques, ainsi que pour les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques).



ZONE UC : ZONE D'HABITAT COLLECTIF

CHAPITRE 5 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET DES RÉSEAUX

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS :

Pour la prise en charge de l'entretien des voiries par Cœur d'Essonne Agglomération lors des opérations de rétrocession, le constructeur doit respecter les prescriptions techniques transmises lors de la délivrance des demandes d'autorisation d'urbanisme.

1 – Règles relatives aux *accès* sur les *voies* publiques

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

Aucune opération ne peut prendre *accès* sur les sentiers ou chemins non carrossables.

La disposition des *accès* doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les *accès* doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs *voies* publiques, l'*accès* sur celle de ces *voies* qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

À l'exception des secteurs concernés par une orientation d'aménagement et de programmation sectorielle, pour toute opération, il ne pourra être créé plus d'un accès véhicule sur les voies publiques, par *unité foncière*.

Les *accès* doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc... Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2 – Règles relatives à la desserte de la parcelle

Toute autorisation d'occupation du sol peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des *voies* publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également être refusée si les *accès* sont insuffisamment dimensionnés compte-tenu du nombre de logements ou de m² de *surface de plancher* projetés, ou si les *accès* présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité est appréciée par le gestionnaire de la voirie compte-tenu, notamment, de la disposition des *accès*, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La desserte de la parcelle peut être assurée soit par une *voie* publique soit par une servitude légalement instituée sur une emprise privée.

Dans tous les cas, la largeur minimale de l'*accès* doit être proportionnée au nombre de logements desservis.

3 – Règles relatives aux *voies* créées sur les parcelles pour la desserte des constructions

Les *voies* privées créées sur les parcelles pour desservir les constructions ou les parkings doivent être de dimensions suffisantes pour répondre, dans des conditions satisfaisantes de confort et sécurité, aux besoins générés par le programme de construction projeté. Les *voies* doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cyclistes, au besoin par des aménagements de *voie* spécifiques aux vélos. Leur largeur est définie suivant le nombre de logements créés. Les *voies* en impasse, doivent être aménagées à leur extrémité avec une aire de retournement de telle sorte que les véhicules puissent tourner aisément, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères (*voies* publiques) et de secours.

ZONE UC : ZONE D'HABITAT COLLECTIF

CHAPITRE 5 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET DES RÉSEAUX

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT :

1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable et alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits (à l'exception des poteaux d'incendie).

Lorsqu'il est envisagé d'utiliser l'eau potable pour alimenter un réseau ou un circuit fermé pouvant présenter des risques particuliers pour la distribution située en amont, tout particulier et toute activité doit respecter les consignes de sécurité vis-à-vis du réseau en disposant des disconnecteurs ou des réservoirs de coupures ou des bacs de déconnexion pour pallier d'éventuels retours vers celui-ci.

2 – Assainissement

Il est rappelé que les conditions et modalités de déversement des eaux usées et des eaux pluviales doivent être conformes au règlement du service public d'assainissement intercommunal en vigueur défini par Cœur d'Essonne Agglomération

Eaux usées domestiques

L'assainissement doit être prévu en système séparatif. Les eaux usées doivent être raccordées au collecteur existant. Les constructions doivent respecter le règlement communautaire de l'assainissement collectif de Cœur d'Essonne Agglomération en vigueur. Une demande d'autorisation de raccordement devra impérativement être effectuée auprès des services techniques de Cœur d'Essonne Agglomération (CDEA).

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

ZONE UC : ZONE D'HABITAT COLLECTIF

CHAPITRE 5 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET DES RÉSEAUX

Eaux pluviales

Conformément aux prescriptions du règlement communautaire de l'assainissement collectif de Cœur d'Essonne Agglomération en vigueur, joint en annexe sanitaire, les constructions et aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du Code Civil).

Le principe général de la gestion des eaux pluviales dans les secteurs urbanisés est le « zéro rejet » pluvial dans les réseaux d'eaux pluviales.

Les eaux pluviales seront, selon la nature du sol, traitées au plus près du point de chute, avec comme mode de gestion privilégié au choix :

- l'infiltration à la parcelle ; l'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière via des ouvrages conçus par des techniques fondées sur la nature (à ciel ouvert type jardin de pluie, noue, tranchée drainante) ;
- le stockage aérien (espaces extérieurs submersibles, noues) ;
- la mise en œuvre de toitures végétalisées, avec infiltration du surplus à l'aide des solutions énoncées précédemment ;
- le stockage par cuve et récupérateurs d'eau pour une réutilisation à usage domestique avec infiltration du surplus à l'aide des solutions énoncées précédemment ;
- seul le surplus ne pouvant être géré autrement étant dirigé vers du stockage plus profond (bassin enterré...), déconseillé dans le cas de nappes sub-affleurantes.

Dans les cas d'impossibilité technique d'application du « zéro » rejet pluvial, si les possibilités d'infiltration sont insuffisantes, le rejet de l'excédent non-infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel ou vers un réseau de transport d'eaux pluviales après limitation de débit conforme au SAGE Orge Yvette (1 L/s/ha à la date d'adoption de la présente révision).

Le rejet des eaux pluviales au milieu naturel doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents. La qualité des eaux pluviales rejetées dans le milieu doit être compatible avec le milieu et il convient le cas échéant de mettre en place des dispositifs pour traiter les effluents en particulier s'ils sont pollués par hydrocarbures ou des métaux lourds.

Les eaux pluviales collectées depuis les constructions, y compris sur les balcons, à partir des constructions et aménagements nouveaux, ne peuvent pas être rejetées sur la voie publique.

Les immeubles édifiés ou aménagés postérieurement à l'exécution des canalisations publiques de collecte d'eaux usées doivent y être raccordés avant que l'immeuble ne soit livré pour son usage définitif.

Tout nouveau raccordement ou toute modification d'un raccordement existant au réseau d'assainissement doit préalablement faire l'objet d'une demande d'autorisation.

Les travaux de raccordement, y compris le branchement sous domaine public, sont à la charge des propriétaires conformément aux articles L.1331-1 et suivants du Code de la Santé Publique.

Toute création ou modification de branchement d'assainissement est soumise à la réalisation d'un contrôle de conformité du raccordement en domaine privé et en domaine public. Les dispositions techniques applicables au projet de construction sont précisées dans l'avis du service d'assainissement annexé à l'avis sur demande d'autorisation d'urbanisme.

ZONE UC : ZONE D'HABITAT COLLECTIF

CHAPITRE 5 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET DES RÉSEAUX

3 – Déchets

Il est rappelé que les conditions et modalités de la collecte des déchets ménagers et assimilés doivent être conformes au règlement intercommunal en vigueur défini par Cœur d'Essonne Agglomération.

Toute construction ou installation doit être desservie par une *voie* publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination, notamment les caractéristiques des *accès* doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte pour la collecte des ordures ménagères.

Toute opération (construction, division...) doit disposer d'un espace réservé pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des différents déchets.

Pour les constructions à destination d'habitation comprenant 6 logements et plus, un local réservé au stockage intermédiaire des encombrants doit être réalisé. Les locaux doivent être dimensionnés en fonction du nombre d'habitants desservis et permettre le stockage des encombrants des habitants entre deux dates de collecte.

4 – Desserte téléphonique, fibre optique, électrique, télédistribution et gaz

Le raccordement des constructions aux réseaux téléphonique, fibre optique, électrique, télédistribution et gaz devra être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

Pour la prise en charge de l'entretien des installations d'éclairage public et de feux tricolores par Cœur d'Essonne Agglomération lors des opérations de rétrocession, le constructeur doit respecter les prescriptions techniques transmises lors de la délivrance des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Concernant la fibre optique, tout maître d'ouvrage, constructeur et aménageur doit réaliser les ouvrages et réseaux de télécommunications électroniques permettant le déploiement de la fibre optique, conformément aux dispositions techniques de Cœur d'Essonne Agglomération.

5– Les raccordements aux réseaux

- Les raccordements aux réseaux doivent être souterrains.
- La dimension et l'emplacement des armoires techniques doivent être intégrés à un élément constructif et le moins visible possible depuis l'espace public.

ZONE UC : ZONE D'HABITAT COLLECTIF

CHAPITRE 6 – STATIONNEMENT

1 – Dimensions des places et des *voies d'accès*, aires de dégagement

Les places de stationnement doivent avoir une dimension minimale de 2,50 mètres de largeur et de 5 mètres de longueur.

Les places de stationnement pour les personnes à mobilité réduite doivent avoir une dimension minimale de 3,30 mètres de largeur et de 5 mètres de longueur.

Les dimensions et pentes des places de stationnement accessibles aux personnes à mobilité réduite devront répondre, selon le cas, aux spécifications des réglementations en vigueur relatives à l'accessibilité aux personnes handicapées des *bâtiments* d'habitation collectifs et des maisons individuelles lors de leur construction ou relatives à l'accessibilité aux personnes handicapées des établissements recevant du public lors de leur construction et des installations ouvertes au public lors de leur aménagement.

Une bande de dégagement de 5 mètres permettant les manœuvres des véhicules à l'intérieur des unités foncières doit être respectée.

Les places réalisées en dehors des constructions doivent être perméables.

Les places commandées sont interdites.

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

La valeur de la pente des rampes d'accès au *sous-sol* ne doit pas excéder 7% dans les 5 premiers mètres à partir des voies et 12% au-delà.

Au minimum 50% des places de stationnement doivent être situées en sous-sol ou intégrées dans le volume des nouveaux programmes de construction.

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

ZONE UC : ZONE D'HABITAT COLLECTIF

CHAPITRE 6 – STATIONNEMENT

2 – Nombre de places véhicules individuels motorisés par destination de construction

Le nombre de places de stationnement à réaliser par destination de construction est présenté ci-dessous. Toute tranche commencée est due. Le nombre de place est arrondi à l'entier supérieur. La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Nombre de places de stationnement exigé par destination :

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement
HABITATION	Logement	(cf. disposition spécifique conformément aux articles L.151-34, L.151-35 et L.151-36 du Code de l'urbanisme) - Le nombre de places exigible de stationnement ne pourra excéder 2 places de stationnement par logement - Tout nouveau programme de 10 logements et plus doit prévoir une place visiteur par tranche entamée de 10 logements.
	Hébergement	(cf. disposition spécifique conformément aux articles L.151-34 et L.151-35 du Code de l'urbanisme) 1 place pour 5 chambres
COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Services avec accueil d'une clientèle	- Pour les constructions inférieures à 100 m² de surface de plancher : il n'est pas fixé de règle. - Pour les constructions supérieures à 100 m² de surface de plancher : 1 place de stationnement par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher
AUTRES ACTIVITÉS DU SECTEUR PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRES	Bureau	- À moins de 500 m d'un point de desserte de transport en commun structurante : maximum 1 place de stationnement par tranche entamée de 45 m² de <i>surface de plancher</i>. - Au-delà d'un rayon de 500 m d'un point de desserte de transport en commun structurante : minimum 1 place de stationnement par tranche entamée de 55 m² de <i>surface de plancher</i>
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		Le nombre de places exigible doit être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres créés par l'équipement.

ZONE UC : ZONE D'HABITAT COLLECTIF

CHAPITRE 6 – STATIONNEMENT

Dispositions spécifiques conformément aux articles L.151-34 , L.151-35 et L.151-36 du Code de l'urbanisme

En application de l'article L151-35 du Code de l'urbanisme il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Toutefois, lorsque les logements mentionnés aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

En application de l'article L.151-36, pour les constructions destinées à l'habitation, autres que celles mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34, situées à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

ZONE UC : ZONE D'HABITAT COLLECTIF

CHAPITRE 6 – STATIONNEMENT

Dispositions communes à toutes les destinations de constructions :

Lorsqu'un terrain bâti fait l'objet d'une division détachant un ou plusieurs lots à bâtir, le nouveau terrain supportant la *construction existante* doit impérativement disposer, a minima, du nombre de places exigible de stationnement pour cette construction selon les règles ci-dessus. Si de nouveaux logements sont créés sur ce terrain, les dispositions générales s'appliquent en plus.

Il n'est pas fixé de règle dans le cadre de la restructuration/rénovation d'une construction existante, ou d'une extension inférieure à 30 m² de surface de plancher nouvelle.

La suppression de places de stationnement existantes est interdite si cela a pour effet de porter le nombre de places exigible en-deçà des obligations fixées ci-dessus, sauf si elles sont remplacées par de nouvelles places obligatoirement réalisées sur le terrain.

En application de l'article L. 151-33 du Code de l'urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, 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.

Obligations en matière de stationnement pour les véhicules électriques et hybrides (pour les bâtiments comprenant au moins 2 logements)

Pour les programmes de 1 à 10 logements maximum, une partie 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.

Pour les programmes de 10 logements et plus, conformément au Code de la construction et de l'habitation, l'ensemble 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.

Article R113-6 à R113-10 du Code de la construction et de l'habitation

Le pré-équipement d'un emplacement de stationnement tel que défini à l'article L. 113-11 rend possible la mise à disposition de l'énergie électrique au point de recharge et est dimensionné en fonction de la puissance électrique nécessaire au déploiement ultérieur des points de recharge.

Les conduits mis en place pour le passage des câbles électriques sont dimensionnés pour autoriser un passage carré d'au moins 100 mm de côté.

L'énergie électrique est délivrée soit par un tableau général basse tension de l'installation électrique intérieure du bâtiment, situé en aval d'un point de livraison spécifique ou non à l'infrastructure de recharge des véhicules électriques, soit par un ouvrage du réseau public d'électricité situé sur l'emprise du bâtiment. Ces équipements ou ouvrages sont dimensionnés de façon à pouvoir alimenter au moins 20 % de la totalité des emplacements de stationnement, avec au minimum un emplacement.

La configuration des emplacements de stationnement pré-équipés est compatible avec la mise en place ultérieure d'un pilotage des points de recharge.

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

ZONE UC : ZONE D'HABITAT COLLECTIF

CHAPITRE 6 – STATIONNEMENT

3 – Obligations en matière de stationnement des 2 roues non motorisées)

Le décret du 25 juin 2022 ainsi que l'arrêté du 30 juin 2022 relatifs au stationnement vélos doivent être respectés en sus des règles édictées ci-après.

L'espace dédiée au stationnement sécurisé des 2 roues non motorisés et poussettes doit être couvert et éclairé (par système « présentiel »).

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement vélo
HABITATION	Logement	Pour les constructions comprenant 3 logements et plus , il est recommandé : - la réalisation d'un local à cycles clos et couvert d'une superficie minimale de 3 m², aménagé au rez-de-chaussée, à proximité de l'entrée principale. Il donnera dans la mesure du possible directement sur la <i>voie</i> publique. Il peut néanmoins être réalisé en <i>sous-sol</i> en cas d'impossibilité technique avérée et démontrée de le réaliser au rez-de-chaussée. au moins 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales au moins 1,5 m² par logement dans les autres cas
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRES, SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Bureau	Au moins 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher , avec un minimum de 3 m ² .
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Équipements publics (hors établissements scolaires)	Au moins 1 place pour 10 employés avec un minimum de 3 m ²
	Équipements publics (établissements scolaires)	- Au moins 1 place pour 12 élèves. - Pour les collèges, lycées et établissements d'enseignement supérieur : il est recommandé au moins 1 place pour 5 élèves.

ZONE UC : ZONE D'HABITAT COLLECTIF

CHAPITRE 7 – PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Règlementation environnementale

Les projets de construction de maison individuelle et de logement collectif faisant l'objet d'une demande de permis de construire ou d'une déclaration préalable déposée à partir du 1er janvier 2022 et les projets de construction de bureau et de bâtiment d'enseignement primaire et secondaire faisant l'objet d'une demande de permis de construire ou d'une déclaration préalable déposée à partir du 1er juillet 2022 sont soumis à la réglementation environnementale en vigueur.

Pour toute construction, la recherche en matière environnementale est encouragée au regard de trois critères principaux :

- Une performance énergétique ;
- Un impact environnemental positif ;
- Une pérennité de la solution retenue.

Dans le cadre des projets de construction ou de rénovation de constructions existantes, l'utilisation de matériaux biosourcés ou géosourcés sera privilégiée. L'emploi de matériaux participant à la démarche de Haute Qualité Environnementale (HQE) est recommandé.

L'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement. Les ouvrages utilisant des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions, tels les capteurs solaires, devront s'insérer au mieux aux constructions en respectant les principes édictés dans les fiches du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse, annexées au présent règlement.

Toute construction nouvelle à destination d'habitation ou d'équipement collectif supérieure à 1000 m² d'emprise au sol doit comporter un dispositif de végétalisation ou de production d'énergie renouvelable en toiture et au moins un dispositif destiné à économiser l'eau.

Toute construction nouvelle à destination de commerces et activités de services, autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires, ainsi que les parkings silo ouverts au public de plus de 500 m² d'emprise au sol : doit comporter un dispositif de végétalisation ou de production d'énergie renouvelable en toiture et au moins un dispositif destiné à économiser l'eau.

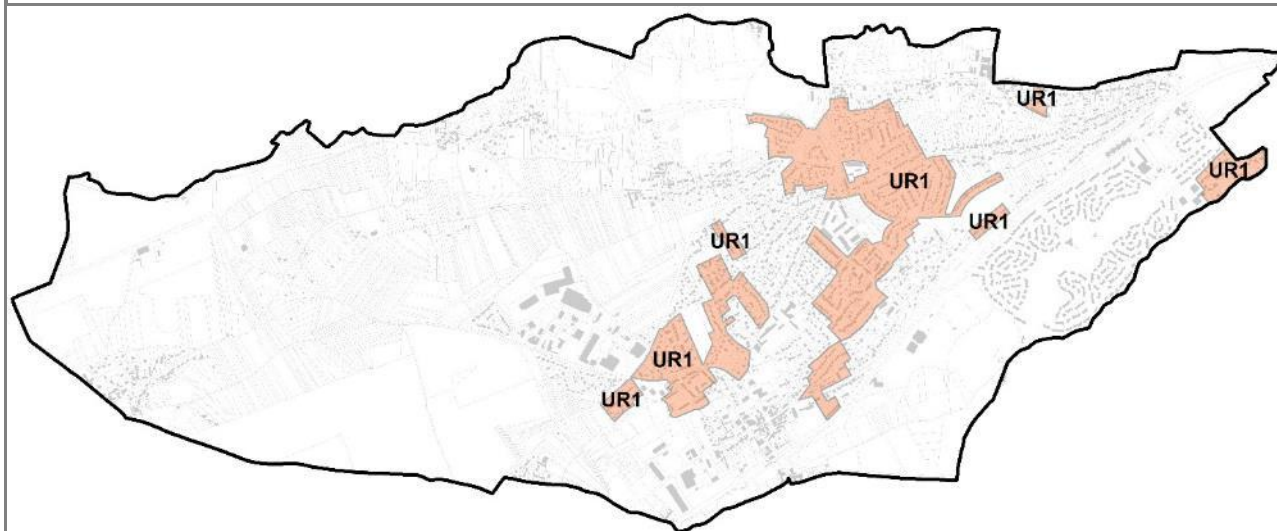
IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

ZONE UR1 : RESIDENTIEL GROUPÉ OU ORGANISÉ DENSE

Cette zone correspond au tissu urbain organisé « dense ».

La zone UR1 correspond aux quartiers organisés à trame urbaine homogène réalisés sous la forme de lotissements, à différentes époques. Elle englobe des résidences d'habitat individuel



IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

ZONE UR1 : RESIDENTIEL GROUPÉ OU ORGANISÉ DENSE

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

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
Logement		X	À condition : - De respecter la règle de mixité sociale (cf. disposition générale applicable en toute zone III.7.).
Hébergement		X	
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail	X		
Restauration	X		
Commerce de gros	X		
Activités de services avec accueil d'une clientèle		X	Que leur surface de plancher soit inférieure à 60 m² de surface de plancher. Que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme soient compatibles avec l'habitat et avec les infrastructures existantes, notamment les voiries, l'assainissement et les capacités de stationnement.
Hôtel	X		
Autre hébergement touristique	X		
Cinéma	X		
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRES, SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie	X		
Entrepôt	X		
Bureau		X	Que leur surface de plancher soit inférieure à 60 m² de surface de plancher. Que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme soient compatibles avec l'habitat et avec les infrastructures existantes, notamment les voiries, l'assainissement et les capacités de stationnement.
Centre de congrès et d'exposition	X		
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

ZONE UR1 : RESIDENTIEL GROUPÉ OU ORGANISÉ DENSE

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

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	X		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
Salles d'art et de spectacles	X		
Équipements sportifs	X		
Autres équipements recevant du public	X		
Lieu de culte	X		
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole	X		
Exploitation forestière			

Sont interdits :

- Les *sous-sols* et caves dans les secteurs inondables,
- les dépôts de matériaux ou de matériels, d'épaves de manière pérenne,
- la création d'aire de dépôt de véhicules, résidences mobiles de loisirs,
- le stationnement de caravane à l'extérieur de *bâtiment* clos et couvert, dès lors qu'elle est susceptible de porter atteinte à la configuration des lieux, à l'esthétique du paysage et des espaces communaux ou d'impacter des vues paysagères,
- les habitations légères de loisirs, conformément à l'article R111-38,
- les constructions légères de type baraquement en dehors des périodes de chantier,
- les *affouillements* et *exhaussements* du sol, sauf s'ils sont nécessaires à des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone et qu'ils ne sont pas excessifs.
- Tous types d'antennes relais y compris en toiture,
- Les installations classées
- Le comblement de puit existant

CHAPITRE 1 – MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Mixité sociale

Tout projet de construction, extension et/ou réhabilitation ou division portant sur la création d'au moins 10 logements, sur une unité foncière, doit comporter **40 % minimum** de logements comptabilisés au titre de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU). Le nombre doit être arrondi à l'entier supérieur. Cette règle s'applique conformément à l'article L151-15 du Code de l'urbanisme.

Au titre de l'article L151-14 du Code de l'urbanisme, pour tout nouveau programme de 5 logements et plus, chaque logement devra avoir une taille minimale de 16 m².

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

ZONE UR1 : RESIDENTIEL GROUPÉ OU ORGANISÉ DENSE

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.1 - Implantation des constructions par rapport à l'alignement

La règle générale :

Les constructions principales existantes à la date d'approbation du PLU peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait. En cas de retrait, la marge de retrait doit être égale à celle de la ou des constructions voisines.

Les nouvelles constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement de 5 mètres minimum.

2.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles générales :

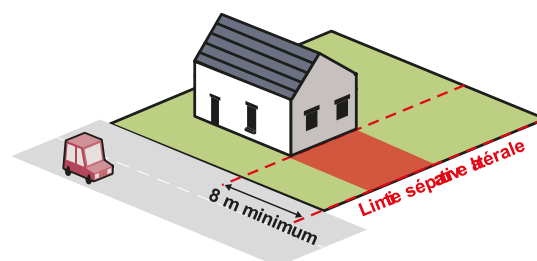
Implantation par rapport aux limites séparatives latérales

Les constructions principales peuvent être implantées sur une limite séparative latérales ou en retrait.

Aucune ouverture créant des vues ne peut être créée en limite séparative.

En cas de retrait, la *marge de retrait* minimale par rapport à la *limite séparative* latérale doit respecter les prescriptions suivantes :

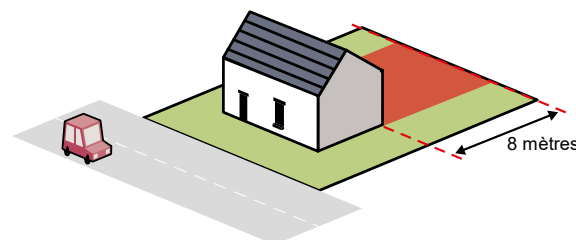
- si la *façade* et/ou *toiture* de la construction comporte une/des *ouverture(s) créant des vues* en direction de la *limite séparative*, la *marge de retrait* doit être au moins égale à 8 mètres,
- si la *façade* et/ou *toiture* de la construction comporte une/des *ouverture(s) ne créant pas de vues* en direction de la *limite séparative* ou ne comporte pas d'ouvertures, la *marge de retrait* doit être au moins égale à 4 mètres,



Implantation par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle

Les constructions principales doivent être implantées en retrait de la *limite séparative*.

La *marge minimale de retrait* est fixée à 8 mètres.



IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

ZONE UR1 : RESIDENTIEL GROUPÉ OU ORGANISÉ DENSE

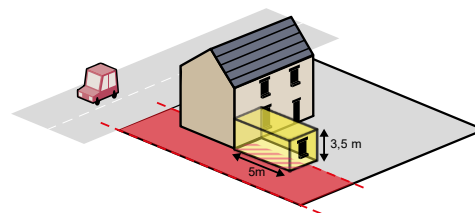
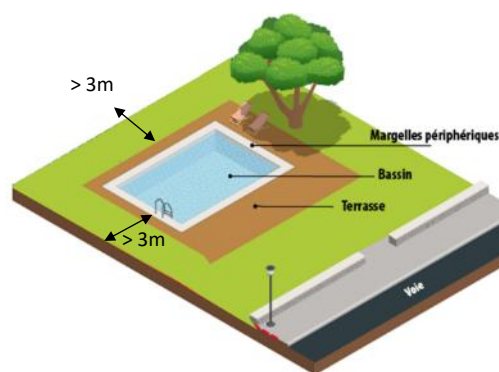
CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Les règles particulières :

- Les constructions annexes inférieures ou égale à 20 m² de surface de plancher peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait. En cas d'implantation en retrait ; la marge de retrait minimale par rapport à la limite séparative doit être égale à 1,5 mètre.
- Les bassins de piscines, spa, jacuzzi, non couverts devront être implantés en retrait d'au moins 3 mètres des limites séparatives au droit de la margelle. Les installations techniques des piscines, spa, jacuzzi doivent être disposées d'un dispositif antibruit type coffre et être implantées à une distance d'au moins 3 mètres des limites séparatives. Les piscines accolées à une terrasse contiguë à la construction principale peuvent être autorisées tout en respectant les règles ci-dessus.
- Une implantation différente de celle autorisée est possible (sous réserve de respecter les autres règles du présent règlement) pour les extensions et surélévations de constructions existantes non conformes aux dispositions (implantation par rapport aux *limites séparatives*) du présent règlement, afin d'harmoniser les implantations avec la *construction existante* et l'environnement paysager immédiat. Dans ce cas, les constructions, ou parties de constructions à édifier doivent être réalisées, avec un recul par rapport aux *limites séparatives* au moins égal à celui de la *construction existante* à la date d'approbation du présent règlement.

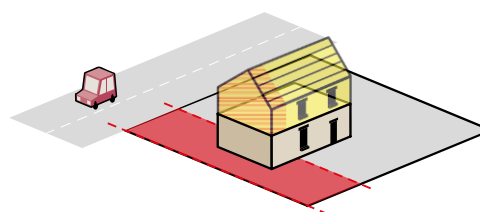
L'*extension* réalisée dans la *marge de retrait* est limitée à une hauteur de 3,50 mètres au point le plus haut.

Le linéaire de *façade* créé dans la *marge de retrait* ne doit pas excéder 5 mètres.



Règle de retrait du présent règlement

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



Règle de retrait du présent règlement

Surélévation autorisée dans le prolongement de la construction existante

ZONE UR1 : RESIDENTIEL GROUPÉ OU ORGANISÉ DENSE

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.3 – Implantation des constructions sur un même terrain

La règle générale :

Lorsque plusieurs constructions principales, implantées sur une même *unité foncière*, ne sont pas contiguës, la distance mesurée en tout point séparant les *façades en vis à vis* de ces deux constructions doit être au moins égale à

- 16 mètres si une des *façades en vis-à-vis* et/ou toiture de la construction comporte une/des *ouverture(s) créant des vues*.

- 8 mètres dans les autres cas.

Les règles particulières :

- Les *constructions annexes et les piscines* ne sont pas soumises aux règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière.

2.4 - Emprise au sol maximale des constructions

Les règles générales :

L'*emprise au sol* maximale des constructions est dégressive suivant la superficie de l'*unité foncière* existante. Elle est fixée à :

- **60 %** pour les 300 premiers m² de l'*unité foncière*,
- **45 %** pour les 300 m² suivants de l'*unité foncière*,
- **15 %** au-delà de 600 m² de l'*unité foncière*.

par unité foncière depuis la date d'approbation du présent règlement.

- Les constructions annexes sont limitées à 20 m² d'emprise au sol total cumulées par unité foncière.

Exemple d'application :

Une unité foncière de 800 m² (300 m²+300 m²+200 m²) permet la réalisation de 345 m² d'emprise au sol maximale :

$$(60 \% \times 300) + (45 \% \times 300) + (15 \% \times 200) = 180 + 135 + 30 = 345 \text{ m}^2.$$

ZONE UR1 : RESIDENTIEL GROUPÉ OU ORGANISÉ DENSE

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.5 - Hauteur maximale des constructions

Les règles générales :

- La *hauteur maximale des constructions* est fixée à 6 mètres à l'égout du toit et 10 mètres au *faîtage*.
- En cas de toiture terrasse, la hauteur maximale est fixée à 7 mètres à l'acrotère.
- En cas de surélévation de la construction existante, celle-ci est autorisée :
 - uniquement au-dessus d'un garage existant
 - sur un niveau maximum soit une hauteur de 3 mètres
 - à condition de ne pas dépasser le faîtage de la construction principale existante
- La hauteur maximale des *constructions annexes* est fixée à 4 mètres au point le plus haut.

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

ZONE UR1 : RESIDENTIEL GROUPÉ OU ORGANISÉ DENSE

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Les terrains bâtis ou non bâtis, les constructions de toute nature, doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à l'harmonie des paysages, dans le respect des caractéristiques des quartiers de Breuillet.

L'autorisation ou la déclaration nécessaire à la réalisation des travaux peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, les 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 (conformément à l'article R111-27 du Code de l'urbanisme).

Les imitations de matériaux, tels que faux moellons, fausses briques, faux pans de bois et faux marbres, ainsi que l'emploi en parements extérieurs de matériaux non qualitatifs sont interdits.

3.1 – Les façades

Toutes les *façades* des constructions doivent être traitées avec le même soin que les *façades* principales et en harmonie avec elles.

Toute intervention sur une *façade* doit conduire à améliorer l'aspect extérieur de la construction ainsi que son état sanitaire et / ou sa performance énergétique.

Doivent ainsi être privilégiés les techniques, matériaux et couleurs ne dévalorisant pas le caractère - notamment patrimonial – des constructions, ni leur intégration dans leur environnement.

Les opérations de ravalement de *façade* doivent contribuer à mettre ou remettre en valeur les caractéristiques architecturales, des constructions telles que les décors, modénatures, ordonnancement des baies, *couvertures*, etc.

Lorsqu'elles sont autorisées, les opérations d'isolation par l'extérieur qui s'accompagnent de la pose d'un bardage extérieur, doivent présenter une harmonie avec les constructions environnantes en matière de matériaux, de couleurs et de mise en œuvre.

Sauf en cas d'impossibilité technique, les ouvrages en pierre de taille, en brique, en moellon, prévus pour être apparents et les éléments d'ornementation tels que les ferronneries, les corniches, les volets, etc. doivent être préservés.

Les matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing...) seront obligatoirement enduits (gratté, taloché).

La nature et la couleur des enduits, des matériaux de revêtement de *façade* et des peintures (y compris celles des menuiseries extérieures, des ferronneries, etc.) doivent être choisies pour rechercher l'harmonie architecturale de la construction et de celle des constructions avoisinantes

Le choix des matériaux et des couleurs doit se faire dans le respect de la typologie architecturale de la construction et de son environnement bâti. Les choix de couleurs pour les façades doivent être compatibles avec les nuanciers du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse.

Dans un objectif d'esthétique urbaine, les travaux d'entretien courant, tels que les mises en peinture, y compris à l'identique de l'existant, sont interdits s'ils ont pour effet de contrevenir aux dispositions précédentes. Les enduits teintés dans la masse sont préférés aux peintures, en raison de leur durabilité.

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

ZONE UR1 : RESIDENTIEL GROUPÉ OU ORGANISÉ DENSE

CHAPITRE 3 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

3.2 – Les percements

Les percements doivent être intégrés dans la composition générale des *façades* (proportions, rythme et éléments de modénature). Les techniques et choix de percements doivent être étudiés en fonction des caractéristiques des constructions.

3.3 – Les menuiseries

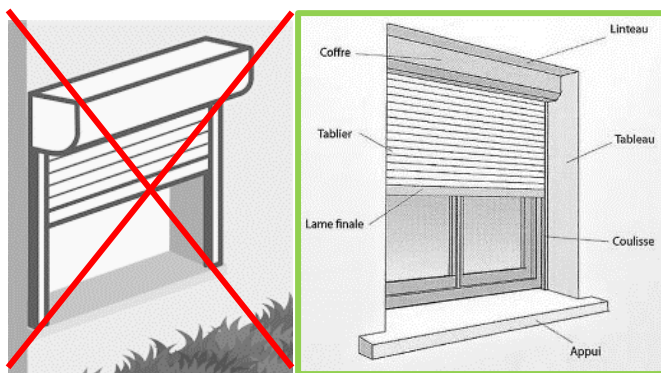
Les choix de couleurs pour les menuiseries des portes extérieures, des fenêtres et des volets doivent respecter les nuanciers du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse

Les volets battants sont privilégiés. Ils doivent être pleins ou à persiennes.

Concernant les volets roulants :

- pour les nouvelles constructions, les caissons de volets roulants en façade sont interdits. (le caisson ne doit pas être apparent et être posé à l'intérieur de la construction)
- pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, les caissons de volets roulants en façade sont tolérés (sous et sans dépasser l'épaisseur du linteau).

Dans tous les cas, les caissons de volets roulants implantés en saillie (à l'aplomb de la façade, en dépassement de l'épaisseur du linteau) sont interdits.



Tout projet de pose de volets roulants doit s'accompagner par la conservation des volets battants en façade sur rue le cas échéant.

3.4 – Les dispositifs techniques (climatiseur, pompe à chaleur...) en façade

Les dispositifs techniques (climatisation, pompe à chaleur...) devront être installés de façon à ne pas être visible depuis l'espace public et disposer d'une protection anti-bruit type coffre afin de répondre aux normes sonores, en harmonie avec la *façade*. Les dispositifs techniques en saillie sont interdits sur le domaine public.

3.5 – Les toitures

Types de pentes

En cas de toitures à pentes, les constructions à destination d'habitation comporteront au minimum 2 *pans*. Le faîtage doit être parallèle au long pan.

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

ZONE UR1 : RESIDENTIEL GROUPÉ OU ORGANISÉ DENSE

CHAPITRE 3 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les toitures terrasses sont autorisées à condition d'être inaccessibles, végétalisée ou comprendre un dispositif de production d'énergie renouvelable en toiture. Elles devront comprendre un accès pour l'entretien.

Couvertures

Les toitures de type ondulées, tôles, plastiques ou fibrociment, polyester, polyvinyle, tuiles de couleur vive, shingle, sont interdits.

Toutefois, le shingle est autorisé pour les abris de jardin d'une emprise au sol inférieure à 12 m².

Panneaux solaires

L'installation de capteurs solaires (thermiques, photovoltaïques, ...) est admise à condition de respecter les principes édictés dans les fiches du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse, qui sont annexées au présent règlement.

Les dispositifs techniques (climatiseur, pompe à chaleur, antenne) en toiture

Les accessoires techniques tels que les édicules d'ascenseur, extracteurs, caissons de climatisation ou pompes à chaleur, etc. doivent être masqués au maximum dans le volume de la toiture. Un dépassement de 1 mètre maximum de la hauteur de la construction est autorisé.

Les antennes doivent être disposées de manière à limiter leur impact visuel depuis les emprises et voies publiques.

Ouverture en toiture

Les *ouvertures* créées dans le volume d'un *comble* (châssis, *lucarnes*, etc.) doivent présenter des dimensions et un ordonnancement cohérent avec la composition de la *façade* (*alignement des ouvertures*). Lors de la création de *lucarnes*, seront privilégiées les lucarnes à croupe, pendante ou rampante. Les chiens assis sont interdits sauf si la construction d'origine en possède déjà.

Le *faîtage* des *lucarnes* doit être inférieur à celui de la toiture. Ils doivent être axés sur les baies de l'étage inférieur ou sur les parties pleines en maçonnerie, bien proportionnés par rapport aux dimensions du toit et des façades et de taille réduite.

ZONE UR1 : RESIDENTIEL GROUPÉ OU ORGANISÉ DENSE

CHAPITRE 3 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

3.6 – Les clôtures

Dispositions applicables aux clôtures le long des voies publiques ou privées, ou emprises publiques :

La hauteur de toutes clôtures est limitée à 1,80 mètre à l'alignement. Cette hauteur maximale peut être dépassée en cas de réfection à l'identique de la clôture.

Dans les secteurs soumis aux risques d'inondation (vallée de l'Orge, Rémarde, Renarde), les clôtures ne doivent pas constituer un obstacle au passage de l'eau dans le cas de crues et de décrues.

Dans le cas de clôtures végétales, les haies doivent être composées d'au moins trois essences locales, implantées dans le respect des règles du Code civil. Toute haie végétale de clôture existante doit être conservée ou remplacée par des plantations équivalentes, à l'exception de haies de thuyas qui seront remplacées par une haie végétale composée d'au moins trois essences locales.

Les clôtures doivent comprendre des passages pour la petite « faune » d'une dimension minimum de 13 cm par 13 cm, disposés à intervalles fixes tous les 3 mètres minimum.

Les matériaux et couleurs utilisés pour la clôture doivent être en harmonie avec la construction principale.

Pour les nouvelles clôtures, les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte des unités foncières par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur de la clôture ou, en cas de construction à l'alignement des voies, dans la composition de la façade. Pour les clôtures et constructions existantes, les éléments en saillie sur le domaine public sont tolérés.

Les portails et portillons doivent être de qualité, simples et proportionnés à la clôture à laquelle ils se rattachent. Ils sont traités en harmonie avec la clôture (couleurs, matériaux) et la conception architecturale d'ensemble des constructions et espaces libres. Ils sont ajourés, sans excès de surcharges décoratives.

Les battants de portails et portillons ne doivent pas s'ouvrir sur le domaine public. Pour des raisons de sécurité (voies d'accès rapides et très circulées notamment les voies départementales) et pour des raisons techniques liées à l'aménagement de l'unité foncière, le long des voies ouvertes à la circulation publique, les ouvrants pourront être implantés en retrait de 5 mètres minimum.

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

ZONE UR1 : RESIDENTIEL GROUPÉ OU ORGANISÉ DENSE

Dispositions applicables aux *clôtures* le long des voies publiques ou privées, ou emprises publiques :

Code couleur	Autorisé	Interdit

COMPOSITION DE LA CLÔTURE	UR1
Mur bahut d'une hauteur de 0,60 m maximum, éventuellement surmonté d'une grille ou d'un barreaudage vertical en aluminium, ferronnerie ou en bois	Autorisé
Mur bahut d'une hauteur de 0,60 m maximum, éventuellement surmonté d'une grille ou d'un barreaudage vertical en aluminium, ferronnerie ou en bois, doublé d'une haie végétale	Interdit
Mur plein enduit	Interdit
Mur plein en pierre meulière	Autorisé
Grillage ou clôture bois	Interdit
Grillage ou clôture bois doublé d'une haie/plantes grimpantes	Interdit
Haie	Autorisé
• Panneaux bois • Lames non ajourées • Plaques de béton préfabriquées • Bardage acier • Lames PVC • Éléments d'occultation rapportés (lames occultantes, bâches, lames occultantes en plastique, canisses, brandes, haies artificielles...) • Grillages rigides et panneaux soudés d'esthétique périurbaine voire industrielle ou tout autre type d'occultant • Tessons de bouteille ou autre dispositif coupant et contondant	Interdit

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

ZONE UR1 : RESIDENTIEL GROUPÉ OU ORGANISÉ DENSE

CHAPITRE 3 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Dispositions applicables aux clôtures à limites séparatives :

La hauteur de toutes clôtures est limitée à 2 mètres en limites séparatives.

Dans le cas de clôtures végétales, les haies doivent être composées de trois essences locales au minimum, implantées dans le respect des règles du Code civil. La plantation de thuya est interdite.

Les clôtures doivent comprendre des passages pour la petite « faune » d'une dimension minimum de 13 cm par 13 cm, disposés à intervalles fixes tous les 3 mètres minimum.

Dans les secteurs soumis aux risques d'inondation (vallée de l'Orge, Rémarde, Renarde), les clôtures ne doivent pas constituer un obstacle au passage de l'eau dans le cas de crues et de décrues.

Code couleur	Autorisé	Autorisé sous condition	Interdit

COMPOSITION DE LA CLÔTURE	UR1
Mur bahut d'une hauteur de 0,60 m maximum, éventuellement surmonté d'une grille ou d'un barreaudage vertical en aluminium, ferronnerie ou en bois doublé ou non d'une haie végétale	Uniquement le long des voies piétonnes
Mur bahut d'une hauteur de 0,60 m maximum doublé d'une haie	
Mur plein enduit	
Mur plein en pierre meulière	
Grillage ou clôture bois	Uniquement doublé d'une haie vive d'essences variées
Grillage avec occultant de qualité	
Grillage ou clôture bois doublé d'une haie/plantes grimpantes	
Haie	
Fils barbelés	
- Panneaux bois - Lames non ajourées - Matériaux plastiques ou synthétiques - Plaques de béton préfabriquées - Bardage acier - Lames PVC - Éléments d'occultation rapportés (lames occultantes, bâches, brandes, canisses, haies artificielles...) - Grillages rigides et panneaux soudés d'esthétique périurbaine voire industrielle ou tout autre type d'occultant - Tessons de bouteille ou autre dispositif coupant et contondant	

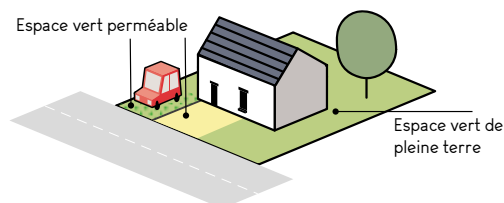
ZONE UR1 : RESIDENTIEL GROUPÉ OU ORGANISÉ DENSE

CHAPITRE 4 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les règles générales :

La superficie minimale d'*espace vert* est fixée à 40 % de l'unité foncière composée comme suit :

- 30 % de la superficie de l'unité foncière en espaces verts *de pleine terre*
- 10 % de la superficie de l'unité foncière en espaces verts perméables



Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols. Ainsi en complément des dispositions ci-dessus, pour les espaces libres restants destinés aux circulations et stationnement, toute imperméabilisation des sols est interdite s'il existe techniquement une alternative perméable. Les espaces libres devront être végétalisés et arborés. Les espaces libres devront être végétalisés et arborés.

Les règles particulières :

- L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement, réalisées en une ou plusieurs fois, aboutissant à la création d'un total maximum de 15m² d'emprise au sol, est autorisée nonobstant la règle d'*espace vert de pleine terre*.

ZONE UR1 : RESIDENTIEL GROUPÉ OU ORGANISÉ DENSE

CHAPITRE 5 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET DES RÉSEAUX

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS :

Pour la prise en charge de l'entretien des voiries par Cœur d'Essonne Agglomération lors des opérations de rétrocession, le constructeur doit respecter les prescriptions techniques transmises lors de la délivrance des demandes d'autorisation d'urbanisme.

1 – Règles relatives aux *accès* sur les *voies* publiques

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

Aucune opération ne peut prendre *accès* sur les sentiers ou chemins non carrossables.

La disposition des *accès* doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les *accès* doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs *voies* publiques, l'*accès* sur celle de ces *voies* qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

À l'exception des secteurs concernés par une orientation d'aménagement et de programmation sectorielle, pour toute opération, il ne pourra être créé plus d'un accès véhicule sur les voies publiques, par *unité foncière*.

Les *accès* doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc... Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2 – Règles relatives à la desserte de la parcelle

Toute autorisation d'occupation du sol peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des *voies* publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également être refusée si les *accès* sont insuffisamment dimensionnés compte-tenu du nombre de logements ou de m² de *surface de plancher* projetés, ou si les *accès* présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité est appréciée par le gestionnaire de la voirie compte-tenu, notamment, de la disposition des *accès*, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La desserte de la parcelle peut être assurée soit par une *voie* publique soit par une servitude légalement instituée sur une emprise privée.

Dans tous les cas, la largeur minimale de l'accès doit être proportionnée au nombre de logements desservis.

3 – Règles relatives aux *voies* créées sur les parcelles pour la desserte des constructions

Les *voies* privées créées sur les parcelles pour desservir les constructions ou les parkings doivent être de dimensions suffisantes pour répondre, dans des conditions satisfaisantes de confort et sécurité, aux besoins générés par le programme de construction projeté. Les *voies* doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cyclistes, au besoin par des aménagements de *voie* spécifiques aux vélos. Leur largeur est définie suivant le nombre de logements créés. Les *voies* en impasse, doivent être aménagées à leur extrémité avec une aire de retournement de telle sorte que les véhicules puissent tourner aisément, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères (*voies* publiques) et de secours.

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

UR1 : RESIDENTIEL GROUPÉ OU ORGANISÉ DENSE

CHAPITRE 5 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET DES RÉSEAUX

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT :

1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable et alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits (à l'exception des poteaux d'incendie).

Lorsqu'il est envisagé d'utiliser l'eau potable pour alimenter un réseau ou un circuit fermé pouvant présenter des risques particuliers pour la distribution située en amont, tout particulier et toute activité doit respecter les consignes de sécurité vis-à-vis du réseau en disposant des disconnecteurs ou des réservoirs de coupures ou des bacs de déconnexion pour pallier d'éventuels retours vers celui-ci.

2 – Assainissement

Il est rappelé que les conditions et modalités de déversement des eaux usées et des eaux pluviales doivent être conformes au règlement du service public d'assainissement intercommunal en vigueur défini par Cœur d'Essonne Agglomération

Eaux usées domestiques

L'assainissement doit être prévu en système séparatif. Les eaux usées doivent être raccordées au collecteur existant. Les constructions doivent respecter le règlement communautaire de l'assainissement collectif de Cœur d'Essonne Agglomération en vigueur. Une demande d'autorisation de raccordement devra impérativement être effectuée auprès des services techniques de Cœur d'Essonne Agglomération (CDEA).

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

ZONE UR1 : RESIDENTIEL GROUPÉ OU ORGANISÉ DENSE

CHAPITRE 5 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET DES RÉSEAUX

Eaux pluviales

Conformément aux prescriptions du règlement communautaire de l'assainissement collectif de Cœur d'Essonne Agglomération en vigueur, joint en annexe sanitaire, les constructions et aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du Code Civil).

Le principe général de la gestion des eaux pluviales dans les secteurs urbanisés est le « zéro rejet » pluvial dans les réseaux d'eaux pluviales.

Les eaux pluviales seront, selon la nature du sol, traitées au plus près du point de chute, avec comme mode de gestion privilégié au choix :

- l'infiltration à la parcelle ; l'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière via des ouvrages conçus par des techniques fondées sur la nature (à ciel ouvert type jardin de pluie, noue, tranchée drainante).
- le stockage aérien (espaces extérieurs submersibles, noues) ;
- la mise en œuvre de toitures végétalisées, avec infiltration du surplus à l'aide des solutions énoncées précédemment ;
- le stockage par cuve et récupérateurs d'eau pour une réutilisation à usage domestique avec infiltration du surplus à l'aide des solutions énoncées précédemment ;
- seul le surplus ne pouvant être géré autrement étant dirigé vers du stockage plus profond (bassin enterré...), déconseillé dans le cas de nappes sub-affleurantes.

Dans les cas d'impossibilité technique d'application du « zéro » rejet pluvial, si les possibilités d'infiltration sont insuffisantes, le rejet de l'excédent non-infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel ou vers un réseau de transport d'eaux pluviales après limitation de débit conforme au SAGE Orge Yvette (1 L/s/ha à la date d'adoption de la présente révision).

Le rejet des eaux pluviales au milieu naturel doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents. La qualité des eaux pluviales rejetées dans le milieu doit être compatible avec le milieu et il convient le cas échéant de mettre en place des dispositifs pour traiter les effluents en particulier s'ils sont pollués par hydrocarbures ou des métaux lourds.

Les eaux pluviales collectées depuis les constructions, y compris sur les balcons, à partir des constructions et aménagements nouveaux, ne peuvent pas être rejetées sur la voie publique.

Les immeubles édifiés ou aménagés postérieurement à l'exécution des canalisations publiques de collecte d'eaux usées doivent y être raccordés avant que l'immeuble ne soit livré pour son usage définitif.

Tout nouveau raccordement ou toute modification d'un raccordement existant au réseau d'assainissement doit préalablement faire l'objet d'une demande d'autorisation.

Les travaux de raccordement, y compris le branchement sous domaine public, sont à la charge des propriétaires conformément aux articles L.1331-1 et suivants du Code de la Santé Publique.

Toute création ou modification de branchement d'assainissement est soumise à la réalisation d'un contrôle de conformité du raccordement en domaine privé et en domaine public.

Les dispositions techniques applicables au projet de construction sont précisées dans l'avis du service d'assainissement annexé à l'avis sur demande d'autorisation d'urbanisme.

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

ZONE UR1 : RESIDENTIEL GROUPÉ OU ORGANISÉ DENSE

CHAPITRE 5 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET DES RÉSEAUX

3 – Déchets

Il est rappelé que les conditions et modalités de la collecte des déchets ménagers et assimilés doivent être conformes au règlement intercommunal en vigueur défini par Cœur d'Essonne Agglomération.

Toute construction ou installation doit être desservie par une *voie* publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination, notamment les caractéristiques des *accès* doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte pour la collecte des ordures ménagères.

Toute opération (construction, division...) doit disposer d'un espace réservé pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des différents déchets.

Pour les constructions à destination d'habitation comprenant 6 logements et plus, un local réservé au stockage intermédiaire des encombrants doit être réalisé. Les locaux doivent être dimensionnés en fonction du nombre d'habitants desservis et permettre le stockage des encombrants des habitants entre deux dates de collecte.

4 – Desserte téléphonique, fibre optique, électrique, télédistribution et gaz

Le raccordement des constructions aux réseaux téléphonique, fibre optique, électrique, télédistribution et gaz devra être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

Pour la prise en charge de l'entretien des installations d'éclairage public et de feux tricolores par Cœur d'Essonne Agglomération lors des opérations de rétrocession, le constructeur doit respecter les prescriptions techniques transmises lors de la délivrance des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Concernant la fibre optique, tout maître d'ouvrage, constructeur et aménageur doit réaliser les ouvrages et réseaux de télécommunications électroniques permettant le déploiement de la fibre optique, conformément aux dispositions techniques de Cœur d'Essonne Agglomération.

5– Les raccordements aux réseaux

- Les raccordements aux réseaux doivent être souterrains.
- La dimension et l'emplacement des armoires techniques doivent être intégrés à un élément constructif et le moins visible possible depuis l'espace public.

ZONE UR1 : RESIDENTIEL GROUPÉ OU ORGANISÉ DENSE

CHAPITRE 6 – STATIONNEMENT

1 – Dimensions des places et des *voies d'accès*, aires de dégagement

Les places de stationnement doivent avoir une dimension minimale de 2,50 mètres de largeur et de 5 mètres de longueur.

Les places de stationnement pour les personnes à mobilité réduite doivent avoir une dimension minimale de 3,30 mètres de largeur et de 5 mètres de longueur.

Les dimensions et pentes des places de stationnement accessibles aux personnes à mobilité réduite devront répondre, selon le cas, aux spécifications des réglementations en vigueur relatives à l'accessibilité aux personnes handicapées des *bâtiments* d'habitation collectifs et des maisons individuelles lors de leur construction ou relatives à l'accessibilité aux personnes handicapées des établissements recevant du public lors de leur construction et des installations ouvertes au public lors de leur aménagement.

Une bande de dégagement de 5 mètres permettant les manœuvres des véhicules à l'intérieur des unités foncières doit être respectée.

Les places réalisées en dehors des constructions doivent être perméables.

Les places commandées sont interdites.

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

La valeur de la pente des rampes d'*accès* au *sous-sol* ne doit pas excéder 7% dans les 5 premiers mètres à partir des voies et 12% au-delà.

Au minimum 50% des places de stationnement doivent être situées en sous-sol ou intégrées dans le volume des nouveaux programmes de construction.

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

ZONE UR1 : RESIDENTIEL GROUPÉ OU ORGANISÉ DENSE

CHAPITRE 6 – STATIONNEMENT

2 – Nombre de places véhicules individuels motorisés par destination de construction

Le nombre de places de stationnement à réaliser par destination de construction est présenté ci-dessous. Toute tranche commencée est due. Le nombre de place est arrondi à l'entier supérieur. La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Nombre de places de stationnement exigé par destination :

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement
HABITATION	Logement	(cf. disposition spécifique conformément aux articles L.151-34, L.151-35 et L.151-36 du Code de l'urbanisme) - Le nombre de places exigible de stationnement ne pourra excéder 2 places de stationnement par logement - Tout nouveau programme de 10 logements et plus doit prévoir une place visiteur par tranche entamée de 10 logements.
	Hébergement	(cf. disposition spécifique conformément aux articles L.151-34 et L.151-35 du Code de l'urbanisme) 1 place pour 5 chambres
COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Services avec accueil d'une clientèle	il n'est pas fixé de règle.
AUTRES ACTIVITÉS DU SECTEUR PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRES	Bureau	- À moins de 500 m d'un point de desserte de transport en commun structurante : maximum 1 place de stationnement par tranche entamée de 45 m² de <i>surface de plancher</i>. - Au-delà d'un rayon de 500 m d'un point de desserte de transport en commun structurante : minimum 1 place de stationnement par tranche entamée de 55 m² de <i>surface de plancher</i>

ZONE UR1 : RESIDENTIEL GROUPÉ OU ORGANISÉ DENSE

CHAPITRE 6 – STATIONNEMENT

Dispositions spécifiques conformément aux articles L.151-34, L.151-35 et L.151-36 du Code de l'urbanisme

En application de l'article L151-35 du Code de l'urbanisme il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Toutefois, lorsque les logements mentionnés aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

En application de l'article L.151-36, pour les constructions destinées à l'habitation, autres que celles mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34, situées à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Dispositions communes à toutes les destinations de constructions :

Lorsqu'un terrain bâti fait l'objet d'une division détachant un ou plusieurs lots à bâtir, le nouveau terrain supportant la *construction existante* doit impérativement disposer, a minima, du nombre de places exigible de stationnement pour cette construction selon les règles ci-dessus. Si de nouveaux logements sont créés sur ce terrain, les dispositions générales s'appliquent en plus.

Il n'est pas fixé de règle dans le cadre de la restructuration/rénovation d'une construction existante, ou d'une extension inférieure à 30 m² de surface de plancher nouvelle.

La suppression de places de stationnement existantes est interdite si cela a pour effet de porter le nombre de places exigible en-deçà des obligations fixées ci-dessus, sauf si elles sont remplacées par de nouvelles places obligatoirement réalisées sur le terrain.

En application de l'article L. 151-33 du Code de l'urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, 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.

ZONE UR1 : RESIDENTIEL GROUPÉ OU ORGANISÉ DENSE

CHAPITRE 6 – STATIONNEMENT

Obligations en matière de stationnement pour les véhicules électriques et hybrides (pour les bâtiments comprenant au moins 2 logements)

Pour les programmes de 1 à 10 logements maximum, une partie 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.

Pour les programmes de 10 logements et plus, conformément au Code de la construction et de l'habitation, l'ensemble 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.

Article R113-6 à R113-10 du Code de la construction et de l'habitation

Le pré-équipement d'un emplacement de stationnement tel que défini à l'article L. 113-11 rend possible la mise à disposition de l'énergie électrique au point de recharge et est dimensionné en fonction de la puissance électrique nécessaire au déploiement ultérieur des points de recharge.

Les conduits mis en place pour le passage des câbles électriques sont dimensionnés pour autoriser un passage carré d'au moins 100 mm de côté.

L'énergie électrique est délivrée soit par un tableau général basse tension de l'installation électrique intérieure du bâtiment, situé en aval d'un point de livraison spécifique ou non à l'infrastructure de recharge des véhicules électriques, soit par un ouvrage du réseau public d'électricité situé sur l'emprise du bâtiment. Ces équipements ou ouvrages sont dimensionnés de façon à pouvoir alimenter au moins 20 % de la totalité des emplacements de stationnement, avec au minimum un emplacement.

La configuration des emplacements de stationnement pré-équipés est compatible avec la mise en place ultérieure d'un pilotage des points de recharge.

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

ZONE UR1 : RESIDENTIEL GROUPÉ OU ORGANISÉ DENSE

CHAPITRE 6 – STATIONNEMENT

3 – Obligations en matière de stationnement des 2 roues non motorisées)

Le décret du 25 juin 2022 ainsi que l'arrêté du 30 juin 2022 relatifs au stationnement vélos doivent être respectés en sus des règles édictées ci-après.

L'espace dédiée au stationnement sécurisé des 2 roues non motorisés et poussettes doit être couvert et éclairé (par système « présentiel »).

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement vélo
HABITATION	Logement	Pour les constructions comprenant 3 logements et plus, il est recommandé : - la réalisation d'un local à cycles clos et couvert d'une superficie minimale de 3 m², aménagé au rez-de-chaussée, à proximité de l'entrée principale. Il donnera dans la mesure du possible directement sur la <i>voie</i> publique. Il peut néanmoins être réalisé en <i>sous-sol</i> en cas d'impossibilité technique avérée et démontrée de le réaliser au rez-de-chaussée. au moins 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales au moins 1,5 m² par logement dans les autres cas
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRES, SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Bureau	Au moins 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher , avec un minimum de 3 m ² .

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

ZONE UR1 : RESIDENTIEL GROUPÉ OU ORGANISÉ DENSE

CHAPITRE 7 – PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Règlementation environnementale

Les projets de construction de maison individuelle et de logement collectif faisant l'objet d'une demande de permis de construire ou d'une déclaration préalable déposée à partir du 1er janvier 2022 et les projets de construction de bureau et de bâtiment d'enseignement primaire et secondaire faisant l'objet d'une demande de permis de construire ou d'une déclaration préalable déposée à partir du 1er juillet 2022 sont soumis à la réglementation environnementale en vigueur.

Pour toute construction, la recherche en matière environnementale est encouragée au regard de trois critères principaux :

- Une performance énergétique ;
- Un impact environnemental positif ;
- Une pérennité de la solution retenue.

Dans le cadre des projets de construction ou de rénovation de constructions existantes, l'utilisation de matériaux biosourcés ou géosourcés sera privilégiée. L'emploi de matériaux participant à la démarche de Haute Qualité Environnementale (HQE) est recommandé.

L'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement. Les ouvrages utilisant des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions, tels les capteurs solaires, devront s'insérer au mieux aux constructions en respectant les principes édictés dans les fiches du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse, annexées au présent règlement.

Toute construction nouvelle à destination d'habitation supérieure à 1000 m² d'emprise au sol doit comporter un dispositif de végétalisation ou de production d'énergie renouvelable en toiture et au moins un dispositif destiné à économiser l'eau.

Toute construction nouvelle à destination de commerces et activités de services, autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires, ainsi que les parkings silo ouverts au public de plus de 500 m² d'emprise au sol : doit comporter un dispositif de végétalisation ou de production d'énergie renouvelable en toiture et au moins un dispositif destiné à économiser l'eau.

.

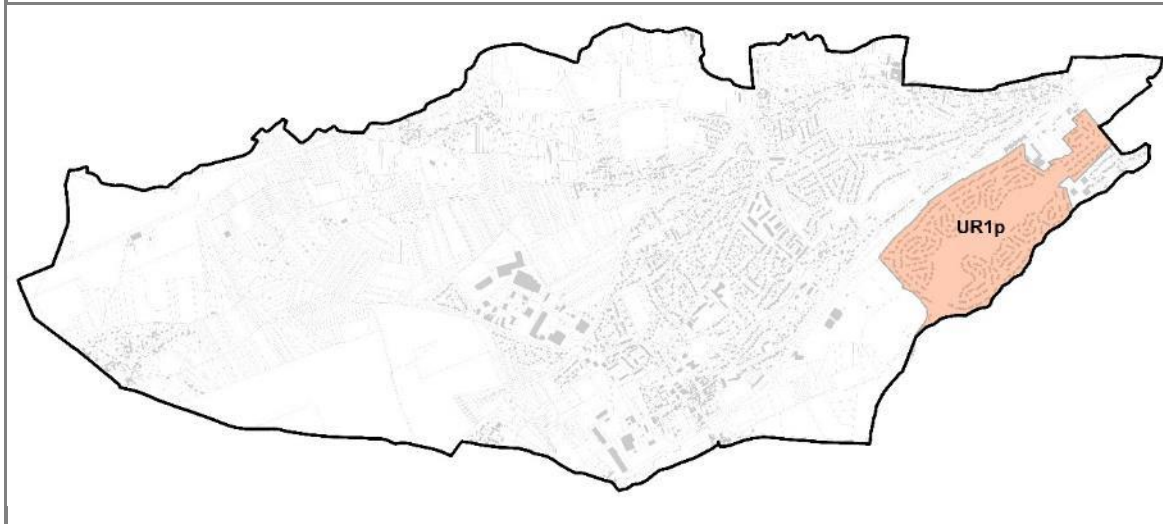
IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

ZONE UR1P : RÉSIDENTIEL DE PORT SUD

Cette zone correspond au lotissement de Port Sud.

La zone UR1p correspond au quartier de Port-Sud.



IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

ZONE UR1P : RÉSIDENTIEL DE PORT SUD

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

ZONE UR1P : RÉSIDENTIEL DE PORT SUD

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

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
Logement		X	- Uniquement dans les constructions existantes
Hébergement	X		
COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail	X		
Restauration	X		
Commerce de gros	X		
Activités de services avec accueil d'une clientèle		X	Uniquement dans les constructions existantes
Hôtel	X		
Autre hébergement touristique	X		
Cinéma	X		
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRES, SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie	X		
Entrepôt	X		
Bureau	X		
Centre de congrès et d'exposition	X		
Cuisine dédiée à la vente en ligne			
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	X		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
Salles d'art et de spectacles	X		
Équipements sportifs		X	
Autres équipements recevant du public		X	
Lieu de culte	X		
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole	X		
Exploitation forestière			

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

ZONE UR1P : RÉSIDENTIEL DE PORT SUD

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

Sont interdits :

- Les *sous-sols* et caves dans les secteurs inondables,
- les dépôts de matériaux ou de matériels, d'épaves de manière pérenne,
- les installations classées
- la création d'aire de dépôt de véhicules, résidences mobiles de loisirs,
- le stationnement de caravane à l'extérieur de bâtiment clos et couvert, dès lors qu'elle est susceptible de porter atteinte à la configuration des lieux, à l'esthétique du paysage et des espaces communaux ou d'impacter des vues paysagères,
- les habitations légères de loisirs, conformément à l'article R111-38,
- les constructions légères de type baraquement en dehors des périodes de chantier,
- les affouillements et exhaussements du sol, sauf s'ils sont nécessaires à des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone et qu'ils ne sont pas excessifs.
- Les piscines
- Tous types d'antennes relais y compris en toiture,
- Les constructions annexes autres que celles autorisées sous condition

Sont autorisées sous conditions :

- Les constructions annexes à condition d'être de type abris de jardin, abris poubelle et coffre de rangement, inférieures à 2m² d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure à 1m80.
- Les bassins d'agrément pré-moulé sans fondation de 70 cm de profondeur maximum

ZONE UR1P : RÉSIDENTIEL DE PORT SUD

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.1 - Implantation des constructions par rapport à l'alignement

Règle générale :

Les constructions principales à destination d'habitation doivent être implantées en retrait. En cas de retrait, la marge de retrait doit être au moins égale à celle de la ou des constructions voisines.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions à destination d'équipements collectifs

2.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles générales :

Implantation par rapport aux limites séparatives latérales

Les constructions principales doivent être implantées en retrait.

En cas de retrait, la *marge de retrait* par rapport à la *limite séparative* latérale doit respecter les prescriptions suivantes :

- si la *façade* et/ou toiture de la construction comporte une/des *ouverture(s) créant des vues* en direction de la *limite séparative*, la *marge de retrait* doit être au moins égale à 8 mètres,
- si la *façade* et/ou toiture de la construction comporte une/des *ouverture(s) ne créant pas de vues* en direction de la *limite séparative* ou ne comporte pas d'ouvertures, la *marge de retrait* doit être au moins égale à 4 mètres.
- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions à destination d'équipements collectifs

Implantation par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle

- Les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites de fond de parcelle
- La marge minimale de retrait est fixée à 4 mètres.
- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions à destination d'équipements collectifs

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

ZONE UR1P : RÉSIDENTIEL DE PORT SUD

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Les règles particulières :

- Seules les constructions annexes (abris poubelles, abri de jardin) et coffres de rangement de moins de 2 m² de surface de plancher et de 1,80 m de hauteur sont autorisés en limite séparatives ou en retrait.
- Les bassins d'agrément autorisés doivent être implantés en retrait de 0,50 m minimum des limites séparatives.

2.3 – Implantation des constructions sur un même terrain

Les règles générales :

Lorsque plusieurs constructions principales, implantées sur une même *unité foncière*, ne sont pas contiguës, la distance mesurée en tout point séparant les *façades* en vis à vis de ces deux constructions doit être au moins égale à

- 8 mètres si une des *façades en vis-à-vis* et/ou toiture de la construction comporte une/des *ouverture(s) créant des vues*.

- 4 mètres dans les autres cas.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions à destination d'équipements collectifs

2.4 - Emprise au sol maximale des constructions

Les règles générales :

L'*emprise au sol* maximale des constructions est fixée à celle des constructions existantes.

Les règles particulières :

Les annexes de type abris poubelle, abris de jardin et coffres de rangement autorisés sont limités à 2 m² d'emprise au sol.

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

ZONE UR1P : RÉSIDENTIEL DE PORT SUD

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.5 - Hauteur maximale des constructions

Les règles générales :

- La hauteur maximale des constructions principales est égale à celle des constructions existantes soit 6 mètres à l'égout et 10 mètres au faitage (R+ 1+C).
- La hauteur maximale des constructions annexes (de type abris jardin ou abris poubelle) et des coffres de rangement est fixée à 1,80 mètres au point le plus haut.
- Les surélévations de constructions existantes ne sont pas autorisées

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions à destination d'équipements collectifs

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

ZONE UR1P : RÉSIDENTIEL DE PORT SUD

CHAPITRE 3 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les terrains bâtis ou non bâtis, les constructions de toute nature, doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à l'harmonie des paysages, dans le respect des caractéristiques des quartiers de Breuillet.

L'autorisation ou la déclaration nécessaire à la réalisation des travaux peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, les 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 (conformément à l'article R111-27 du Code de l'urbanisme).

Les constructions d'origine édifiées doivent être maintenues à l'identique.

Les règles ci-après ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipements collectifs

3.1 – Les *abris et coffres de rangement*

Les abris poubelles autorisés doivent être en maçonnerie, (mur en crépi ton pierre ou blanc cassé) adossés au mur du garage, toiture en tuile ou bitumé type shingle de même couleur que les tuiles des constructions principales et respectés le style de la construction d'origine.

Les abris de jardin autorisés doivent être en bois foncé dissimulés par la haie ou par de la végétation

Les coffres de rangement autorisés doivent être implantés le long du mur du garage et être en PVC de couleur blanche, verte ou bois foncé

3.2 – Les *façades*

Toutes les *façades* des constructions doivent être traitées avec le même soin que les *façades* principales et en harmonie avec elles.

Toute intervention sur une *façade* doit conduire à améliorer l'aspect extérieur de la construction

La couleur du crépi doit être de tons pierre du type de la construction d'origine ou couleur blanc cassé.

Les gouttières doivent être en plastique, anodisées ou zinguées de couleur tuile, zingue ou couleur du crépi de la façade.

3.3– Les *percements*

Les percements doivent être intégrés dans la composition générale des *façades* d'origines (proportions, rythme et éléments de modénature).

ZONE UR1P : RÉSIDENTIEL DE PORT SUD

CHAPITRE 3 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

3.4 – Les menuiseries

Portes d'entrée

En cas de réfection de la porte d'entrée de la construction, les portes peuvent être des portes pleines, pleines avec oculus, ou vitrées sur la moitié supérieure de la porte. Ces portes devront être de couleur bois foncé ou blanc, en bois, PVC ou aluminium.

Portes de garage

Les portes de garage doivent être :

- Des portes métalliques à bascule,
- des volets roulants de couleur blanche, composée de lames horizontales de 75 mm de large,
- de couleur blanche
- avec des ferrures blanches ou noires

Un auvent de la porte de 30 cm maximum de largeur est autorisé en tuile shingle, ou gouttière de la même couleur que le crépi de la construction principale.

Un déplacement de la porte jusqu'à l'aplomb de la façade est autorisé

Volets des rez-de-chaussée

Les volets à lamelles en bois sont obligatoires dans leur couleur et teinte d'origine

Des volets roulants blancs sont autorisés en supplément (accordéon entre les volets bois et la fenêtre) coffrage intégré en façade

Volets aux étages

En cas de réfection, les volets aux étages doivent être :

- des volets à ouverture horizontale blanc ;
- des volets roulants blancs (coffrage intégré en façade)

3.5 – Les dispositifs techniques (climatiseur, pompe à chaleur...) en façade

Les dispositifs techniques (climatisation, pompe à chaleur...) devront être installés de façon à ne pas être visible depuis l'espace public et disposer d'une protection anti-bruit type coffre afin de répondre aux normes sonores, en harmonie avec la *façade*. Les dispositifs techniques en saillie sont interdits sur le domaine public.

ZONE UR1P : RÉSIDENTIEL DE PORT SUD

CHAPITRE 3 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

3.6 – Les toitures

Types de pentes

Les toitures doivent obligatoirement être à pentes et respecter les pentes de toiture de la construction d'origine.

La couverture doit être en tuiles mécaniques Panne H2 vieillie.

Les dispositifs techniques (climatiseur, pompe à chaleur, antenne) en toiture

Les dispositifs techniques (climatiseur, pompe à chaleur, antenne) sont interdits en toiture.

Ouverture en toiture

Les *ouvertures* créées dans le volume d'un *comble* (châssis, *lucarnes*, velux, etc) doivent présenter des dimensions et un ordonnancement cohérent avec la composition de la *façade ou du pan de toiture (alignement des ouvertures)*.

Les chiens assis sont interdits sauf si la construction d'origine en possède déjà. Les chiens assis doivent avoir un bardage en plastique blanc ou en bois blanc.

Panneaux solaires

L'installation de capteurs solaires (thermiques, photovoltaïques, ...) est admise à condition de respecter les principes édictés dans les fiches du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse, qui sont annexées au présent règlement.

3.7 – Les clôtures

Dispositions applicables aux clôtures :

La hauteur des clôtures doit être comprise entre 0,80 cm et 1m 80.

Les *clôtures* doivent être uniquement végétales, les haies vives doivent être composées de trois essences locales au minimum. La haie peut éventuellement être doublée d'un grillage d'une hauteur inférieure ou égale à la haie, plastifié de couleur verte masquée par la végétation

Les *clôtures* doivent être perméables avec des passages « faune » d'une dimension minimum de 13 cm par 13 cm, disposés à intervalles fixes tous les 3 mètres minimum.

Dans les secteurs soumis aux risques d'inondation (vallée de l'Orge, Rémarde, Renarde), les *clôtures* ne doivent pas constituer un obstacle au passage de l'eau dans le cas de crues et de décrues.

Les portails

Les portails doivent respecter le style d'origine soit des portails à latte verticales de couleur bois foncé.

La partie supérieure des lattes doit présenter deux chanfreins à 60°.

Toutefois la hauteur du portail pourra, en cas de nécessité, être portée à la hauteur de la haie sans cependant excéder 1,30 m.

Les poteaux en bois pourront être remplacés par des poteaux dans un autre matériau. S'ils sont de section plus importante que les poteaux d'origine, ils devront être dissimulés par de la végétation.

ONE UR1P : RÉSIDENTIEL DE PORT SUD

CHAPITRE 4 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les règles générales :

La part minimale de la superficie de l'unité foncière qui doit être traitée en espace vert de pleine terre est fixée à la surface des espaces libres de toute construction hors espaces de stationnement extérieur, de cheminement et de terrasse.

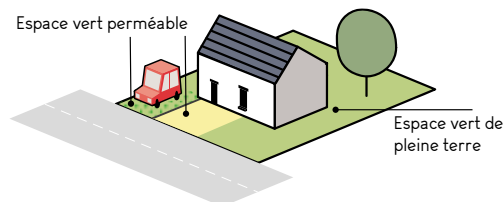
Sont autorisés : une terrasse, ainsi que les cheminements et le stationnement extérieur sur une surface maximale de 30 m² pour l'ensemble.

Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols. Ainsi en complément des dispositions ci-dessus, pour les espaces libres restants destinés aux circulations et stationnement, toute imperméabilisation des sols est interdite s'il existe techniquement une alternative perméable. Les espaces libres devront être végétalisés et arborés.

Les arbres et plantations amenés à périr doivent être remplacés.

Les arbres doivent être implantés en retrait de 0,50 m minimum des limites séparatives.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions à destination d'équipements collectifs.



ZONE UR1P : RÉSIDENTIEL DE PORT SUD

CHAPITRE 5 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET DES RÉSEAUX

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS :

Pour la prise en charge de l'entretien des voiries par Cœur d'Essonne Agglomération lors des opérations de rétrocession, le constructeur doit respecter les prescriptions techniques transmises lors de la délivrance des demandes d'autorisation d'urbanisme.

1 – Règles relatives aux *accès* sur les *voies* publiques

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

Aucune opération ne peut prendre *accès* sur les sentiers ou chemins non carrossables.

La disposition des *accès* doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les *accès* doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs *voies* publiques, l'*accès* sur celle de ces *voies* qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

À l'exception des secteurs concernés par une orientation d'aménagement et de programmation sectorielle, pour toute opération, il ne pourra être créé plus d'un accès véhicule sur les voies publiques, par *unité foncière*.

Les *accès* doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc... Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2 – Règles relatives à la desserte de la parcelle

Toute autorisation d'occupation du sol peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des *voies* publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également être refusée si les *accès* sont insuffisamment dimensionnés compte-tenu du nombre de logements ou de m² de *surface de plancher* projetés, ou si les *accès* présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité est appréciée par le gestionnaire de la voirie compte-tenu, notamment, de la disposition des *accès*, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La desserte de la parcelle peut être assurée soit par une *voie* publique soit par une servitude légalement instituée sur une emprise privée.

3 – Règles relatives aux *voies* créées sur les parcelles pour la desserte des constructions

Les *voies* privées créées sur les parcelles pour desservir les constructions ou les parkings doivent être de dimensions suffisantes pour répondre, dans des conditions satisfaisantes de confort et sécurité, aux besoins générés par le programme de construction projeté. Les *voies* doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cyclistes, au besoin par des aménagements de *voie* spécifiques aux vélos. Leur largeur est définie suivant le nombre de logements créés. Les *voies* en impasse, doivent être aménagées à leur extrémité avec une aire de retournement de telle sorte que les véhicules puissent tourner aisément, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères (*voies* publiques) et de secours.

ZONE UR1P : RÉSIDENTIEL DE PORT SUD

CHAPITRE 5 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET DES RÉSEAUX

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT :

1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable et alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits (à l'exception des poteaux d'incendie).

Lorsqu'il est envisagé d'utiliser l'eau potable pour alimenter un réseau ou un circuit fermé pouvant présenter des risques particuliers pour la distribution située en amont, tout particulier et toute activité doit respecter les consignes de sécurité vis-à-vis du réseau en disposant des disconnecteurs ou des réservoirs de coupures ou des bacs de déconnexion pour pallier d'éventuels retours vers celui-ci.

2 – Assainissement

Il est rappelé que les conditions et modalités de déversement des eaux usées et des eaux pluviales doivent être conformes au règlement du service public d'assainissement intercommunal en vigueur défini par Cœur d'Essonne Agglomération

Eaux usées domestiques

L'assainissement doit être prévu en système séparatif. Les eaux usées doivent être raccordées au collecteur existant. Les constructions doivent respecter le règlement communautaire de l'assainissement collectif de Cœur d'Essonne Agglomération en vigueur. Une demande d'autorisation de raccordement devra impérativement être effectuée auprès des services techniques de Cœur d'Essonne Agglomération (CDEA). Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

Conformément aux prescriptions du règlement communautaire de l'assainissement collectif de Cœur d'Essonne Agglomération en vigueur, joint en annexe sanitaire, les constructions et aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du Code Civil).

Le principe général de la gestion des eaux pluviales dans les secteurs urbanisés est le « zéro rejet » pluvial dans les réseaux d'eaux pluviales.

Les eaux pluviales seront, selon la nature du sol, traitées au plus près du point de chute, avec comme mode de gestion privilégié au choix :

- l'infiltration à la parcelle ; l'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière via des ouvrages conçus par des techniques fondées sur la nature (à ciel ouvert type jardin de pluie, noue, tranchée drainante).
- le stockage aérien (espaces extérieurs submersibles, noues) ;
- la mise en œuvre de toitures végétalisées, avec infiltration du surplus à l'aide des solutions énoncées précédemment ;
- le stockage par cuve et récupérateurs d'eau pour une réutilisation à usage domestique avec infiltration du surplus à l'aide des solutions énoncées précédemment ;
- seul le surplus ne pouvant être géré autrement étant dirigé vers du stockage plus profond (bassin enterré...), déconseillé dans le cas de nappes sub-affleurantes.

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

ZONE UR1P : RÉSIDENTIEL DE PORT SUD

CHAPITRE 5 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET DES RÉSEAUX

Dans les cas d'impossibilité technique d'application du « zéro » rejet pluvial, si les possibilités d'infiltration sont insuffisantes, le rejet de l'excédent non-infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel ou vers un réseau de transport d'eaux pluviales après limitation de débit conforme au SAGE Orge Yvette (1 L/s/ha à la date d'adoption de la présente révision).

Le rejet des eaux pluviales au milieu naturel doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents. La qualité des eaux pluviales rejetées dans le milieu doit être compatible avec le milieu et il convient le cas échéant de mettre en place des dispositifs pour traiter les effluents en particulier s'ils sont pollués par hydrocarbures ou des métaux lourds.

Les eaux pluviales collectées depuis les constructions, y compris sur les balcons, à partir des constructions et aménagements nouveaux, ne peuvent pas être rejetées sur la voie publique.

Tout nouveau raccordement ou toute modification d'un raccordement existant au réseau d'assainissement doit préalablement faire l'objet d'une demande d'autorisation. Les travaux de raccordement, y compris le branchement sous domaine public, sont à la charge des propriétaires conformément aux articles L.1331-1 et suivants du Code de la Santé Publique.

Toute création ou modification de branchement d'assainissement est soumise à la réalisation d'un contrôle de conformité du raccordement en domaine privé et en domaine public.

Les dispositions techniques applicables au projet de construction sont précisées dans l'avis du service d'assainissement annexé à l'avis sur demande d'autorisation d'urbanisme.

3 – Déchets

Il est rappelé que les conditions et modalités de la collecte des déchets ménagers et assimilés doivent être conformes au règlement intercommunal en vigueur défini par Cœur d'Essonne Agglomération.

Toute construction ou installation doit être desservie par une *voie* publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination, notamment les caractéristiques des *accès* doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte pour la collecte des ordures ménagères.

Toute opération (construction, division...) doit disposer d'un espace réservé pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des différents déchets.

Pour les constructions à destination d'habitation comprenant 6 logements et plus, un local réservé au stockage intermédiaire des encombrants doit être réalisé. Les locaux doivent être dimensionnés en fonction du nombre d'habitants desservis et permettre le stockage des encombrants des habitants entre deux dates de collecte.

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

ZONE UR1P : RÉSIDENTIEL DE PORT SUD

CHAPITRE 5 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET DES RÉSEAUX

4 – Desserte téléphonique, fibre optique, électrique, télédistribution et gaz

Le raccordement des constructions aux réseaux téléphonique, fibre optique, électrique, télédistribution et gaz devra être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

Pour la prise en charge de l'entretien des installations d'éclairage public et de feux tricolores par Cœur d'Essonne Agglomération lors des opérations de rétrocession, le constructeur doit respecter les prescriptions techniques transmises lors de la délivrance des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Concernant la fibre optique, tout maître d'ouvrage, constructeur et aménageur doit réaliser les ouvrages et réseaux de télécommunications électroniques permettant le déploiement de la fibre optique, conformément aux dispositions techniques de Cœur d'Essonne Agglomération.

5– Les raccordements aux réseaux

- Les raccordements aux réseaux doivent être souterrains
- La dimension et l'emplacement des armoires techniques doivent être intégrés à un élément constructif et le moins visible possible depuis l'espace public.

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

ZONE UR1P : RÉSIDENTIEL DE PORT SUD

CHAPITRE 6 – STATIONNEMENT

1– Nombre de places véhicules individuels motorisés par destination de construction

Le nombre de places de stationnement à réaliser par destination de construction est présenté ci-dessous. Toute tranche commencée est due. Le nombre de place est arrondi à l'entier supérieur. La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Nombre de places-de stationnement exigé par destination :

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement
HABITATION	Logement	Il est exigé que soit réalisée au moins une place de stationnement couverte par logement.

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		Le nombre de places exigible doit être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres créés par l'équipement.

Dispositions communes à toutes les destinations de constructions :

Lorsqu'un terrain bâti fait l'objet d'une division détachant un ou plusieurs lots à bâtir, le nouveau terrain supportant la *construction existante* doit impérativement disposer, a minima, du nombre de places exigible de stationnement pour cette construction selon les règles ci-dessus.

La suppression de places de stationnement existantes est interdite si cela a pour effet de porter le nombre de places exigible en-deçà des obligations fixées ci-dessus, sauf si elles sont remplacées par de nouvelles places obligatoirement réalisées sur le terrain.

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

ZONE UR1P : RÉSIDENTIEL DE PORT SUD

CHAPITRE 6 – STATIONNEMENT

2 – Obligations en matière de stationnement des 2 roues non motorisées)

Le décret du 25 juin 2022 ainsi que l'arrêté du 30 juin 2022 relatifs au stationnement vélos doivent être respectés en sus des règles édictées ci-après.

L'espace dédiée au stationnement sécurisé des 2 roues non motorisés et poussettes doit être couvert et éclairé (par système « présentiel »).

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement vélo
HABITATION	Logement	Pour les constructions comprenant 3 logements et plus, il est exigé : • La réalisation d'un local à cycles clos et couvert d'une superficie minimale de 3 m², aménagé au rez-de-chaussée, à proximité de l'entrée principale. Il donnera dans la mesure du possible directement sur la <i>voie</i> publique. Il peut néanmoins être réalisé en <i>sous-sol</i> en cas d'impossibilité technique avérée et démontrée de le réaliser au rez-de-chaussée. • au moins 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales • au moins 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m²
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Équipements collectifs hors scolaire	Au moins 1 place pour 10 employés avec un minimum de 3 m ²

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

ZONE UR1P : RÉSIDENTIEL DE PORT SUD

CHAPITRE 7 – PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Règlementation environnementale

Les projets de construction de maison individuelle et de logement collectif faisant l'objet d'une demande de permis de construire ou d'une déclaration préalable déposée à partir du 1er janvier 2022 et les projets de construction de bureau et de bâtiment d'enseignement primaire et secondaire faisant l'objet d'une demande de permis de construire ou d'une déclaration préalable déposée à partir du 1er juillet 2022 sont soumis à la réglementation environnementale en vigueur.

Pour toute construction, la recherche en matière environnementale est encouragée au regard de trois critères principaux :

- Une performance énergétique ;
- Un impact environnemental positif ;
- Une pérennité de la solution retenue.

Dans le cadre des projets de construction ou de rénovation de constructions existantes, l'utilisation de matériaux biosourcés ou géosourcés sera privilégiée. L'emploi de matériaux participant à la démarche de Haute Qualité Environnementale (HQE) est recommandé.

L'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement. Les ouvrages utilisant des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions, tels les capteurs solaires, devront s'insérer au mieux aux constructions en respectant les principes édictés dans les fiches du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse, annexées au présent règlement.

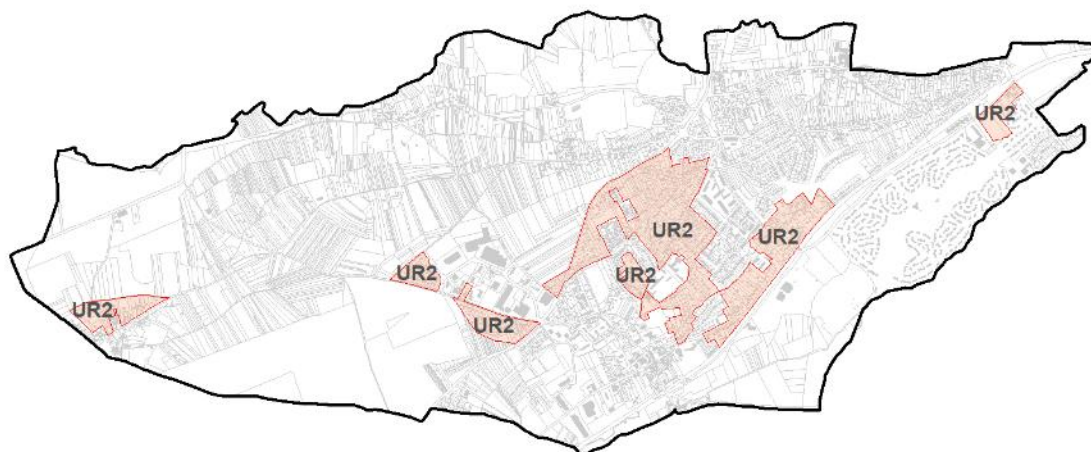
Toute construction nouvelle à destination d'habitation ou d'équipement collectif supérieure à 1000 m² d'emprise au sol doit comporter un dispositif de végétalisation ou de production d'énergie renouvelable en toiture et au moins un dispositif destiné à économiser l'eau.

Toute construction nouvelle à destination de commerces et activités de services de plus de 500 m² d'emprise au sol : doit comporter un dispositif de végétalisation ou de production d'énergie renouvelable en toiture et au moins un dispositif destiné à économiser l'eau.

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

ZONE UR2 : RESIDENTIEL DIFFUS DENSE

La zone UR2 correspond aux secteurs résidentiels majoritairement constitué d'habitat pavillonnaire diffus



IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

ZONE UR2 : RESIDENTIEL DIFFUS DENSE

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

ZONE UR2 : RESIDENTIEL DIFFUS DENSE

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

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
Logement		X	À condition : - De respecter la règle de mixité sociale (cf. disposition générale applicable en toute zone III.7.).
Hébergement	X		
COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail	X		
Restauration	X		
Commerce de gros	X		
Activités de services avec accueil d'une clientèle		X	Que leur surface de plancher soit inférieure à 60 m² de surface de plancher. Que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme soient compatibles avec l'habitat et avec les infrastructures existantes, notamment les voiries, l'assainissement et les capacités de stationnement.
Hôtel		X	
Autre hébergement touristique	X		
Cinéma	X		
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRES, SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie		X	Uniquement l'industrie lié à l'artisanat limité à 60 m² de surface de plancher Que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme soient compatibles avec l'habitat et avec les infrastructures existantes, notamment les voiries, l'assainissement et les capacités de stationnement.
Entrepôt	X		
Bureau		X	Que leur surface de plancher soit inférieure à 60 m² de surface de plancher. Que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme soient compatibles avec l'habitat et avec les infrastructures existantes, notamment les voiries, l'assainissement et les capacités de stationnement.
Centre de congrès et d'exposition	X		
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

ZONE UR2 : RESIDENTIEL DIFFUS DENSE

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

ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	X		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
Salles d'art et de spectacles	X		
Équipements sportifs	X		
Autres équipements recevant du public	X		
Lieu de culte			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole	X		
Exploitation forestière			

Sont interdits :

- Les *sous-sols* et caves dans les secteurs inondables,
- les dépôts de matériaux ou de matériels, d'épaves de manière pérenne,
- les installations classées
- la création d'aire de dépôt de véhicules, résidences mobiles de loisirs,
- le stationnement de caravane à l'extérieur de *bâtiment* clos et couvert, dès lors qu'elle est susceptible de porter atteinte à la configuration des lieux, à l'esthétique du paysage et des espaces communaux ou d'impacter des vues paysagères,
- les habitations légères de loisirs, conformément à l'article R111-38,
- les constructions légères de type baraquement en dehors des périodes de chantier,
- les *affouillements* et *exhaussements* du sol, sauf s'ils sont nécessaires à des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone et qu'ils ne sont pas excessifs.
- Le comblement de puit existant
- Tous types d'antennes relais y compris en toiture,

CHAPITRE 1 – MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Mixité sociale

Tout projet de construction, extension et/ou réhabilitation ou division portant sur la création d'au moins 10 logements, sur une unité foncière, doit comporter **40 % minimum** de logements comptabilisés au titre de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU). Le nombre doit être arrondi à l'entier supérieur. Cette règle s'applique conformément à l'article L151-15 du Code de l'urbanisme.

Au titre de l'article L151-14 du Code de l'urbanisme, pour tout nouveau programme de 5 logements et plus, chaque logement devra avoir une taille minimale de 16 m².

ZONE UR2 : RESIDENTIEL DIFFUS DENSE

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.1 - Implantation des constructions par rapport à l'alignement

Les règles générales :

- Les constructions principales doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement
- Par ailleurs, les constructions principales sont autorisées dans une bande de 25 mètres de l'alignement *des voies existantes à la date d'approbation du PLU (29/01/25)*
- Au-delà de la bande de 25 mètres de l'alignement *des voies existantes à la date d'approbation du PLU (29/01/25)* : sont autorisées uniquement les constructions annexes et les piscines.

Les règles particulières :

- Si une unité foncière est située à l'angle de plusieurs voies ou entre plusieurs voies parallèles, la marge minimale de retrait de 12 mètres imposée sur la limite séparative de fond de parcelle peut être mesurée par rapport à l'alignement d'une des voies.

Les règles générales ci-dessus ne s'appliquent pas :

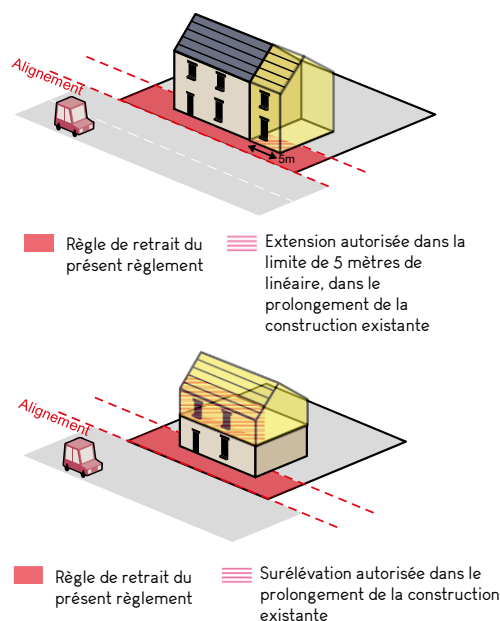
- Aux aménagements et extensions des constructions principales existantes ne dépassant pas 20 % de la surface de plancher pré-existante avec ou sans changement de destination ; Dans les deux cas ci-dessus, les constructions pourront se faire dans le prolongement et dans le gabarit de l'existant.

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

ZONE UR2 : RESIDENTIEL DIFFUS DENSE

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Une implantation différente de celle autorisée est possible (sous réserve de respecter les autres règles du présent règlement) pour les extensions et surélévations de constructions existantes non conformes aux dispositions d'implantation par rapport aux voies ou emprises publiques du présent règlement, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante et l'environnement paysager immédiat. Dans ce cas, les constructions, ou parties de constructions à édifier doivent être réalisées, avec un recul par rapport à l'alignement au moins égal à celui de la construction existante à la date d'approbation du présent règlement. Le linéaire de façade créé dans la marge de retrait ne doit pas excéder 5 mètres.



2.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles générales :

Implantation par rapport aux limites séparatives latérales

Dans la bande de 25 mètres de l'alignement des voies existantes à la date d'approbation du PLU (29/01/25) : Les constructions principales peuvent être implantées sur une limite séparative latérale maximum ou en retrait

Aucune ouverture créant des vues ne peut être créée en limite séparative.

Au-delà de la bande de 25 mètres de l'alignement des voies existantes à la date d'approbation du PLU (29/01/25) : Les constructions principales sont interdites.

En cas de retrait, La *marge de retrait* minimale par rapport aux *limites séparatives* latérales doit respecter les prescriptions suivantes :

- si la *façade* et/ou toiture de la construction comporte une/des *ouverture(s) créant des vues* en direction de la *limite séparative*, la *marge de retrait* doit être au moins égale à 8 mètres,
- si la *façade* et/ou toiture de la construction comporte une/des *ouverture(s) ne créant pas de vues* ou ne comporte pas d'ouverture, la *marge de retrait* doit être au moins égale à 4 mètres.

Implantation par rapport aux limites de fond de parcelle

- Les constructions principales doivent être implantées en retrait de 12 mètres minimum.

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

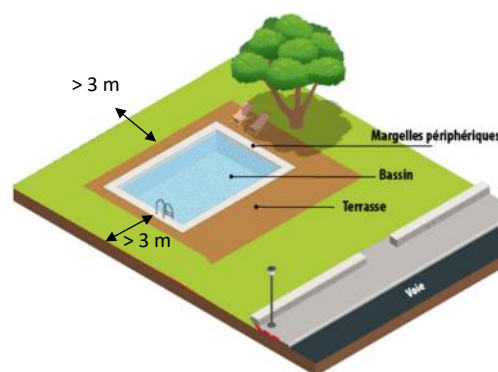
ZONE UR2 : RESIDENTIEL DIFFUS DENSE

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles particulières :

- Si une unité foncière est située à l'angle de plusieurs voies ou entre plusieurs voies parallèles, la marge minimale de retrait de 12 mètres imposée sur la limite séparative de fond de parcelle peut être mesurée par rapport à l'alignement d'une des voies.
- Les constructions annexes inférieures ou égale à 20 m² de surface de plancher peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait. En cas d'implantation en retrait ; la marge de retrait minimale par rapport à la limite séparative doit être égale à 1,5 mètre.
- Les bassins de piscines, spa, jacuzzi, non couverts devront être implantés en retrait d'au moins 3 mètres des limites séparatives au droit de la margelle. Les installations techniques des piscines, spa, jacuzzi doivent disposées d'un dispositif antibruit type coffre et être implantées à une distance d'au moins 3 mètres des limites séparatives. Les piscines accolées à une terrasse contiguë à la construction principale peuvent être autorisées tout en respectant les règles ci-dessus.



IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

ZONE UR2 : RESIDENTIEL DIFFUS DENSE

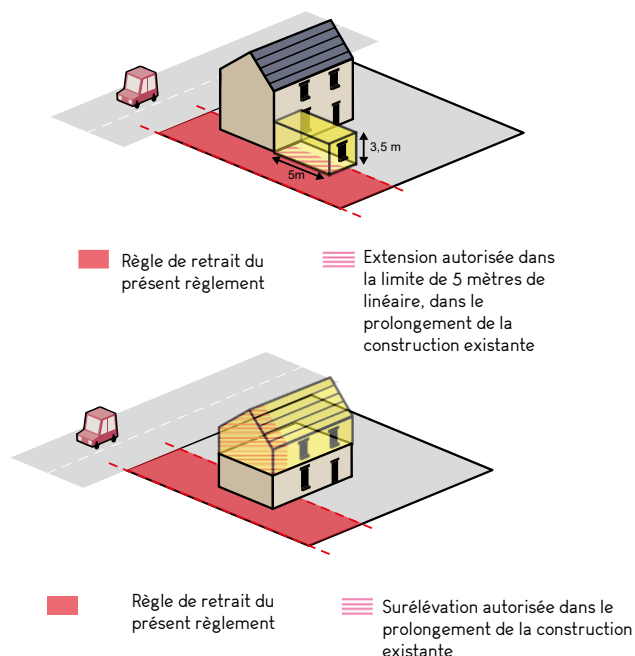
CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Une implantation différente de celle autorisée est possible (sous réserve de respecter les autres règles du présent règlement) pour les extensions et surélévations de constructions existantes non conformes aux dispositions (implantation par rapport aux *limites séparatives*) du présent règlement, afin d'harmoniser les implantations avec la *construction existante* et l'environnement paysager immédiat. Dans ce cas, les constructions, ou parties de constructions à édifier doivent être réalisées, avec un recul par rapport aux *limites séparatives* au moins égal à celui de la *construction existante* à la date d'approbation du présent règlement.

L'extension réalisée dans la *marge de retrait* est limitée à une hauteur de 3,50 mètres au point le plus haut.

Le linéaire de *façade* créé dans la *marge de retrait* ne doit pas excéder 5 mètres.



2.3 – Implantation des constructions sur un même terrain

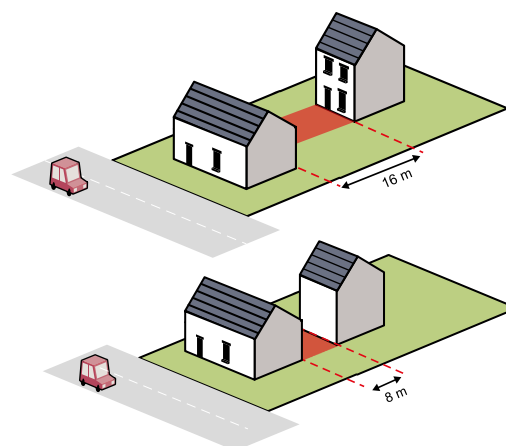
La règle générale :

Lorsque plusieurs constructions principales, implantées sur une même unité foncière, ne sont pas contiguës, la distance mesurée en tout point séparant les façades en vis à vis de ces deux constructions doit être au moins égale à :

- 16 mètres dès lors qu'une des façades et/ou toiture en vis-à-vis comporte une ou des ouverture(s) créant des vues.
- 8 mètres dans les autres cas.

Les règles particulières :

- Les constructions annexes et les piscines ne sont pas soumises aux règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière.



ZONE UR2 : RESIDENTIEL DIFFUS DENSE

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.4 - Emprise au sol maximale des constructions

Les règles générales :

- L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 30 % de la superficie de l'unité foncière.
- Si l'emprise au sol maximale de la construction principale existante à la date d'approbation du PLU a déjà atteint 30% de la superficie de l'unité foncière, dans ce cas, une extension de la construction principale existante est autorisée à hauteur de 15 m² d'emprise au sol maximum.
- Par ailleurs, l'emprise au sol est fixée à 150 m² maximum par bâtiment autonome. Si l'emprise au sol autorisée en application du présent article dépasse 150 m², elle devra être scindée en plusieurs bâtiments séparés les uns des autres, dont aucun n'excèdera 150 m² d'emprise au sol.
Cette emprise au sol maximale s'applique à chaque bâtiment pris isolément, indépendamment d'un éventuel lien d'indivisibilité technique ou juridique avec un ou plusieurs autres bâtiments.

Les règles particulières :

- Les constructions annexes sont limitées à 20 m² d'emprise au sol total cumulées par unité foncière.

2.5 - Hauteur maximale des constructions

Les règles générales :

- La *hauteur maximale des constructions* est fixée à 6 mètres à l'égout du toit et 10 mètres au *faîtage*.
- En cas de toiture terrasse, la *hauteur maximale des constructions* est fixée à 7 mètres à l'*acrotère*.
- En cas de surélévation de la construction existante, celle-ci est autorisée :
 - uniquement au-dessus d'un garage existant
 - sur un niveau maximum soit une hauteur de 3 mètres
 - à condition de ne pas dépasser le faîtage de la construction principale existante
- La hauteur maximale des *constructions annexes* est fixée à 4 mètres au point le plus haut.

ZONE UR2 : RESIDENTIEL DIFFUS DENSE

CHAPITRE 3 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les terrains bâtis ou non bâtis, les constructions de toute nature, doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à l'harmonie des paysages, dans le respect des caractéristiques des quartiers de Breuillet.

L'autorisation ou la déclaration nécessaire à la réalisation des travaux peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, les 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 (conformément à l'article R111-27 du Code de l'urbanisme).

Les imitations de matériaux, tels que faux moellons, fausses briques, faux pans de bois et faux marbres, ainsi que l'emploi en parements extérieurs de matériaux non qualitatifs sont interdits.

3.1 – Les façades

Toutes les *façades* des constructions doivent être traitées avec le même soin que les *façades* principales et en harmonie avec elles.

Toute intervention sur une *façade* doit conduire à améliorer l'aspect extérieur de la construction ainsi que son état sanitaire et / ou sa performance énergétique.

Doivent ainsi être privilégiés les techniques, matériaux et couleurs ne dévalorisant pas le caractère - notamment patrimonial – des constructions, ni leur intégration dans leur environnement.

Les opérations de ravalement de *façade* doivent contribuer à mettre ou remettre en valeur les caractéristiques architecturales, des constructions telles que les décors, modénatures, ordonnancement des baies, *couvertures*, etc.

Lorsqu'elles sont autorisées, les opérations d'isolation par l'extérieur qui s'accompagnent de la pose d'un bardage extérieur, doivent présenter une harmonie avec les constructions environnantes en matière de matériaux, de couleurs et de mise en œuvre.

Sauf en cas d'impossibilité technique, les ouvrages en pierre de taille, en brique, en moellon, prévus pour être apparents et les éléments d'ornementation tels que les ferronneries, les corniches, les volets, etc. doivent être préservés.

Les matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing...) seront obligatoirement enduits (gratté, taloché).

La nature et la couleur des enduits, des matériaux de revêtement de *façade* et des peintures (y compris celles des menuiseries extérieures, des ferronneries, etc.) doivent être choisies pour rechercher l'harmonie architecturale de la construction et de celle des constructions avoisinantes

Le choix des matériaux et des couleurs doit se faire dans le respect de la typologie architecturale de la construction et de son environnement bâti. Les choix de couleurs pour les façades doivent être compatibles avec les nuanciers du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse.

Dans un objectif d'esthétique urbaine, les travaux d'entretien courant, tels que les mises en peinture, y compris à l'identique de l'existant, sont interdits s'ils ont pour effet de contrevenir aux dispositions précédentes. Les enduits teintés dans la masse sont préférés aux peintures, en raison de leur durabilité.

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

ZONE UR2 : RESIDENTIEL DIFFUS DENSE

CHAPITRE 3 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

3.2 – Les percements

Les percements doivent être intégrés dans la composition générale des *façades* (proportions, rythme et éléments de modénature). Les techniques et choix de percements doivent être étudiés en fonction des caractéristiques des constructions.

3.3 – Les menuiseries

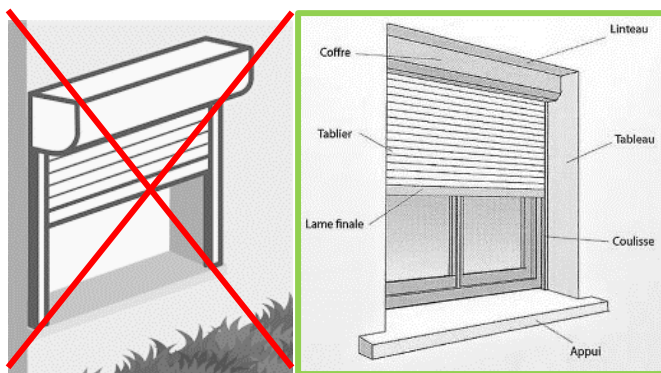
Les choix de couleurs pour les menuiseries des portes extérieures, des fenêtres et des volets doivent respecter les nuanciers du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse

Les volets battants sont privilégiés. Ils doivent être pleins ou à persiennes.

Concernant les volets roulants :

- pour les nouvelles constructions, les caissons de volets roulants en façade sont interdits. (le caisson ne doit pas être apparent et être posé à l'intérieur de la construction)
- pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, les caissons de volets roulants en façade sont tolérés (sous et sans dépasser l'épaisseur du linteau).

Dans tous les cas, les caissons de volets roulants implantés en saillie (à l'aplomb de la façade, en dépassement de l'épaisseur du linteau) sont interdits.



Tout projet de pose de volets roulants doit s'accompagner par la conservation des volets battants en façade sur rue le cas échéant.

3.4 – Les dispositifs techniques (climatiseur, pompe à chaleur...) en façade

Les dispositifs techniques (climatisation, pompe à chaleur...) devront être installés de façon à ne pas être visible depuis l'espace public et disposer d'une protection anti-bruit type coffre afin de répondre aux normes sonores, en harmonie avec la *façade*. Les dispositifs techniques en saillie sont interdits sur le domaine public.

ZONE UR2 : RESIDENTIEL DIFFUS DENSE

CHAPITRE 3 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

3.5 – Les toitures

Types de pentes

En cas de toitures à pentes, les constructions à destination d'habitation comporteront au minimum 2 *pans*. Le faîtage doit être parallèle au long pan.

Les toitures terrasses sont autorisées à condition d'être inaccessibles, végétalisée ou comprendre un dispositif de production d'énergie renouvelable en toiture. Elles devront comprendre un accès pour l'entretien.

Couvertures

Les toitures de type ondulées, tôles, plastiques ou fibrociment, polyester, polyvinyle, tuiles de couleur vive, shingle, sont interdits.

Toutefois, le shingle est autorisé pour les abris de jardin d'une emprise au sol inférieure à 12 m².

Panneaux solaires

L'installation de capteurs solaires (thermiques, photovoltaïques, ...) est admise à condition de respecter les principes édictés dans les fiches du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse, qui sont annexées au présent règlement.

Les dispositifs techniques (climatiseur, pompe à chaleur, antenne) en toiture

Les accessoires techniques tels que les édicules d'ascenseur, extracteurs, caissons de climatisation ou pompes à chaleur, etc. doivent être masqués au maximum dans le volume de la toiture. Un dépassement de 1 mètre maximum de la hauteur de la construction est autorisé.

Les antennes doivent être disposées de manière à limiter leur impact visuel depuis les emprises et voies publiques.

Ouverture en toiture

Les *ouvertures* créées dans le volume d'un *comble* (châssis, *lucarnes*, etc.) doivent présenter des dimensions et un ordonnancement cohérent avec la composition de la *façade* (*alignement des ouvertures*). Lors de la création de *lucarnes*, seront privilégiées les lucarnes à croupe, pendante ou rampante. Les chiens assis sont interdits sauf si la construction d'origine en possède déjà.

Le *faîtage* des *lucarnes* doit être inférieur à celui de la toiture. Ils doivent être axés sur les baies de l'étage inférieur ou sur les parties pleines en maçonnerie, bien proportionnés par rapport aux dimensions du toit et des façades et de taille réduite.

ZONE UR2 : RESIDENTIEL DIFFUS DENSE

CHAPITRE 3 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

3.6 – Les clôtures

Dispositions applicables aux clôtures le long des voies publiques ou privées, ou emprises publiques :

La hauteur de toutes clôtures est limitée à 1,80 mètre à l'alignement. Cette hauteur maximale peut être dépassée en cas de réfection à l'identique de la clôture.

Dans les secteurs soumis aux risques d'inondation (vallée de l'Orge, Rémarde, Renarde), les clôtures ne doivent pas constituer un obstacle au passage de l'eau dans le cas de crues et de décrues.

Dans le cas de clôtures végétales, les haies doivent être composées d'au moins trois essences locales, implantées dans le respect des règles du Code civil. Toute haie végétale de clôture existante doit être conservée ou remplacée par des plantations équivalentes, à l'exception de haies de thuyas qui seront remplacées par une haie végétale composée d'au moins trois essences locales.

Les clôtures doivent comprendre des passages pour la petite « faune » d'une dimension minimum de 13 cm par 13 cm, disposés à intervalles fixes tous les 3 mètres minimum.

Les matériaux et couleurs utilisés pour la clôture doivent être en harmonie avec la construction principale.

Pour les nouvelles clôtures, les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte des unités foncières par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur de la clôture ou, en cas de construction à l'alignement des voies, dans la composition de la façade. Pour les clôtures et constructions existantes, les éléments en saillie sur le domaine public sont tolérés.

Les portails et portillons doivent être de qualité, simples et proportionnés à la clôture à laquelle ils se rattachent. Ils sont traités en harmonie avec la clôture (couleurs, matériaux) et la conception architecturale d'ensemble des constructions et espaces libres. Ils sont ajourés, sans excès de surcharges décoratives.

Les battants de portails et portillons ne doivent pas s'ouvrir sur le domaine public. Pour des raisons de sécurité (voies d'accès rapides et très circulées notamment les voies départementales) et pour des raisons techniques liées à l'aménagement de l'unité foncière, le long des voies ouvertes à la circulation publique, les ouvrants pourront être implantés en retrait de 5 mètres minimum.

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

ZONE UR2 : RESIDENTIEL DIFFUS DENSE

Dispositions applicables aux *clôtures* le long des voies publiques ou privées, ou emprises publiques :

Code couleur	Autorisé	Interdit

COMPOSITION DE LA CLÔTURE	UR2
Mur bahut d'une hauteur de 0,60 m maximum, éventuellement surmonté d'une grille ou d'un barreaudage vertical en aluminium, ferronnerie ou en bois	Autorisé
Mur bahut d'une hauteur de 0,60 m maximum, éventuellement surmonté d'une grille ou d'un barreaudage vertical en aluminium, ferronnerie ou en bois doublé ou non d'une haie végétale, doublé d'une haie	Interdit
Mur plein enduit	Interdit
Mur plein en pierre meulière	Autorisé
Grillage ou clôture bois	Interdit
Grillage ou clôture bois doublé d'une haie/plantes grimpantes	Interdit
Haie	Autorisé
• Panneaux bois • Lames non ajourées • Plaques de béton préfabriquées • Bardage acier • Lames PVC • Éléments d'occultation rapportés (lames occultantes, bâches, lames occultantes en plastique, canisses, brandes, haies artificielles...) • Grillages rigides et panneaux soudés d'esthétique périurbaine voire industrielle ou tout autre type d'occultant • Tessons de bouteille ou autre dispositif coupant et contondant	Interdit

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

ZONE UR2 : RESIDENTIEL DIFFUS DENSE

CHAPITRE 3 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Dispositions applicables aux clôtures à limites séparatives :

La hauteur de toutes clôtures est limitée à 2 mètres en limites séparatives.

Dans le cas de clôtures végétales, les haies doivent être composées de trois essences locales au minimum, implantées dans le respect des règles du Code civil. La plantation de thuya est interdite.

Les clôtures doivent comprendre des passages pour la petite « faune » d'une dimension minimum de 13 cm par 13 cm, disposés à intervalles fixes tous les 3 mètres minimum.

Dans les secteurs soumis aux risques d'inondation (vallée de l'Orge, Rémarde, Renarde), les clôtures ne doivent pas constituer un obstacle au passage de l'eau dans le cas de crues et de décrues.

Code couleur	Autorisé	Autorisé sous condition	Interdit

COMPOSITION DE LA CLÔTURE	UR2
Mur bahut d'une hauteur de 0,60 m maximum, surmonté d'une grille ou d'un barreaudage vertical en aluminium, ferronnerie ou en bois doublé ou non d'une haie végétale	Uniquement le long des voies piétonnes
Mur bahut d'une hauteur de 0,60 m maximum doublé d'une haie	
Mur plein enduit	
Mur plein en pierre meulière	
Grillage ou clôture bois	Uniquement doublé d'une haie vive d'essences variées
Grillage avec occultant de qualité	
Grillage ou clôture bois doublé d'une haie/plantes grimpantes	
Haie	
Fils barbelés	
- Panneaux bois - Lames non ajourées - Matériaux plastiques ou synthétiques - Plaques de béton préfabriquées - Bardage acier - Lames PVC - Éléments d'occultation rapportés (lames occultantes, bâches, brandes, canisses, haies artificielles...) - Grillages rigides et panneaux soudés d'esthétique périurbaine voire industrielle ou tout autre type d'occultant - Tessons de bouteille ou autre dispositif coupant et contondant	

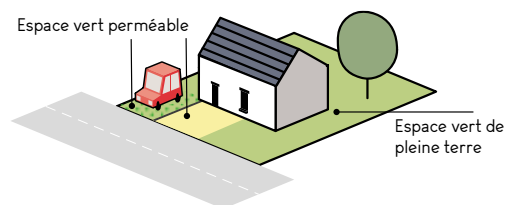
ZONE UR2 : RESIDENTIEL DIFFUS DENSE

CHAPITRE 4 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les règles générales :

La superficie minimale d'*espace vert* est fixée à 60 % de l'unité foncière composée comme suit :

- 50 % de la superficie de l'unité foncière en espaces verts *de pleine terre*
- 10 % de la superficie de l'unité foncière en espaces verts perméables



Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols. Ainsi en complément des dispositions ci-dessus, pour les espaces libres restants destinés aux circulations et stationnement, toute imperméabilisation des sols est interdite s'il existe techniquement une alternative perméable. Les espaces libres devront être végétalisés et arborés.

Les règles particulières :

- L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement, réalisées en une ou plusieurs fois, aboutissant à la création d'un total maximum de 15 m² d'emprise au sol, est autorisée nonobstant la règle d'*espace vert de pleine terre*.

ZONE UR2 : RESIDENTIEL DIFFUS DENSE

CHAPITRE 5 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET DES RÉSEAUX

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS :

Pour la prise en charge de l'entretien des voiries par Cœur d'Essonne Agglomération lors des opérations de rétrocession, le constructeur doit respecter les prescriptions techniques transmises lors de la délivrance des demandes d'autorisation d'urbanisme.

1 – Règles relatives aux *accès* sur les *voies* publiques

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

Aucune opération ne peut prendre *accès* sur les sentiers ou chemins non carrossables.

La disposition des *accès* doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les *accès* doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs *voies* publiques, l'*accès* sur celle de ces *voies* qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

À l'exception des secteurs concernés par une orientation d'aménagement et de programmation sectorielle, pour toute opération, il ne pourra être créé plus d'un accès véhicule sur les voies publiques, par *unité foncière*.

Les *accès* doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc... Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2 – Règles relatives à la desserte de la parcelle

Toute autorisation d'occupation du sol peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des *voies* publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également être refusée si les *accès* sont insuffisamment dimensionnés compte-tenu du nombre de logements ou de m² de *surface de plancher* projetés, ou si les *accès* présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité est appréciée par le gestionnaire de la voirie compte-tenu, notamment, de la disposition des *accès*, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La desserte de la parcelle peut être assurée soit par une *voie* publique soit par une servitude légalement instituée sur une emprise privée.

Dans tous les cas, la largeur minimale de l'accès doit être proportionnée au nombre de logements desservis.

3 – Règles relatives aux *voies* créées sur les parcelles pour la desserte des constructions

Les *voies* privées créées sur les parcelles pour desservir les constructions ou les parkings doivent être de dimensions suffisantes pour répondre, dans des conditions satisfaisantes de confort et sécurité, aux besoins générés par le programme de construction projeté. Les *voies* doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cyclistes, au besoin par des aménagements de *voie* spécifiques aux vélos. Leur largeur est définie suivant le nombre de logements créés. Les *voies* en impasse, doivent être aménagées à leur extrémité avec une aire de retournement de telle sorte que les véhicules puissent tourner aisément, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères (*voies* publiques) et de secours.

ZONE UR2 : RESIDENTIEL DIFFUS DENSE

CHAPITRE 5 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET DES RÉSEAUX

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT :

1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable et alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits (à l'exception des poteaux d'incendie).

Lorsqu'il est envisagé d'utiliser l'eau potable pour alimenter un réseau ou un circuit fermé pouvant présenter des risques particuliers pour la distribution située en amont, tout particulier et toute activité doit respecter les consignes de sécurité vis-à-vis du réseau en disposant des disconnecteurs ou des réservoirs de coupures ou des bacs de déconnexion pour pallier d'éventuels retours vers celui-ci.

2 – Assainissement

Il est rappelé que les conditions et modalités de déversement des eaux usées et des eaux pluviales doivent être conformes au règlement du service public d'assainissement intercommunal en vigueur défini par Cœur d'Essonne Agglomération

Eaux usées domestiques

L'assainissement doit être prévu en système séparatif. Les eaux usées doivent être raccordées au collecteur existant. Les constructions doivent respecter le règlement communautaire de l'assainissement collectif de Cœur d'Essonne Agglomération en vigueur. Une demande d'autorisation de raccordement devra impérativement être effectuée auprès des services techniques de Cœur d'Essonne Agglomération (CDEA).

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

À défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis conformément à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction sera alors directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé. Les déclarations d'installation ou de réhabilitation de dispositifs individuels sont instruites par le Syndicat de l'Orge.

Eaux usées non domestiques

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de rejet, conformément à l'article L.1331-10 du code de la Santé Publique. Toute installation artisanale et/ou commerciale sera équipée d'un dispositif de prétraitement adapté à la nature de l'activité avant rejet au réseau public de collecte des eaux usées, dans le cadre d'une convention de rejet avec le gestionnaire de l'ouvrage public.

ZONE UR2 : RESIDENTIEL DIFFUS DENSE

CHAPITRE 5 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET DES RÉSEAUX

Eaux pluviales

Conformément aux prescriptions du règlement communautaire de l'assainissement collectif de Cœur d'Essonne Agglomération en vigueur, joint en annexe sanitaire, les constructions et aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du Code Civil).

Le principe général de la gestion des eaux pluviales dans les secteurs urbanisés est le « zéro rejet » pluvial dans les réseaux d'eaux pluviales.

Les eaux pluviales seront, selon la nature du sol, traitées au plus près du point de chute, avec comme mode de gestion privilégié au choix :

- l'infiltration à la parcelle ; l'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière via des ouvrages conçus par des techniques fondées sur la nature (à ciel ouvert type jardin de pluie, noue, tranchée drainante).
- le stockage aérien (espaces extérieurs submersibles, noues) ;
- la mise en œuvre de toitures végétalisées, avec infiltration du surplus à l'aide des solutions énoncées précédemment ;
- le stockage par cuve et récupérateurs d'eau pour une réutilisation à usage domestique avec infiltration du surplus à l'aide des solutions énoncées précédemment ;
- seul le surplus ne pouvant être géré autrement étant dirigé vers du stockage plus profond (bassin enterré...), déconseillé dans le cas de nappes sub-affleurantes.

Dans les cas d'impossibilité technique d'application du « zéro » rejet pluvial, si les possibilités d'infiltration sont insuffisantes, le rejet de l'excédent non-infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel ou vers un réseau de transport d'eaux pluviales après limitation de débit conforme au SAGE Orge Yvette (1 L/s/ha à la date d'adoption de la présente révision).

Le rejet des eaux pluviales au milieu naturel doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents. La qualité des eaux pluviales rejetées dans le milieu doit être compatible avec le milieu et il convient le cas échéant de mettre en place des dispositifs pour traiter les effluents en particulier s'ils sont pollués par hydrocarbures ou des métaux lourds.

Les eaux pluviales collectées depuis les constructions, y compris sur les balcons, à partir des constructions et aménagements nouveaux, ne peuvent pas être rejetées sur la voie publique.

Les immeubles édifiés ou aménagés postérieurement à l'exécution des canalisations publiques de collecte d'eaux usées doivent y être raccordés avant que l'immeuble ne soit livré pour son usage définitif.

Tout nouveau raccordement ou toute modification d'un raccordement existant au réseau d'assainissement doit préalablement faire l'objet d'une demande d'autorisation.

Les travaux de raccordement, y compris le branchement sous domaine public, sont à la charge des propriétaires conformément aux articles L.1331-1 et suivants du Code de la Santé Publique.

Toute création ou modification de branchement d'assainissement est soumise à la réalisation d'un contrôle de conformité du raccordement en domaine privé et en domaine public.

Les dispositions techniques applicables au projet de construction sont précisées dans l'avis du service d'assainissement annexé à l'avis sur demande d'autorisation d'urbanisme.

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

ZONE UR2 : RESIDENTIEL DIFFUS DENSE

CHAPITRE 5 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET DES RÉSEAUX

3 – Déchets

Il est rappelé que les conditions et modalités de la collecte des déchets ménagers et assimilés doivent être conformes au règlement intercommunal en vigueur défini par Cœur d'Essonne Agglomération.

Toute construction ou installation doit être desservie par une *voie* publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination, notamment les caractéristiques des *accès* doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte pour la collecte des ordures ménagères.

Toute opération (construction, division...) doit disposer d'un espace réservé pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des différents déchets.

Pour les constructions à destination d'habitation comprenant 6 logements et plus, un local réservé au stockage intermédiaire des encombrants doit être réalisé. Les locaux doivent être dimensionnés en fonction du nombre d'habitants desservis et permettre le stockage des encombrants des habitants entre deux dates de collecte.

4 – Desserte téléphonique, fibre optique, électrique, télédistribution et gaz

Le raccordement des constructions aux réseaux téléphonique, fibre optique, électrique, télédistribution et gaz devra être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

Pour la prise en charge de l'entretien des installations d'éclairage public et de feux tricolores par Cœur d'Essonne Agglomération lors des opérations de rétrocession, le constructeur doit respecter les prescriptions techniques transmises lors de la délivrance des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Concernant la fibre optique, tout maître d'ouvrage, constructeur et aménageur doit réaliser les ouvrages et réseaux de télécommunications électroniques permettant le déploiement de la fibre optique, conformément aux dispositions techniques de Cœur d'Essonne Agglomération.

5– Les raccordements aux réseaux

- Les raccordements aux réseaux doivent être souterrains.
- La dimension et l'emplacement des armoires techniques doivent être intégrés à un élément constructif et le moins visible possible depuis l'espace public.

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

ZONE UR2 : RESIDENTIEL DIFFUS DENSE

CHAPITRE 6 – STATIONNEMENT

1 – Dimensions des places et des *voies d'accès*, aires de dégagement

Les places de stationnement doivent avoir une dimension minimale de 2,50 mètres de largeur et de 5 mètres de longueur.

Les places de stationnement pour les personnes à mobilité réduite doivent avoir une dimension minimale de 3,30 mètres de largeur et de 5 mètres de longueur.

Les dimensions et pentes des places de stationnement accessibles aux personnes à mobilité réduite devront répondre, selon le cas, aux spécifications des réglementations en vigueur relatives à l'accessibilité aux personnes handicapées des *bâtiments* d'habitation collectifs et des maisons individuelles lors de leur construction ou relatives à l'accessibilité aux personnes handicapées des établissements recevant du public lors de leur construction et des installations ouvertes au public lors de leur aménagement.

Une bande de dégagement de 5 mètres permettant les manœuvres des véhicules à l'intérieur des unités foncières doit être respectée.

Les places réalisées en dehors des constructions doivent être perméables.

Les places commandées sont interdites.

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

La valeur de la pente des rampes d'*accès* au *sous-sol* ne doit pas excéder 7% dans les 5 premiers mètres à partir des voies et 12% au-delà.

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

ZONE UR2 : RESIDENTIEL DIFFUS DENSE

CHAPITRE 6 – STATIONNEMENT

2 – Nombre de places véhicules individuels motorisés par destination de construction

Le nombre de places de stationnement à réaliser par destination de construction est présenté ci-dessous. Toute tranche commencée est due. Le nombre de place est arrondi à l'entier supérieur. La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Nombre de places de stationnement exigé par destination :

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement
HABITATION	Logement	(cf. disposition spécifique conformément aux articles L.151-34, L.151-35 et L.151-36 du Code de l'urbanisme) - Il est exigé que soient réalisées, au minimum, 2 places de stationnement, dont au moins une place couverte, par logement - Tout nouveau programme de 10 logements et plus doit prévoir une place visiteur par tranche entamée de 10 logements.
COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Services avec accueil d'une clientèle	- Pour les constructions inférieures à 100 m² de surface de plancher : il n'est pas fixé de règle. - Pour les constructions égales ou supérieures à 100 m² de surface de plancher : 1 place de stationnement par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher.
AUTRES ACTIVITÉS DU SECTEUR PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRES	Bureau	- À moins de 500 m d'un point de desserte de transport en commun structurante : maximum 1 place de stationnement par tranche entamée de 45 m² de <i>surface de plancher</i>. - Au-delà d'un rayon de 500 m d'un point de desserte de transport en commun structurante : minimum 1 place de stationnement par tranche entamée de 55 m² de <i>surface de plancher</i>
	Industrie	

ZONE UR2 : RESIDENTIEL DIFFUS DENSE

CHAPITRE 6 – STATIONNEMENT

Dispositions spécifiques conformément aux articles L.151-34, L.151-35 et L.151-36 du Code de l'urbanisme

En application de l'article L151-35 du Code de l'urbanisme il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Toutefois, lorsque les logements mentionnés aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

En application de l'article L.151-36, pour les constructions destinées à l'habitation, autres que celles mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34, situées à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Dispositions communes à toutes les destinations de constructions :

Lorsqu'un terrain bâti fait l'objet d'une division détachant un ou plusieurs lots à bâtir, le nouveau terrain supportant la *construction existante* doit impérativement disposer, a minima, du nombre de places exigible de stationnement pour cette construction selon les règles ci-dessus. Si de nouveaux logements sont créés sur ce terrain, les dispositions générales s'appliquent en plus.

Il n'est pas fixé de règle dans le cadre de la restructuration/rénovation d'une construction existante, ou d'une extension inférieure à 30 m² de surface de plancher nouvelle.

La suppression de places de stationnement existantes est interdite si cela a pour effet de porter le nombre de places exigible en-deçà des obligations fixées ci-dessus, sauf si elles sont remplacées par de nouvelles places obligatoirement réalisées sur le terrain.

En application de l'article L. 151-33 du Code de l'urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, 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.

ZONE UR2 : RESIDENTIEL DIFFUS DENSE

CHAPITRE 6 – STATIONNEMENT

Obligations en matière de stationnement pour les véhicules électriques et hybrides (pour les bâtiments comprenant au moins 2 logements)

Pour les programmes de 1 à 10 logements maximum, une partie 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.

Pour les programmes de 10 logements et plus, conformément au Code de la construction et de l'habitation, l'ensemble 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.

Article R113-6 à R113-10 du Code de la construction et de l'habitation

Le pré-équipement d'un emplacement de stationnement tel que défini à l'article L. 113-11 rend possible la mise à disposition de l'énergie électrique au point de recharge et est dimensionné en fonction de la puissance électrique nécessaire au déploiement ultérieur des points de recharge.

Les conduits mis en place pour le passage des câbles électriques sont dimensionnés pour autoriser un passage carré d'au moins 100 mm de côté.

L'énergie électrique est délivrée soit par un tableau général basse tension de l'installation électrique intérieure du bâtiment, situé en aval d'un point de livraison spécifique ou non à l'infrastructure de recharge des véhicules électriques, soit par un ouvrage du réseau public d'électricité situé sur l'emprise du bâtiment. Ces équipements ou ouvrages sont dimensionnés de façon à pouvoir alimenter au moins 20 % de la totalité des emplacements de stationnement, avec au minimum un emplacement.

La configuration des emplacements de stationnement pré-équipés est compatible avec la mise en place ultérieure d'un pilotage des points de recharge.

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

ZONE UR2 : RESIDENTIEL DIFFUS DENSE

CHAPITRE 6 – STATIONNEMENT

3 – Obligations en matière de stationnement des 2 roues non motorisées)

Le décret du 25 juin 2022 ainsi que l'arrêté du 30 juin 2022 relatifs au stationnement vélos doivent être respectés en sus des règles édictées ci-après.

L'espace dédiée au stationnement sécurisé des 2 roues non motorisés et poussettes doit être couvert et éclairé (par système « présentiel »).

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement vélo
HABITATION	Logement	Pour les constructions comprenant 3 logements et plus, il est recommandé : - la réalisation d'un local à cycles clos et couvert d'une superficie minimale de 3 m², aménagé au rez-de-chaussée, à proximité de l'entrée principale. Il donnera dans la mesure du possible directement sur la <i>voie</i> publique. Il peut néanmoins être réalisé en <i>sous-sol</i> en cas d'impossibilité technique avérée et démontrée de le réaliser au rez-de-chaussée. au moins 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales au moins 1,5 m² par logement dans les autres cas
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRES, SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Bureau	Au moins 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher , avec un minimum de 3 m ² .
	Industrie	Au moins 1 place pour 10 employés avec un minimum de 3 m ²

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

ZONE UR2 : RESIDENTIEL DIFFUS DENSE

CHAPITRE 7 – PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Règlementation environnementale

Les projets de construction de maison individuelle et de logement collectif faisant l'objet d'une demande de permis de construire ou d'une déclaration préalable déposée à partir du 1er janvier 2022 et les projets de construction de bureau et de bâtiment d'enseignement primaire et secondaire faisant l'objet d'une demande de permis de construire ou d'une déclaration préalable déposée à partir du 1er juillet 2022 sont soumis à la réglementation environnementale en vigueur.

Pour toute construction, la recherche en matière environnementale est encouragée au regard de trois critères principaux :

- Une performance énergétique ;
- Un impact environnemental positif ;
- Une pérennité de la solution retenue.

Dans le cadre des projets de construction ou de rénovation de constructions existantes, l'utilisation de matériaux biosourcés ou géosourcés sera privilégiée. L'emploi de matériaux participant à la démarche de Haute Qualité Environnementale (HQE) est recommandé.

L'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement. Les ouvrages utilisant des énergies renouvelables pour l'alimentation énergétique des constructions, tels les capteurs solaires, devront s'insérer au mieux aux constructions en respectant les principes édictés dans les fiches du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse, annexées au présent règlement.

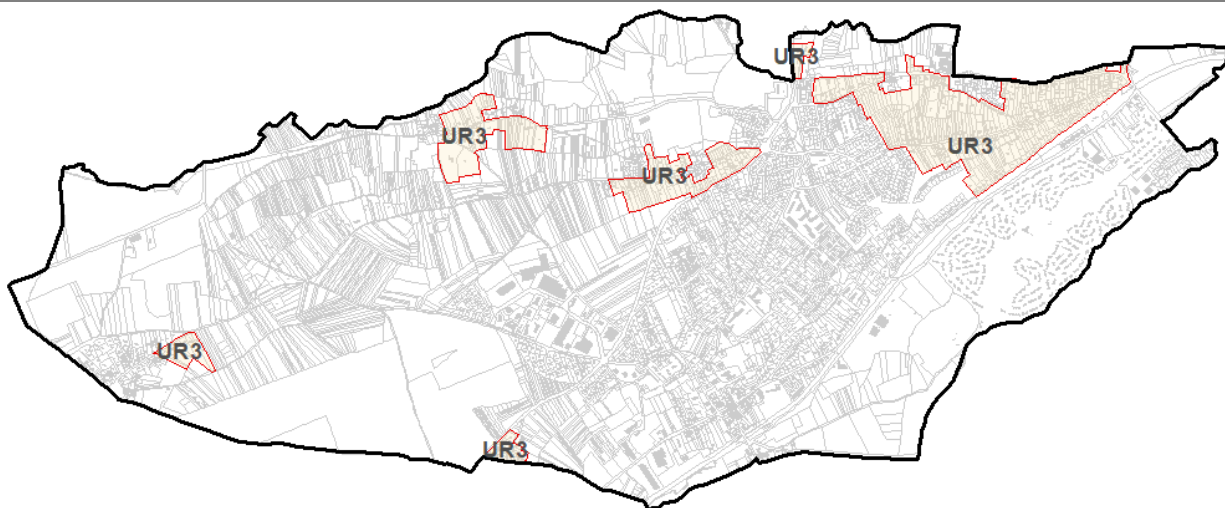
Toute construction nouvelle à destination d'habitation supérieure à 1000 m² d'emprise au sol doit comporter un dispositif de végétalisation ou de production d'énergie renouvelable en toiture et au moins un dispositif destiné à économiser l'eau.

Toute construction nouvelle à destination de commerces et activités de services, autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires, ainsi que les parkings silo ouverts au public de plus de 500 m² d'emprise au sol : doit comporter un dispositif de végétalisation ou de production d'énergie renouvelable en toiture et au moins un dispositif destiné à économiser l'eau.

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

ZONE UR3 : RESIDENTIEL DIFFUS PAYSAGER

La zone UR3 correspond aux secteurs résidentiels à dominante pavillonnaire situés en limite de l'espace naturel ou agricole



IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

ZONE UR3 : RESIDENTIEL DIFFUS PAYSAGER

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

ZONE UR3 : RESIDENTIEL DIFFUS PAYSAGER

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

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
Logement		X	À condition : - De respecter la règle de mixité sociale (cf. disposition générale applicable en toute zone III.7.).
Hébergement	X		
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail	X		
Restauration	X		
Commerce de gros	X		
Activités de services avec accueil d'une clientèle		X	Que leur surface de plancher soit inférieure à 60 m² de surface de plancher. Que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme soient compatibles avec l'habitat et avec les infrastructures existantes, notamment les voiries, l'assainissement et les capacités de stationnement.
Hôtel	X		
Autre hébergement touristique	X		
Cinéma	X		
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRES, SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie		X	Uniquement l'industrie lié à l'artisanat limité à 60 m² de surface de plancher Que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme soient compatibles avec l'habitat et avec les infrastructures existantes, notamment les voiries, l'assainissement et les capacités de stationnement.
Entrepôt	X		
Bureau		X	Que leur surface de plancher soit inférieure à 60 m² de surface de plancher. Que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme soient compatibles avec l'habitat et avec les infrastructures existantes, notamment les voiries, l'assainissement et les capacités de stationnement.
Centre de congrès et d'exposition	X		
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

ZONE UR3 : RESIDENTIEL DIFFUS PAYSAGER

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

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	X		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
Salles d'art et de spectacles	X		
Équipements sportifs	X		
Autres équipements recevant du public	X		
Lieu de culte	X		
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole	X		
Exploitation forestière			

Sont interdits :

- Les *sous-sols* et caves dans les secteurs inondables,
- les dépôts de matériaux ou de matériels, d'épaves de manière pérenne,
- les installations classées
- la création d'aire de dépôt de véhicules, résidences mobiles de loisirs,
- le stationnement de caravane à l'extérieur de *bâtiment* clos et couvert, dès lors qu'elle est susceptible de porter atteinte à la configuration des lieux, à l'esthétique du paysage et des espaces communaux ou d'impacter des vues paysagères,
- les habitations légères de loisirs, conformément à l'article R111-38,
- les constructions légères de type baraquement en dehors des périodes de chantier,
- les *affouillements* et *exhaussements* du sol, sauf s'ils sont nécessaires à des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone et qu'ils ne sont pas excessifs.
- Le comblement de puit existant,
- Tous types d'antennes relais y compris en toiture.

CHAPITRE 1 – MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Mixité sociale

Tout projet de construction, extension et/ou réhabilitation ou division portant sur la création d'au moins 10 logements, sur une unité foncière, doit comporter **40 % minimum** de logements comptabilisés au titre de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU). Le nombre doit être arrondi à l'entier supérieur. Cette règle s'applique conformément à l'article L151-15 du Code de l'urbanisme.

Au titre de l'article L151-14 du Code de l'urbanisme, pour tout nouveau programme de 5 logements et plus, chaque logement devra avoir une taille minimale de 16 m².

ZONE UR3 : RESIDENTIEL DIFFUS PAYSAGER

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.1 - Implantation des constructions par rapport à l'alignement

Les règles générales :

- Les constructions principales doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement
- Par ailleurs, les constructions principales sont autorisées dans une **bande de 25 mètres de l'alignement des voies existantes** à la date d'approbation du PLU (29/01/25)
- **Au-delà de la bande de 25 mètres de l'alignement des voies existantes** à la date d'approbation du PLU (29/01/25) : sont autorisées uniquement les constructions annexes et les piscines.



Les règles particulières :

- Si une unité foncière est située à l'angle de plusieurs voies ou entre plusieurs voies parallèles, la marge minimale de retrait de 12 mètres imposée sur la limite séparative de fond de parcelle peut être mesurée par rapport à l'alignement d'une des voies.

Les règles générales ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements et extensions des constructions principales existantes ne dépassant pas 20 % de la surface de plancher pré-existante avec ou sans changement de destination ; Dans les deux cas ci-dessus, les constructions pourront se faire dans le prolongement et dans le gabarit de l'existant.
- Aux annexes à la construction.

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

ZONE UR3 : RESIDENTIEL DIFFUS PAYSAGER

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles générales :

Implantation par rapport aux limites séparatives latérales

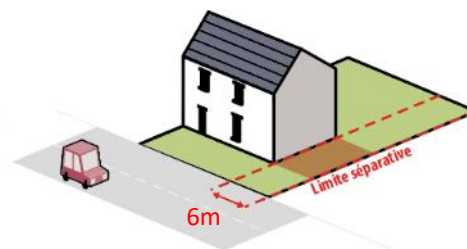
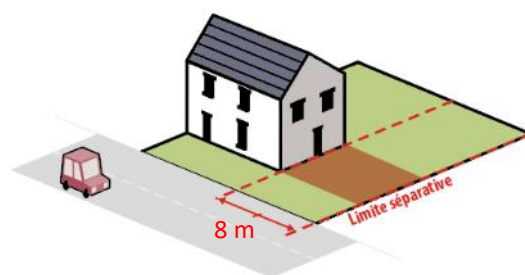
Dans la bande de 25 mètres de l'alignement des voies existantes à la date d'approbation du PLU (29/01/25) : Les constructions principales peuvent être implantées sur une limite séparative latérale maximum ou en retrait

Aucune ouverture créant des vues ne peut être créée sur les limites séparatives.

Au-delà de la bande de 25 mètres de l'alignement des voies existantes à la date d'approbation du PLU (29/01/25) : Les constructions principales ne sont pas autorisées.

En cas de retrait, La *marge de retrait* minimale par rapport aux limites séparatives latérales doit respecter les prescriptions suivantes :

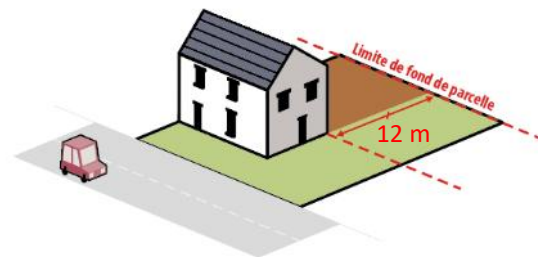
- si la *façade* et/ou toiture de la construction comporte une/des *ouverture(s) créant des vues* en direction de la *limite séparative*, la *marge de retrait* doit être au moins égale à 8 mètres,
- si la *façade* et/ou toiture de la construction comporte une/des *ouverture(s) ne créant pas de vues* ou ne comporte pas d'ouverture, la *marge de retrait* doit être au moins égale à 6 mètres.



Implantation par rapport aux limites de fond de parcelle

Les constructions principales doivent être implantées en retrait.

La *marge minimale de retrait* est fixée à 12 mètres.



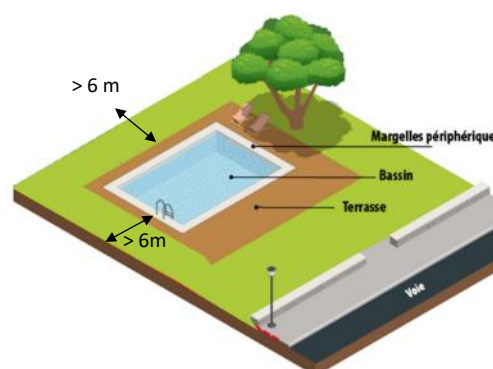
ZONE UR3 : RESIDENTIEL DIFFUS PAYSAGER

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles particulières :

- Si la limite séparative est une limite avec une zone agricole ou naturelle, la marge de retrait minimale est fixée à 12 mètres.
- Si une unité foncière est située à l'angle de plusieurs voies ou entre plusieurs voies parallèles, la marge minimale de retrait de 12 mètres imposée sur la limite séparative de fond de parcelle peut être mesurée par rapport à l'alignement d'une des voies.
- Les constructions annexes de moins de 20 m² de surface de plancher peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait. En cas d'implantation en retrait ; la marge de retrait minimale par rapport à la limite séparative doit être égale à 1,5 mètre.
- Les constructions annexes de 20 m² de surface de plancher peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait. En cas de retrait, la marge de retrait minimale par rapport à la limite séparative est égale à 3 mètres.
- Les bassins de piscines, spa, jacuzzi, non couverts devront être implantés en retrait d'au moins 6 mètres des limites séparatives au droit de la margelle. Les installations techniques des piscines, spa, jacuzzi doivent disposées d'un dispositif antibruit type coffre et être implantées à une distance d'au moins 6 mètres des limites séparatives. Les piscines accolées à une terrasse contiguë à la construction principale peuvent être autorisées tout en respectant les règles ci-dessus.



ZONE UR3 : RESIDENTIEL DIFFUS PAYSAGER

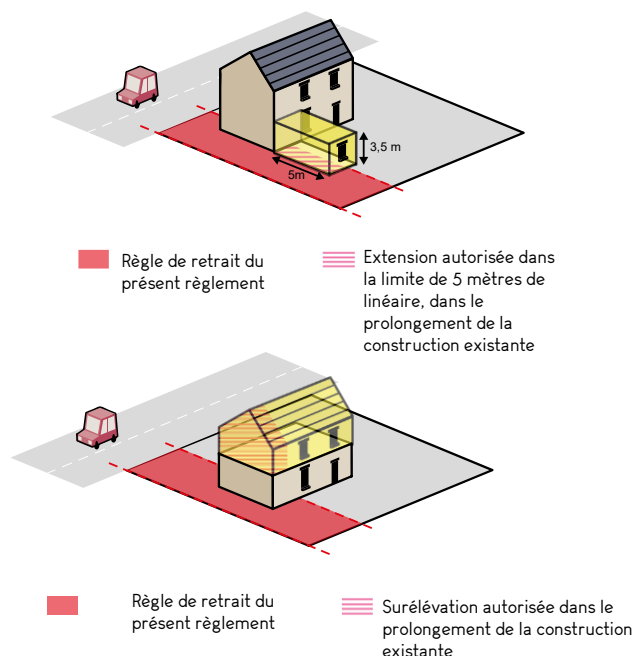
CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Une implantation différente de celle autorisée est possible (sous réserve de respecter les autres règles du présent règlement) pour les extensions et surélévations de constructions existantes non conformes aux dispositions (implantation par rapport aux *limites séparatives*) du présent règlement, afin d'harmoniser les implantations avec la *construction existante* et l'environnement paysager immédiat. Dans ce cas, les constructions, ou parties de constructions à édifier doivent être réalisées, avec un recul par rapport aux *limites séparatives* au moins égal à celui de la *construction existante* à la date d'approbation du présent règlement.

L'*extension* réalisée dans la *marge de retrait* est limitée à une hauteur de 3,50 mètres au point le plus haut.

Le linéaire de *façade* créé dans la *marge de retrait* ne doit pas excéder 5 mètres.



ZONE UR3 : RESIDENTIEL DIFFUS PAYSAGER

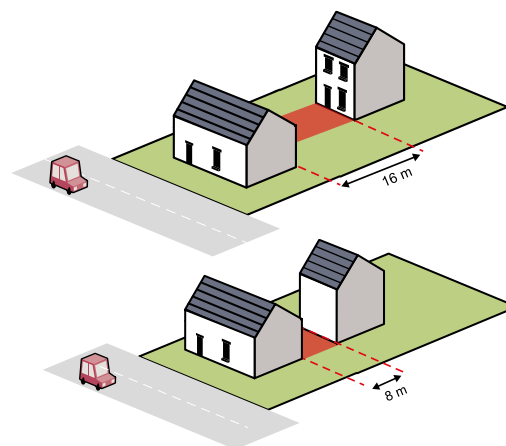
CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.3 – Implantation des constructions sur un même terrain

La règle générale :

Lorsque plusieurs constructions principales, implantées sur une même *unité foncière*, ne sont pas contiguës, la distance mesurée en tout point séparant les *façades* en vis à vis de ces deux constructions doit être au moins égale à :

- 16 mètres dès lors qu'une des *façades* et/ou *toiture* en vis-à-vis comporte une ou des *ouverture(s) créant des vues*.
- 8 mètres dans les autres cas.



Les règles particulières :

- Les *constructions annexes* et les *piscines* ne sont pas soumises aux règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

2.4 - Emprise au sol maximale des constructions

Les règles générales :

- L'*emprise au sol* maximale des constructions est fixée à 20 % de la superficie de l'*unité foncière*.
- Si l'*emprise au sol* maximale de la construction principale existante à la date d'approbation du PLU a déjà atteint 20% de la superficie de l'unité foncière, dans ce cas, une extension de la construction principale existante est autorisée à hauteur de 40 m² d'emprise au sol maximum.
- Par ailleurs, l'*emprise au sol* est fixée à 150 m² maximum par bâtiment autonome. Si l'*emprise au sol* autorisée en application du présent article dépasse 150 m², elle devra être scindée en plusieurs bâtiments séparés les uns des autres, dont aucun n'excèdera 150 m² d'emprise au sol. Cette *emprise au sol* maximale s'applique à chaque bâtiment pris isolément, indépendamment d'un éventuel lien d'indivisibilité technique ou juridique avec un ou plusieurs autres bâtiments

Les règles particulières :

- Les constructions annexes sont limitées à 60 m² d'emprise au sol total cumulées par unité foncière.

ZONE UR3 : RESIDENTIEL DIFFUS PAYSAGER

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.5 - Hauteur maximale des constructions

Les règles générales :

- La *hauteur maximale des constructions* est fixée à 6 mètres à l'égout du toit et 10 mètres au faîtage.
En cas de toiture terrasse, la hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres à l'acrotère.
- En cas de surélévation de la construction existante, celle-ci est autorisée :
 - uniquement au-dessus d'un garage existant
 - sur un niveau maximum soit une hauteur de 3 mètres
 - à condition de ne pas dépasser le faîtage de la construction principale existante
- La hauteur maximale des *constructions annexes* est fixée à 4 mètres au point le plus haut.

ZONE UR3 : RESIDENTIEL DIFFUS PAYSAGER

CHAPITRE 3 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les terrains bâtis ou non bâtis, les constructions de toute nature, doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à l'harmonie des paysages, dans le respect des caractéristiques des quartiers de Breuillet.

L'autorisation ou la déclaration nécessaire à la réalisation des travaux peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, les 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 (conformément à l'article R111-27 du Code de l'urbanisme).

Les imitations de matériaux, tels que faux moellons, fausses briques, faux pans de bois et faux marbres, ainsi que l'emploi en parements extérieurs de matériaux non qualitatifs sont interdits.

3.1 – Les façades

Toutes les *façades* des constructions doivent être traitées avec le même soin que les *façades* principales et en harmonie avec elles.

Toute intervention sur une *façade* doit conduire à améliorer l'aspect extérieur de la construction ainsi que son état sanitaire et / ou sa performance énergétique.

Doivent ainsi être privilégiés les techniques, matériaux et couleurs ne dévalorisant pas le caractère - notamment patrimonial – des constructions, ni leur intégration dans leur environnement.

Les opérations de ravalement de *façade* doivent contribuer à mettre ou remettre en valeur les caractéristiques architecturales, des constructions telles que les décors, modénatures, ordonnancement des baies, *couvertures*, etc.

Lorsqu'elles sont autorisées, les opérations d'isolation par l'extérieur qui s'accompagnent de la pose d'un bardage extérieur, doivent présenter une harmonie avec les constructions environnantes en matière de matériaux, de couleurs et de mise en œuvre.

Sauf en cas d'impossibilité technique, les ouvrages en pierre de taille, en brique, en moellon, prévus pour être apparents et les éléments d'ornementation tels que les ferronneries, les corniches, les volets, etc. doivent être préservés.

Les matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing...) seront obligatoirement enduits (gratté, taloché).

La nature et la couleur des enduits, des matériaux de revêtement de *façade* et des peintures (y compris celles des menuiseries extérieures, des ferronneries, etc.) doivent être choisies pour rechercher l'harmonie architecturale de la construction et de celle des constructions avoisinantes

Le choix des matériaux et des couleurs doit se faire dans le respect de la typologie architecturale de la construction et de son environnement bâti. Les choix de couleurs pour les façades doivent être compatibles avec les nuanciers du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse.

Dans un objectif d'esthétique urbaine, les travaux d'entretien courant, tels que les mises en peinture, y compris à l'identique de l'existant, sont interdits s'ils ont pour effet de contrevenir aux dispositions précédentes. Les enduits teintés dans la masse sont préférés aux peintures, en raison de leur durabilité.

ZONE UR3 : RESIDENTIEL DIFFUS PAYSAGER

CHAPITRE 3 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

3.2 – Les percements

Les percements doivent être intégrés dans la composition générale des *façades* (proportions, rythme et éléments de modénature). Les techniques et choix de percements doivent être étudiés en fonction des caractéristiques des constructions.

3.3 – Les menuiseries

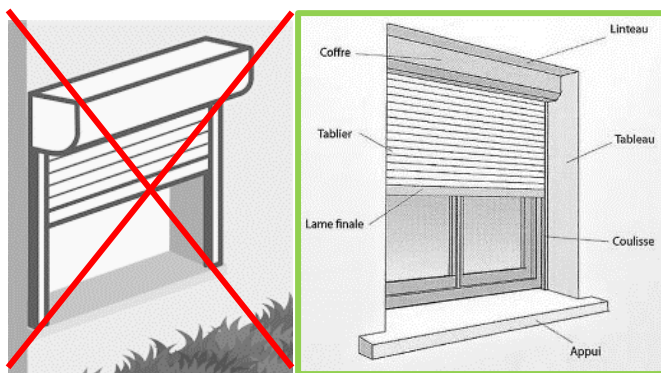
Les choix de couleurs pour les menuiseries des portes extérieures, des fenêtres et des volets doivent respecter les nuanciers du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse

Les volets battants sont privilégiés. Ils doivent être pleins ou à persiennes.

Concernant les volets roulants :

- pour les nouvelles constructions, les caissons de volets roulants en façade sont interdits. (le caisson ne doit pas être apparent et être posé à l'intérieur de la construction)
- pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, les caissons de volets roulants en façade sont tolérés (sous et sans dépasser l'épaisseur du linteau).

Dans tous les cas, les caissons de volets roulants implantés en saillie (à l'aplomb de la façade, en dépassement de l'épaisseur du linteau) sont interdits.



Tout projet de pose de volets roulants doit s'accompagner par la conservation des volets battants en façade sur rue le cas échéant.

3.4 – Les dispositifs techniques (climatiseur, pompe à chaleur...) en façade

Les dispositifs techniques (climatisation, pompe à chaleur...) devront être installés de façon à ne pas être visible depuis l'espace public et disposer d'une protection anti-bruit type coffre afin de répondre aux normes sonores, en harmonie avec la *façade*. Les dispositifs techniques en saillie sont interdits sur le domaine public.

ZONE UR3 : RESIDENTIEL DIFFUS PAYSAGER

CHAPITRE 3 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

3.5 – Les toitures

Types de pentes

En cas de toitures à pentes, les constructions à destination d'habitation comporteront au minimum 2 *pans*. Le faîtage doit être parallèle au long pan.

Couvertures

Les toitures de type ondulées, tôles, plastiques ou fibrociment, polyester, polyvinyle, tuiles de couleur vive, shingle, sont interdits.

Toutefois, le shingle est autorisé pour les abris de jardin d'une emprise au sol inférieure à 12 m².

Les toitures terrasses sont autorisées à condition d'être inaccessibles, végétalisée ou comprendre un dispositif de production d'énergie renouvelable en toiture. Elles devront comprendre un accès pour l'entretien.

Panneaux solaires

L'installation de capteurs solaires (thermiques, photovoltaïques, ...) est admise à condition de respecter les principes édictés dans les fiches du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse, qui sont annexées au présent règlement.

Les dispositifs techniques (climatiseur, pompe à chaleur, antenne) en toiture

Les accessoires techniques tels que les édicules d'ascenseur, extracteurs, caissons de climatisation ou pompes à chaleur, etc. doivent être masqués au maximum dans le volume de la toiture. Un dépassement de 1 mètre maximum de la hauteur de la construction est autorisé.

Les antennes doivent être disposées de manière à limiter leur impact visuel depuis les emprises et voies publiques.

Ouverture en toiture

Les *ouvertures* créées dans le volume d'un *comble* (châssis, *lucarnes*, etc.) doivent présenter des dimensions et un ordonnancement cohérent avec la composition de la *façade* (*alignement des ouvertures*). Lors de la création de *lucarnes*, seront privilégiées les lucarnes à croupe, pendante ou rampante. Les chiens assis sont interdits sauf si la construction d'origine en possède déjà.

Le *faîtage* des *lucarnes* doit être inférieur à celui de la toiture. Ils doivent être axés sur les baies de l'étage inférieur ou sur les parties pleines en maçonnerie, bien proportionnés par rapport aux dimensions du toit et des façades et de taille réduite.

ZONE UR3 : RESIDENTIEL DIFFUS PAYSAGER

CHAPITRE 3 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

3.6 – Les clôtures

Dispositions applicables aux clôtures le long des voies publiques ou privées, ou emprises publiques :

La hauteur de toutes clôtures est limitée à 1,80 mètre à l'alignement. Cette hauteur maximale peut être dépassée en cas de réfection à l'identique de la clôture.

Dans les secteurs soumis aux risques d'inondation (vallée de l'Orge, Rémarde, Renarde), les clôtures ne doivent pas constituer un obstacle au passage de l'eau dans le cas de crues et de décrues.

Dans le cas de clôtures végétales, les haies doivent être composées d'au moins trois essences locales, implantées dans le respect des règles du Code civil. Toute haie végétale de clôture existante doit être conservée ou remplacée par des plantations équivalentes, à l'exception de haies de thuyas qui seront remplacées par une haie végétale composée d'au moins trois essences locales.

Les clôtures doivent comprendre des passages pour la petite « faune » d'une dimension minimum de 13 cm par 13 cm, disposés à intervalles fixes tous les 3 mètres minimum.

Les matériaux et couleurs utilisés pour la clôture doivent être en harmonie avec la construction principale.

Pour les nouvelles clôtures, les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte des unités foncières par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur de la clôture ou, en cas de construction à l'alignement des voies, dans la composition de la façade. Pour les clôtures et constructions existantes, les éléments en saillie sur le domaine public sont tolérés.

Les portails et portillons doivent être de qualité, simples et proportionnés à la clôture à laquelle ils se rattachent. Ils sont traités en harmonie avec la clôture (couleurs, matériaux) et la conception architecturale d'ensemble des constructions et espaces libres. Ils sont ajourés, sans excès de surcharges décoratives.

Les battants de portails et portillons ne doivent pas s'ouvrir sur le domaine public. Pour des raisons de sécurité (voies d'accès rapides et très circulées notamment les voies départementales) et pour des raisons techniques liées à l'aménagement de l'unité foncière, le long des voies ouvertes à la circulation publique, les ouvrants pourront être implantés en retrait de 5 mètres minimum.

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

ZONE UR3 : RESIDENTIEL DIFFUS PAYSAGER

CHAPITRE 3 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Dispositions applicables aux *clôtures* le long des voies publiques ou privées, ou emprises publiques :

Code couleur	Autorisé	Interdit

COMPOSITION DE LA CLÔTURE	UR3
Mur bahut d'une hauteur de 0,60 m maximum, éventuellement surmonté d'une grille ou d'un barreaudage vertical en aluminium, ferronnerie ou en bois	Autorisé
Mur bahut d'une hauteur de 0,60 m maximum, éventuellement surmonté d'une grille ou d'un barreaudage vertical en aluminium, ferronnerie ou en bois, doublé d'une haie végétale	Interdit
Mur plein enduit	Interdit
Mur plein en pierre meulière	Autorisé
Grillage ou clôture bois	Interdit
Grillage ou clôture bois doublé d'une haie/plantes grimpantes	Interdit
Haie	Autorisé
- Panneaux bois - Lames non ajourées - Plaques de béton préfabriquées - Bardage acier - Lames PVC - Éléments d'occultation rapportés (lames occultantes, bâches, lames occultantes en plastique, canisses, brandes, haies artificielles...) - Grillages rigides et panneaux soudés d'esthétique périurbaine voire industrielle ou tout autre type d'occultant - Tessons de bouteille ou autre dispositif coupant et contondant	Interdit

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

ZONE UR3 : RESIDENTIEL DIFFUS PAYSAGER

CHAPITRE 3 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Dispositions applicables aux clôtures à limites séparatives :

La hauteur de toutes clôtures est limitée à 2 mètres en limites séparatives.

Dans le cas de clôtures végétales, les haies doivent être composées de trois essences locales au minimum, implantées dans le respect des règles du Code civil. La plantation de thuya est interdite.

Les clôtures doivent comprendre des passages pour la petite « faune » d'une dimension minimum de 13 cm par 13 cm, disposés à intervalles fixes tous les 3 mètres minimum.

Dans les secteurs soumis aux risques d'inondation (vallée de l'Orge, Rémarde, Renarde), les clôtures ne doivent pas constituer un obstacle au passage de l'eau dans le cas de crues et de décrues.

Code couleur	Autorisé	Autorisé sous condition	Interdit

COMPOSITION DE LA CLÔTURE	UR3
Mur bahut d'une hauteur de 0,60 m maximum, éventuellement surmonté d'une grille ou d'un barreaudage vertical en aluminium, ferronnerie ou en bois doublé ou non d'une haie végétale	Uniquement le long des voies piétonnes
Mur bahut d'une hauteur de 0,60 m maximum doublé d'une haie	
Mur plein enduit	
Mur plein en pierre meulière	
Grillage ou clôture bois	Uniquement doublé d'une haie vive d'essences variées
Grillage avec occultant de qualité	
Grillage ou clôture bois doublé d'une haie/plantes grimpantes	
Haie	
Fils barbelés	
- Panneaux bois - Lames non ajourées - Matériaux plastiques ou synthétiques - Plaques de béton préfabriquées - Bardage acier - Lames PVC - Éléments d'occultation rapportés (lames occultantes, bâches, brandes, canisses, haies artificielles...) - Grillages rigides et panneaux soudés d'esthétique périurbaine voire industrielle ou tout autre type d'occultant - Tessons de bouteille ou autre dispositif coupant et contondant	

ZONE UR3 : RESIDENTIEL DIFFUS PAYSAGER

CHAPITRE 4 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les règles générales :

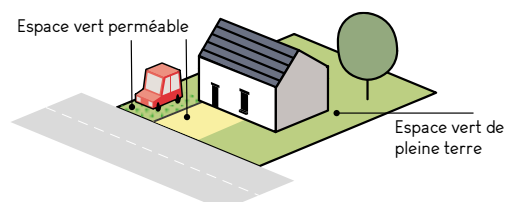
La part minimale de la superficie de *l'unité foncière* qui doit être traitée en *espace vert* est fixée à 70 % composée comme suit :

- 60 % de la superficie de l'unité foncière en espaces verts *de pleine terre*
- 10 % de la superficie de l'unité foncière en espaces verts perméables

Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols. Ainsi en complément des dispositions ci-dessus, pour les espaces libres restants destinés aux circulations et stationnement, toute imperméabilisation des sols est interdite s'il existe techniquement une alternative perméable. Les espaces libres devront être végétalisés et arborés.

Les règles particulières :

L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement, réalisées en une ou plusieurs fois, aboutissant à la création d'un total maximum de 40 m² d'emprise au sol, est autorisée nonobstant la règle d'*espace vert de pleine terre*.



ZONE UR3 : RESIDENTIEL DIFFUS PAYSAGER

CHAPITRE 5 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET DES RÉSEAUX

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS :

Pour la prise en charge de l'entretien des voiries par Cœur d'Essonne Agglomération lors des opérations de rétrocession, le constructeur doit respecter les prescriptions techniques transmises lors de la délivrance des demandes d'autorisation d'urbanisme.

1 – Règles relatives aux *accès* sur les *voies* publiques

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

Aucune opération ne peut prendre *accès* sur les sentiers ou chemins non carrossables.

La disposition des *accès* doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les *accès* doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs *voies* publiques, l'*accès* sur celle de ces *voies* qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

À l'exception des secteurs concernés par une orientation d'aménagement et de programmation sectorielle, pour toute opération, il ne pourra être créé plus d'un accès véhicule sur les voies publiques, par *unité foncière*.

Les *accès* doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc... Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2 – Règles relatives à la desserte de la parcelle

Toute autorisation d'occupation du sol peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des *voies* publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également être refusée si les *accès* sont insuffisamment dimensionnés compte-tenu du nombre de logements ou de m² de *surface de plancher* projetés, ou si les *accès* présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité est appréciée par le gestionnaire de la voirie compte-tenu, notamment, de la disposition des *accès*, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La desserte de la parcelle peut être assurée soit par une *voie* publique soit par une servitude légalement instituée sur une emprise privée.

Dans tous les cas, la largeur minimale de l'accès doit être proportionnée au nombre de logements desservis.

3 – Règles relatives aux *voies* créées sur les parcelles pour la desserte des constructions

Les *voies* privées créées sur les parcelles pour desservir les constructions ou les parkings doivent être de dimensions suffisantes pour répondre, dans des conditions satisfaisantes de confort et sécurité, aux besoins générés par le programme de construction projeté. Les *voies* doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cyclistes, au besoin par des aménagements de *voie* spécifiques aux vélos. Leur largeur est définie suivant le nombre de logements créés. Les *voies* en impasse, doivent être aménagées à leur extrémité avec une aire de retournement de telle sorte que les véhicules puissent tourner aisément, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères (*voies* publiques) et de secours.

ZONE UR3 : RESIDENTIEL DIFFUS PAYSAGER

CHAPITRE 5 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET DES RÉSEAUX

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT :

1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable et alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits (à l'exception des poteaux d'incendie).

Lorsqu'il est envisagé d'utiliser l'eau potable pour alimenter un réseau ou un circuit fermé pouvant présenter des risques particuliers pour la distribution située en amont, tout particulier et toute activité doit respecter les consignes de sécurité vis-à-vis du réseau en disposant des disconnecteurs ou des réservoirs de coupures ou des bacs de déconnexion pour pallier d'éventuels retours vers celui-ci.

2 – Assainissement

Il est rappelé que les conditions et modalités de déversement des eaux usées et des eaux pluviales doivent être conformes au règlement du service public d'assainissement intercommunal en vigueur défini par Cœur d'Essonne Agglomération

Eaux usées domestiques

L'assainissement doit être prévu en système séparatif. Les eaux usées doivent être raccordées au collecteur existant. Les constructions doivent respecter le règlement communautaire de l'assainissement collectif de Cœur d'Essonne Agglomération en vigueur. Une demande d'autorisation de raccordement devra impérativement être effectuée auprès des services techniques de Cœur d'Essonne Agglomération (CDEA).

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

À défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis conformément à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction sera alors directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé. Les déclarations d'installation ou de réhabilitation de dispositifs individuels sont instruites par le Syndicat de l'Orge.

Eaux usées non domestiques

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de rejet, conformément à l'article L.1331-10 du code de la Santé Publique. Toute installation artisanale et/ou commerciale sera équipée d'un dispositif de prétraitement adapté à la nature de l'activité avant rejet au réseau public de collecte des eaux usées, dans le cadre d'une convention de rejet avec le gestionnaire de l'ouvrage public.

ZONE UR3 : RESIDENTIEL DIFFUS PAYSAGER

CHAPITRE 5 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET DES RÉSEAUX

Eaux pluviales

Conformément aux prescriptions du règlement communautaire de l'assainissement collectif de Cœur d'Essonne Agglomération en vigueur, joint en annexe sanitaire, les constructions et aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du Code Civil).

Le principe général de la gestion des eaux pluviales dans les secteurs urbanisés est le « zéro rejet » pluvial dans les réseaux d'eaux pluviales.

Les eaux pluviales seront, selon la nature du sol, traitées au plus près du point de chute, avec comme mode de gestion privilégié au choix :

- l'infiltration à la parcelle ; l'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière via des ouvrages conçus par des techniques fondées sur la nature (à ciel ouvert type jardin de pluie, noue, tranchée drainante).
- le stockage aérien (espaces extérieurs submersibles, noues) ;
- la mise en œuvre de toitures végétalisées, avec infiltration du surplus à l'aide des solutions énoncées précédemment ;
- le stockage par cuve et récupérateurs d'eau pour une réutilisation à usage domestique avec infiltration du surplus à l'aide des solutions énoncées précédemment ;
- seul le surplus ne pouvant être géré autrement étant dirigé vers du stockage plus profond (bassin enterré...), déconseillé dans le cas de nappes sub-affleurantes.

Dans les cas d'impossibilité technique d'application du « zéro » rejet pluvial, si les possibilités d'infiltration sont insuffisantes, le rejet de l'excédent non-infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel ou vers un réseau de transport d'eaux pluviales après limitation de débit conforme au SAGE Orge Yvette (1 L/s/ha à la date d'adoption de la présente révision).

Le rejet des eaux pluviales au milieu naturel doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents. La qualité des eaux pluviales rejetées dans le milieu doit être compatible avec le milieu et il convient le cas échéant de mettre en place des dispositifs pour traiter les effluents en particulier s'ils sont pollués par hydrocarbures ou des métaux lourds.

Les eaux pluviales collectées depuis les constructions, y compris sur les balcons, à partir des constructions et aménagements nouveaux, ne peuvent pas être rejetées sur la voie publique.

Les immeubles édifiés ou aménagés postérieurement à l'exécution des canalisations publiques de collecte d'eaux usées doivent y être raccordés avant que l'immeuble ne soit livré pour son usage définitif.

Tout nouveau raccordement ou toute modification d'un raccordement existant au réseau d'assainissement doit préalablement faire l'objet d'une demande d'autorisation.

Les travaux de raccordement, y compris le branchement sous domaine public, sont à la charge des propriétaires conformément aux articles L.1331-1 et suivants du Code de la Santé Publique.

Toute création ou modification de branchement d'assainissement est soumise à la réalisation d'un contrôle de conformité du raccordement en domaine privé et en domaine public.

Les dispositions techniques applicables au projet de construction sont précisées dans l'avis du service d'assainissement annexé à l'avis sur demande d'autorisation d'urbanisme.

ZONE UR3 : RESIDENTIEL DIFFUS PAYSAGER

CHAPITRE 5 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET DES RÉSEAUX

3 – Déchets

Il est rappelé que les conditions et modalités de la collecte des déchets ménagers et assimilés doivent être conformes au règlement intercommunal en vigueur défini par Cœur d'Essonne Agglomération.

Toute construction ou installation doit être desservie par une *voie* publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination, notamment les caractéristiques des *accès* doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte pour la collecte des ordures ménagères.

Toute opération (construction, division...) doit disposer d'un espace réservé pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des différents déchets.

Pour les constructions à destination d'habitation comprenant 6 logements et plus, un local réservé au stockage intermédiaire des encombrants doit être réalisé. Les locaux doivent être dimensionnés en fonction du nombre d'habitants desservis et permettre le stockage des encombrants des habitants entre deux dates de collecte.

4 – Desserte téléphonique, fibre optique, électrique, télédistribution et gaz

Le raccordement des constructions aux réseaux téléphonique, fibre optique, électrique, télédistribution et gaz devra être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

Pour la prise en charge de l'entretien des installations d'éclairage public et de feux tricolores par Cœur d'Essonne Agglomération lors des opérations de rétrocession, le constructeur doit respecter les prescriptions techniques transmises lors de la délivrance des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Concernant la fibre optique, tout maître d'ouvrage, constructeur et aménageur doit réaliser les ouvrages et réseaux de télécommunications électroniques permettant le déploiement de la fibre optique, conformément aux dispositions techniques de Cœur d'Essonne Agglomération.

5– Les raccordements aux réseaux

- Les raccordements aux réseaux doivent être souterrains.
- La dimension et l'emplacement des armoires techniques doivent être intégrés à un élément constructif et le moins visible possible depuis l'espace public.

ZONE UR3 : RESIDENTIEL DIFFUS PAYSAGER

CHAPITRE 6 – STATIONNEMENT

1 – Dimensions des places et des *voies d'accès*, aires de dégagement

Les places de stationnement doivent avoir une dimension minimale de 2,50 mètres de largeur et de 5 mètres de longueur.

Les places de stationnement pour les personnes à mobilité réduite doivent avoir une dimension minimale de 3,30 mètres de largeur et de 5 mètres de longueur.

Les dimensions et pentes des places de stationnement accessibles aux personnes à mobilité réduite devront répondre, selon le cas, aux spécifications des réglementations en vigueur relatives à l'accessibilité aux personnes handicapées des *bâtiments* d'habitation collectifs et des maisons individuelles lors de leur construction ou relatives à l'accessibilité aux personnes handicapées des établissements recevant du public lors de leur construction et des installations ouvertes au public lors de leur aménagement.

Une bande de dégagement de 5 mètres permettant les manœuvres des véhicules à l'intérieur des unités foncières doit être respectée.

Les places réalisées en dehors des constructions doivent être perméables.

Les places commandées sont interdites.

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

La valeur de la pente des rampes d'*accès* au *sous-sol* ne doit pas excéder 7% dans les 5 premiers mètres à partir des voies et 12% au-delà.

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

ZONE UR3 : RESIDENTIEL DIFFUS PAYSAGER

CHAPITRE 6 – STATIONNEMENT

2 – Nombre de places véhicules individuels motorisés par destination de construction

Le nombre de places de stationnement à réaliser par destination de construction est présenté ci-dessous. Toute tranche commencée est due. Le nombre de place est arrondi à l'entier supérieur. La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Nombre de places de stationnement exigé par destination :

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement
HABITATION	Logement	(cf. disposition spécifique conformément aux articles L.151-34, L.151-35 et L.151-36 du Code de l'urbanisme) - Il est exigé que soient réalisées, au minimum, 2 places de stationnement, dont au moins une place couverte, par logement - Tout nouveau programme de 10 logements et plus doit prévoir une place visiteur par tranche entamée de 10 logements.
COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Services avec accueil d'une clientèle	- Pour les constructions inférieures à 100 m² de surface de plancher : il n'est pas fixé de règle. - Pour les constructions égales ou supérieures à 100 m² de surface de plancher : 1 place de stationnement par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher.
AUTRES ACTIVITÉS DU SECTEUR PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRES	Bureau	- À moins de 500 m d'un point de desserte de transport en commun structurante : maximum 1 place de stationnement par tranche entamée de 45 m² de <i>surface de plancher</i>. - Au-delà d'un rayon de 500 m d'un point de desserte de transport en commun structurante : minimum 1 place de stationnement par tranche entamée de 55 m² de <i>surface de plancher</i>
	Industrie	

ZONE UR3 : RESIDENTIEL DIFFUS PAYSAGER

CHAPITRE 6 – STATIONNEMENT

Dispositions spécifiques conformément aux articles L.151-34, L.151-35 et L.151-36 du Code de l'urbanisme

En application de l'article L151-35 du Code de l'urbanisme il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Toutefois, lorsque les logements mentionnés aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

En application de l'article L.151-36, pour les constructions destinées à l'habitation, autres que celles mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34, situées à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Dispositions communes à toutes les destinations de constructions :

Lorsqu'un terrain bâti fait l'objet d'une division détachant un ou plusieurs lots à bâtir, le nouveau terrain supportant la *construction existante* doit impérativement disposer, a minima, du nombre de places exigible de stationnement pour cette construction selon les règles ci-dessus. Si de nouveaux logements sont créés sur ce terrain, les dispositions générales s'appliquent en plus.

Il n'est pas fixé de règle dans le cadre de la restructuration/rénovation d'une construction existante, ou d'une extension inférieure à 30 m² de surface de plancher nouvelle.

La suppression de places de stationnement existantes est interdite si cela a pour effet de porter le nombre de places exigible en-deçà des obligations fixées ci-dessus, sauf si elles sont remplacées par de nouvelles places obligatoirement réalisées sur le terrain.

En application de l'article L. 151-33 du Code de l'urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, 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.

ZONE UR3 : RESIDENTIEL DIFFUS PAYSAGER

CHAPITRE 6 – STATIONNEMENT

Obligations en matière de stationnement pour les véhicules électriques et hybrides (pour les bâtiments comprenant au moins 2 logements)

Pour les programmes de 1 à 10 logements maximum, une partie 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.

Pour les programmes de 10 logements et plus, conformément au Code de la construction et de l'habitation, l'ensemble 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.

Article R113-6 à R113-10 du Code de la construction et de l'habitation

Le pré-équipement d'un emplacement de stationnement tel que défini à l'article L. 113-11 rend possible la mise à disposition de l'énergie électrique au point de recharge et est dimensionné en fonction de la puissance électrique nécessaire au déploiement ultérieur des points de recharge.

Les conduits mis en place pour le passage des câbles électriques sont dimensionnés pour autoriser un passage carré d'au moins 100 mm de côté.

L'énergie électrique est délivrée soit par un tableau général basse tension de l'installation électrique intérieure du bâtiment, situé en aval d'un point de livraison spécifique ou non à l'infrastructure de recharge des véhicules électriques, soit par un ouvrage du réseau public d'électricité situé sur l'emprise du bâtiment. Ces équipements ou ouvrages sont dimensionnés de façon à pouvoir alimenter au moins 20 % de la totalité des emplacements de stationnement, avec au minimum un emplacement.

La configuration des emplacements de stationnement pré-équipés est compatible avec la mise en place ultérieure d'un pilotage des points de recharge.

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

ZONE UR3 : RESIDENTIEL DIFFUS PAYSAGER

CHAPITRE 6 – STATIONNEMENT

3 – Obligations en matière de stationnement des 2 roues non motorisées)

Le décret du 25 juin 2022 ainsi que l'arrêté du 30 juin 2022 relatifs au stationnement vélos doivent être respectés en sus des règles édictées ci-après.

L'espace dédiée au stationnement sécurisé des 2 roues non motorisés et poussettes doit être couvert et éclairé (par système « présentiel »).

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement vélo
HABITATION	Logement	Pour les constructions comprenant 3 logements et plus, il est recommandé : - la réalisation d'un local à cycles clos et couvert d'une superficie minimale de 3 m², aménagé au rez-de-chaussée, à proximité de l'entrée principale. Il donnera dans la mesure du possible directement sur la <i>voie</i> publique. Il peut néanmoins être réalisé en <i>sous-sol</i> en cas d'impossibilité technique avérée et démontrée de le réaliser au rez-de-chaussée. au moins 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales au moins 1,5 m² par logement dans les autres cas
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRES, SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Bureau	Au moins 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher , avec un minimum de 3 m ² .
	Industrie	Au moins 1 place pour 10 employés avec un minimum de 3 m ²

ZONE UR3 : RESIDENTIEL DIFFUS PAYSAGER

CHAPITRE 7 – PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Règlementation environnementale

Les projets de construction de maison individuelle et de logement collectif faisant l'objet d'une demande de permis de construire ou d'une déclaration préalable déposée à partir du 1er janvier 2022 et les projets de construction de bureau et de bâtiment d'enseignement primaire et secondaire faisant l'objet d'une demande de permis de construire ou d'une déclaration préalable déposée à partir du 1er juillet 2022 sont soumis à la réglementation environnementale en vigueur.

Pour toute construction, la recherche en matière environnementale est encouragée au regard de trois critères principaux :

- Une performance énergétique ;
- Un impact environnemental positif ;
- Une pérennité de la solution retenue.

Dans le cadre des projets de construction ou de rénovation de constructions existantes, l'utilisation de matériaux biosourcés ou géosourcés sera privilégiée. L'emploi de matériaux participant à la démarche de Haute Qualité Environnementale (HQE) est recommandé.

L'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement. Les ouvrages utilisant des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions, tels les capteurs solaires, devront s'insérer au mieux aux constructions en respectant les principes édictés dans les fiches du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse, annexées au présent règlement.

Toute construction nouvelle à destination d'habitation ou d'équipement collectif supérieure à 1000 m² d'emprise au sol doit comporter un dispositif de végétalisation ou de production d'énergie renouvelable en toiture et au moins un dispositif destiné à économiser l'eau.

Toute construction nouvelle à destination de commerces et activités de services, autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires, ainsi que les parkings silo ouverts au public de plus de 500 m² d'emprise au sol : doit comporter un dispositif de végétalisation ou de production d'énergie renouvelable en toiture et au moins un dispositif destiné à économiser l'eau.

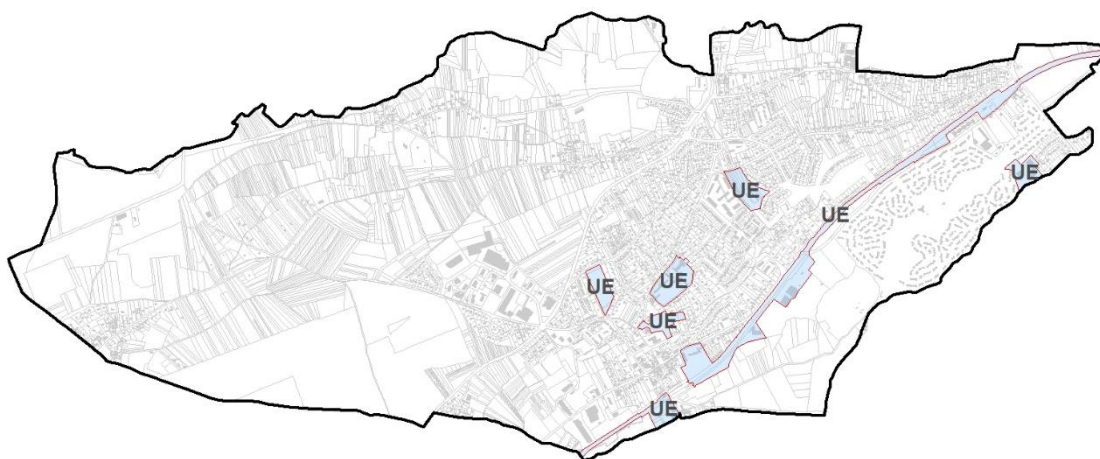
IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

ZONE UE: GRANDS ÉQUIPEMENTS

La zone UE correspond aux grands équipements de la commune

Plan de délimitation de la zone



Carte fournie à titre indicatif – Le plan de zonage fait foi

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

ZONE UE: GRANDS ÉQUIPEMENTS

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

ZONE UE : GRANDS ÉQUIPEMENTS

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

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
Logement		X	À condition que : • les logements soient destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des constructions et installations autorisées. • les constructions soient limitées à 100 m² de surface de plancher par unité foncière.
Hébergement	X		
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail	X		
Restauration	X		
Commerce de gros	X		
Activités de services avec accueil d'une clientèle	X		
Hôtel	X		
Autre hébergement touristique	X		
Cinéma	X		
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRES, SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie	X		
Entrepôt	X		
Bureau	X		
Centre de congrès et d'exposition	X		
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		X	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Équipements sportifs			
Autres équipements recevant du public			
Lieu de culte			

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

ZONE UE : GRANDS ÉQUIPEMENTS

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

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole	X		
Exploitation forestière			

Sont interdits :

- Les *sous-sols* et caves dans les secteurs inondables,
- les dépôts de matériaux ou de matériels, d'épaves de manière pérenne,
- les installations classées,
- la création d'aire de dépôt de véhicules, résidences mobiles de loisirs,
- le stationnement de caravane à l'extérieur de *bâtiment* clos et couvert, dès lors qu'elle est susceptible de porter atteinte à la configuration des lieux, à l'esthétique du paysage et des espaces communaux ou d'impacter des vues paysagères,
- les habitations légères de loisirs, conformément à l'article R111-38,
- les constructions légères de type baraquement en dehors des périodes de chantier,
- les *affouillements* et *exhaussements* du sol, sauf s'ils sont nécessaires à des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone et qu'ils ne sont pas excessifs.

Sont autorisés sous condition :

- Les antennes relais. Une intégration paysagère optimale devra être recherchée afin qu'elles soient le plus discret dans le grand paysage. Les pylônes ne pourront excéder 30 mètres de hauteur afin de limiter l'impact environnemental.
- La commune pourra refuser le pylône si elle considère que :
 - le projet impacte trop la perméabilité du sol,
 - Le projet est situé trop proche d'une antenne ou d'un pylône déjà existant

ZONE UE : GRANDS ÉQUIPEMENTS

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.1 - Implantation des constructions par rapport à l'alignement

Les règles générales :

Les nouvelles constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU révisé, il n'est pas fixé de règle.

Les règles particulières :

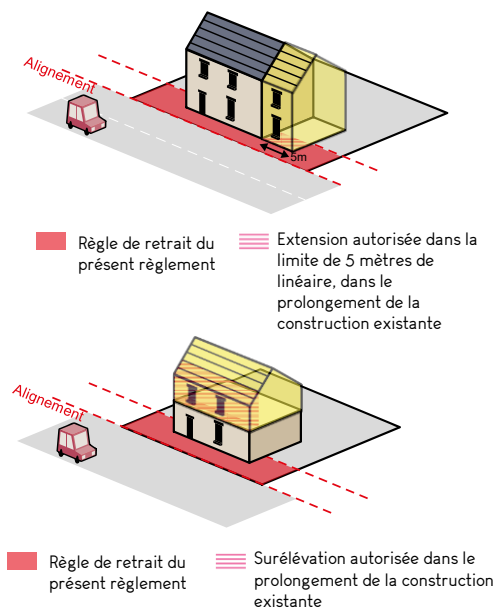
Une implantation différente de celle autorisée est possible (sous réserve de respecter les autres règles du présent règlement) pour les extensions et surélévations de constructions existantes non conformes aux dispositions d'implantation par rapport aux voies ou emprises publiques du présent règlement, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante et l'environnement paysager immédiat. Dans ce cas, les constructions, ou parties de constructions à édifier doivent être réalisées, avec un recul par rapport à l'alignement au moins égal à celui de la construction existante à la date d'approbation du présent règlement.

Le linéaire de façade créé dans la marge de retrait ne doit pas excéder 5 mètres.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux règles d'implantation des constructions par rapport à l'alignement :

- si les dispositions ou les contraintes propres au fonctionnement du service public rendent difficile le respect de ces règles ;
- si cela permet une meilleure intégration dans le contexte environnant.

C'est le cas particulièrement pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (les lignes de transport d'électricité, transformateurs électriques, ainsi que pour les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques).



ZONE UE : GRANDS ÉQUIPEMENTS

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La règle générale :

Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions principales peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait.

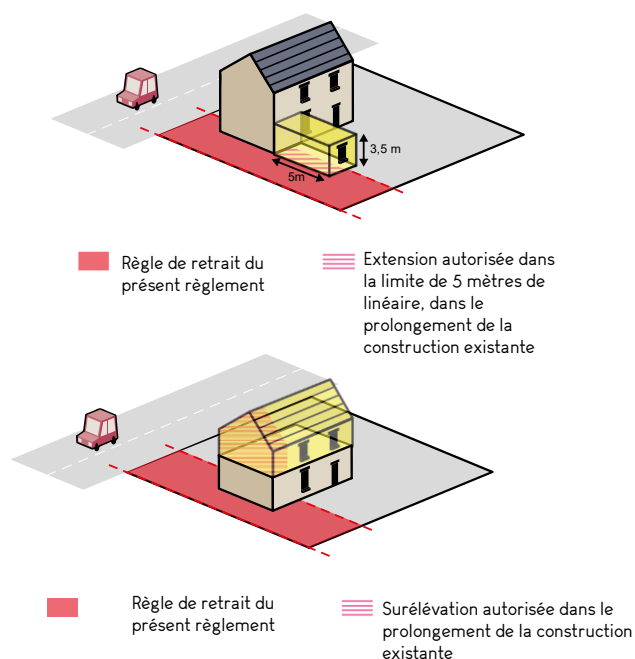
La *marge de retrait* minimale par rapport aux *limites séparatives* respecter les prescriptions suivantes :

- si la *façade* et/ou toiture de la construction comporte une/des *ouverture(s) créant des vues* en direction de la *limite séparative* et se trouvant en limite d'une zone UR ou UH, la *marge de retrait* doit être au moins égale à 3 mètres,

Les règles particulières :

Une implantation différente de celle autorisée est possible (sous réserve de respecter les autres règles du présent règlement) pour les extensions et surélévations de constructions existantes non conformes aux dispositions (implantation par rapport aux limites séparatives) du présent règlement, afin d'harmoniser les implantations avec la *construction existante* et l'environnement paysager immédiat. Dans ce cas, les constructions, ou parties de constructions à édifier doivent être réalisées, avec un recul par rapport aux *limites séparatives* au moins égal à celui de la *construction existante* à la date d'approbation du présent règlement.

Le linéaire de *façade* créé dans la *marge de retrait* ne doit pas excéder 5 mètres.



ZONE UE : GRANDS ÉQUIPEMENTS

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux règles d'implantation des constructions par rapport à l'*alignement* :
 - si les dispositions ou les contraintes propres au fonctionnement du service public rendent difficile le respect de ces règles ;
 - si cela permet une meilleure intégration dans le contexte environnant.

C'est le cas particulièrement pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (les lignes de transport d'électricité, transformateurs électriques, ainsi que pour les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques).

2.3 – Implantation des constructions sur un même terrain

Il n'est pas fixé de règle.

2.4 - *Emprise au sol* maximale des constructions

L'emprise au sol maximale est fixée à 80%.

2.5 - Hauteur maximale des constructions

La *hauteur maximale des constructions* est fixée à 15 mètres au point le plus haut

ZONE UE : GRANDS ÉQUIPEMENTS

CHAPITRE 3 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les terrains bâtis ou non bâtis, les constructions de toute nature, doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à l'harmonie des paysages, dans le respect des caractéristiques des quartiers de Breuillet.

L'autorisation ou la déclaration nécessaire à la réalisation des travaux peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, les 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 (conformément à l'article R111-27 du Code de l'urbanisme).

Les imitations de matériaux, tels que faux moellons, fausses briques, faux pans de bois et faux marbres, ainsi que l'emploi en parements extérieurs de matériaux non qualitatifs sont interdits.

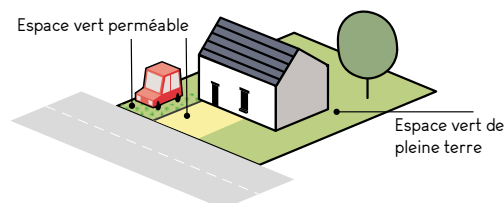
Les toitures terrasses doivent être végétalisées ou comprendre en dispositif d'énergie renouvelable sous réserve que la charpente puisse supporter les dispositifs.

CHAPITRE 4 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les règles générales :

La part minimale de la superficie de l'unité foncière qui doit être traitée en *espace vert* est fixée à 20 % composée comme suit :

- 10% de la superficie de l'unité foncière en espaces verts *de pleine terre*
- 10 % de la superficie de l'unité foncière en espaces verts perméables



Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols. Pour les espaces libres restants destinés aux circulations et stationnement, toute imperméabilisation des sols est interdite s'il existe techniquement une alternative perméable. Les espaces libres devront être végétalisés.

ZONE UE : GRANDS ÉQUIPEMENTS

CHAPITRE 5 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET DES RÉSEAUX

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS :

Pour la prise en charge de l'entretien des voiries par Cœur d'Essonne Agglomération lors des opérations de rétrocession, le constructeur doit respecter les prescriptions techniques transmises lors de la délivrance des demandes d'autorisation d'urbanisme.

1 – Règles relatives aux *accès* sur les *voies* publiques

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

Aucune opération ne peut prendre *accès* sur les sentiers ou chemins non carrossables.

La disposition des *accès* doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les *accès* doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs *voies* publiques, l'*accès* sur celle de ces *voies* qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les *accès* doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc... Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2 – Règles relatives à la desserte de la parcelle

Toute autorisation d'occupation du sol peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des *voies* publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également être refusée si les *accès* sont insuffisamment dimensionnés compte-tenu du nombre de m² de *surface de plancher* projetés, ou si les *accès* présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité est appréciée par le gestionnaire de la voirie compte-tenu, notamment, de la disposition des *accès*, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La desserte de la parcelle peut être assurée soit par une *voie* publique soit par une servitude légalement instituée sur une emprise privée.

Dans tous les cas, la largeur minimale de l'accès doit être proportionnée à l'équipement desservi.

3 – Règles relatives aux *voies* créées sur les parcelles pour la desserte des constructions

Les *voies* privées créées sur les parcelles pour desservir les constructions ou les parkings doivent être de dimensions suffisantes pour répondre, dans des conditions satisfaisantes de confort et sécurité, aux besoins générés par le programme de construction projeté. Les *voies* doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cyclistes, au besoin par des aménagements de *voie* spécifiques aux vélos. Leur largeur est définie proportionnellement à l'équipement desservi. Les *voies* en impasse, doivent être aménagées à leur extrémité avec une aire de retournement de telle sorte que les véhicules puissent tourner aisément, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères (*voies* publiques) et de secours.

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

ZONE UE : GRANDS ÉQUIPEMENTS

CHAPITRE 5 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET DES RÉSEAUX

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT :

1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable et alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits (à l'exception des poteaux d'incendie).

Lorsqu'il est envisagé d'utiliser l'eau potable pour alimenter un réseau ou un circuit fermé pouvant présenter des risques particuliers pour la distribution située en amont, tout particulier et toute activité doit respecter les consignes de sécurité vis-à-vis du réseau en disposant des disconnecteurs ou des réservoirs de coupures ou des bacs de déconnexion pour pallier d'éventuels retours vers celui-ci.

2 – Assainissement

Il est rappelé que les conditions et modalités de déversement des eaux usées et des eaux pluviales doivent être conformes au règlement du service public d'assainissement intercommunal en vigueur défini par Cœur d'Essonne Agglomération

Eaux usées domestiques

L'assainissement doit être prévu en système séparatif. Les eaux usées doivent être raccordées au collecteur existant. Les constructions doivent respecter le règlement communautaire de l'assainissement collectif de Cœur d'Essonne Agglomération en vigueur. Une demande d'autorisation de raccordement devra impérativement être effectuée auprès des services techniques de Cœur d'Essonne Agglomération (CDEA).

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

ZONE UE : GRANDS ÉQUIPEMENTS

CHAPITRE 5 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET DES RESEAUX

Eaux pluviales

Conformément aux prescriptions du règlement communautaire de l'assainissement collectif de Cœur d'Essonne Agglomération en vigueur, joint en annexe sanitaire, les constructions et aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du Code Civil).

Le principe général de la gestion des eaux pluviales dans les secteurs urbanisés est le « zéro rejet » pluvial dans les réseaux d'eaux pluviales.

Les eaux pluviales seront, selon la nature du sol, traitées au plus près du point de chute, avec comme mode de gestion privilégié au choix :

- l'infiltration à la parcelle ; l'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière via des ouvrages conçus par des techniques fondées sur la nature (à ciel ouvert type jardin de pluie, noue, tranchée drainante).
- le stockage aérien (espaces extérieurs submersibles, noues) ;
- la mise en œuvre de toitures végétalisées, avec infiltration du surplus à l'aide des solutions énoncées précédemment ;
- le stockage par cuve et récupérateurs d'eau pour une réutilisation à usage domestique avec infiltration du surplus à l'aide des solutions énoncées précédemment ;
- seul le surplus ne pouvant être géré autrement étant dirigé vers du stockage plus profond (bassin enterré...), déconseillé dans le cas de nappes sub-affleurantes.

Dans les cas d'impossibilité technique d'application du « zéro » rejet pluvial, si les possibilités d'infiltration sont insuffisantes, le rejet de l'excédent non-infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel ou vers un réseau de transport d'eaux pluviales après limitation de débit conforme au SAGE Orge Yvette (1 L/s/ha à la date d'adoption de la présente révision).

Le rejet des eaux pluviales au milieu naturel doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents. La qualité des eaux pluviales rejetées dans le milieu doit être compatible avec le milieu et il convient le cas échéant de mettre en place des dispositifs pour traiter les effluents en particulier s'ils sont pollués par hydrocarbures ou des métaux lourds.

Les eaux pluviales collectées depuis les constructions, y compris sur les balcons, à partir des constructions et aménagements nouveaux, ne peuvent pas être rejetées sur la voie publique.

Les immeubles édifiés ou aménagés postérieurement à l'exécution des canalisations publiques de collecte d'eaux usées doivent y être raccordés avant que l'immeuble ne soit livré pour son usage définitif.

Tout nouveau raccordement ou toute modification d'un raccordement existant au réseau d'assainissement doit préalablement faire l'objet d'une demande d'autorisation.

Les travaux de raccordement, y compris le branchement sous domaine public, sont à la charge des propriétaires conformément aux articles L.1331-1 et suivants du Code de la Santé Publique.

Toute création ou modification de branchement d'assainissement est soumise à la réalisation d'un contrôle de conformité du raccordement en domaine privé et en domaine public.

Les dispositions techniques applicables au projet de construction sont précisées dans l'avis du service d'assainissement annexé à l'avis sur demande d'autorisation d'urbanisme.

ZONE UE : GRANDS ÉQUIPEMENTS

CHAPITRE 5 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET DES RESEAUX

3 – Déchets

Il est rappelé que les conditions et modalités de la collecte des déchets ménagers et assimilés doivent être conformes au règlement intercommunal en vigueur défini par Cœur d'Essonne Agglomération.

Toute construction ou installation doit être desservie par une *voie* publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination, notamment les caractéristiques des *accès* doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte pour la collecte des ordures ménagères.

Toute opération (construction, division...) doit disposer d'un espace réservé pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des différents déchets.

Pour les constructions à destination d'habitation comprenant 6 logements et plus, un local réservé au stockage intermédiaire des encombrants doit être réalisé. Les locaux doivent être dimensionnés en fonction du nombre d'habitants desservis et permettre le stockage des encombrants des habitants entre deux dates de collecte.

4 – Desserte téléphonique, fibre optique, électrique, télédistribution et gaz

Le raccordement des constructions aux réseaux téléphonique, fibre optique, électrique, télédistribution et gaz devra être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

Pour la prise en charge de l'entretien des installations d'éclairage public et de feux tricolores par Cœur d'Essonne Agglomération lors des opérations de rétrocession, le constructeur doit respecter les prescriptions techniques transmises lors de la délivrance des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Concernant la fibre optique, tout maître d'ouvrage, constructeur et aménageur doit réaliser les ouvrages et réseaux de télécommunications électroniques permettant le déploiement de la fibre optique, conformément aux dispositions techniques de Cœur d'Essonne Agglomération.

5– Les raccordements aux réseaux

- Les raccordements aux réseaux doivent être souterrains.
- La dimension et l'emplacement des armoires techniques doivent être intégrés à un élément constructif et le moins visible possible depuis l'espace public.

CHAPITRE 6 – STATIONNEMENT

1 – Dimensions des places et des *voies d'accès*, aires de dégagement

Les places de stationnement doivent avoir une dimension minimale de 2,50 mètres de largeur et de 5 mètres de longueur.

Les places de stationnement pour les personnes à mobilité réduite doivent avoir une dimension minimale de 3,30 mètres de largeur et de 5 mètres de longueur.

Les dimensions et pentes des places de stationnement accessibles aux personnes à mobilité réduite devront répondre, selon le cas, aux spécifications des réglementations en vigueur relatives à l'accessibilité aux personnes handicapées des établissements recevant du public lors de leur construction et des installations ouvertes au public lors de leur aménagement.

Une bande de dégagement de 5 mètres permettant les manœuvres des véhicules à l'intérieur des unités foncières doit être respectée.

Les places réalisées en dehors des constructions doivent être perméables.

Les places commandées sont interdites.

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

La valeur de la pente des rampes d'accès au *sous-sol* ne doit pas excéder 7% dans les 5 premiers mètres à partir des voies et 12% au-delà.

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

ZONE UE : GRANDS ÉQUIPEMENTS

CHAPITRE 6 – STATIONNEMENT

2 – Nombre de places véhicules individuels motorisés par destination de construction

Le nombre de places de stationnement à réaliser par destination de construction est présenté ci-dessous. Toute tranche commencée est due. Le nombre de place est arrondi à l'entier supérieur. La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Nombre de places de stationnement exigé par destination :

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement
HABITATION	Logement	(cf. disposition spécifique conformément aux articles L.151-34, L.151-35 et L.151-36 du Code de l'urbanisme) - Il est exigé que soit réalisé, au minimum, 1 place de stationnement par logement
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		Le nombre de places exigible doit être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres créés par l'équipement.

CHAPITRE 6 – STATIONNEMENT

Dispositions spécifiques conformément aux articles L.151-34, L.151-35 et L.151-36 du Code de l'urbanisme

En application de l'article L151-35 du Code de l'urbanisme il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Toutefois, lorsque les logements mentionnés aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

En application de l'article L.151-36, pour les constructions destinées à l'habitation, autres que celles mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34, situées à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Dispositions communes à toutes les destinations de constructions :

Lorsqu'un terrain bâti fait l'objet d'une division détachant un ou plusieurs lots à bâtir, le nouveau terrain supportant la *construction existante* doit impérativement disposer, a minima, du nombre de places exigible de stationnement pour cette construction selon les règles ci-dessus. Si de nouveaux logements sont créés sur ce terrain, les dispositions générales s'appliquent en plus.

Il n'est pas fixé de règle dans le cadre de la restructuration/rénovation d'une construction existante, d'une extension inférieure à 30 m² de surface de plancher nouvelle.

La suppression de places de stationnement existantes est interdite si cela a pour effet de porter le nombre de places exigible en-deçà des obligations fixées ci-dessus, sauf si elles sont remplacées par de nouvelles places obligatoirement réalisées sur le terrain.

En application de l'article L. 151-33 du Code de l'urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, 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.

Obligations en matière de stationnement pour les véhicules électriques et hybrides

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.

ZONE UE : GRANDS ÉQUIPEMENTS

CHAPITRE 6 – STATIONNEMENT

Article R113-6 à R113-10 du Code de la construction et de l'habitation

Le pré-équipement d'un emplacement de stationnement tel que défini à l'article L. 113-11 rend possible la mise à disposition de l'énergie électrique au point de recharge et est dimensionné en fonction de la puissance électrique nécessaire au déploiement ultérieur des points de recharge.

Les conduits mis en place pour le passage des câbles électriques sont dimensionnés pour autoriser un passage carré d'au moins 100 mm de côté.

L'énergie électrique est délivrée soit par un tableau général basse tension de l'installation électrique intérieure du bâtiment, situé en aval d'un point de livraison spécifique ou non à l'infrastructure de recharge des véhicules électriques, soit par un ouvrage du réseau public d'électricité situé sur l'emprise du bâtiment. Ces équipements ou ouvrages sont dimensionnés de façon à pouvoir alimenter au moins 20 % de la totalité des emplacements de stationnement, avec au minimum un emplacement.

La configuration des emplacements de stationnement pré-équipés est compatible avec la mise en place ultérieure d'un pilotage des points de recharge.

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

ZONE UE : GRANDS ÉQUIPEMENTS

CHAPITRE 6 – STATIONNEMENT

3 – Obligations en matière de stationnement des 2 roues non motorisées)

Le décret du 25 juin 2022 ainsi que l'arrêté du 30 juin 2022 relatifs au stationnement vélos doivent être respectés en sus des règles édictées ci-après.

L'espace dédiée au stationnement sécurisé des 2 roues non motorisés et poussettes doit être couvert et éclairé (par système « présentiel »).

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement vélo
HABITATION	Logement	Pour les constructions comprenant 3 logements et plus, il est recommandé : - la réalisation d'un local à cycles clos et couvert d'une superficie minimale de 3 m², aménagé au rez-de-chaussée, à proximité de l'entrée principale. Il donnera dans la mesure du possible directement sur la <i>voie</i> publique. Il peut néanmoins être réalisé en <i>sous-sol</i> en cas d'impossibilité technique avérée et démontrée de le réaliser au rez-de-chaussée. au moins 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales au moins 1,5 m² par logement dans les autres cas
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Équipements publics (hors établissements scolaires)	Au moins 1 place pour 10 employés avec un minimum de 3 m ²
	Équipements publics (établissements scolaires)	- Au moins 1 place pour 12 élèves. - Pour les collèges, lycées et établissements d'enseignement supérieur : il est recommandé au moins 1 place pour 5 élèves.

ZONE UE : GRANDS ÉQUIPEMENTS

CHAPITRE 7 – PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Les projets de construction de bâtiment d'enseignement primaire et secondaire faisant l'objet d'une demande de permis de construire ou d'une déclaration préalable déposée à partir du 1er juillet 2022 sont soumis à la réglementation environnementale en vigueur.

Pour toute construction, la recherche en matière environnementale est encouragée au regard de trois critères principaux :

- Une performance énergétique ;
- Un impact environnemental positif ;
- Une pérennité de la solution retenue.

Dans le cadre des projets de construction ou de rénovation de constructions existantes, l'utilisation de matériaux biosourcés ou géosourcés sera privilégiée. L'emploi de matériaux participant à la démarche de Haute Qualité Environnementale (HQE) est recommandé.

L'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement. Les ouvrages utilisant des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions, tels les capteurs solaires, devront s'insérer au mieux aux constructions en respectant les principes édictés dans les fiches du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse, annexées au présent règlement.

Toute construction nouvelle à destination d'habitation ou d'équipement collectif supérieure à 1000 m² d'emprise au sol doit comporter un dispositif de végétalisation ou de production d'énergie renouvelable en toiture et au moins un dispositif destiné à économiser l'eau.

Les parkings silo ouverts au public de plus de 500 m² d'emprise au sol : doit comporter un dispositif de végétalisation ou de production d'énergie renouvelable en toiture et au moins un dispositif destiné à économiser l'eau.

ZONE UI : ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

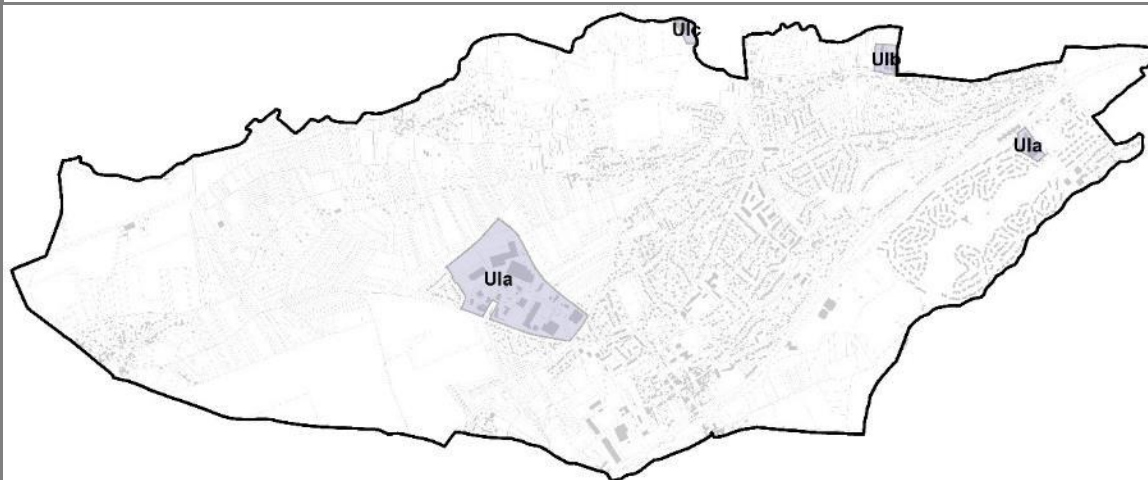
Cette zone correspond aux secteurs d'activités économiques du territoire communal.

Ula = Commerce et activités économiques mixtes

Ulb = activités économiques et industrie liée à l'artisanat

Ulc = entrepôt et industrie lié à l'artisanat

Le secteur **Ulb** est concerné par un **périmètre en attente d'un projet d'aménagement global** (PAPAG), les dispositions suivantes s'appliquent : *Au sein du périmètre en attente d'un projet d'aménagement global au titre des dispositions de l'article L 151-41 5° du Code de l'urbanisme, sont autorisées uniquement les extensions de constructions existantes à la date d'application du présent règlement (29/01/2025), dans la limite de 20 m² de Surface de Plancher.*



Carte fournie à titre indicatif – Le plan de zonage fait foi

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

ZONE UI : ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

ZONE UI : ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

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

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
Logement		X	À condition que : • les logements soient destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des constructions et installations autorisées. • les constructions soient limitées à 100 m² de surface de plancher par unité foncière.
Hébergement	X		
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail	UIb, UIc	UIa	
Restauration	UIb	UIa, UIc	
Commerce de gros	UIb, UIc	UIa	
Activités de services avec accueil d'une clientèle	UIc	UIa, UIb	
Hôtel	UIb et UIc	UIa	
Autre hébergement touristique	UIb et UIc	UIa	
Cinéma	X		
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRES, SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie		X	À condition Que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries, l'assainissement et les capacités de stationnement.
Entrepôt	UIb, UIc	UIa	
Bureau		UIa, UIb, UIc	
Centre de congrès et d'exposition	X		
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	X		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
Salles d'art et de spectacles	X		
Équipements sportifs	X		
Autres équipements recevant du public	X		
Lieu de culte	X		
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole	X		
Exploitation forestière	X		

ZONE UI : ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

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

Sont interdits :

- Les *sous-sols* et caves dans les secteurs inondables,
- les dépôts de matériaux ou de matériels, d'épaves de manière pérenne,
- la création d'aire de dépôt de véhicules, résidences mobiles de loisirs,
- le stationnement de caravane à l'extérieur de *bâtiment* clos et couvert, dès lors qu'elle est susceptible de porter atteinte à la configuration des lieux, à l'esthétique du paysage et des espaces communaux ou d'impacter des vues paysagères,
- les habitations légères de loisirs, conformément à l'article R111-38,
- les constructions légères de type baraquement, bungalows, bases vie, en dehors des périodes de chantier,
- les *affouillements* et *exhaussements* du sol, sauf s'ils sont nécessaires à des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone et qu'ils ne sont pas excessifs.
- Les installations classées soumises à enregistrement ou à autorisation

Sont autorisés, dans le respect des destinations et sous-destinations autorisées :

- En secteur UIb : au titre des dispositions de l'article L 151-41 5° du Code de l'urbanisme, sont autorisées uniquement les extensions de constructions existantes à la date d'application du présent règlement, dans la limite de 20 m² de Surface de Plancher.
- L'aménagement des *installations classées* existantes, sous réserve que les travaux soient de nature à ramener les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage et à améliorer l'aspect général des constructions et installations.
- Les *installations classées* soumises à déclaration si elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants ou usagers de la zone (exemple : activité de type pressing).
- Les antennes relais. Une intégration paysagère optimale devra être recherchée afin qu'elles soient le plus discret dans le grand paysage. Les pylônes ne pourront excéder 30 mètres de hauteur afin de limiter l'impact environnemental.
- La commune pourra refuser le pylône si elle considère que :
 - le projet impacte trop la perméabilité du sol,
 - Le projet est situé trop proche d'une antenne ou d'un pylône déjà existant

CHAPITRE 1 – MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Mixité fonctionnelle et diversité commerciale

Au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme, le changement de destination des locaux artisanaux et commerciaux de détail situés en rez-de-chaussée le long des voies*, ou sections de voies*, et dans les secteurs repérés aux documents graphiques par figuré linéaire « diversité commerciale », est interdit à l'exception des cas suivants :

- Le changement de sous-destination en restauration ;
- Le changement de sous-destination en service avec accueil d'une clientèle

ZONE UI : ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.1 - Implantation des constructions par rapport à l'alignement

Les règles générales :

Les constructions doivent être implantées en retrait de 6 mètres minimum par rapport à l'alignement.

Toutefois, les constructions se trouvant à proximité d'une route départementale doivent être implantées en retrait de 10 mètres minimum par rapport à l'alignement

Les règles particulières :

Les règles générales ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux annexes à la construction.
- Aux équipements d'intérêt collectif et services publics

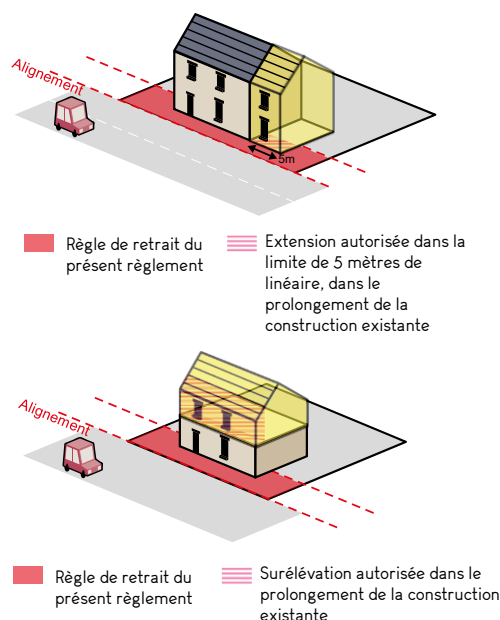
Une implantation différente de celle autorisée est possible (sous réserve de respecter les autres règles du présent règlement) pour les extensions et surélévations de constructions existantes non conformes aux dispositions d'implantation par rapport aux voies ou emprises publiques du présent règlement, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante et l'environnement paysager immédiat. Dans ce cas, les constructions, ou parties de constructions à édifier doivent être réalisées, avec un recul par rapport à l'alignement au moins égal à celui de la construction existante à la date d'approbation du présent règlement.

Le linéaire de façade créé dans la marge de retrait ne doit pas excéder 5 mètres.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux règles d'implantation des constructions par rapport à l'alignement :

- si les dispositions ou les contraintes propres au fonctionnement du service public rendent difficile le respect de ces règles ;
- si cela permet une meilleure intégration dans le contexte environnant.

C'est le cas particulièrement pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (les lignes de transport d'électricité, transformateurs électriques, ainsi que pour les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques).



ZONE UI : ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La règle générale :

Les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives

En limite avec les zones UR1, UR1p, UR2, UR3, UH, UCV, la *marge minimale de retrait* par rapport aux *limites séparatives* est égale à la hauteur de la construction mesurée au point le plus haut avec un minimum de 10 mètres

La *marge minimale de retrait* par rapport aux *limites séparatives* doit respecter les prescriptions suivantes :

- si la *façade* et/ou toiture de la construction comporte une/des *ouverture(s) créant des vues* en direction de la *limite séparative*, la *marge de retrait* doit être au moins égale à 8 mètres,
- Dans les autres cas, la *marge de retrait* doit être au moins égale à 4 mètres.

ZONE UI : ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Les règles particulières :

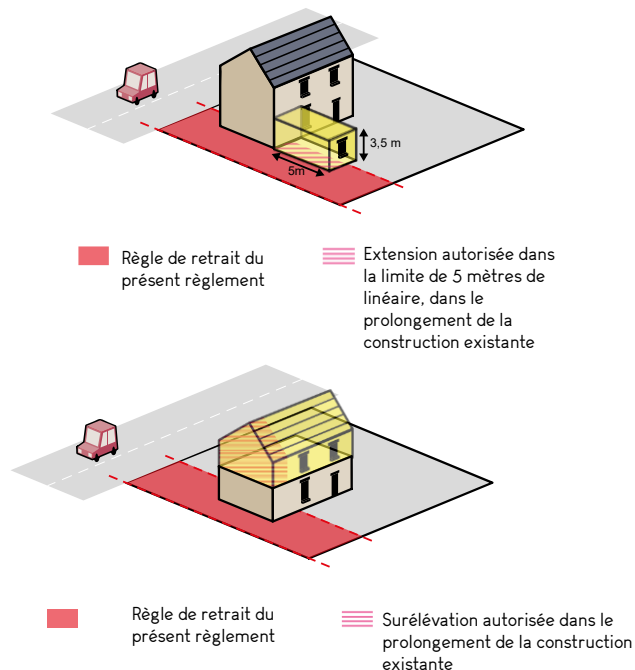
Une implantation différente de celle autorisée est possible (sous réserve de respecter les autres règles du présent règlement) pour les extensions et surélévations de constructions existantes non conformes aux dispositions (implantation par rapport aux limites séparatives) du présent règlement, afin d'harmoniser les implantations avec la *construction existante* et l'environnement paysager immédiat. Dans ce cas, les constructions, ou parties de constructions à édifier doivent être réalisées, avec un recul par rapport aux *limites séparatives* au moins égal à celui de la *construction existante* à la date d'approbation du présent règlement.

L'extension réalisée dans la *marge de retrait* est limitée à une hauteur de 3,50 mètres au point le plus haut.

Le linéaire de *façade* créé dans la *marge de retrait* ne doit pas excéder 5 mètres.

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux règles d'implantation des constructions par rapport à l'*alignement* :
- si les dispositions ou les contraintes propres au fonctionnement du service public rendent difficile le respect de ces règles ;
- si cela permet une meilleure intégration dans le contexte environnant.

C'est le cas particulièrement pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (les lignes de transport d'électricité, transformateurs électriques, ainsi que pour les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques).



ZONE UI : ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.3 – Implantation des constructions sur un même terrain

La règle générale :

Lorsque plusieurs constructions principales, implantées sur une même *unité foncière*, ne sont pas contiguës, la distance mesurée en tout point séparant les *façades* en vis à vis de ces deux constructions doit être au moins égale à :

- 8 mètres dès lors qu'une des *façades* et/ou *toiture* en vis-à-vis comporte une ou des *ouverture(s) créant des vues*.
- 4 mètres dans les autres cas.

2.4 - Emprise au sol maximale des constructions

La règle générale :

L'*emprise au sol* maximale des constructions est fixée à 70 % de la superficie de l'*unité foncière*.

2.5 - Hauteur maximale des constructions

La règle générale :

La hauteur maximale est fixée à 12 mètres au point le plus haut.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs hors pylône d'antenne relais limité à 30 mètres.

ZONE UI : ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

CHAPITRE 3 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les terrains bâtis ou non bâtis, les constructions de toute nature, doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à l'harmonie des paysages, dans le respect des caractéristiques des quartiers de Breuillet.

L'autorisation ou la déclaration nécessaire à la réalisation des travaux peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, les 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 (conformément à l'article R111-27 du Code de l'urbanisme).

Les imitations de matériaux, tels que faux moellons, fausses briques, faux pans de bois et faux marbres, ainsi que l'emploi en parements extérieurs de matériaux non qualitatifs sont interdits.

3.1 – Les façades

Toutes les *façades* des constructions doivent être traitées avec le même soin que les *façades* principales et en harmonie avec elles.

Toute intervention sur une *façade* doit conduire à améliorer l'aspect extérieur de la construction ainsi que son état sanitaire et / ou sa performance énergétique.

Les matériaux brillants ou réfléchissants sont interdits.

3.2 – Les percements

Les percements doivent être intégrés dans la composition générale des *façades* (proportions, rythme et éléments de modénature). Les techniques et choix de percements doivent être étudiés en fonction des caractéristiques des constructions.

3.3 – Les devantures commerciales

A titre de rappel, les devantures commerciales doivent respecter le règlement local de publicité en vigueur.

Les devantures commerciales doivent être conçues en harmonie avec les dimensions et la composition de la *façade* dans laquelle elles s'intègrent, sans masquer les éléments décoratifs architecturaux.

Les percements destinés à recevoir des vitrines doivent respecter la composition d'ensemble de la *façade* et doivent être adaptés à l'architecture de la construction.

Le choix des matériaux et des couleurs doit se faire dans le respect de la typologie architecturale de la construction et de son environnement bâti.

Sauf impossibilité d'ordre technique ou architectural, les coffres d'enroulement des grilles de fermeture ne doivent pas être disposés en saillie. Les dispositifs de protection doivent en outre privilégier une transparence visuelle maximale.

3.4 – Les dispositifs techniques (climatiseur, pompe à chaleur...) en façade

Les dispositifs techniques (climatisation, pompe à chaleur...) devront être installés de façon à ne pas être visible depuis l'espace public et disposer d'une protection anti-bruit type coffre afin de répondre aux normes sonores, en harmonie avec la *façade*. Les dispositifs techniques en saillie sont interdits sur le domaine public.

ZONE UI : ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

CHAPITRE 3 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

3.5 – Les toitures

Panneaux solaires

L'installation de capteurs solaires (thermiques, photovoltaïques, ...) est admise à condition de respecter les principes édictés dans les fiches du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse, qui sont annexées au présent règlement.

Les dispositifs techniques (climatiseur, pompe à chaleur, antenne) en toiture

Les accessoires techniques tels que les édicules d'ascenseur, extracteurs, caissons de climatisation ou pompes à chaleur, etc. doivent être masqués au maximum dans le volume de la toiture. Un dépassement de 1 mètre maximum de la hauteur de la construction est autorisé.

Les antennes doivent être disposées de manière à limiter leur impact visuel depuis les emprises et voies publiques.

3.6 – Les clôtures

Dispositions applicables aux clôtures le long des voies publiques ou privées, ou emprises publiques :

La hauteur de toutes clôtures est limitée à 1,80 mètre à l'alignement. Cette hauteur maximale peut être dépassée en cas de réfection à l'identique de la clôture ou pour des raisons de sécurité liées à la nature de l'activité.

Dans les secteurs soumis aux risques d'inondation (vallée de l'Orge, Rémarde, Renarde), les clôtures ne doivent pas constituer un obstacle au passage de l'eau dans le cas de crues et de décrues.

Dans le cas de clôtures végétales, les haies doivent être composées d'au moins trois essences locales, implantées dans le respect des règles du Code civil. Toute haie végétale de clôture existante doit être conservée ou remplacée par des plantations équivalentes, à l'exception de haies de thuyas qui seront remplacées par une haie végétale composée d'au moins trois essences locales.

Les clôtures doivent comprendre des passages pour la petite « faune » d'une dimension minimum de 13 cm par 13 cm, disposés à intervalles fixes tous les 3 mètres minimum.

Pour les nouvelles clôtures, les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte des unités foncières par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur de la clôture ou, en cas de construction à l'alignement des voies, dans la composition de la façade. Pour les clôtures et constructions existantes, les éléments en saillie sur le domaine public sont tolérés.

Les portails et portillons doivent être de qualité, simples et proportionnés à la clôture à laquelle ils se rattachent. Ils sont traités en harmonie avec la clôture (couleurs, matériaux) et la conception architecturale d'ensemble des constructions et espaces libres. Ils sont ajourés, sans excès de surcharges décoratives.

Les battants de portails et portillons ne doivent pas s'ouvrir sur le domaine public. Pour des raisons de sécurité (voies d'accès rapides et très circulées notamment les voies départementales) et pour des raisons techniques liées à l'aménagement de l'unité foncière, le long des voies ouvertes à la circulation publique, les ouvrants pourront être implantés en retrait de 5 mètres minimum.

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

ZONE UI : ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

CHAPITRE 3 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Dispositions applicables aux *clôtures* le long des voies publiques ou privées, ou emprises publiques :

Code couleur	Autorisé	Interdit

COMPOSITION DE LA CLÔTURE	UI
Mur bahut d'une hauteur de 0,60 m maximum, éventuellement surmonté d'une grille ou d'un barreaudage vertical en aluminium, ferronnerie ou en bois doublé ou non d'une haie végétale	
Mur plein enduit	
Mur plein en pierre meulière	
Grillage ou clôture bois	
Grillage ou clôture bois doublé d'une haie/plantes grimpantes	
Haie	
• Panneaux bois • Lames non ajourées • Plaques de béton préfabriquées • Bardage acier • Lames PVC • Éléments d'occultation rapportés (lames occultantes, bâches, lames occultantes en plastique, canisses, brandes, haies artificielles...) • Tout autre type d'occultant • Tessons de bouteille ou autre dispositif coupant et contondant	

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

ZONE UI : ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

CHAPITRE 3 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Dispositions applicables aux clôtures à limites séparatives :

La hauteur de toutes clôtures est limitée à 2 mètres en limites séparatives.

Dans le cas de clôtures végétales, les haies doivent être composées de trois essences locales au minimum, implantées dans le respect des règles du Code civil. La plantation de thuya est interdite.

Les clôtures doivent comprendre des passages pour la petite « faune » d'une dimension minimum de 13 cm par 13 cm, disposés à intervalles fixes tous les 3 mètres minimum.

Dans les secteurs soumis aux risques d'inondation (vallée de l'Orge, Rémarde, Renarde), les clôtures ne doivent pas constituer un obstacle au passage de l'eau dans le cas de crues et de décrues.

Code couleur	Autorisé	Interdit

COMPOSITION DE LA CLÔTURE	UI
Mur bahut d'une hauteur de 0,60 m maximum, éventuellement surmonté d'une grille ou d'un barreaudage vertical en aluminium, ferronnerie ou en bois doublé ou non d'une haie végétale	
Mur plein enduit	
Mur plein en pierre meulière	
Grillage ou clôture bois	
Grillage ou clôture bois doublé d'une haie/plantes grimpantes	
Haie	
- Fils barbelés - Panneaux bois - Lames non ajourées - Plaques de béton préfabriquées - Bardage acier - Lames PVC - Éléments d'occultation rapportés (lames occultantes, bâches, brandes, canisses, haies artificielles...) - Tout autre type d'occultant - Tessons de bouteille ou autre dispositif coupant et contondant	

ZONE UI : ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

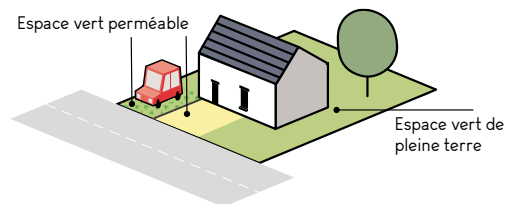
CHAPITRE 4 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les règles générales :

La part minimale de la superficie de *l'unité foncière* qui doit être traitée en *espace vert* est fixée à 20 % composée comme suit :

- 15% de la superficie de l'unité foncière en espaces verts *de pleine terre*
- 5 % de la superficie de l'unité foncière en espaces verts perméables

Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols. Ainsi en complément des dispositions ci-dessus, pour les espaces libres restants destinés aux circulations et stationnement, toute imperméabilisation des sols est interdite s'il existe techniquement une alternative perméable. Les espaces libres devront être végétalisés et arborés.



ZONE UI : ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

CHAPITRE 5 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET DES RÉSEAUX

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS :

Pour la prise en charge de l'entretien des voiries par Cœur d'Essonne Agglomération lors des opérations de rétrocession, le constructeur doit respecter les prescriptions techniques transmises lors de la délivrance des demandes d'autorisation d'urbanisme.

1 – Règles relatives aux *accès* sur les *voies* publiques

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

Aucune opération ne peut prendre *accès* sur les sentiers ou chemins non carrossables.

La disposition des *accès* doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les *accès* doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs *voies* publiques, l'*accès* sur celle de ces *voies* qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

À l'exception des secteurs concernés par une orientation d'aménagement et de programmation sectorielle, pour toute opération, il ne pourra être créé plus d'un accès véhicule sur les voies publiques, par *unité foncière*.

Les *accès* doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc... Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Dans la zone Ula, la création d'accès directs est interdite sur les rues de la Folleville et de la Boissière.

2 – Règles relatives à la desserte de la parcelle

Toute autorisation d'occupation du sol peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des *voies* publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également être refusée si les *accès* sont insuffisamment dimensionnés compte-tenu du nombre de m² de *surface de plancher* projetés, ou si les *accès* présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité est appréciée par le gestionnaire de la voirie compte-tenu, notamment, de la disposition des *accès*, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La desserte de la parcelle peut être assurée soit par une *voie* publique soit par une servitude légalement instituée sur une emprise privée.

Dans tous les cas, la largeur minimale de l'accès doit être proportionnée à l'activité desservie.

3 – Règles relatives aux *voies* créées sur les parcelles pour la desserte des constructions

Les *voies* privées créées sur les parcelles pour desservir les constructions ou les parkings doivent être de dimensions suffisantes pour répondre, dans des conditions satisfaisantes de confort et sécurité, aux besoins générés par le programme de construction projeté. Les *voies* doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cyclistes, au besoin par des aménagements de *voie* spécifiques aux vélos. Leur largeur est définie suivant le nombre de logements créés. Les *voies* en impasse, doivent être aménagées à leur extrémité avec une aire de retournement de telle sorte que les véhicules puissent tourner aisément, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères (*voies* publiques) et de secours.

ZONE UI : ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

CHAPITRE 5 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET DES RÉSEAUX

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT :

1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable et alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits (à l'exception des poteaux d'incendie).

Lorsqu'il est envisagé d'utiliser l'eau potable pour alimenter un réseau ou un circuit fermé pouvant présenter des risques particuliers pour la distribution située en amont, tout particulier et toute activité doit respecter les consignes de sécurité vis-à-vis du réseau en disposant des disconnecteurs ou des réservoirs de coupures ou des bacs de déconnexion pour pallier d'éventuels retours vers celui-ci.

2 – Assainissement

Il est rappelé que les conditions et modalités de déversement des eaux usées et des eaux pluviales doivent être conformes au règlement du service public d'assainissement intercommunal en vigueur défini par Cœur d'Essonne Agglomération

Eaux usées domestiques

L'assainissement doit être prévu en système séparatif. Les eaux usées doivent être raccordées au collecteur existant. Les constructions doivent respecter le règlement communautaire de l'assainissement collectif de Cœur d'Essonne Agglomération en vigueur. Une demande d'autorisation de raccordement devra impérativement être effectuée auprès des services techniques de Cœur d'Essonne Agglomération (CDEA).

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

À défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis conformément à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction sera alors directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé. Les déclarations d'installation ou de réhabilitation de dispositifs individuels sont instruites par le Syndicat de l'Orge.

Eaux usées non domestiques

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de rejet, conformément à l'article L.1331-10 du code de la Santé Publique. Toute installation artisanale et/ou commerciale sera équipée d'un dispositif de prétraitement adapté à la nature de l'activité avant rejet au réseau public de collecte des eaux usées, dans le cadre d'une convention de rejet avec le gestionnaire de l'ouvrage public.

ZONE UI : ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

CHAPITRE 5 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET DES RÉSEAUX

Eaux pluviales

Conformément aux prescriptions du règlement communautaire de l'assainissement collectif de Cœur d'Essonne Agglomération en vigueur, joint en annexe sanitaire, les constructions et aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du Code Civil).

Le principe général de la gestion des eaux pluviales dans les secteurs urbanisés est le « zéro rejet » pluvial dans les réseaux d'eaux pluviales.

Les eaux pluviales seront, selon la nature du sol, traitées au plus près du point de chute, avec comme mode de gestion privilégié au choix :

- l'infiltration à la parcelle ; l'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière via des ouvrages conçus par des techniques fondées sur la nature (à ciel ouvert type jardin de pluie, noue, tranchée drainante).
- le stockage aérien (espaces extérieurs submersibles, noues) ;
- la mise en œuvre de toitures végétalisées, avec infiltration du surplus à l'aide des solutions énoncées précédemment ;
- le stockage par cuve et récupérateurs d'eau pour une réutilisation à usage domestique avec infiltration du surplus à l'aide des solutions énoncées précédemment ;
- seul le surplus ne pouvant être géré autrement étant dirigé vers du stockage plus profond (bassin enterré...), déconseillé dans le cas de nappes sub-affleurantes.

Dans les cas d'impossibilité technique d'application du « zéro » rejet pluvial, si les possibilités d'infiltration sont insuffisantes, le rejet de l'excédent non-infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel ou vers un réseau de transport d'eaux pluviales après limitation de débit conforme au SAGE Orge Yvette (1 L/s/ha à la date d'adoption de la présente révision).

Le rejet des eaux pluviales au milieu naturel doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents. La qualité des eaux pluviales rejetées dans le milieu doit être compatible avec le milieu et il convient le cas échéant de mettre en place des dispositifs pour traiter les effluents en particulier s'ils sont pollués par hydrocarbures ou des métaux lourds.

Les eaux pluviales collectées depuis les constructions, y compris sur les balcons, à partir des constructions et aménagements nouveaux, ne peuvent pas être rejetées sur la voie publique.

Les immeubles édifiés ou aménagés postérieurement à l'exécution des canalisations publiques de collecte d'eaux usées doivent y être raccordés avant que l'immeuble ne soit livré pour son usage définitif.

Tout nouveau raccordement ou toute modification d'un raccordement existant au réseau d'assainissement doit préalablement faire l'objet d'une demande d'autorisation.

Les travaux de raccordement, y compris le branchement sous domaine public, sont à la charge des propriétaires conformément aux articles L.1331-1 et suivants du Code de la Santé Publique.

Toute création ou modification de branchement d'assainissement est soumise à la réalisation d'un contrôle de conformité du raccordement en domaine privé et en domaine public.

Les dispositions techniques applicables au projet de construction sont précisées dans l'avis du service d'assainissement annexé à l'avis sur demande d'autorisation d'urbanisme.

ZONE UI : ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

CHAPITRE 5 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET DES RÉSEAUX

3 – Déchets

Il est rappelé que les conditions et modalités de la collecte des déchets ménagers et assimilés doivent être conformes au règlement intercommunal en vigueur défini par Cœur d'Essonne Agglomération.

Toute construction ou installation doit être desservie par une *voie* publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination, notamment les caractéristiques des *accès* doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte pour la collecte des ordures ménagères.

Toute opération (construction, division...) doit disposer d'un espace réservé pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des différents déchets.

Pour les constructions à destination d'habitation comprenant 6 logements et plus, un local réservé au stockage intermédiaire des encombrants doit être réalisé. Les locaux doivent être dimensionnés en fonction du nombre d'habitants desservis et permettre le stockage des encombrants des habitants entre deux dates de collecte.

4 – Desserte téléphonique, fibre optique, électrique, télédistribution et gaz

Le raccordement des constructions aux réseaux téléphonique, fibre optique, électrique, télédistribution et gaz devra être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

Pour la prise en charge de l'entretien des installations d'éclairage public et de feux tricolores par Cœur d'Essonne Agglomération lors des opérations de rétrocession, le constructeur doit respecter les prescriptions techniques transmises lors de la délivrance des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Concernant la fibre optique, tout maître d'ouvrage, constructeur et aménageur doit réaliser les ouvrages et réseaux de télécommunications électroniques permettant le déploiement de la fibre optique, conformément aux dispositions techniques de Cœur d'Essonne Agglomération.

5– Les raccordements aux réseaux

- Les raccordements aux réseaux doivent être souterrains.
- La dimension et l'emplacement des armoires techniques doivent être intégrés à un élément constructif et le moins visible possible depuis l'espace public.

ZONE UI : ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

CHAPITRE 6 – STATIONNEMENT

1 – Dimensions des places et des *voies d'accès*, aires de dégagement

Les places de stationnement doivent avoir une dimension minimale de 2,50 mètres de largeur et de 5 mètres de longueur.

Les places de stationnement pour les personnes à mobilité réduite doivent avoir une dimension minimale de 3,30 mètres de largeur et de 5 mètres de longueur.

Les dimensions et pentes des places de stationnement accessibles aux personnes à mobilité réduite devront répondre, selon le cas, aux spécifications des réglementations en vigueur relatives à l'accessibilité aux personnes handicapées des établissements recevant du public lors de leur construction et des installations ouvertes au public lors de leur aménagement.

Une bande de dégagement de 5 mètres permettant les manœuvres des véhicules à l'intérieur des unités foncières doit être respectée.

Les places réalisées en dehors des constructions doivent être perméables.

Les places commandées sont interdites.

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

La valeur de la pente des rampes d'*accès* au *sous-sol* ne doit pas excéder 7% dans les 5 premiers mètres à partir des voies et 12% au-delà.

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

ZONE UI : ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

CHAPITRE 6 – STATIONNEMENT

2 – Nombre de places véhicules individuels motorisés par destination de construction

Le nombre de places de stationnement à réaliser par destination de construction est présenté ci-dessous. Toute tranche commencée est due. Le nombre de place est arrondi à l'entier supérieur. La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Nombre de places de stationnement exigé par destination :

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement
HABITATION	Logement	(cf. disposition spécifique conformément aux articles L.151-34, L.151-35 et L.151-36 du Code de l'urbanisme) - Il est exigé que soit réalisée, au minimum, 1 place des stationnement par logement
COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail	1 place de stationnement par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher - Une place de livraison minimum est exigée pour tout ensemble
	Activités de services avec accueil d'une clientèle	1 place de stationnement par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRES, SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Bureau	- À moins de 500 m d'un point de desserte de transport en commun structurante : maximum 1 place de stationnement par tranche entamée de 45 m² de <i>surface de plancher</i>. - Au-delà d'un rayon de 500 m d'un point de desserte de transport en commun structurante : minimum 1 place de stationnement par tranche entamée de 55 m² de <i>surface de plancher</i>

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

ZONE UI : ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

CHAPITRE 6 – STATIONNEMENT

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRES, SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie	- Jusqu'à 1000 m² de surface de plancher, 1 place de stationnement par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher. - Au-delà de 1000 m² de surface de plancher, les normes de stationnement pourront déroger à la règle sous réserve de la transmission d'une note d'étude particulière de fréquentation qui devra être jointe à la demande de permis de construire. - Une place de livraison minimum PL est également exigée pour tout local de plus de 250 m² de surface de plancher.
	Entrepôt	- Jusqu'à 1000 m² de surface de plancher, 1 place de stationnement par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher. - Au-delà de 1000 m² de surface de plancher, les normes de stationnement pourront déroger à la règle sous réserve de la transmission d'une note d'étude particulière de fréquentation qui devra être jointe à la demande de permis de construire. - Une place de livraison minimum PL est également exigée pour tout local de plus de 250 m² de surface de plancher.
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		Le nombre de places exigible doit être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres créés par l'équipement.

ZONE UI : ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

CHAPITRE 6 – STATIONNEMENT

Dispositions communes à toutes les destinations de constructions :

Lorsqu'un terrain bâti fait l'objet d'une division détachant un ou plusieurs lots à bâtir, le nouveau terrain supportant la *construction existante* doit impérativement disposer, a minima, du nombre de places exigible de stationnement pour cette construction selon les règles ci-dessus. Si de nouveaux logements sont créés sur ce terrain, les dispositions générales s'appliquent en plus.

Il n'est pas fixé de règle dans le cadre de la restructuration/rénovation d'une construction existante, ou d'une extension inférieure à 30 m² de surface de plancher nouvelle.

La suppression de places de stationnement existantes est interdite si cela a pour effet de porter le nombre de places exigible en-deçà des obligations fixées ci-dessus, sauf si elles sont remplacées par de nouvelles places obligatoirement réalisées sur le terrain.

En application de l'article L. 151-33 du Code de l'urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, 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.

Obligations en matière de stationnement pour les véhicules électriques et hybrides

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.

Article R113-6 à R113-10 du Code de la construction et de l'habitation

Le pré-équipement d'un emplacement de stationnement tel que défini à l'article L. 113-11 rend possible la mise à disposition de l'énergie électrique au point de recharge et est dimensionné en fonction de la puissance électrique nécessaire au déploiement ultérieur des points de recharge.

Les conduits mis en place pour le passage des câbles électriques sont dimensionnés pour autoriser un passage carré d'au moins 100 mm de côté.

L'énergie électrique est délivrée soit par un tableau général basse tension de l'installation électrique intérieure du bâtiment, situé en aval d'un point de livraison spécifique ou non à l'infrastructure de recharge des véhicules électriques, soit par un ouvrage du réseau public d'électricité situé sur l'emprise du bâtiment. Ces équipements ou ouvrages sont dimensionnés de façon à pouvoir alimenter au moins 20 % de la totalité des emplacements de stationnement, avec au minimum un emplacement.

La configuration des emplacements de stationnement pré-équipés est compatible avec la mise en place ultérieure d'un pilotage des points de recharge.

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

ZONE UI : ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

CHAPITRE 6 – STATIONNEMENT

3 – Obligations en matière de stationnement des 2 roues non motorisées)

Le décret du 25 juin 2022 ainsi que l'arrêté du 30 juin 2022 relatifs au stationnement vélos doivent être respectés en sus des règles édictées ci-après.

L'espace dédiée au stationnement sécurisé des 2 roues non motorisés et poussettes doit être couvert et éclairé (par système « présentiel »).

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement vélo
HABITATION	Logement	Pour les constructions comprenant 3 logements et plus, il est recommandé : - la réalisation d'un local à cycles clos et couvert d'une superficie minimale de 3 m², aménagé au rez-de-chaussée, à proximité de l'entrée principale. Il donnera dans la mesure du possible directement sur la <i>voie</i> publique. Il peut néanmoins être réalisé en <i>sous-sol</i> en cas d'impossibilité technique avérée et démontrée de le réaliser au rez-de-chaussée. au moins 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales au moins 1,5 m² par logement dans les autres cas
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRES, SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Bureau	Au moins 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher , avec un minimum de 3 m ² .
	Industrie	Au moins 1 place pour 10 employés avec un minimum de 3 m ²
	Entrepôt	

COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES		Au moins 1 place pour 10 employés avec un minimum de 3 m ²
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Équipements publics (hors établissements scolaires)	Au moins 1 place pour 10 employés avec un minimum de 3 m ²

ZONE UI : ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

CHAPITRE 7 – PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Règlementation environnementale

Les projets de construction de maison individuelle et de logement collectif faisant l'objet d'une demande de permis de construire ou d'une déclaration préalable déposée à partir du 1er janvier 2022 et les projets de construction de bureau et de bâtiment d'enseignement primaire et secondaire faisant l'objet d'une demande de permis de construire ou d'une déclaration préalable déposée à partir du 1er juillet 2022 sont soumis à la réglementation environnementale en vigueur.

Pour toute construction, la recherche en matière environnementale est encouragée au regard de trois critères principaux :

- Une performance énergétique ;
- Un impact environnemental positif ;
- Une pérennité de la solution retenue.

Dans le cadre des projets de construction ou de rénovation de constructions existantes, l'utilisation de matériaux biosourcés ou géosourcés sera privilégiée. L'emploi de matériaux participant à la démarche de Haute Qualité Environnementale (HQE) est recommandé.

L'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement. Les ouvrages utilisant des énergies renouvelables pour l'alimentation énergétique des constructions, tels les capteurs solaires, devront s'insérer au mieux aux constructions en respectant les principes édictés dans les fiches du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse, annexées au présent règlement.

Toute construction nouvelle à destination d'équipement collectif supérieure à 1000 m² d'emprise au sol doit comporter un dispositif de végétalisation ou de production d'énergie renouvelable en toiture et au moins un dispositif destiné à économiser l'eau.

Toute construction nouvelle à destination de commerces et activités de services, autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires, ainsi que les parkings silo ouverts au public de plus de 500 m² d'emprise au sol : doit comporter un dispositif de végétalisation ou de production d'énergie renouvelable en toiture et au moins un dispositif destiné à économiser l'eau.

IV. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES URBAINES

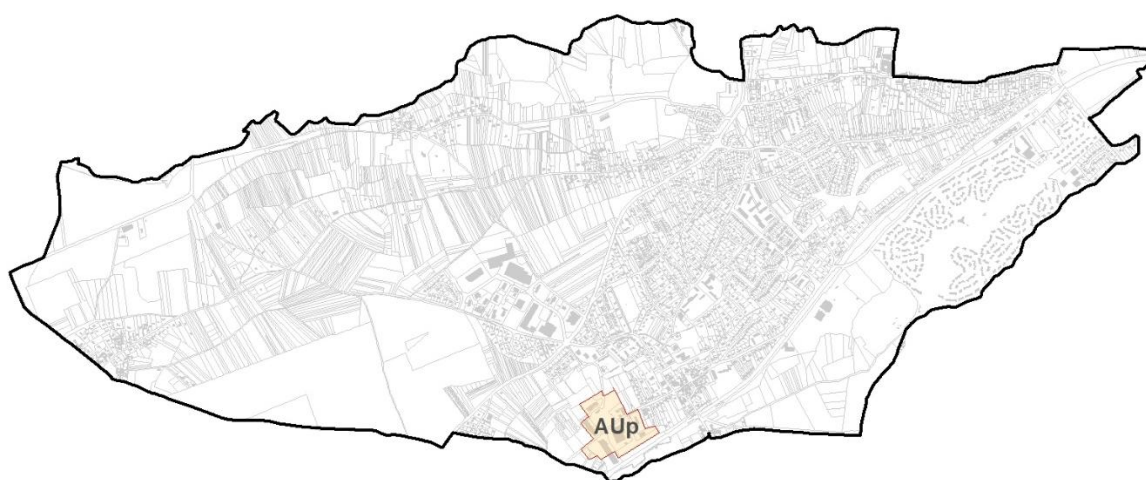


V. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONE À URBANISER

ZONE AUP : SECTEUR À URBANISER DU PONT DES GAINS

Cette zone correspond au site de projet du Pont des Gains

La **zone AUp** correspond au site de projet du Pont des Gains destiné à l'implantation d'un quartier durable correspondant à de l'habitat divers : petits collectifs, intermédiaire, collectifs et logements sociaux, à des équipements d'intérêts collectifs et durables ainsi qu'à des activités économiques et agricoles compatibles avec le caractère résidentiel de la zone. Ce quartier devra intégrer son environnement en le protégeant, préservant et en le mettant en valeur afin d'obtenir une maîtrise exemplaire.



Carte fournie à titre indicatif – Le plan de zonage fait foi

V. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

ZONE AUP : SECTEUR À URBANISER DU PONT DES GAINS

ZONE AUP : SECTEUR À URBANISER DU PONT DES GAINS

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

L'urbanisation de la zone AUp est conditionnée par :

- La compatibilité avec l'Orientation d'aménagement et de Programmation Pont des Gains sur la totalité du secteur
- Le renforcement des équipements (desserte et accès, réseaux d'énergie, d'eau et d'électricité, assainissement) et peut se faire au fur et à mesure du renforcement desdits réseaux.

V. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

ZONE AUP : SECTEUR À URBANISER DU PONT DES GAINS

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

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières
HABITATION			
Logement		x	
Hébergement		x	A condition que la surface de plancher n'excède pas 600 m ² et qu'elle ne présente pas de gênes en termes de nuisances ou de circulation.
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail		X	A condition que la surface de vente de chaque cellule commerciale n'excède pas 200m ² et qu'elle ne présente pas de gênes en termes de nuisances ou de circulation.
Restauration		x	A condition que la surface de plancher n'excède pas 200 m ² et qu'elle ne présente pas de gênes en termes de nuisances ou de circulation.
Commerce de gros	X		
Activités de services avec accueil d'une clientèle		X	A condition que la surface de plancher n'excède pas 600 m ² et qu'elle ne présente pas de gênes en termes de nuisances ou de circulation.
Hôtel	X		
Autre hébergement touristique	X		
Cinéma	X		
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRES, SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie		x	- Que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme soient compatibles avec l'habitat et avec les infrastructures existantes, notamment les voiries, l'assainissement et les capacités de stationnement.
Entrepôt	X		
Bureau		x	
Centre de congrès et d'exposition	x		
Cuisine dédiée à la vente en ligne	x		

V. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

ZONE AUP : SECTEUR À URBANISER DU PONT DES GAINS

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

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	X		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	À condition : - Que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme soient compatibles avec l'habitat et avec les infrastructures existantes, notamment les voiries, l'assainissement et les capacités de stationnement.
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		x	
Salles d'art et de spectacles		X	
Équipements sportifs		x	
Autres équipements recevant du public		X	
Lieu de culte	X		
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole		x	À condition : - Que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme soient compatibles avec l'habitat et avec les infrastructures existantes, notamment les voiries, l'assainissement et les capacités de stationnement.
Exploitation forestière	X		

ZONE AUP : SECTEUR À URBANISER DU PONT DES GAINS

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

Sont interdits :

- Les sous-sols et caves dans les secteurs inondables.
- Les dépôts et le stockage de matériaux ou de matériels, de matériaux de démolition et de matériaux de construction, de quelque nature que ce soit.
- Les installations classées autres que celles autorisées sous condition
- La création d'aire de dépôt de véhicules, résidences mobiles de loisirs.
- Le stationnement de caravane à l'extérieur des bâtiments, dès lors qu'elle est susceptible de porter atteinte à la configuration des lieux, à l'esthétique du paysage et des espaces communaux ou d'impacter des vues paysagères ;
- Les habitations légères de loisirs, conformément à l'article R111-38.
- Les constructions légères de type baraquement ou bungalows de chantier, en dehors des périodes de chantier.
- Le stockage longue durée de bungalows de chantier.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les dépôts, stockages et traitements d'ordures ménagères, de résidus urbains ou déchets de matériaux, de ferrailles, d'épaves, de véhicules hors d'usage, de quelque nature que ce soit.
- Tous types d'antennes relais, parabole y compris en toiture,

Sont autorisés, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les affouillements et exhaussements de sol, dès lors qu'ils sont rendus nécessaires, et dûment justifiés, par les ouvrages, travaux, aménagements et constructions autorisés.
- Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries, transports en commun et stationnements, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion dans leur environnement.
- Les installations classées soumises à déclaration si elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants ou usagers de la zone (exemple : activité de type pressing).

ZONE AUP : SECTEUR À URBANISER DU PONT DES GAINS

CHAPITRE 1 – MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Mixité sociale

Tout projet de construction, extension et/ou réhabilitation ou division portant sur la création d'au moins 10 logements, sur une unité foncière, doit comporter **30 % minimum** de logements comptabilisés au titre de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU). Le nombre doit être arrondi à l'entier supérieur. Cette règle s'applique conformément à l'article L151-15 du Code de l'urbanisme.

Au titre de l'article L151-14 du Code de l'urbanisme, pour tout nouveaux programmes de 5 logements et plus, chaque logement devra avoir une taille minimale de 16 m².

ZONE AUP : SECTEUR À URBANISER DU PONT DES GAINS

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.1 - Implantation des constructions par rapport à l'alignement

Les règles générales :

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait

En cas de retrait, en vis-à-vis de la route de Dourdan, la marge minimale de retrait est fixée à 5 mètres.

Les règles particulières :

- **Pour les constructions existantes** implantées différemment des règles ci-dessous, il n'est pas fixé de règle.
- **Pour les éléments de patrimoine** : Une implantation différente de celle fixée au paragraphe précédent est admise lorsqu'un élément recensé au titre des articles L151.19 et L151.23 du code de l'urbanisme est identifié sur le terrain ou à proximité, l'implantation de la construction ou de l'extension de la construction existante sera déterminée pour répondre à sa mise en valeur
- **Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics** : Ils ne sont pas soumis aux règles d'implantation des constructions par rapport à l'alignement :
 - si les dispositions ou les contraintes propres au fonctionnement du service public rendent difficile le respect de ces règles ;
 - si cela permet une meilleure intégration dans le contexte environnant.

C'est le cas particulièrement pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (les lignes de transport d'électricité, transformateurs électriques, ainsi que pour les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques).

ZONE AUP : SECTEUR À URBANISER DU PONT DES GAINS

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La règle générale :

L'implantation des constructions nouvelles doit être compatible avec les principes définis par l'OAP « du Pont des Gains ».

De plus, les constructions peuvent être implantées soit sur une ou plusieurs limites séparatives, soit en retrait de ces dernières.

En cas de retrait :

- Si la façade de la construction comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues, la distance de retrait sera égale à la hauteur de la façade de la construction ($L=H$) avec un minimum de 8 mètres.
- Si la façade de la construction ne comporte pas d'ouverture créant des vues, la distance de retrait sera égale à la moitié de la hauteur de la façade de la construction ($L=H/2$) avec un minimum de 6 mètres.

Les règles particulières :

Par rapport aux limites séparatives correspondant avec une limite de la zone AUP avec la zone agricole A ou la zone naturelle N, les constructions doivent être implantées en retrait avec un minimum de 8 mètres.

2.3 – Implantation des constructions sur un même terrain

La règle générale :

L'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain est autorisée à condition que la distance les séparant soit au moins égale à la hauteur de la façade de la construction ($L=H$) avec un minimum de 8 mètres.

Les règles particulières :

Les constructions peuvent être implantées différemment de la règle définie au paragraphe précédent lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie tels que transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif.

ZONE AUP : SECTEUR À URBANISER DU PONT DES GAINS

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.4 - Emprise au sol maximale des constructions

L'emprise au sol maximale des constructions nouvelles de toute nature, ne peut excéder **70 %** de la superficie de l'unité foncière.

2.5 - Hauteur maximale des constructions

La règle générale :

La hauteur des constructions nouvelles doit être compatible avec les principes définis par l'OAP « du Pont des Gains »

La hauteur maximale des constructions est fixée à 16 mètres de hauteur plafond, soit un rez-de-chaussée et 4 niveaux (R+4 ou R+3 + Comble ou Attique).

Des hauteurs dégressives sont imposées, aussi pour les constructions ou parties de constructions supérieures excédant 10 mètres de hauteur de façade, les niveaux supérieurs seront obligatoirement implantés en retrait de 3 mètres minimum du nu de la façade du niveau inférieur garantissant des terrasses, un attique ou comble pour le dernier niveau de la construction.

La hauteur maximale de la halle Est sera celle de la hauteur de la construction existante.

La hauteur maximale pour la halle Ouest pourra être surélevée d'un niveau par rapport à la hauteur de la construction existante

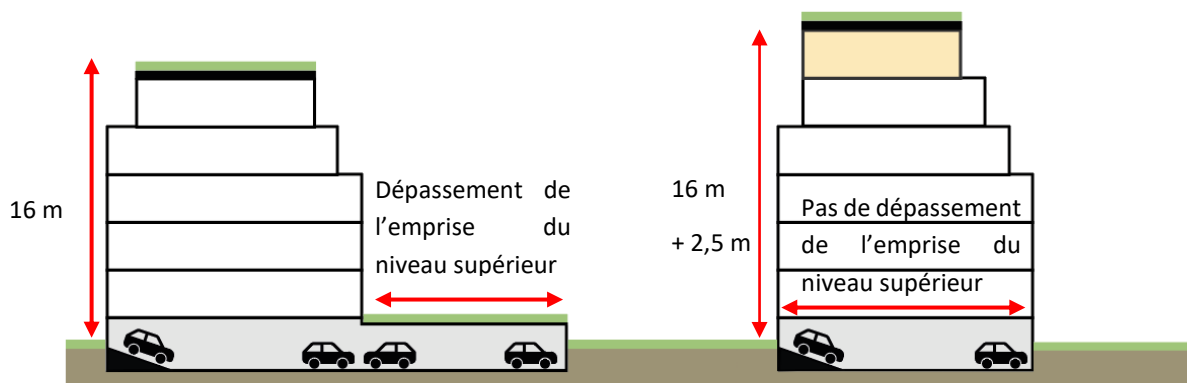
ZONE AUP : SECTEUR À URBANISER DU PONT DES GAINS

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.5 - Hauteur maximale des constructions

Les règles particulières :

- Doivent être recherchées des variations de hauteur des constructions afin d'éviter une homogénéité des volumétries des constructions sur un même site.
- La hauteur plafond définie ci-avant peut-être majorée d'un mètre si le rez-de-chaussée est destiné au stationnement des véhicules, au commerce et aux activités de service.
- La hauteur pourra être augmentée de 2,5 mètres pour réaliser un niveau complet semi-enterré destiné au stationnement des véhicules, à condition que l'emprise du niveau complet semi-enterré ne dépasse pas l'emprise de la construction élevée au niveau supérieur.



ZONE AUP : SECTEUR À URBANISER DU PONT DES GAINS

CHAPITRE 3 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les terrains bâtis ou non bâtis, les constructions de toute nature, doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à l'harmonie des paysages, dans le respect des caractéristiques des quartiers de Breuillet et en tenant compte des spécificités des constructions avoisinantes.

L'autorisation ou la déclaration nécessaire à la réalisation des travaux peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, les 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 (conformément à l'article R111-27 du Code de l'urbanisme).

3.1 – La composition

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.

Une recherche de qualité architecturale résolument contemporaine se mariant avec le patrimoine industriel existant sur les formes, les matériaux, le traitement des façades, des couvertures etc, est imposée.

3.2 – la volumétrie

Les volumes des constructions seront simples et épurés. Des décrochés de façade, terrasses, constructions en gradins permettant des hauteurs dégressives des constructions sont préconisés.

Doivent être recherchées des variations de hauteur des constructions afin d'éviter une homogénéité des volumétries des constructions sur un même site.

Pour les RDC à destination de logements comportant un espace vert privatif en RDC : une annexe type abris de jardin devra être intégré dans la construction,

3.3 – Les façades

Toutes les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Pour les nouvelles constructions

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.

Les socles de stationnement, les rez de chaussée ainsi que les niveaux doivent être marqués en façade par l'emploi de couleur, matériaux, traitement des ouvertures, modénature etc.)

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. Les matériaux avec un fort albédo et une couleur claire sont préconisés

Les façades végétalisées sont autorisées si le système d'arrosage et le type de plantation permettent un minimum d'entretien et une qualité esthétique et de biodiversité dans le temps.

ZONE AUP : SECTEUR À URBANISER DU PONT DES GAINS

CHAPITRE 3 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

3.3 – Les façades

Pour les constructions existantes conservées et réhabilitées

Toute intervention sur une façade doit conduire à améliorer l'aspect extérieur de la construction ainsi que son état sanitaire et / ou sa performance énergétique. Doivent ainsi être privilégiés les techniques, matériaux et couleurs permettant leur intégration dans leur environnement.

3.4 – Les percements et volets

Les percements doivent être intégrés dans la composition générale des façades (proportions, rythme et éléments de modénature).

Les volets roulants, les volets battants ou sur rails sont autorisés. Les caissons de volets roulants visibles depuis l'extérieur sont interdits.

3.5– Les devantures commerciales

A titre de rappel, les devantures commerciales doivent respecter le règlement local de publicité en vigueur.

Les devantures commerciales doivent être conçues en harmonie avec les dimensions et la composition de la façade dans laquelle elles s'intègrent.

Les percements destinés à recevoir des vitrines doivent respecter la composition d'ensemble de la façade et doivent être adaptés à l'architecture de la construction.

Les coffres d'enroulement des grilles de fermeture ne doivent pas être disposés en saillie. Les dispositifs de protection doivent en outre privilégier une transparence visuelle maximale.

3.6 – Les toitures

Types de toiture

Les toitures peuvent être des toitures à pente avec ou sans combles ou des toitures terrasses. Les toitures devront être simples dans leur composition. Les toitures à pentes sont limitées à 4 pans.

Toitures terrasse

Les toitures terrasses de plus de 20 m² seront obligatoirement végétalisées sauf les surfaces dédiées à d'autres usages. Les usages suivants sont autorisés :

- Les terrasses ou jardin privatif des logements situées en terrasse ou à l'attique,
- Capteurs solaires et installations nécessaires à la production d'énergies renouvelables,
- Les toitures terrasses des attiques seront inaccessibles sauf pour l'entretien et maintenance des dispositifs mis en place,
- Les éléments fonctionnels de type émergence d'ascenseur, ventilation, dispositif de récupération des eaux pluviales, etc. devront être intégrés harmonieusement au bâti.

Les toitures terrasses devront comprendre un accès pour leur entretien. Les toitures terrasses non accessibles et végétalisées doivent être recouvertes d'une épaisseur minimale de 0.60 mètres de terre végétale.

ZONE AUP : SECTEUR À URBANISER DU PONT DES GAINS

CHAPITRE 3 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

3.6 – Les toitures

Couvertures

Les matériaux avec un fort albédo et une couleur claire sont préconisés afin d'éviter les ilots de chaleur.

Ouverture en toiture

Les ouvertures créées dans le volume d'un comble (châssis, lucarnes, etc.) doivent présenter des dimensions et un ordonnancement cohérent avec la composition de la façade (alignement des ouvertures).

Panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques

L'installation de capteurs solaires (thermiques, photovoltaïques, ...) est admise à condition de respecter les principes édictés dans les fiches du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse, qui sont annexées au présent règlement.

Dispositifs techniques (climatiseur, pompe à chaleur) en toiture

Les accessoires techniques tels que les édicules d'ascenseur, extracteurs, caissons de climatisation, ventilation ou pompes à chaleur, etc. doivent être masqués au maximum dans le volume de la toiture. Un dépassement de 1 mètre maximum de la hauteur de la construction est autorisé.

3.7 – Les clôtures

L'édification de clôture n'est ni imposée ni recommandée dans ce secteur, toutefois en cas de clôture, celles-ci 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.

Afin de garantir une harmonie des clôtures sur l'ensemble du quartier, indépendamment des clôtures végétales, il est imposé un seul style de clôture avec une ou deux déclinaisons maximum sur le secteur.

En vis-à-vis de la route de Dourdan, en cas de clôture celle-ci devra être de qualité, et être soit :

- végétale
- composée d'une partie pleine sur une hauteur maximale de 1 mètre et d'un barreaudage limité à 0,60 m permettant des percées visuelles vers le quartier,

Les clôtures en limite des espaces agricoles et naturels doivent être végétales et limitées à 1m 80 de hauteur.

Les autres clôtures (rues intérieures, limite de lot ou d'opération) doivent être basses avec une hauteur maximale de la partie pleine limitée à 0,60 m.

Dans les secteurs soumis aux risques d'inondation (vallée de l'Orge, Rémarde, Renarde), les clôtures ne doivent pas constituer un obstacle au passage de l'eau dans le cas de crues et de décrues.

Dans le cas de clôtures végétales, les haies doivent être composées d'au moins trois essences locales.

Les clôtures devront être « perméables » avec des passages « faune » d'une dimension minimum de 13 cm par 13 cm, disposés à intervalles fixes tous les 3 mètres minimum.

ZONE AUP : SECTEUR À URBANISER DU PONT DES GAINS

CHAPITRE 3 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

3.7 – Les clôtures

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte des unités foncières par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur de la clôture ou, en cas de construction à l'alignement des voies, dans la composition de la façade.

Les portails et portillons doivent être de qualité, simples et proportionnés à la clôture à laquelle ils se rattachent.

ZONE AUP : SECTEUR À URBANISER DU PONT DES GAINS

CHAPITRE 4 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols. Ainsi en complément des dispositions ci-dessus, pour les espaces libres restants destinés aux circulations et stationnements, toute imperméabilisation des sols est interdite s'il existe techniquement une alternative perméable. Les espaces libres devront être végétalisés et arborés.

4.1 – Préservation du site et non artificialisation

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 conservés au maximum sous réserve de leur bon état phytosanitaire.

L'ensemble des surfaces extérieures des constructions autorisées (doit être perméable ou végétalisé.

En cas d'impossibilité technique avérée, seules les surfaces strictement nécessaires au fonctionnement des constructions pourront être imperméabilisées (accès aux stationnements extérieurs et intérieurs, circulations...). Dans ces conditions, les abords des espaces imperméabilisés devront être soigneusement végétalisés.

Ces difficultés techniques concernent :

- La capacité d'absorption du sol (nature du sol, relief, argiles...)
- Les impératifs techniques et réglementaires liés à la nature du projet (obligations ERP, PPRI, Zone humide)

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.

Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols.

4.2 – Plantations et aménagements paysagers

L'espace libre entre deux constructions non contiguës doit faire l'objet d'un traitement paysager.

Les espaces libres doivent être paysagés et plantés à raison d'un arbre de moyenne ou haute tige par 100 m² de terrain. Si la plantation d'arbres n'est pas envisageable compte tenu de l'aménagement de l'espace libre, le regroupement du nombre d'arbres imposé est également autorisé pour permettre de créer des îlots de fraîcheur.

4.3 – Les surfaces perméables et de pleine terre

20% minimum de la superficie de l'unité foncière doit être libre, perméable et être planté ou recevoir un aménagement paysager végétal dont :

- 15 % minimum de la superficie de l'unité foncière traité en pleine terre
- 5 % maximum de la superficie de l'unité foncière sera traité en espace végétalisé perméable

Un arbre de haute tige est imposé par tranche de 100 m² de superficie de l'unité foncière. 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.

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

ZONE AUP : SECTEUR À URBANISER DU PONT DES GAINS

CHAPITRE 4 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

4.3 – Les surfaces perméables et de pleine terre

Le regroupement du nombre d'arbres de haute tige imposé est également autorisé pour permettre de créer des îlots de fraîcheur.

Les plantations d'arbres et d'arbustes devront favoriser une meilleure intégration des constructions. Le choix des essences, leur mode de groupement et leur taille devront prendre en compte les caractéristiques du paysage local (bois classé, forêt de pins, prairies, zones humides, haies champêtres...) et devront être d'essence variées, issues du guide "Plantons local en Ile-de-France" et adaptées au changement climatique.

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

4.4 – Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger

Lisières boisées identifiées

Il est préconisé de réaliser des plantations de différentes strates : herbacée, buissonnante, arbustive et arborée. Les continuités écologiques devront être respectées.

Obligations en termes de végétalisation des autres espaces

Les toitures terrasses non accessibles et végétalisées doivent être recouvertes d'une épaisseur minimale de 0.60 mètres de terre végétale.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 places doivent être plantées à raison d'un arbre de moyenne tige pour 100m² de la superficie affectée à cet usage.

Si la plantation d'arbres n'est pas envisageable compte tenu de l'aménagement de l'espace de stationnement (présence d'ombrières par exemple), le regroupement du nombre d'arbres imposé est également autorisé pour permettre de créer des îlots de fraîcheur.

Les arbres doivent préférentiellement être groupés en bosquets et faire l'objet d'une composition paysagère.

Biodiversité

Tout nouvel aménagement ou construction devra associer la mise en œuvre de dispositifs favorisant le développement d'une végétation favorisant l'implantation de la biodiversité (petits animaux, oiseaux, insectes...). Ainsi, la végétation doit prendre sa place au cœur même des aménagements, le long des axes de desserte et en lisière des projets afin de garantir la continuité des trames vertes et des corridors écologiques.

La lutte contre l'érosion de la biodiversité pourra également s'opérer par la végétalisation du bâti. Pour les constructions nouvelles l'utilisation de la toiture végétalisée et la végétalisation des façades seront à envisager. Ces solutions permettront à la fois de favoriser la biodiversité mais également de favoriser le rafraîchissement naturel du bâti en été et de retenir les eaux pluviales en réduisant le coefficient de ruissellement et en diminuant les volumes rejetés dans les réseaux.

ZONE AUP : SECTEUR À URBANISER DU PONT DES GAINS

CHAPITRE 4 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

4.4 – Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger

- Assurer le traitement paysager et écologique des espaces libres de l'unité foncière en travaillant sur les 3 strates végétales (herbacée, arbustive et arborée).
- Favoriser une palette végétale composée d'espèces locales et/ou mellifères et limiter le recours aux espèces allergènes. Le projet devra chercher à maintenir les arbres existants sur site. Ménager des coupures d'urbanisation, des trames vertes et bleues.
- Limiter l'impact de l'éclairage extérieur sur la faune et la flore, par une orientation de la lumière vers le sol.

ZONE AUP : SECTEUR À URBANISER DU PONT DES GAINS

CHAPITRE 5 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET DES RÉSEAUX

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS :

Pour la prise en charge de l'entretien des voiries par Cœur d'Essonne Agglomération lors des opérations de rétrocession, le constructeur doit respecter les prescriptions techniques transmises lors de la délivrance des demandes d'autorisation d'urbanisme.

1 – Règles relatives aux accès sur les voies publiques ou privées

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 un terrain voisin, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

L'accès correspond, au sein du terrain privé, à la fois à la largeur de terrain donnant accès à la voie publique ou privée ou aux voies ouvertes au public (sur laquelle un portail ou un porche est souvent positionné) et à la bande de terrain, souvent de même largeur, conduisant au projet de construction. Il peut avoir la forme juridique d'une copropriété ou d'une servitude de passage mais il est toujours de nature privée sans être ouvert à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les sentiers ou chemins non carrossables.

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc... Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2 – Règles relatives à la desserte de la parcelle

Toute autorisation d'occupation du sol peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte-tenu du nombre de logements ou de m² de surface de plancher projetés, ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité est appréciée par le gestionnaire de la voirie compte-tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La desserte de la parcelle peut être assurée soit par une voie publique soit par une servitude légalement instituée sur une emprise privée.

ZONE AUP : SECTEUR À URBANISER DU PONT DES GAINS

CHAPITRE 5 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET DES RÉSEAUX

3 – Règles relatives aux *voies* créées sur les parcelles pour la desserte des constructions

Les voies privées créées sur les parcelles pour desservir les constructions ou les parkings doivent être de dimensions suffisantes pour répondre, dans des conditions satisfaisantes de confort et sécurité, aux besoins générés par le programme de construction projeté.

Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cyclistes, notamment à l'aide d'aménagements spécifiquement dédiés aux piétons et cyclistes, de préférence sur des itinéraires différents du réseau viaire et, lorsqu'ils sont mutualisés, séparés par un espace végétalisé (fossé, noue, bande végétalisée...).

La largeur des dessertes routières est définie suivant le nombre de logements créés et desservis, en limitant la largeur afin de créer un ralentissement naturel de la vitesse.

Les voies en impasse sont à éviter. Elles doivent être aménagées à leur extrémité avec une aire de stationnement et de retournement de telle sorte que les véhicules puissent tourner aisément, notamment les véhicules de secours.

Les aménagements cyclables seront préférentiellement créés indépendamment du réseau viaire.

Les sentes piétonnes seront créées indépendamment du réseau viaire et dans la mesure du possible du réseau cyclable.

Le mail principal aura une largeur plus importante, avec une largeur minimale de 3 m.

Le mail principal piéton doit utiliser la voirie existante et historique du site qui devra être aménagée autour de pentes permettant de limiter le ruissellement des eaux pluviales et de les diriger vers des espaces d'infiltration prévus à cet effet.

Les voies nouvelles en impasse, desservant plus de 2 logements, doivent permettre le demi-tour des véhicules, l'aménagement de l'aire de demi-tour devant être conçu pour consommer le moins de superficie du terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

ZONE AUP : SECTEUR À URBANISER DU PONT DES GAINS

CHAPITRE 5 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET DES RÉSEAUX

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT :

1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable et alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits (à l'exception des poteaux d'incendie).

Lorsqu'il est envisagé d'utiliser l'eau potable pour alimenter un réseau ou un circuit fermé pouvant présenter des risques particuliers pour la distribution située en amont, tout particulier et toute activité doit respecter les consignes de sécurité vis-à-vis du réseau en disposant des disconnecteurs ou des réservoirs de coupures ou des bacs de déconnexion pour pallier d'éventuels retours vers celui-ci.

2 – Assainissement

Il est rappelé que les conditions et modalités de déversement des eaux usées et des eaux pluviales doivent être conformes au règlement du service public d'assainissement intercommunal en vigueur défini par Cœur d'Essonne Agglomération

Eaux usées domestiques

L'assainissement doit être prévu en système séparatif. Les eaux usées doivent être raccordées au collecteur existant. Les constructions doivent respecter le règlement communautaire de l'assainissement collectif de Cœur d'Essonne Agglomération en vigueur. Une demande d'autorisation de raccordement devra impérativement être effectuée auprès des services techniques de Cœur d'Essonne Agglomération (CDEA).

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

Eaux usées non domestiques

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de rejet, conformément à l'article L.1331-10 du code de la Santé Publique. Toute installation artisanale et/ou commerciale sera équipée d'un dispositif de prétraitement adapté à la nature de l'activité avant rejet au réseau public de collecte des eaux usées, dans le cadre d'une convention de rejet avec le gestionnaire de l'ouvrage public.

ZONE AUP : SECTEUR À URBANISER DU PONT DES GAINS

CHAPITRE 5 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET DES RÉSEAUX

2 – Assainissement

Eaux pluviales

Conformément aux prescriptions du règlement communautaire de l'assainissement collectif de Cœur d'Essonne Agglomération en vigueur, joint en annexe sanitaire, les constructions et aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du Code Civil).

Le principe général de la gestion des eaux pluviales dans les secteurs urbanisés est le « zéro rejet » pluvial dans les réseaux d'eaux pluviales.

Les eaux pluviales seront, selon la nature du sol, traitées au plus près du point de chute, avec comme mode de gestion privilégié au choix :

- l'infiltration à la parcelle ; l'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière via des ouvrages conçus par des techniques fondées sur la nature (à ciel ouvert type jardin de pluie, noue, tranchée drainante).
- le stockage aérien (espaces extérieurs submersibles, noues) ;
- la mise en œuvre de toitures végétalisées, avec infiltration du surplus à l'aide des solutions énoncées précédemment ;
- le stockage par cuve et récupérateurs d'eau pour une réutilisation à usage domestique avec infiltration du surplus à l'aide des solutions énoncées précédemment ;
- seul le surplus ne pouvant être géré autrement étant dirigé vers du stockage plus profond (bassin enterré...), déconseillé dans le cas de nappes sub-affleurantes.

Dans les cas d'impossibilité technique d'application du « zéro » rejet pluvial, si les possibilités d'infiltration sont insuffisantes, le rejet de l'excédent non-infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel ou vers un réseau de transport d'eaux pluviales après limitation de débit conforme au SAGE Orge Yvette (1 L/s/ha à la date d'adoption de la présente révision).

Le rejet des eaux pluviales au milieu naturel doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents. La qualité des eaux pluviales rejetées dans le milieu doit être compatible avec le milieu et il convient le cas échéant de mettre en place des dispositifs pour traiter les effluents en particulier s'ils sont pollués par hydrocarbures ou des métaux lourds.

Les eaux pluviales collectées depuis les constructions, y compris sur les balcons, à partir des constructions et aménagements nouveaux, ne peuvent pas être rejetées sur la voie publique.

Les immeubles édifiés ou aménagés postérieurement à l'exécution des canalisations publiques de collecte d'eaux usées doivent y être raccordés avant que l'immeuble ne soit livré pour son usage définitif.

Tout nouveau raccordement ou toute modification d'un raccordement existant au réseau d'assainissement doit préalablement faire l'objet d'une demande d'autorisation.

Les travaux de raccordement, y compris le branchement sous domaine public, sont à la charge des propriétaires conformément aux articles L.1331-1 et suivants du Code de la Santé Publique. Toute création ou modification de branchement d'assainissement est soumise à la réalisation d'un contrôle de conformité du raccordement en domaine privé et en domaine public. Les dispositions techniques applicables au projet de construction sont précisées dans l'avis du service d'assainissement annexé à l'avis sur demande d'autorisation d'urbanisme.

ZONE AUP : SECTEUR À URBANISER DU PONT DES GAINS

CHAPITRE 5 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET DES RÉSEAUX

.3 –Gestion des déchets

Rappel :

Il est rappelé que les conditions et modalités de la collecte des déchets ménagers et assimilés doivent être conformes au règlement intercommunal en vigueur défini par Cœur d'Essonne Agglomération.

Pour les constructions à destination d'habitation comprenant 6 logements et plus, un local réservé au stockage intermédiaire des encombrants doit être réalisé. Les locaux doivent être dimensionnés en fonction du nombre d'habitants desservis et permettre le stockage des encombrants des habitants entre deux dates de collecte.

Du fait de l'interdiction de déposer tout déchet quel qu'il soit sur la voie publique, les constructions nouvelles doivent comporter des équipements et lieux prévus à cet effet.

Des conteneurs de déchets enterrés seront mis en œuvre en différents points stratégiques du quartier et intégrés à des plantations. L'accès viaire à ces points de collecte devra être suffisant pour permettre le passage des engins de collecte.

Les bornes doivent être facilement accessibles aux usagers, selon les critères suivants :

- Pour les immeubles collectifs, se situer au plus près des allées d'immeubles le long des cheminements piétons les plus fréquentés et à 50 mètres maximum des entrées de halls d'immeubles ;
- Pour les points de collecte desservant des habitations individuelles, se situer à une distance inférieure à 200 mètres du portail de la maison la plus éloignée du point d'apport volontaire ;
- Être libre de tout objet ou obstacle pouvant gêner les usagers, et être accessible aux piétons et aux personnes à mobilité réduite pour lesquelles les normes en vigueur doivent être respectées

Les points de collecte devront permettre le tri des ordures ménagères, des emballages carton, plastique et papiers, et du verre.

Des plateformes de compostage seront mises en œuvre afin de collecter l'ensemble des biodéchets du quartier et de créer du compost qui pourra être réutilisé pour fertiliser les plantes non potagères du quartier.

L'organisation du compostage et de la collecte volontaire des biodéchets (borne d'apport volontaire) sera mise en œuvre, conformément au règlement de collecte de Cœur d'Essonne Agglomération en vigueur.

ZONE AUP : SECTEUR À URBANISER DU PONT DES GAINS

CHAPITRE 5 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET DES RÉSEAUX

4 – Desserte téléphonique, fibre optique, électrique, télédistribution et gaz

Le raccordement des constructions aux réseaux téléphonique, fibre optique, électrique, télédistribution et gaz devra être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

Pour la prise en charge de l'entretien des installations d'éclairage public et de feux tricolores par Cœur d'Essonne Agglomération lors des opérations de rétrocession, le constructeur doit respecter les prescriptions techniques transmises lors de la délivrance des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Concernant la fibre optique, tout maître d'ouvrage, constructeur et aménageur doit réaliser les ouvrages et réseaux de télécommunications électroniques permettant le déploiement de la fibre optique, conformément aux dispositions techniques de Cœur d'Essonne Agglomération.

5– Les raccordements aux réseaux

- Les raccordements aux réseaux doivent être souterrains.
- La dimension et l'emplacement des armoires techniques doivent être intégrés à un élément constructif et le moins visible possible depuis l'espace public.

ZONE AUP : SECTEUR À URBANISER DU PONT DES GAINS

CHAPITRE 6 – STATIONNEMENT

6.1 – Dimensions des places et des *voies d'accès*, aires de dégagement

Généralités

Au minimum 70 % des places de stationnement du projet doivent être situées en sous-sol ou intégrées dans le volume des nouveaux programmes de construction.

Les places de stationnement doivent avoir une dimension minimale de 2,50 mètres de largeur et de 5 mètres de longueur.

Une bande de dégagement de 5 mètres permettant les manœuvres des véhicules à l'intérieur des unités foncières doit être respectée.

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

La valeur de la pente des rampes d'accès au sous-sol ne doit pas excéder 10 % dans les 5 premiers mètres à partir des voies sauf en cas d'impossibilité technique majeure.

La création d'un parking en silo est autorisée : il devra s'intégrer avec harmonie dans l'environnement et être soumis à un traitement paysager de qualité. La végétalisation de ce dernier est obligatoire.

Les stationnements en extérieur devront être constitués d'un revêtement perméable ou semi-perméable.

Quand les places de stationnement sont créées en extérieur, leur aménagement doit faire l'objet d'un traitement paysager de qualité.

Obligations en termes de dimensions minimales

Les dimensions et pentes des places de stationnement accessibles aux personnes à mobilité réduite devront répondre lors de leur construction, selon le cas, aux spécifications des réglementations en vigueur relatives à l'accessibilité aux personnes handicapées des bâtiments d'habitation collectifs, ou relatives à l'accessibilité aux personnes handicapées des établissements recevant du public.

Les places commandées sont interdites.

ZONE AUP : SECTEUR À URBANISER DU PONT DES GAINS

CHAPITRE 6 – STATIONNEMENT

6.2 – Nombre de places véhicules individuels motorisés par destination de construction

Normes applicables

Le nombre minimum de places de stationnement à réaliser par destination de construction est présenté ci-dessous. La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Nombre minimal de places de stationnement :

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement
HABITATION	Logement	- Il est exigé que soient réalisées, au minimum, 2 places de stationnement, dont 70% dans l'emprise de la construction. (cf. disposition spécifique conformément aux articles L.151-34, L.151-35 et L.151-36 du Code de l'urbanisme) 1 place par logement pour les logements comptabilisés au titre de la loi SRU
	Hébergement	(cf. disposition spécifique conformément aux articles L.151-34 et L.151-35 du Code de l'urbanisme) 1 place minimum pour 5 chambres

Dispositions spécifiques conformément aux articles L.151-34, L.151-35 et L.151-36 du Code de l'urbanisme

En application de l'article L151-35 du Code de l'urbanisme il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Toutefois, lorsque les logements mentionnés aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

En application de l'article L.151-36, pour les constructions destinées à l'habitation, autres que celles mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34, situées à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

V. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

ZONE AUP : SECTEUR À URBANISER DU PONT DES GAINS

CHAPITRE 6 – STATIONNEMENT

6.2 – Nombre de places véhicules individuels motorisés par destination de construction

Nombre minimal de places de stationnement :

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement
COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail	1 place de stationnement par tranche entamée de 100 m ² de surface de plancher Une place de livraison minimum est exigée pour tout ensemble de plus de 100 m ² de surface de plancher. Les places de livraison sont à mutualiser entre les commerces et artisans.
	Activités de services avec accueil d'une clientèle	1 place de stationnement par tranche entamée de 50 m ² de surface de plancher
	Restauration	1 place par tranche entamée de 100 m ² de surface de plancher

V. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

ZONE AUP : SECTEUR À URBANISER DU PONT DES GAINS

CHAPITRE 6 – STATIONNEMENT

6.2 – Nombre de places véhicules individuels motorisés par destination de construction

Nombre minimal de places de stationnement :

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRES, SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Bureau	- À moins de 500 m d'un point de desserte de transport en commun structurante : maximum 1 place de stationnement par tranche entamée de 45 m² de <i>surface de plancher</i>. - Au-delà d'un rayon de 500 m d'un point de desserte de transport en commun structurante : 1 places de stationnement par tranche entamée de 55 m² de surface de plancher 10 % des places de stationnement, et au minimum une place, doivent être équipées de bornes électriques.
	Industrie	
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		Le nombre de places exigible doit être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres créés par l'équipement.
EXPLOITATIONS AGRICOLES		Le nombre de places exigible doit être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres créés par l'exploitation

ZONE AUP : SECTEUR À URBANISER DU PONT DES GAINS

CHAPITRE 6 – STATIONNEMENT

6.3- Modalités en termes de mutualisation des stationnements

La mutualisation des espaces de stationnement intégrés dans le volume des constructions des constructions doit être systématiquement recherché. En cas d'impossibilité, il est nécessaire de le justifier par des éléments techniques basés sur des études.

En extérieur, la réalisation de parcs de stationnement communs à plusieurs opérations de construction sur le même site est encouragée et notamment la mutualisation des espaces dédiés aux activités économiques et services, plutôt utilisés en journée et ceux dédiés aux habitants, plutôt utilisés en soirée.

L'analyse du nombre de places de stationnement à créer doit ainsi tenir compte de ces mutualisations possibles en prenant en compte les occupations alternatives dans la journée ou la semaine en fonction de la destination des constructions.

Dispositions communes à toutes les destinations de constructions :

Lorsqu'un terrain bâti fait l'objet d'une division détachant un ou plusieurs lots à bâtir, le nouveau terrain supportant la *construction existante* doit impérativement disposer, a minima, du nombre de places exigible de stationnement pour cette construction selon les règles ci-dessus. Si de nouveaux logements sont créés sur ce terrain, les dispositions générales s'appliquent en plus.

Il n'est pas fixé de règle dans le cadre de la restructuration/rénovation d'une construction existante, ou d'une extension inférieure à 30 m² de surface de plancher nouvelle.

La suppression de places de stationnement existantes est interdite si cela a pour effet de porter le nombre de places exigible en-deçà des obligations fixées ci-dessus, sauf si elles sont remplacées par de nouvelles places obligatoirement réalisées sur le terrain.

En application de l'article L. 151-33 du Code de l'urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, 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.

ZONE AUP : SECTEUR À URBANISER DU PONT DES GAINS

CHAPITRE 6 – STATIONNEMENT

6.4- stationnement et pré-équipement pour les véhicules électriques et hybrides

Obligations en matière de stationnement pour les véhicules électriques et hybrides (pour les bâtiments comprenant au moins 2 logements)

Des espaces de stationnement dédiés aux véhicules électriques seront créés et équipés en systèmes de recharge.

Au total, 20 % des places de stationnement devront se situer sur un parking dédié aux véhicules électriques. Ces espaces comporteront une mutualisation des systèmes de recharge à raison d'un système de recharge pour deux places de stationnement.

Une réflexion autour d'une alimentation des bornes de recharge à l'aide d'une énergie renouvelable comme notamment le photovoltaïque est encouragée pour chacun des espaces de stationnement.

Article R113-6 à R113-10 du Code de la construction et de l'habitation

Le pré-équipement d'un emplacement de stationnement tel que défini à l'article L. 113-11 rend possible la mise à disposition de l'énergie électrique au point de recharge et est dimensionné en fonction de la puissance électrique nécessaire au déploiement ultérieur des points de recharge.

Les conduits mis en place pour le passage des câbles électriques sont dimensionnés pour autoriser un passage carré d'au moins 100 mm de côté.

L'énergie électrique est délivrée soit par un tableau général basse tension de l'installation électrique intérieure du bâtiment, situé en aval d'un point de livraison spécifique ou non à l'infrastructure de recharge des véhicules électriques, soit par un ouvrage du réseau public d'électricité situé sur l'emprise du bâtiment. Ces équipements ou ouvrages sont dimensionnés de façon à pouvoir alimenter au moins 20 % de la totalité des emplacements de stationnement, avec au minimum un emplacement.

La configuration des emplacements de stationnement pré-équipés est compatible avec la mise en place ultérieure d'un pilotage des points de recharge.

ZONE AUP : SECTEUR À URBANISER DU PONT DES GAINS

CHAPITRE 6 – STATIONNEMENT

6.5 – Obligations en matière de stationnement des 2 roues non motorisées)

Généralités

Les places de stationnement doivent être réalisées pour les vélos. Elles doivent être :

- Couvertes, exclusivement réservées aux vélos, sécurisées et équipées de dispositifs fixes d'accroches, facilitant la performance des systèmes d'antivols
- Facilement accessibles depuis l'espace public et les accès aux constructions
- Situées en rez-de-chaussée, au 1er sous-sol, ou en extérieur sur la parcelle. Les places en rez-de-chaussée restent subordonnées à un accès direct et sécurisé à partir de l'espace public. Les places en sous-sol restent subordonnées à la réalisation d'un accès adapté

Les abris vélos placés à des endroits stratégiques (place centrale...) pourront être mutualisés entre les logements et les activités. D'une manière générale, les stationnements vélos seront mutualisés afin de proposer des équipements vastes, qualitatifs et sécurisés. Les places situées à proximité des commerces seront disponibles pour les employés et pour la clientèle. Les abris devront donc rester libres d'accès tout en assurant une sécurisation suffisante.

Normes de stationnement

Le 25 juin 2022, un décret a précisé les modalités d'application des articles L. 113-18 à L. 113-20 du CCH, relatifs à la sécurisation du stationnement vélo par l'installation d'infrastructures dédiées dans les parcs de stationnement automobiles annexes aux ensembles d'habitations et aux bâtiments.

Il a été suivi d'un arrêté du 30 juin 2022 qui fixe la surface par emplacement et le nombre minimal d'emplacements destinées au stationnement sécurisé des vélos, en fonction de la catégorie et de la capacité du bâtiment, selon l'article R. 113-18 du CCH.

Ce décret doit être respecté en sus des règles édictées ci-après.

V. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

ZONE AUP : SECTEUR À URBANISER DU PONT DES GAINS

CHAPITRE 6 – STATIONNEMENT

L'espace dédiée au stationnement sécurisé des 2 roues non motorisés et poussettes doit être couvert et éclairé (par système « présentiel »).

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement vélo
HABITATION	Logement	Pour les constructions comprenant 2 logements et plus : - la réalisation d'un local à cycles clos et couvert d'une superficie minimale de 10 m², aménagé au rez-de-chaussée, à proximité de l'entrée principale. Il donnera dans la mesure du possible directement sur la <i>voie</i> publique. Il peut néanmoins être réalisé en <i>sous-sol</i> en cas d'impossibilité technique avérée et démontrée de le réaliser au rez-de-chaussée. au moins 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales au moins 1,5 m² par logement dans les autres cas
COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES		10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRES SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Bureau	- Au moins 1 place pour 5 employés 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment - Au moins 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher avec un minimum de 3 m².
	Industrie	- Au moins 1 place pour 10 employés 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Équipements publics (hors établissements scolaires)	- Au moins 1 place pour 10 employés 15% de l'effectif total des employés de service public accueillis simultanément dans le bâtiment 15% de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
	Équipements publics (établissements scolaires)	- Au moins 1 place pour 12 élèves. - Pour les collèges, lycées et établissements d'enseignement supérieur : il est recommandé au moins 1 place pour 5 élèves.
EXPLOITATION AGRICOLE		Il n'est pas fixé de règle.

ZONE AUP : SECTEUR À URBANISER DU PONT DES GAINS

CHAPITRE 7 – PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

7.1- Règlements environnementaux

Les projets de construction de maison individuelle et de logement collectif faisant l'objet d'une demande de permis de construire ou d'une déclaration préalable déposée à partir du 1er janvier 2022 et les projets de construction de bureau et de bâtiment d'enseignement primaire et secondaire faisant l'objet d'une demande de permis de construire ou d'une déclaration préalable déposée à partir du 1er juillet 2022 sont soumis à la réglementation environnementale en vigueur.

Pour toute construction, la recherche en matière environnementale est encouragée au regard de trois critères principaux :

- Une performance énergétique ;
- Un impact environnemental positif ;
- Une pérennité de la solution retenue.

Dans le cadre des projets de construction ou de rénovation de constructions existantes, l'utilisation de matériaux biosourcés ou géosourcés sera privilégiée. L'emploi de matériaux participant à la démarche de Haute Qualité Environnementale (HQE) est recommandé.

L'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement. Les ouvrages utilisant des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions, tels les capteurs solaires, devront s'insérer au mieux aux constructions en respectant les principes édictés dans les fiches du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse, annexées au présent règlement.

Toute construction nouvelle ainsi que les parkings silo ouverts au public, de plus de 500 m² d'emprise au sol, doit comporter un dispositif de végétalisation ou de production d'énergie renouvelable en toiture et au moins un dispositif destiné à économiser l'eau.

7.2- Les dispositions applicables aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales.

Les projets de constructions doivent être étudiés dans le but de privilégier l'utilisation de matériaux durables pour la construction, de même que l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...).

L'emploi de matériaux naturels est recommandé (brique, bois, chanvre, paille, chaux, argile...) Tous les matériaux utilisés en intérieurs devront vérifier une classe A+ en termes d'émission dans l'air intérieur.

L'orientation et la conception des constructions doivent viser à limiter la consommation d'énergie.

Les constructions nouvelles doivent rechercher des performances énergétiques correspondant, a minima, au niveau suivant : Bâtiment Basse Consommation (BBC).

Les places de stationnement situées en surface doivent, dans la mesure du possible, soit être implantées sur les dalles de couverture des constructions enterrées s'il en existe, soit être réalisées en dalles ajourées, de telle façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain.

Energies renouvelables

Une étude du potentiel de production d'énergies renouvelables doit être réalisée et transmise afin de dimensionner les installations.

Réseau de chaleur et potentiel géothermique

La commune bénéficie d'un fort potentiel géothermique.

La construction de logements sur le site sera donc dépendante de la création d'un réseau de chaleur géothermique permettant d'alimenter en chauffage et en eau chaude sanitaire l'ensemble des bâtiments construits et dédiés à l'habitat, aux commerces et aux services.

V. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

ZONE AUP : SECTEUR À URBANISER DU PONT DES GAINS

CHAPITRE 7 – PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

7.2- Les dispositions applicables aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales.

Panneaux photovoltaïques

L'installation de capteurs solaires (thermiques, photovoltaïques, ...) est admise à condition de respecter les principes édictés dans les fiches du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse, qui sont annexées au présent règlement.

Chaque projet devra rechercher à minimiser l'impact visuel de l'installation afin de garantir au mieux son intégration dans son environnement.



VI. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES NATURELLES

VI. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES NATURELLES

ZONE N : ESPACES NATURELS

Cette zone correspond aux secteurs naturels protégés.

Elle comprend des secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL)

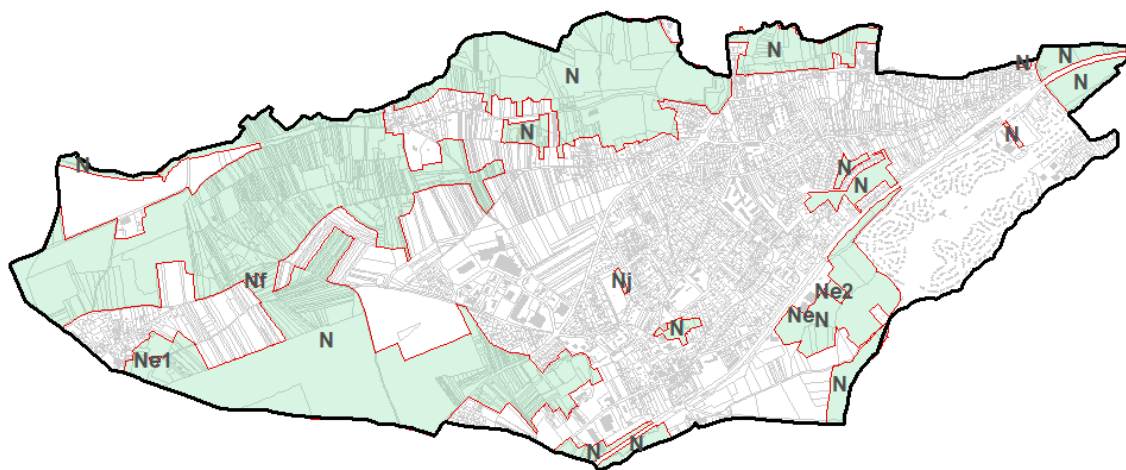
Ne et Ne2 : secteur naturel comprenant des équipements sportifs de plein air

Ne1 : secteur naturel comprenant des équipements publics culturels et de loisirs

Nf : secteur naturel comprenant une exploitation forestière

Nj : secteur naturel comprenant des jardins familiaux

Plan de délimitation de la zone



Carte fournie à titre indicatif – Le plan de zonage fait foi

ZONE N : ESPACES NATURELS

VI. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES NATURELLES

ZONE N : ESPACES NATURELS

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

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
Logement	N (sauf exception), Ne, Ne1, Ne2, Nj, Nf	N	Uniquement les constructions principales existantes à la date d'approbation du PLU. Les extensions et surélévations des constructions existantes sont interdites Les constructions annexes sont interdites Les nouvelles constructions principales sont interdites En N uniquement : - le changement de destination au sein de la construction pouvant changer de destination identifiée sur le document graphique - une nouvelle construction principale limitée à 100 m² d'emprise au sol dans le polygone d'implantation fixé sur le document graphique sous réserve qu'elle respecte le caractère patrimonial de la zone.
Hébergement	X		
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail	X		
Restauration	N (sauf exception), Ne, Ne1, Ne2, Nf	N	En N, uniquement : - le changement de destination au sein de la construction pouvant changer de destination identifiée sur le document graphique - une nouvelle construction principale limitée à 100 m² d'emprise au sol dans le polygone d'implantation fixé sur le document graphique sous réserve qu'elle respecte le caractère patrimonial de la zone.
Commerce de gros	X		
Activités de services avec accueil d'une clientèle	N (sauf exception), Ne, Ne1, Ne2, Nf	N	En N, uniquement : - le changement de destination au sein de la construction pouvant changer de destination identifiée sur le document graphique - une nouvelle construction principale limitée à 100 m² d'emprise au sol dans le polygone d'implantation fixé sur le document graphique sous réserve qu'elle respecte le caractère patrimonial de la zone.
Hôtel			
Autre hébergement touristique			
Cinéma	X		

VI. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES NATURELLES

ZONE N : ESPACES NATURELS

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

AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRES, SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie	N, Ne, Ne1, Ne2, Nf, Nj		
Entrepôt	X		
Bureau	X		
Centre de congrès et d'exposition	X		
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

VI. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES NATURELLES

ZONE N : ESPACES NATURELS

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

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	X		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	Sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, conformément à l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme.
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	N, Ne, Ne2, Nf, Nj	Ne1	Sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, conformément à l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme. Les nouvelles constructions sont autorisées à condition d'être limitées à 100 m ² de surface de plancher maximum
Salles d'art et de spectacles	X		
Équipements sportifs	N, Ne1, Nf, Nj	Ne, Ne2	Sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, conformément à l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme. En Ne, les nouvelles constructions sont autorisées à condition d'être limitées à 150m ² de surface de plancher maximum En Ne2, les nouvelles constructions sont autorisées à condition d'être limitées à 60 % d'emprise bâtie par rapport à la surface du secteur Ne2 maximum.
Autres équipements recevant du public	N, Ne, Ne1, Ne2, Nf	Nj	Sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, conformément à l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme. En secteur Nj : les abris de jardin limités à 10 m ² maximum.
Lieu de culte	X		
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole	X		
Exploitation forestière	N, Ne1, Ne, Ne2, Nj	Nf	Uniquement les constructions principales existantes à la date d'approbation du PLU. Les nouvelles constructions principales sont interdites Les extensions des constructions principales existantes sont interdites. Les annexes sont interdites Sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, conformément à l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme.

ZONE N : ESPACES NATURELS

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

Sont interdits :

- Les *sous-sols* et caves dans les secteurs inondables,
- les dépôts de matériaux ou de matériels, d'épaves de manière pérenne,
- les installations classées
- la création d'aire de dépôt de véhicules, résidences mobiles de loisirs,
- le stationnement de caravane à l'extérieur de *bâtiment* clos et couvert, dès lors qu'elle est susceptible de porter atteinte à la configuration des lieux, à l'esthétique du paysage et des espaces communaux ou d'impacter des vues paysagères,
- les habitations légères de loisirs, conformément à l'article R111-38,
- les constructions légères de type baraquement en dehors des périodes de chantier,
- les *affouillements* et *exhaussements* du sol, sauf s'ils sont nécessaires à des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone et qu'ils ne sont pas excessifs,
- Le comblement de puit existant,
- Les piscines.

Sont autorisés les aménagements et ouvrages, écologiques et hydrauliques.

Sont autorisées sous condition :

- Les antennes relais. Une intégration paysagère optimale devra être recherchée afin qu'elles soient le plus discret dans le grand paysage. Les pylônes ne pourront excéder 30 mètres de hauteur afin de limiter l'impact environnemental.
- La commune pourra refuser le pylône si elle considère que :
 - le projet impacte trop la perméabilité du sol,
 - Le projet est situé trop proche d'une antenne ou d'un pylône déjà existant

ZONE N : ESPACES NATURELS

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.1 - Implantation des constructions par rapport à l'alignement

Les règles générales :

Les constructions doivent être implantées en retrait d'un minimum de 6 mètres par rapport aux voies.

En vis-à-vis d'une route départementale, la marge minimale de retrait est de 10 mètres

2.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles générales :

Les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives

La *marge de retrait* minimale par rapport aux *limites séparatives* doit respecter les prescriptions suivantes :

- si la *façade* et/ou toiture de la construction comporte une/des *ouverture(s) créant des vues* en direction de la *limite séparative*, la *marge de retrait* doit être au moins égale à 8 mètres,
- si la *façade* et/ou toiture de la construction ne comporte pas d'*ouverture(s) créant des vues* en direction de la *limite séparative*, la *marge de retrait* doit être au moins égale à 4 mètres.

La nouvelle construction doit être implantée dans le polygone d'implantation fixé sur le document graphique.

2.3 – Implantation des constructions sur un même terrain

Les règles générales :

Il n'est pas fixé de règle.

ZONE N : ESPACES NATURELS

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.4 - Emprise au sol maximale des constructions

Les règles générales :

En secteur **Ne**, l'emprise au sol maximale est fixée à 150 m².

En zone N et en secteur, Nf

L'emprise au sol maximale est fixée à l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du PLU révisé.

Dans le polygone d'implantation fixé sur le document graphique, l'emprise au sol maximale de la nouvelle construction principale est fixée à 100 m².

En secteur Ne1 :

L'emprise au sol maximale est fixée à **100 m²**.

En secteur Ne2 :

L'emprise au sol maximale est fixée à 60 % de la surface du secteur Ne2.

En secteur Nj :

L'emprise au sol maximale est limitée à 10 m² par abri de jardin.

2.5 - Hauteur maximale des constructions

Les règles générales :

En zone N :

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder la **hauteur des constructions existantes** à la date d'approbation du présent règlement.

La hauteur de la nouvelle construction principale au sein du polygone d'implantation fixé sur le document graphique ne pourra excéder la hauteur de la construction existante attenante identifiée comme pouvant changer de destination sur le document graphique.

En secteur Nf :

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder la **hauteur des constructions existantes** à la date d'approbation du présent règlement augmentée de 3 mètres maximum au point le plus haut (surélévation d'un étage uniquement).

En **secteur Ne, Ne2**, la hauteur maximale est fixée à **3 mètres**. au point le plus haut.

En **secteur Ne1**, la hauteur maximale au point le plus haut est fixée à **7 mètres**.

En **secteur Nj**, la hauteur maximale au point le plus haut est fixée à **3 mètres**.

ZONE N : ESPACES NATURELS

CHAPITRE 3 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les terrains bâtis ou non bâtis, les constructions de toute nature, doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à l'harmonie des paysages, dans le respect des caractéristiques des quartiers de Breuillet.

L'autorisation ou la déclaration nécessaire à la réalisation des travaux peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, les 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 (conformément à l'article R111-27 du Code de l'urbanisme).

Les imitations de matériaux, tels que faux moellons, fausses briques, faux pans de bois et faux marbres, ainsi que l'emploi en parements extérieurs de matériaux non qualitatifs sont interdits.

3.1 – Les façades

Toutes les *façades* des constructions doivent être traitées avec le même soin que les *façades* principales et en harmonie avec elles.

Toute intervention sur une *façade* doit conduire à améliorer l'aspect extérieur de la construction ainsi que son état sanitaire et / ou sa performance énergétique.

Doivent ainsi être privilégiés les techniques, matériaux et couleurs ne dévalorisant pas le caractère - notamment patrimonial – des constructions, ni leur intégration dans leur environnement.

Les opérations de ravalement de *façade* doivent contribuer à mettre ou remettre en valeur les caractéristiques architecturales, des constructions telles que les décors, modénatures, ordonnancement des baies, *couvertures*, etc.

Lorsqu'elles sont autorisées, les opérations d'isolation par l'extérieur qui s'accompagnent de la pose d'un bardage extérieur, doivent présenter une harmonie avec les constructions environnantes en matière de matériaux, de couleurs et de mise en œuvre.

Sauf en cas d'impossibilité technique, les ouvrages en pierre de taille, en brique, en moellon, prévus pour être apparents et les éléments d'ornementation tels que les ferronneries, les corniches, les volets, etc. doivent être préservés.

Les matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing...) seront obligatoirement enduits (gratté, taloché).

La nature et la couleur des enduits, des matériaux de revêtement de *façade* et des peintures (y compris celles des menuiseries extérieures, des ferronneries, etc.) doivent être choisies pour rechercher l'harmonie architecturale de la construction et de celle des constructions avoisinantes

Le choix des matériaux et des couleurs doit se faire dans le respect de la typologie architecturale de la construction et de son environnement bâti. Les choix de couleurs pour les façades doivent être compatibles avec les nuanciers du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse.

Dans un objectif d'esthétique urbaine, les travaux d'entretien courant, tels que les mises en peinture, y compris à l'identique de l'existant, sont interdits s'ils ont pour effet de contrevenir aux dispositions précédentes. Les enduits teintés dans la masse sont préférés aux peintures, en raison de leur durabilité.

ZONE N : ESPACES NATURELS

CHAPITRE 3 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

3.2 – Les percements

Les percements doivent être intégrés dans la composition générale des *façades* (proportions, rythme et éléments de modénature). Les techniques et choix de percements doivent être étudiés en fonction des caractéristiques des constructions.

3.3 – Les menuiseries

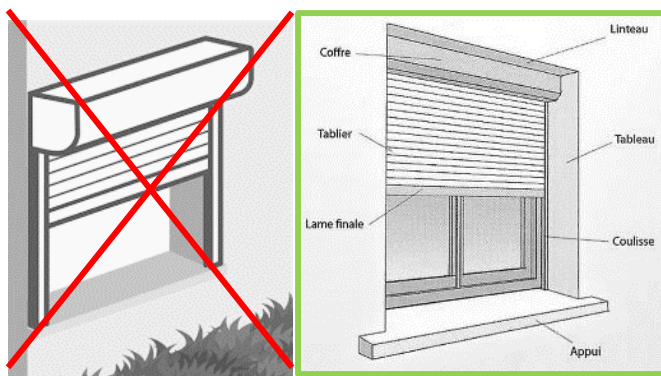
Les choix de couleurs pour les menuiseries des portes extérieures, des fenêtres et des volets doivent respecter les nuanciers du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse

Les volets battants sont privilégiés. Ils doivent être pleins ou à persiennes.

Concernant les volets roulants :

- pour les nouvelles constructions, les caissons de volets roulants en façade sont interdits. (le caisson ne doit pas être apparent et être posé à l'intérieur de la construction)
- pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, les caissons de volets roulants en façade sont tolérés (sous et sans dépasser l'épaisseur du linteau).

Dans tous les cas, les caissons de volets roulants implantés en saillie (à l'aplomb de la façade, en dépassement de l'épaisseur du linteau) sont interdits.



Tout projet de pose de volets roulants doit s'accompagner par la conservation des volets battants en façade sur rue le cas échéant.

3.4 – Les dispositifs techniques (climatiseur, pompe à chaleur...) en façade

Les dispositifs techniques (climatisation, pompe à chaleur...) devront être installés de façon à ne pas être visible depuis l'espace public et disposer d'une protection anti-bruit type coffre afin de répondre aux normes sonores, en harmonie avec la *façade*. Les dispositifs techniques en saillie sont interdits sur le domaine public.

ZONE N : ESPACES NATURELS

CHAPITRE 3 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

3.5 – Les toitures

Types de pentes

En cas de toitures à pentes, les constructions à destination d'habitation comporteront au minimum 2 *pans*. Le faîtage doit être parallèle au long pan.

Couvertures

Les toitures de type ondulées, tôles, plastiques ou fibrociment, polyester, polyvinyle, tuiles de couleur vive, shingle, sont interdits.

Toutefois, le shingle est autorisé pour les abris de jardin d'une emprise au sol inférieure à 12 m².

Panneaux solaires

L'installation de capteurs solaires (thermiques, photovoltaïques, ...) est admise à condition de respecter les principes édictés dans les fiches du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse, qui sont annexées au présent règlement.

Les dispositifs techniques (climatiseur, pompe à chaleur, antenne) en toiture

Les accessoires techniques tels que les édicules d'ascenseur, extracteurs, caissons de climatisation ou pompes à chaleur, etc. doivent être masqués au maximum dans le volume de la toiture. Un dépassement de 1 mètre maximum de la hauteur de la construction est autorisé.

Les antennes doivent être disposées de manière à limiter leur impact visuel depuis les emprises et voies publiques.

Ouverture en toiture

Les *ouvertures* créées dans le volume d'un *comble* (châssis, *lucarnes*, etc.) doivent présenter des dimensions et un ordonnancement cohérent avec la composition de la *façade* (*alignement des ouvertures*). Lors de la création de *lucarnes*, seront privilégiées les lucarnes à croupe, pendante ou rampante. Les chiens assis sont interdits sauf si la construction d'origine en possède déjà.

Le *faîtage* des *lucarnes* doit être inférieur à celui de la toiture. Ils doivent être axés sur les baies de l'étage inférieur ou sur les parties pleines en maçonnerie, bien proportionnés par rapport aux dimensions du toit et des façades et de taille réduite.

ZONE N : ESPACES NATURELS

CHAPITRE 3 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

3.6 – Les clôtures

Dispositions applicables aux clôtures le long des voies publiques ou privées, ou emprises publiques :

La hauteur de toutes clôtures est limitée à 1,80 mètre à l'alignement. Cette hauteur maximale peut être dépassée en cas de réfection à l'identique de la clôture.

Dans les secteurs soumis aux risques d'inondation (vallée de l'Orge, Rémarde, Renarde), les clôtures ne doivent pas constituer un obstacle au passage de l'eau dans le cas de crues et de décrues.

Dans le cas de clôtures végétales, les haies doivent être composées d'au moins trois essences locales, implantées dans le respect des règles du Code civil. Toute haie végétale de clôture existante doit être conservée ou remplacée par des plantations équivalentes, à l'exception de haies de thuyas qui seront remplacées par une haie végétale composée d'au moins trois essences locales.

Les clôtures doivent comprendre des passages pour la petite « faune » d'une dimension minimum de 13 cm par 13 cm, disposés à intervalles fixes tous les 3 mètres minimum.

Les matériaux et couleurs utilisés pour la clôture doivent être en harmonie avec la construction principale.

Pour les nouvelles clôtures, les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte des unités foncières par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur de la clôture ou, en cas de construction à l'alignement des voies, dans la composition de la façade. Pour les clôtures et constructions existantes, les éléments en saillie sur le domaine public sont tolérés.

Les portails et portillons doivent être de qualité, simples et proportionnés à la clôture à laquelle ils se rattachent. Ils sont traités en harmonie avec la clôture (couleurs, matériaux) et la conception architecturale d'ensemble des constructions et espaces libres. Ils sont ajourés, sans excès de surcharges décoratives.

Les battants de portails et portillons ne doivent pas s'ouvrir sur le domaine public. Pour des raisons de sécurité (voies d'accès rapides et très circulées notamment les voies départementales) et pour des raisons techniques liées à l'aménagement de l'unité foncière, le long des voies ouvertes à la circulation publique, les ouvrants pourront être implantés en retrait de 5 mètres minimum.

VI. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES NATURELLES

ZONE N : ESPACES NATURELS

CHAPITRE 3 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Dispositions applicables aux *clôtures* le long des voies publiques ou privées, ou emprises publiques :

Code couleur	Autorisé	Interdit

COMPOSITION DE LA CLÔTURE	N
Mur bahut d'une hauteur de 0,60 m maximum, éventuellement surmonté d'une grille ou d'un barreaudage vertical en aluminium, ferronnerie ou en bois doublé ou non d'une haie végétale	
Mur plein enduit	
Mur plein en pierre meulière	
Grillage ou clôture bois	
Grillage ou clôture bois doublé d'une haie/plantes grimpantes	
Haie	
- Panneaux bois - Lames non ajourées - Plaques de béton préfabriquées - Bardage acier - Lames PVC - Éléments d'occultation rapportés (lames occultantes, bâches, lames occultantes en plastique, canisses, brandes, haies artificielles...) - Grillages rigides et panneaux soudés d'esthétique périurbaine voire industrielle ou tout autre type d'occultant - Tessons de bouteille ou autre dispositif coupant et contondant	

VI. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES NATURELLES

ZONE N : ESPACES NATURELS

CHAPITRE 3 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Dispositions applicables aux clôtures à limites séparatives :

La hauteur de toutes clôtures est limitée à 2 mètres en limites séparatives.

Dans le cas de clôtures végétales, les haies doivent être composées de trois essences locales au minimum, implantées dans le respect des règles du Code civil. La plantation de thuya est interdite.

Les clôtures doivent comprendre des passages pour la petite « faune » d'une dimension minimum de 13 cm par 13 cm, disposés à intervalles fixes tous les 3 mètres minimum.

Dans les secteurs soumis aux risques d'inondation (vallée de l'Orge, Rémarde, Renarde), les clôtures ne doivent pas constituer un obstacle au passage de l'eau dans le cas de crues et de décrues.

Code couleur	Autorisé	Interdit

COMPOSITION DE LA CLÔTURE	N
Mur bahut d'une hauteur de 0,60 m maximum, éventuellement surmonté d'une grille ou d'un barreaudage vertical en aluminium, ferronnerie ou en bois doublé ou non d'une haie végétale	
Mur plein enduit	
Mur plein en pierre meulière	
Grillage ou clôture bois	
Grillage ou clôture bois doublé d'une haie/plantes grimpantes	
Haie	
- Fils barbelés - Panneaux bois - Lames non ajourées - Plaques de béton préfabriquées - Bardage acier - Lames PVC - Éléments d'occultation rapportés (lames occultantes, bâches, brandes, canisses, haies artificielles...) - Grillages rigides et panneaux soudés d'esthétique périurbaine voire industrielle ou tout autre type d'occultant - Tessons de bouteille ou autre dispositif coupant et contondant	

ZONE N : ESPACES NATURELS

CHAPITRE 4 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols. Ainsi en complément des dispositions ci-dessus, pour les espaces libres restants destinés aux circulations et stationnement, toute imperméabilisation des sols est interdite s'il existe techniquement une alternative perméable. Les espaces libres devront être végétalisés et arborés.

ZONE N : ESPACES NATURELS

CHAPITRE 5 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET DES RÉSEAUX

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS :

Pour la prise en charge de l'entretien des voiries par Cœur d'Essonne Agglomération lors des opérations de rétrocession, le constructeur doit respecter les prescriptions techniques transmises lors de la délivrance des demandes d'autorisation d'urbanisme.

1 – Règles relatives aux *accès* sur les *voies* publiques

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

Aucune opération ne peut prendre *accès* sur les sentiers ou chemins non carrossables.

La disposition des *accès* doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les *accès* doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs *voies* publiques, l'*accès* sur celle de ces *voies* qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

À l'exception des secteurs concernés par une orientation d'aménagement et de programmation sectorielle, pour toute opération, il ne pourra être créé plus d'un accès véhicule sur les voies publiques, par *unité foncière*.

Les *accès* doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc... Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2 – Règles relatives à la desserte de la parcelle

Toute autorisation d'occupation du sol peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des *voies* publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également être refusée si les *accès* sont insuffisamment dimensionnés compte-tenu de m² de *surface de plancher* projetés, ou si les *accès* présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité est appréciée par le gestionnaire de la voirie compte-tenu, notamment, de la disposition des *accès*, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La desserte de la parcelle peut être assurée soit par une *voie* publique soit par une servitude légalement instituée sur une emprise privée.

Dans tous les cas, la largeur minimale de l'accès doit être proportionnée à la construction desservie.

3 – Règles relatives aux *voies* créées sur les parcelles pour la desserte des constructions

Les *voies* privées créées sur les parcelles pour desservir les constructions ou les parkings doivent être de dimensions suffisantes pour répondre, dans des conditions satisfaisantes de confort et sécurité, aux besoins générés par le programme de construction projeté. Les *voies* doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cyclistes, au besoin par des aménagements de *voie* spécifiques aux vélos. Leur largeur est définie suivant le nombre de logements créés. Les *voies* en impasse, doivent être aménagées à leur extrémité avec une aire de retournement de telle sorte que les véhicules puissent tourner aisément, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères (*voies* publiques) et de secours.

ZONE N : ESPACES NATURELS

CHAPITRE 5 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET DES RÉSEAUX

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT :

1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable et alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits (à l'exception des poteaux d'incendie).

Lorsqu'il est envisagé d'utiliser l'eau potable pour alimenter un réseau ou un circuit fermé pouvant présenter des risques particuliers pour la distribution située en amont, tout particulier et toute activité doit respecter les consignes de sécurité vis-à-vis du réseau en disposant des disconnecteurs ou des réservoirs de coupures ou des bacs de déconnexion pour pallier d'éventuels retours vers celui-ci.

2 – Assainissement

Il est rappelé que les conditions et modalités de déversement des eaux usées et des eaux pluviales doivent être conformes au règlement du service public d'assainissement intercommunal en vigueur défini par Cœur d'Essonne Agglomération

Eaux usées domestiques

L'assainissement doit être prévu en système séparatif. Les eaux usées doivent être raccordées au collecteur existant. Les constructions doivent respecter le règlement communautaire de l'assainissement collectif de Cœur d'Essonne Agglomération en vigueur. Une demande d'autorisation de raccordement devra impérativement être effectuée auprès des services techniques de techniques de Cœur d'Essonne Agglomération (CDEA).

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

À défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis conformément à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction sera alors directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé. Les déclarations d'installation ou de réhabilitation de dispositifs individuels sont instruites par le Syndicat de l'Orge.

Eaux usées non domestiques

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de rejet, conformément à l'article L.1331-10 du code de la Santé Publique. Toute installation artisanale et/ou commerciale sera équipée d'un dispositif de prétraitement adapté à la nature de l'activité avant rejet au réseau public de collecte des eaux usées, dans le cadre d'une convention de rejet avec le gestionnaire de l'ouvrage public.

ZONE N : ESPACES NATURELS

CHAPITRE 5 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET DES RÉSEAUX

Eaux pluviales

Conformément aux prescriptions du règlement communautaire de l'assainissement collectif de Cœur d'Essonne Agglomération en vigueur, joint en annexe sanitaire, les constructions et aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du Code Civil).

Le principe général de la gestion des eaux pluviales dans les secteurs urbanisés est le « zéro rejet » pluvial dans les réseaux d'eaux pluviales.

Les eaux pluviales seront, selon la nature du sol, traitées au plus près du point de chute, avec comme mode de gestion privilégié au choix :

- l'infiltration à la parcelle ; l'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière via des ouvrages conçus par des techniques fondées sur la nature (à ciel ouvert type jardin de pluie, noue, tranchée drainante).
- le stockage aérien (espaces extérieurs submersibles, noues) ;
- la mise en œuvre de toitures végétalisées, avec infiltration du surplus à l'aide des solutions énoncées précédemment ;
- le stockage par cuve et récupérateurs d'eau pour une réutilisation à usage domestique avec infiltration du surplus à l'aide des solutions énoncées précédemment ;
- seul le surplus ne pouvant être géré autrement étant dirigé vers du stockage plus profond (bassin enterré...), déconseillé dans le cas de nappes sub-affleurantes.

Dans les cas d'impossibilité technique d'application du « zéro » rejet pluvial, si les possibilités d'infiltration sont insuffisantes, le rejet de l'excédent non-infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel ou vers un réseau de transport d'eaux pluviales après limitation de débit conforme au SAGE Orge Yvette (1 L/s/ha à la date d'adoption de la présente révision).

Le rejet des eaux pluviales au milieu naturel doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents. La qualité des eaux pluviales rejetées dans le milieu doit être compatible avec le milieu et il convient le cas échéant de mettre en place des dispositifs pour traiter les effluents en particulier s'ils sont pollués par hydrocarbures ou des métaux lourds.

Les eaux pluviales collectées depuis les constructions, y compris sur les balcons, à partir des constructions et aménagements nouveaux, ne peuvent pas être rejetées sur la voie publique.

Les immeubles édifiés ou aménagés postérieurement à l'exécution des canalisations publiques de collecte d'eaux usées doivent y être raccordés avant que l'immeuble ne soit livré pour son usage définitif.

Tout nouveau raccordement ou toute modification d'un raccordement existant au réseau d'assainissement doit préalablement faire l'objet d'une demande d'autorisation.

Les travaux de raccordement, y compris le branchement sous domaine public, sont à la charge des propriétaires conformément aux articles L.1331-1 et suivants du Code de la Santé Publique.

Toute création ou modification de branchement d'assainissement est soumise à la réalisation d'un contrôle de conformité du raccordement en domaine privé et en domaine public.

Les dispositions techniques applicables au projet de construction sont précisées dans l'avis du service d'assainissement annexé à l'avis sur demande d'autorisation d'urbanisme.

ZONE N : ESPACES NATURELS

CHAPITRE 5 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET DES RÉSEAUX

3 – Déchets

Il est rappelé que les conditions et modalités de la collecte des déchets ménagers et assimilés doivent être conformes au règlement intercommunal en vigueur défini par Cœur d'Essonne Agglomération.

Toute construction ou installation doit être desservie par une *voie* publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination, notamment les caractéristiques des *accès* doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte pour la collecte des ordures ménagères.

Toute opération (construction, division...) doit disposer d'un espace réservé pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des différents déchets.

Pour les constructions à destination d'habitation comprenant 6 logements et plus, un local réservé au stockage intermédiaire des encombrants doit être réalisé. Les locaux doivent être dimensionnés en fonction du nombre d'habitants desservis et permettre le stockage des encombrants des habitants entre deux dates de collecte.

4 – Desserte téléphonique, fibre optique, électrique, télédistribution et gaz

Le raccordement des constructions aux réseaux téléphonique, fibre optique, électrique, télédistribution et gaz devra être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

Pour la prise en charge de l'entretien des installations d'éclairage public et de feux tricolores par Cœur d'Essonne Agglomération lors des opérations de rétrocession, le constructeur doit respecter les prescriptions techniques transmises lors de la délivrance des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Concernant la fibre optique, tout maître d'ouvrage, constructeur et aménageur doit réaliser les ouvrages et réseaux de télécommunications électroniques permettant le déploiement de la fibre optique, conformément aux dispositions techniques de Cœur d'Essonne Agglomération.

5– Les raccordements aux réseaux

- Les raccordements aux réseaux doivent être souterrains.
- La dimension et l'emplacement des armoires techniques doivent être intégrés à un élément constructif et le moins visible possible depuis l'espace public.

ZONE N : ESPACES NATURELS

CHAPITRE 6 – STATIONNEMENT

1 – Dimensions des places et des *voies d'accès*, aires de dégagement

Les places de stationnement doivent avoir une dimension minimale de 2,50 mètres de largeur et de 5 mètres de longueur.

Les places de stationnement pour les personnes à mobilité réduite doivent avoir une dimension minimale de 3,30 mètres de largeur et de 5 mètres de longueur.

Les dimensions et pentes des places de stationnement accessibles aux personnes à mobilité réduite devront répondre, aux spécifications des réglementations en vigueur relatives à l'accessibilité aux personnes handicapées.

Une bande de dégagement de 5 mètres permettant les manœuvres des véhicules à l'intérieur des unités foncières doit être respectée.

Les places réalisées en dehors des constructions doivent être perméables.

Les places commandées sont interdites.

ZONE N : ESPACES NATURELS

CHAPITRE 6 – STATIONNEMENT

2 – Nombre de places véhicules individuels motorisés par destination de construction

Le nombre de places de stationnement à réaliser par destination de construction est présenté ci-dessous. Toute tranche commencée est due. Le nombre de place est arrondi à l'entier supérieur. La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Nombre de places de stationnement exigé par destination :

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement
HABITATION	Logement	(cf. disposition spécifique conformément aux articles L.151-34, L.151-35 et L.151-36 du Code de l'urbanisme) - Le nombre de places exigible de stationnement ne pourra excéder 2 places de stationnement par logement
AUTRES ACTIVITÉS DU SECTEUR PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRES	Industrie	Le nombre de places sera fixé au cas par cas en fonction des besoins de l'activité.
EQUIPEMENTS COLLECTIFS		Le nombre de places sera fixé au cas par cas en fonction des besoins de l'équipement
EXPLOITATION FORESTIERE		Le nombre de places sera fixé au cas par cas en fonction des besoins de l'exploitation

Dispositions communes à toutes les destinations de constructions :

Lorsqu'un terrain bâti fait l'objet d'une division détachant un ou plusieurs lots à bâtir, le nouveau terrain supportant la *construction existante* doit impérativement disposer, a minima, du nombre de places exigible de stationnement pour cette construction selon les règles ci-dessus. Si de nouveaux logements sont créés sur ce terrain, les dispositions générales s'appliquent en plus.

Il n'est pas fixé de règle dans le cadre de la restructuration/rénovation d'une construction existante, ou d'une extension inférieure à 30 m² de surface de plancher nouvelle.

La suppression de places de stationnement existantes est interdite si cela a pour effet de porter le nombre de places exigible en-deçà des obligations fixées ci-dessus, sauf si elles sont remplacées par de nouvelles places obligatoirement réalisées sur le terrain.

En application de l'article L. 151-33 du Code de l'urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, 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.

ZONE N : ESPACES NATURELS

CHAPITRE 6 – STATIONNEMENT

Pour les véhicules électriques et hybrides

Une partie 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.

Article R113-6 à R113-10 du Code de la construction et de l'habitation

Le pré-équipement d'un emplacement de stationnement tel que défini à l'article L. 113-11 rend possible la mise à disposition de l'énergie électrique au point de recharge et est dimensionné en fonction de la puissance électrique nécessaire au déploiement ultérieur des points de recharge.

Les conduits mis en place pour le passage des câbles électriques sont dimensionnés pour autoriser un passage carré d'au moins 100 mm de côté.

L'énergie électrique est délivrée soit par un tableau général basse tension de l'installation électrique intérieure du bâtiment, situé en aval d'un point de livraison spécifique ou non à l'infrastructure de recharge des véhicules électriques, soit par un ouvrage du réseau public d'électricité situé sur l'emprise du bâtiment. Ces équipements ou ouvrages sont dimensionnés de façon à pouvoir alimenter au moins 20 % de la totalité des emplacements de stationnement, avec au minimum un emplacement.

La configuration des emplacements de stationnement pré-équipés est compatible avec la mise en place ultérieure d'un pilotage des points de recharge.

VI. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES NATURELLES

ZONE N : ESPACES NATURELS

CHAPITRE 6 – STATIONNEMENT

3 – Obligations en matière de stationnement des 2 roues non motorisées)

Le décret du 25 juin 2022 ainsi que l'arrêté du 30 juin 2022 relatifs au stationnement vélos doivent être respectés en sus des règles édictées ci-après.

L'espace dédiée au stationnement sécurisé des 2 roues non motorisés et poussettes doit être couvert et éclairé (par système « présentiel »).

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement vélo
HABITATION	Logement	Pour les constructions comprenant 3 logements et plus, il est recommandé : - la réalisation d'un local à cycles clos et couvert d'une superficie minimale de 3 m², aménagé au rez-de-chaussée, à proximité de l'entrée principale. Il donnera dans la mesure du possible directement sur la <i>voie</i> publique. Il peut néanmoins être réalisé en <i>sous-sol</i> en cas d'impossibilité technique avérée et démontrée de le réaliser au rez-de-chaussée. au moins 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales au moins 1,5 m² par logement dans les autres cas
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRES, SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie	Au moins 1 place pour 10 employés avec un minimum de 3 m ²
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Équipements publics (hors établissements scolaires)	- Au moins 1 place pour 10 employés 15% de l'effectif total des employés de service public accueillis simultanément dans le bâtiment 15% de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
	Équipements publics (établissements scolaires)	- Au moins 1 place pour 12 élèves. - Pour les collèges, lycées et établissements d'enseignement supérieur : il est recommandé au moins 1 place pour 5 élèves.
EXPLOITATION AGRICOLE		Il n'est pas fixé de règle.

ZONE N : ESPACES NATURELS

CHAPITRE 7 – PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Règlementation environnementale

Les projets de construction de maison individuelle et de logement collectif faisant l'objet d'une demande de permis de construire ou d'une déclaration préalable déposée à partir du 1er janvier 2022 et les projets de construction de bureau et de bâtiment d'enseignement primaire et secondaire faisant l'objet d'une demande de permis de construire ou d'une déclaration préalable déposée à partir du 1er juillet 2022 sont soumis à la réglementation environnementale en vigueur.

Pour toute construction, la recherche en matière environnementale est encouragée au regard de trois critères principaux :

- Une performance énergétique ;
- Un impact environnemental positif ;
- Une pérennité de la solution retenue.

Dans le cadre des projets de construction ou de rénovation de constructions existantes, l'utilisation de matériaux biosourcés ou géosourcés sera privilégiée. L'emploi de matériaux participant à la démarche de Haute Qualité Environnementale (HQE) est recommandé.

L'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement. Les ouvrages utilisant des énergies renouvelables pour l'alimentation énergétique des constructions, tels les capteurs solaires, devront s'insérer au mieux aux constructions en respectant les principes édictés dans les fiches du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse, annexées au présent règlement.



VII. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES AGRICOLES

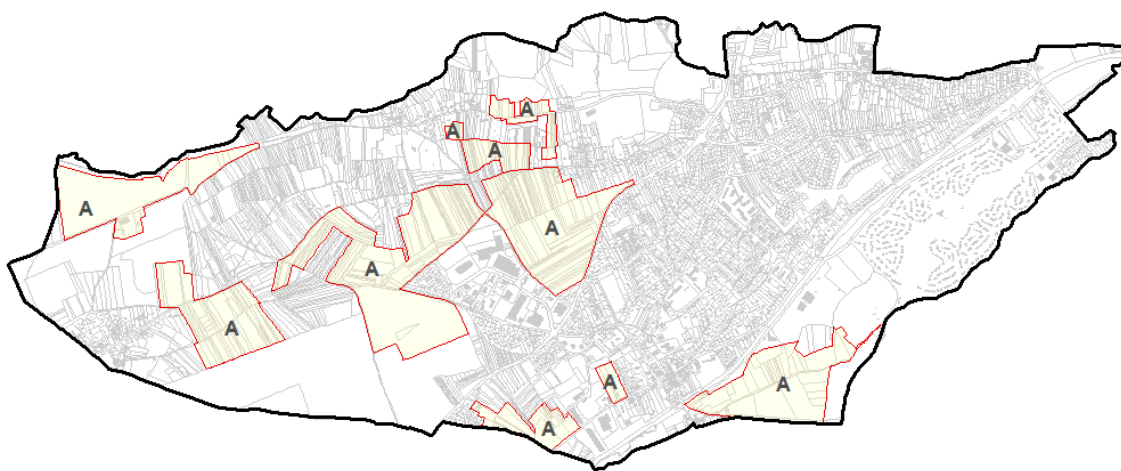
VII. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES AGRICOLES

VII. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES AGRICOLES

ZONE A : ESPACES AGRICOLES

Cette zone correspond aux secteurs agricoles

La zone **agricole A** correspond à l'emplacement actuel des cultures agricoles et des bâtiments qui accompagnent cette activité.



Carte fournie à titre indicatif – Le plan de zonage fait foi

VII. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES AGRICOLES

ZONE A : ESPACES AGRICOLES

VII. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES AGRICOLES

ZONE A : ESPACES AGRICOLES

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

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
Logement		X	À condition d'être nécessaire à l'activité agricole et que l'activité requière une présence permanente et rapprochée.
Hébergement	X		
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail		X	À condition d'être nécessaire à l'activité agricole dans la limite de 100 m ² d'espace de vente.
Restauration	X		
Commerce de gros	X		
Activités de services avec accueil d'une clientèle	X		
Hôtel	X		
Autre hébergement touristique	X		
Cinéma	X		
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRES, SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie	X		
Entrepôt	X		
Bureau	X		
Centre de congrès et d'exposition	X		
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

VII. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES AGRICOLES

ZONE A : ESPACES AGRICOLES

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

ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	X		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	A condition que les constructions et installations ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, conformément à l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme.
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
Salles d'art et de spectacles	X		
Équipements sportifs	X		
Autres équipements recevant du public	X		
Lieu de culte	X		

VII. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES AGRICOLES

ZONE A : ESPACES AGRICOLES

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

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole		X	À condition que : - les constructions et installations ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, conformément à l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme.
Exploitation forestière	X		

Sont interdits :

- Les *sous-sols* et caves dans les secteurs inondables,
- les dépôts de matériaux ou de matériels, d'épaves de manière pérenne,
- les installations classées
- la création d'aire de dépôt de véhicules, résidences mobiles de loisirs,
- le stationnement de caravane à l'extérieur de *bâtiment* clos et couvert, dès lors qu'elle est susceptible de porter atteinte à la configuration des lieux, à l'esthétique du paysage et des espaces communaux ou d'impacter des vues paysagères,
- les habitations légères de loisirs, conformément à l'article R111-38,
- les constructions légères de type baraquement en dehors des périodes de chantier,
- les *affouillements* et *exhaussements* du sol, sauf s'ils sont nécessaires à des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone et qu'ils ne sont pas excessifs,
- Le comblement de puit existant,
- Les piscines.

Sont autorisés les aménagements et ouvrages, écologiques et hydrauliques

ZONE A : ESPACES AGRICOLES

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.1 - Implantation des constructions par rapport à l'alignement

Les règles générales :

Les constructions doivent être implantées en retrait de 10 mètres minimum par rapport à l'*alignement*, dans le respect du règlement sanitaire départemental.

Les règles particulières :

Les règles générales ci-dessus ne s'appliquent pas aux annexes à la construction.

2.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles générales :

Les constructions doivent être implantées en retrait de 10 mètres minimum par rapport aux limites séparatives

Les règles particulières :

- Les constructions annexes de moins de 20 m² de surface de plancher peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait. En cas d'implantation en retrait ; la marge de retrait minimale par rapport à la limite séparative doit être égale à 1,5 mètre.
- Les constructions annexes de 20 m² de surface de plancher et plus doivent être implantées en retrait de 3 mètres minimum par rapport à la limite séparative.

2.3 – Implantation des constructions sur un même terrain

Les règles générales :

- Les nouvelles constructions doivent être implantées dans un rayon de 15 mètres autour de l'exploitation
- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions existantes

ZONE A : ESPACES AGRICOLES

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

2.4 - Emprise au sol maximale des constructions

Les règles générales :

Il n'est pas fixé de règle pour les nouvelles constructions agricoles.

Pour les nouvelles constructions principales à destination du logement des agriculteurs, elle est fixée à 120 m² d'emprise au sol.

2.5 - Hauteur maximale des constructions

Les règles générales :

- Pour les nouvelles constructions à destination d'exploitation agricole, la hauteur maximale est fixée à 12 mètres au point le plus haut.
- Pour les nouvelles constructions à destination d'habitation, la hauteur maximale est fixée à 6 mètres à l'égout et 10 mètres au faîtage. En cas de toiture terrasse, la hauteur est fixée à 7 mètres à l'acrotère.
- La hauteur des constructions existantes est limitée à celle des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.
- Pour les constructions annexes, la hauteur est limitée à 4 mètres au point le plus haut.

ZONE A : ESPACES AGRICOLES

CHAPITRE 3 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les terrains bâtis ou non bâtis, les constructions de toute nature, doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à l'harmonie des paysages, dans le respect des caractéristiques des quartiers de Breuillet.

L'autorisation ou la déclaration nécessaire à la réalisation des travaux peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, les 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 (conformément à l'article R111-27 du Code de l'urbanisme).

Les imitations de matériaux, tels que faux moellons, fausses briques, faux pans de bois et faux marbres, ainsi que l'emploi en parements extérieurs de matériaux non qualitatifs sont interdits.

3.1 – Les façades

Toutes les *façades* des constructions doivent être traitées avec le même soin que les *façades* principales et en harmonie avec elles.

Toute intervention sur une *façade* doit conduire à améliorer l'aspect extérieur de la construction ainsi que son état sanitaire et / ou sa performance énergétique.

Doivent ainsi être privilégiés les techniques, matériaux et couleurs ne dévalorisant pas le caractère - notamment patrimonial – des constructions, ni leur intégration dans leur environnement.

Les opérations de ravalement de *façade* doivent contribuer à mettre ou remettre en valeur les caractéristiques architecturales, des constructions telles que les décors, modénatures, ordonnancement des baies, *couvertures*, etc.

Lorsqu'elles sont autorisées, les opérations d'isolation par l'extérieur qui s'accompagnent de la pose d'un bardage extérieur, doivent présenter une harmonie avec les constructions environnantes en matière de matériaux, de couleurs et de mise en œuvre.

Sauf en cas d'impossibilité technique, les ouvrages en pierre de taille, en brique, en moellon, prévus pour être apparents et les éléments d'ornementation tels que les ferronneries, les corniches, les volets, etc. doivent être préservés.

Les matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing...) seront obligatoirement enduits (gratté, taloché).

La nature et la couleur des enduits, des matériaux de revêtement de *façade* et des peintures (y compris celles des menuiseries extérieures, des ferronneries, etc.) doivent être choisies pour rechercher l'harmonie architecturale de la construction et de celle des constructions avoisinantes

Le choix des matériaux et des couleurs doit se faire dans le respect de la typologie architecturale de la construction et de son environnement bâti. Les choix de couleurs pour les façades doivent être compatibles avec les nuanciers du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse.

Dans un objectif d'esthétique urbaine, les travaux d'entretien courant, tels que les mises en peinture, y compris à l'identique de l'existant, sont interdits s'ils ont pour effet de contrevenir aux dispositions précédentes. Les enduits teintés dans la masse sont préférés aux peintures, en raison de leur durabilité.

ZONE A : ESPACES AGRICOLES

CHAPITRE 3 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

3.2 – Les percements

Les percements doivent être intégrés dans la composition générale des *façades* (proportions, rythme et éléments de modénature). Les techniques et choix de percements doivent être étudiés en fonction des caractéristiques des constructions.

3.3 – Les menuiseries

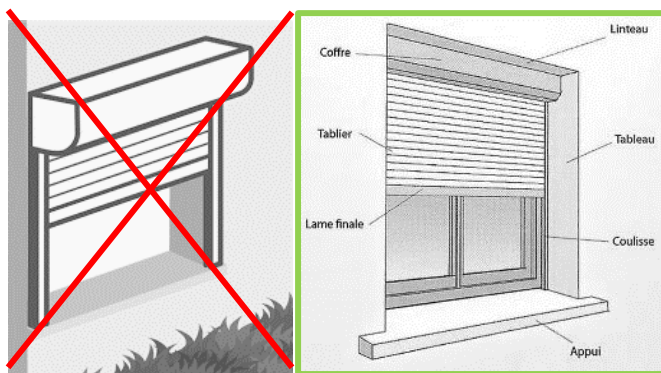
Les choix de couleurs pour les menuiseries des portes extérieures, des fenêtres et des volets doivent respecter les nuanciers du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse

Les volets battants sont privilégiés. Ils doivent être pleins ou à persiennes.

Concernant les volets roulants :

- pour les nouvelles constructions, les caissons de volets roulants en façade sont interdits. (le caisson ne doit pas être apparent et être posé à l'intérieur de la construction)
- pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, les caissons de volets roulants en façade sont tolérés (sous et sans dépasser l'épaisseur du linteau).

Dans tous les cas, les caissons de volets roulants implantés en saillie (à l'aplomb de la façade, en dépassement de l'épaisseur du linteau) sont interdits.



Tout projet de pose de volets roulants doit s'accompagner par la conservation des volets battants en façade sur rue le cas échéant.

3.4 – Les dispositifs techniques (climatiseur, pompe à chaleur...) en façade

Les dispositifs techniques (climatisation, pompe à chaleur...) devront être installés de façon à ne pas être visible depuis l'espace public et disposer d'une protection anti-bruit type coffre afin de répondre aux normes sonores, en harmonie avec la *façade*. Les dispositifs techniques en saillie sont interdits sur le domaine public.

ZONE A : ESPACES AGRICOLES

CHAPITRE 3 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

3.5 – Les toitures

Types de pentes

En cas de toitures à pentes, les constructions à destination d'habitation comporteront au minimum 2 *pans*. Le faîtage doit être parallèle au long pan.

Toute construction nouvelle supérieure à 500 m² d'emprise au sol doit comporter un dispositif de végétalisation ou de production d'énergie renouvelable en toiture et au moins un dispositif destiné à économiser l'eau.

Panneaux solaires

L'installation de capteurs solaires (thermiques, photovoltaïques, ...) est admise à condition de respecter les principes édictés dans les fiches du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse, qui sont annexées au présent règlement.

Les dispositifs techniques (climatiseur, pompe à chaleur, antenne) en toiture

Les accessoires techniques tels que les édicules d'ascenseur, extracteurs, caissons de climatisation ou pompes à chaleur, etc. doivent être masqués au maximum dans le volume de la toiture. Un dépassement de 1 mètre maximum de la hauteur de la construction est autorisé.

Les antennes doivent être disposées de manière à limiter leur impact visuel depuis les emprises et *voies* publiques.

Ouverture en toiture

Les *ouvertures* créées dans le volume d'un *comble* (châssis, *lucarnes*, etc.) doivent présenter des dimensions et un ordonnancement cohérent avec la composition de la *façade* (*alignement des ouvertures*). Lors de la création de *lucarnes*, seront privilégiées les lucarnes à croupe, pendante ou rampante. Les chiens assis sont interdits sauf si la construction d'origine en possède déjà.

Le *faîtage* des *lucarnes* doit être inférieur à celui de la toiture. Ils doivent être axés sur les baies de l'étage inférieur ou sur les parties pleines en maçonnerie, bien proportionnés par rapport aux dimensions du toit et des façades et de taille réduite.

ZONE A : ESPACES AGRICOLES

CHAPITRE 3 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

3.6 – Les clôtures

Dispositions applicables aux clôtures le long des voies publiques ou privées, ou emprises publiques :

La hauteur de toutes clôtures est limitée à 1,80 mètre à l'alignement. Cette hauteur maximale peut être dépassée en cas de réfection à l'identique de la clôture.

Dans les secteurs soumis aux risques d'inondation (vallée de l'Orge, Rémarde, Renarde), les clôtures ne doivent pas constituer un obstacle au passage de l'eau dans le cas de crues et de décrues.

Dans le cas de clôtures végétales, les haies doivent être composées d'au moins trois essences locales, implantées dans le respect des règles du Code civil. Toute haie végétale de clôture existante doit être conservée ou remplacée par des plantations équivalentes, à l'exception de haies de thuyas qui seront remplacées par une haie végétale composée d'au moins trois essences locales.

Les clôtures doivent comprendre des passages pour la petite « faune » d'une dimension minimum de 13 cm par 13 cm, disposés à intervalles fixes tous les 3 mètres minimum.

Les matériaux et couleurs utilisés pour la clôture doivent être en harmonie avec la construction principale.

Pour les nouvelles clôtures, les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte des unités foncières par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur de la clôture ou, en cas de construction à l'alignement des voies, dans la composition de la façade. Pour les clôtures et constructions existantes, les éléments en saillie sur le domaine public sont tolérés.

Les portails et portillons doivent être de qualité, simples et proportionnés à la clôture à laquelle ils se rattachent. Ils sont traités en harmonie avec la clôture (couleurs, matériaux) et la conception architecturale d'ensemble des constructions et espaces libres. Ils sont ajourés, sans excès de surcharges décoratives.

Les battants de portails et portillons ne doivent pas s'ouvrir sur le domaine public. Pour des raisons de sécurité (voies d'accès rapides et très circulées notamment les voies départementales) et pour des raisons techniques liées à l'aménagement de l'unité foncière, le long des voies ouvertes à la circulation publique, les ouvrants pourront être implantés en retrait de 5 mètres minimum.

VII. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES AGRICOLES

ZONE A : ESPACES AGRICOLES

CHAPITRE 3 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Dispositions applicables aux *clôtures* le long des voies publiques ou privées, ou emprises publiques :

Code couleur	Autorisé	Interdit

COMPOSITION DE LA CLÔTURE	A
Mur bahut d'une hauteur de 0,60 m maximum, éventuellement surmonté d'une grille ou d'un barreaudage vertical en aluminium, ferronnerie ou en bois doublé ou non d'une haie végétale	
Mur plein enduit	
Mur plein en pierre meulière	
Grillage ou clôture bois	
Grillage ou clôture bois doublé d'une haie/plantes grimpantes	
Haie	
• Panneaux bois • Lames non ajourées • Plaques de béton préfabriquées • Bardage acier • Lames PVC • Éléments d'occultation rapportés (lames occultantes, bâches, lames occultantes en plastique, canisses, brandes, haies artificielles...) • Grillages rigides et panneaux soudés d'esthétique périurbaine voire industrielle ou tout autre type d'occultant • Tessons de bouteille ou autre dispositif coupant et contondant	

VII. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES AGRICOLES

ZONE A : ESPACES AGRICOLES

CHAPITRE 3 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Dispositions applicables aux clôtures à limites séparatives :

La hauteur de toutes clôtures est limitée à 2 mètres en limites séparatives.

Dans le cas de clôtures végétales, les haies doivent être composées de trois essences locales au minimum, implantées dans le respect des règles du Code civil. La plantation de thuya est interdite.

Les clôtures doivent comprendre des passages pour la petite « faune » d'une dimension minimum de 13 cm par 13 cm, disposés à intervalles fixes tous les 3 mètres minimum.

Dans les secteurs soumis aux risques d'inondation (vallée de l'Orge, Rémarde, Renarde), les clôtures ne doivent pas constituer un obstacle au passage de l'eau dans le cas de crues et de décrues.

Code couleur	Autorisé	Interdit

COMPOSITION DE LA CLÔTURE	A
Mur bahut d'une hauteur de 0,60 m maximum, éventuellement surmonté d'une grille ou d'un barreaudage vertical en aluminium, ferronnerie ou en bois doublé ou non d'une haie végétale	
Mur plein enduit	
Mur plein en pierre meulière	
Grillage ou clôture bois	
Grillage ou clôture bois doublé d'une haie/plantes grimpantes	
Haie	
- Fils barbelés - Panneaux bois - Lames non ajourées - Plaques de béton préfabriquées - Bardage acier - Lames PVC - Éléments d'occultation rapportés (lames occultantes, bâches, brandes, canisses, haies artificielles...) - Grillages rigides et panneaux soudés d'esthétique périurbaine voire industrielle ou tout autre type d'occultant - Tessons de bouteille ou autre dispositif coupant et contondant	

VII. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES AGRICOLES

ZONE A : ESPACES AGRICOLES

CHAPITRE 4 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols. Ainsi en complément des dispositions ci-dessus, pour les espaces libres restants destinés aux circulations et stationnement, toute imperméabilisation des sols est interdite s'il existe techniquement une alternative perméable. Les espaces libres devront être végétalisés et arborés.

ZONE A : ESPACES AGRICOLES

CHAPITRE 5 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET DES RÉSEAUX

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS :

Pour la prise en charge de l'entretien des voiries par Cœur d'Essonne Agglomération lors des opérations de rétrocession, le constructeur doit respecter les prescriptions techniques transmises lors de la délivrance des demandes d'autorisation d'urbanisme.

1 – Règles relatives aux *accès* sur les *voies* publiques

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

Aucune opération ne peut prendre *accès* sur les sentiers ou chemins non carrossables.

La disposition des *accès* doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les *accès* doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs *voies* publiques, l'*accès* sur celle de ces *voies* qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

À l'exception des secteurs concernés par une orientation d'aménagement et de programmation sectorielle, pour toute opération, il ne pourra être créé plus d'un accès véhicule sur les voies publiques, par *unité foncière*.

Les *accès* doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc... Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2 – Règles relatives à la desserte de la parcelle

Toute autorisation d'occupation du sol peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des *voies* publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également être refusée si les *accès* sont insuffisamment dimensionnés compte-tenu de m² de *surface de plancher* projetés, ou si les *accès* présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité est appréciée par le gestionnaire de la voirie compte-tenu, notamment, de la disposition des *accès*, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La desserte de la parcelle peut être assurée soit par une *voie* publique soit par une servitude légalement instituée sur une emprise privée.

Dans tous les cas, la largeur minimale de l'accès doit être proportionnée à la construction desservie.

3 – Règles relatives aux *voies* créées sur les parcelles pour la desserte des constructions

Les *voies* privées créées sur les parcelles pour desservir les constructions ou les parkings doivent être de dimensions suffisantes pour répondre, dans des conditions satisfaisantes de confort et sécurité, aux besoins générés par le programme de construction projeté. Les *voies* doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cyclistes, au besoin par des aménagements de *voie* spécifiques aux vélos. Leur largeur est définie suivant le nombre de logements créés. Les *voies* en impasse, doivent être aménagées à leur extrémité avec une aire de retournement de telle sorte que les véhicules puissent tourner aisément, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères (*voies* publiques) et de secours.

ZONE A : ESPACES AGRICOLES

CHAPITRE 5 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET DES RÉSEAUX

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT :

1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable et alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits (à l'exception des poteaux d'incendie).

Lorsqu'il est envisagé d'utiliser l'eau potable pour alimenter un réseau ou un circuit fermé pouvant présenter des risques particuliers pour la distribution située en amont, tout particulier et toute activité doit respecter les consignes de sécurité vis-à-vis du réseau en disposant des disconnecteurs ou des réservoirs de coupures ou des bacs de déconnexion pour pallier d'éventuels retours vers celui-ci.

2 – Assainissement

Il est rappelé que les conditions et modalités de déversement des eaux usées et des eaux pluviales doivent être conformes au règlement du service public d'assainissement intercommunal en vigueur défini par Cœur d'Essonne Agglomération

Eaux usées domestiques

L'assainissement doit être prévu en système séparatif. Les eaux usées doivent être raccordées au collecteur existant. Les constructions doivent respecter le règlement communautaire de l'assainissement collectif de Cœur d'Essonne Agglomération en vigueur. Une demande d'autorisation de raccordement devra impérativement être effectuée auprès des services techniques de techniques de Cœur d'Essonne Agglomération (CDEA).

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

À défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis conformément à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction sera alors directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé. Les déclarations d'installation ou de réhabilitation de dispositifs individuels sont instruites par le Syndicat de l'Orge-

ZONE A : ESPACES AGRICOLES

CHAPITRE 5 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET DES RÉSEAUX

Eaux pluviales

Conformément aux prescriptions du règlement communautaire de l'assainissement collectif de Cœur d'Essonne Agglomération en vigueur, joint en annexe sanitaire, les constructions et aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du Code Civil).

Le principe général de la gestion des eaux pluviales dans les secteurs urbanisés est le « zéro rejet » pluvial dans les réseaux d'eaux pluviales.

Les eaux pluviales seront, selon la nature du sol, traitées au plus près du point de chute, avec comme mode de gestion privilégié au choix :

- l'infiltration à la parcelle ; l'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière via des ouvrages conçus par des techniques fondées sur la nature (à ciel ouvert type jardin de pluie, noue, tranchée drainante).
- le stockage aérien (espaces extérieurs submersibles, noues) ;
- la mise en œuvre de toitures végétalisées, avec infiltration du surplus à l'aide des solutions énoncées précédemment ;
- le stockage par cuve et récupérateurs d'eau pour une réutilisation à usage domestique avec infiltration du surplus à l'aide des solutions énoncées précédemment ;
- seul le surplus ne pouvant être géré autrement étant dirigé vers du stockage plus profond (bassin enterré...), déconseillé dans le cas de nappes sub-affleurantes.

Dans les cas d'impossibilité technique d'application du « zéro » rejet pluvial, si les possibilités d'infiltration sont insuffisantes, le rejet de l'excédent non-infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel ou vers un réseau de transport d'eaux pluviales après limitation de débit conforme au SAGE Orge Yvette (1 L/s/ha à la date d'adoption de la présente révision).

Le rejet des eaux pluviales au milieu naturel doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents. La qualité des eaux pluviales rejetées dans le milieu doit être compatible avec le milieu et il convient le cas échéant de mettre en place des dispositifs pour traiter les effluents en particulier s'ils sont pollués par hydrocarbures ou des métaux lourds.

Les eaux pluviales collectées depuis les constructions, y compris sur les balcons, à partir des constructions et aménagements nouveaux, ne peuvent pas être rejetées sur la voie publique.

Les immeubles édifiés ou aménagés postérieurement à l'exécution des canalisations publiques de collecte d'eaux usées doivent y être raccordés avant que l'immeuble ne soit livré pour son usage définitif.

Tout nouveau raccordement ou toute modification d'un raccordement existant au réseau d'assainissement doit préalablement faire l'objet d'une demande d'autorisation.

Les travaux de raccordement, y compris le branchement sous domaine public, sont à la charge des propriétaires conformément aux articles L.1331-1 et suivants du Code de la Santé Publique.

Toute création ou modification de branchement d'assainissement est soumise à la réalisation d'un contrôle de conformité du raccordement en domaine privé et en domaine public.

Les dispositions techniques applicables au projet de construction sont précisées dans l'avis du service d'assainissement annexé à l'avis sur demande d'autorisation d'urbanisme.

ZONE A : ESPACES AGRICOLES

CHAPITRE 5 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET DES RÉSEAUX

3 – Déchets

Il est rappelé que les conditions et modalités de la collecte des déchets ménagers et assimilés doivent être conformes au règlement intercommunal en vigueur défini par Cœur d'Essonne Agglomération.

Toute construction ou installation doit être desservie par une *voie* publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination, notamment les caractéristiques des *accès* doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte pour la collecte des ordures ménagères.

Toute opération (construction, division...) doit disposer d'un espace réservé pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des différents déchets.

Pour les constructions à destination d'habitation comprenant 6 logements et plus, un local réservé au stockage intermédiaire des encombrants doit être réalisé. Les locaux doivent être dimensionnés en fonction du nombre d'habitants desservis et permettre le stockage des encombrants des habitants entre deux dates de collecte.

4 – Desserte téléphonique, fibre optique, électrique, télédistribution et gaz

Le raccordement des constructions aux réseaux téléphonique, fibre optique, électrique, télédistribution et gaz devra être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

Pour la prise en charge de l'entretien des installations d'éclairage public et de feux tricolores par Cœur d'Essonne Agglomération lors des opérations de rétrocession, le constructeur doit respecter les prescriptions techniques transmises lors de la délivrance des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Concernant la fibre optique, tout maître d'ouvrage, constructeur et aménageur doit réaliser les ouvrages et réseaux de télécommunications électroniques permettant le déploiement de la fibre optique, conformément aux dispositions techniques de Cœur d'Essonne Agglomération.

5– Les raccordements aux réseaux

- Les raccordements aux réseaux doivent être souterrains.
- La dimension et l'emplacement des armoires techniques doivent être intégrés à un élément constructif et le moins visible possible depuis l'espace public.

ZONE A : ESPACES AGRICOLES

CHAPITRE 6 – STATIONNEMENT

1 – Dimensions des places et des *voies d'accès*, aires de dégagement

Les places de stationnement doivent avoir une dimension minimale de 2,50 mètres de largeur et de 5 mètres de longueur.

Les places de stationnement pour les personnes à mobilité réduite doivent avoir une dimension minimale de 3,30 mètres de largeur et de 5 mètres de longueur.

Les dimensions et pentes des places de stationnement accessibles aux personnes à mobilité réduite devront répondre, aux spécifications des réglementations en vigueur relatives à l'accessibilité aux personnes handicapées.

Une bande de dégagement de 5 mètres permettant les manœuvres des véhicules à l'intérieur des unités foncières doit être respectée.

Les places réalisées en dehors des constructions doivent être perméables.

Les places commandées sont interdites.

VII. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES AGRICOLES

ZONE A : ESPACES AGRICOLES

CHAPITRE 6 – STATIONNEMENT

2 – Nombre de places véhicules individuels motorisés par destination de construction

Le nombre de places de stationnement à réaliser par destination de construction est présenté ci-dessous. Toute tranche commencée est due. Le nombre de place est arrondi à l'entier supérieur. La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Nombre de places de stationnement exigé par destination :

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement
HABITATION	Logement	(cf. disposition spécifique conformément aux articles L.151-34, L.151-35 et L.151-36 du Code de l'urbanisme) - Le nombre de places exigible de stationnement ne pourra excéder 2 places de stationnement par logement
EQUIPEMENTS COLLECTIFS		Le nombre de places sera fixé au cas par cas en fonction des besoins de l'équipement
EXPLOITATION AGRICOLE		Le nombre de places sera fixé au cas par cas en fonction des besoins de l'exploitation

Dispositions communes à toutes les destinations de constructions :

Lorsqu'un terrain bâti fait l'objet d'une division détachant un ou plusieurs lots à bâtir, le nouveau terrain supportant la *construction existante* doit impérativement disposer, a minima, du nombre de places exigible de stationnement pour cette construction selon les règles ci-dessus. Si de nouveaux logements sont créés sur ce terrain, les dispositions générales s'appliquent en plus.

Il n'est pas fixé de règle dans le cadre de la restructuration/rénovation d'une construction existante, ou d'une extension inférieure à 30 m² de surface de plancher nouvelle.

La suppression de places de stationnement existantes est interdite si cela a pour effet de porter le nombre de places exigible en-deçà des obligations fixées ci-dessus, sauf si elles sont remplacées par de nouvelles places obligatoirement réalisées sur le terrain.

En application de l'article L. 151-33 du Code de l'urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, 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.

ZONE A : ESPACES AGRICOLES

CHAPITRE 6 – STATIONNEMENT

Pour les véhicules électriques et hybrides

Une partie 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.

Article R113-6 à R113-10 du Code de la construction et de l'habitation

Le pré-équipement d'un emplacement de stationnement tel que défini à l'article L. 113-11 rend possible la mise à disposition de l'énergie électrique au point de recharge et est dimensionné en fonction de la puissance électrique nécessaire au déploiement ultérieur des points de recharge.

Les conduits mis en place pour le passage des câbles électriques sont dimensionnés pour autoriser un passage carré d'au moins 100 mm de côté.

L'énergie électrique est délivrée soit par un tableau général basse tension de l'installation électrique intérieure du bâtiment, situé en aval d'un point de livraison spécifique ou non à l'infrastructure de recharge des véhicules électriques, soit par un ouvrage du réseau public d'électricité situé sur l'emprise du bâtiment. Ces équipements ou ouvrages sont dimensionnés de façon à pouvoir alimenter au moins 20 % de la totalité des emplacements de stationnement, avec au minimum un emplacement.

La configuration des emplacements de stationnement pré-équipés est compatible avec la mise en place ultérieure d'un pilotage des points de recharge.

VII. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES AGRICOLES

ZONE A : ESPACES AGRICOLES

CHAPITRE 6 – STATIONNEMENT

3 – Obligations en matière de stationnement des 2 roues non motorisées)

Le décret du 25 juin 2022 ainsi que l'arrêté du 30 juin 2022 relatifs au stationnement vélos doivent être respectés en sus des règles édictées ci-après.

L'espace dédiée au stationnement sécurisé des 2 roues non motorisés et poussettes doit être couvert et éclairé (par système « présentiel »).

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement vélo
HABITATION	Logement	Pour les constructions comprenant 3 logements et plus, il est recommandé : - la réalisation d'un local à cycles clos et couvert d'une superficie minimale de 3 m², aménagé au rez-de-chaussée, à proximité de l'entrée principale. Il donnera dans la mesure du possible directement sur la <i>voie</i> publique. Il peut néanmoins être réalisé en <i>sous-sol</i> en cas d'impossibilité technique avérée et démontrée de le réaliser au rez-de-chaussée. au moins 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales au moins 1,5 m² par logement dans les autres cas
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Équipements publics (hors établissements scolaires)	- Au moins 1 place pour 10 employés 15% de l'effectif total des employés de service public accueillis simultanément dans le bâtiment 15% de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
EXPLOITATION AGRICOLE		Il n'est pas fixé de règle.

ZONE A : ESPACES AGRICOLES

CHAPITRE 7 – PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Règlementation environnementale

Les projets de construction de maison individuelle et de logement collectif faisant l'objet d'une demande de permis de construire ou d'une déclaration préalable déposée à partir du 1er janvier 2022 et les projets de construction de bureau et de bâtiment d'enseignement primaire et secondaire faisant l'objet d'une demande de permis de construire ou d'une déclaration préalable déposée à partir du 1er juillet 2022 sont soumis à la réglementation environnementale en vigueur.

Pour toute construction, la recherche en matière environnementale est encouragée au regard de trois critères principaux :

- Une performance énergétique ;
- Un impact environnemental positif ;
- Une pérennité de la solution retenue.

Dans le cadre des projets de construction ou de rénovation de constructions existantes, l'utilisation de matériaux biosourcés ou géosourcés sera privilégiée. L'emploi de matériaux participant à la démarche de Haute Qualité Environnementale (HQE) est recommandé.

L'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement. Les ouvrages utilisant des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions, tels les capteurs solaires, devront s'insérer au mieux aux constructions en respectant les principes édictés dans les fiches du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse, annexées au présent règlement.

Toute construction nouvelle à destination d'habitation ou d'équipement collectif supérieure à 500 m² d'emprise au sol doit comporter un dispositif de végétalisation ou de production d'énergie renouvelable en toiture et au moins un dispositif destiné à économiser l'eau.

VII. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES EN ZONES AGRICOLES



VIII. ANNEXES

VIII. ANNEXES

1. LISTE DES ENSEMBLES ET BATIMENTS REMARQUABLES (L151-19 DU CODE DE L'URBANISME)

Ensembles bâtis remarquables

N°	Description	Photo	Adresse
1	Corps de ferme et maisons de village		Hameau de la Tuilerie 26-39 rue de la Rémarde
2	Corps de ferme et maisons de village		Hameau de la Tuilerie 20 rue de la Rémarde / 1-3 rue de la Tuilerie
3	Corps de ferme et maisons de village		Hameau de la Tuilerie 4 Chemin Vert
4	Corps de ferme et maisons de village		Hameau de la Boissière 1-7 rue du Bois Vêti / 1-5 rue de Courte Pluche
5	Corps de ferme		Hameau de la Boissière 8 rue de Courte Pluche
6	Corps de ferme et maisons de ville et village		Hameau de la Savalerie 11-33 rue de Beaulieu

VIII. ANNEXES

N°	Description	Photo	Adresse
7	Corps de ferme		44-51 rue de Malassis
8	Corps de ferme Maisons de village		64-99 route de Guisseray
9	Corps de ferme Maisons de village		56 route de Guisseray
10	Corps de ferme		42 route de Guisseray
11	Eglise et corps de ferme		Cœur de ville place de l'église / 32 RD 192
12	Corps de ferme et maisons de village		Cœur de ville 17-32 RD 192
13	Corps de ferme et maisons de village		Cœur de ville 1-12 rue de l'Ancienne Poste

VIII. ANNEXES

N°	Description	Photo	Adresse
14	Quartier Port Sud		Port Sud

Constructions remarquables

N°	Description	Photo	Adresse
15	Maison de village		Cœur de ville 30 rue de la Gare
16	Maison de ville		Cœur de ville 4 route de Boissy
17	Moulin des Muses		Cœur de ville 28 rue de la Gare
18	Maison de ville - mur de clôture		Cœur de ville 1 rue de la Gare

VIII. ANNEXES

N°	Description	Photo	Adresse
19	Corps de ferme - maison de ville		Cœur de ville 8-10 route de Dourdan
20	Maison de ville		Cœur de ville 5 route de Dourdan
21	Maison		Cœur de ville 18 rue du Pavé
22	Château de Breuillet et clôture		Cœur de ville 42 Grande Rue
23	Maison		Cœur de ville 4 rue des Ecoles
24	Corps de ferme		37 rue du Pavé
25	Maison		17 RD 192

VIII. ANNEXES

N°	Description	Photo	Adresse
26	Maison Bourgeoise		7 rue des Rochettes
27	Maison jumelle		224 rue des Buttes Réault
28	Maison		Hameau de la Tuilerie 4 chemin Vert
29	Maison de village		Hameau de la Tuilerie 4 rue de la Tuilerie
30	Maison de village		Hameau de la Tuilerie 13 rue de la Tuilerie
31	Maison de village		Hameau de la Tuilerie 25 rue de la Tuilerie

VIII. ANNEXES

N°	Description	Photo	Adresse
32	Maison de village		Hameau de la Boissière 25 rue de Malassis
33	Maison de village		Hameau de la Boissière 35 rue de Malassis
34	Maison de village		Hameau de la Boissière 35 rue de Malassis
35	Maison de village		Hameau de la Savalerie 5 rue de Beaulieu
36	Corps de ferme		Hameau de la Savalerie 5 rue de la Rocherie
37	Maison et clôture		Hameau de la Savalerie 20 rue de la Savalerie
38	Maison de village et clôture, porche		Hameau de la Savalerie 8 rue de la Savalerie

VIII. ANNEXES

N°	Description	Photo	Adresse
39	Maisons de village		Hameau de la Savalerie 4 rue de la Savalerie
40	Maisons de ville		Hameau de la Savalerie 2 rue de la République
41	Maisons de village		Hameau de la Savalerie 2 rue de la République
42	Château du Colombier		Domaine du Colombier
43	Chapelle		Domaine du Colombier
44	Maisons de village		3 route de Saint Chéron
45	Maison bourgeoise et clôture		101 Route de Guisseray

VIII. ANNEXES

N°	Description	Photo	Adresse
46	Maisons de village		60 Route de Guisseray
47	Lavoir au bord de la Rémarde		56 route de Guisseray
48	Maison de ville		77 Route de Guisseray
49	Maison		67 Route de Guisseray
50	Maison		39 Route de Guisseray
51	Maison		12 rue des Ecoles Centre-ville

VIII. ANNEXES

N°	Description	Photo	Adresse
52	Puits		Rue de la Tournée Centre-ville

2. NUANCIER DES COULEURS (PNR HAUTE VALLEE DE CHEVREUSE)

Le nuancier retenu est celui du :

« Guide des couleurs et des matériaux du bâti dans le Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse »

palette A	POUR LES FACADES				POUR LES MENUISERIES			
	ocres rouges	ocres orangés	ocres jaunes	neutres chauds	gris colorés	verts végétaux	bleus turquoise	ocres rouges
4 blancs colorés Encadrements des portes et fenêtres, corniches et rives	A 01	A 02	A 03	A 04	A 21	A 22	A 23	A 24
	A 05	A 06	A 07	A 08	A 25	A 26	A 27	A 28
12 teintes Façades	A 09	A 10	A 11	A 12	A 29	A 30	A 31	A 32
					A 33	A 34	A 35	A 36
4 teintes saturées Soubassements	A 17	A 18	A 19	A 20	A 37	A 38	A 39	A 40
4 familles de couleurs déclinées en colonnes, en camaïeu, du blanc coloré au plus saturé.					4 familles de couleurs déclinées en colonnes pour : Les fenêtres, les volets, les portes et portails et les ferronneries (balcons, grilles).			
					Les ferronneries seront peintes <i>de préférence</i> avec les teintes les plus sombres A 36, A 37, A 38, A 39 et A 40.			

Palette retenue pour les façades et les menuiseries

NOTA :

- Les teintes sont données à titre indicatif, les couleurs et RAL appliqués dans le cadre des projets devront présenter des nuances approchantes.

En plus des couleurs indiquées ci-dessus, le blanc et beige sont autorisés.

3. LISTE DES ESPECES INDIGENES ADAPTEES AUX CONDITIONS CLIMATIQUES

Le présent règlement fait référence aux essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques à planter préférentiellement dans les jardins pour qualifier l'environnement végétal des constructions et préserver le caractère local.

Ces essences sont détaillées dans la liste illustrée présentée pages suivantes.

Il est interdit de planter des essences banalisantes ou nuisibles :

- Les Thuya, le Laurier du Portugal, le Cotoneaster très banalisant pour le territoire car utilisé partout uniformément, sans identité spécifique
- La plantation de Buddleia, d'Herbe de la Pampa, de Phyllostachis (espèce de bambou) ou de Renouée du Japon (*Reynoutria Japonica*) car il s'agit de plantes envahissantes dont le développement, y compris sur les parcelles voisines, sera difficile à contrôler par la suite

Les espèces à planter conseillées pour les parcelles en bordure de cours d'eau sont les suivantes :

- *Acer pseudoplatanus* (érable sycomore)
- *Alnus glutinosa* (aulne glutineux)
- *Cornus sanguinea* (cornouiller sanguin)
- *Corylus avellana* (coudrier / noisetier)
- *Euonymus europaeus* (fusain d'Europe)
- *Fraxinus excelsior* (frêne commun)
- *Prunus avium* (merisier)
- *Quercus pedunculata* (chêne pédonculé)
- *Salix alba* (saule blanc)
- *Salix caprea* (saule marsault)
- *Salix cinerea* (saule cendré)
- *Salix purpurea* (saule pourpre)
- *Sambucus nigra* (sureau noir ou sureau à grappes)
- *Tilia cordata* (tilleul à petites feuilles)
- *Viburnum opulus* (viorne obier)

Plantes recommandées ou autorisées

nom commun	nom latin	taille	mois de floraison	biodiversité	coul. fleurs
Aubépine à deux styles	<i>Crataegus laevigata</i>	3m	IV/V	mellifère et favorable aux oiseaux	blanc
Aubépine à un style	<i>Crataegus monogyna</i>	10m	V/VI	non	blanc
Callune fausse-Bruyère	<i>Calluna vulgaris</i>	1m	VII/IX	mellifère	rose
Camérisier à balais	<i>Lonicera xylosteum</i>	2m	V/VI	non	jaunâtre
Cassissier	<i>Ribes nigrum</i>	2m	IV/V	non	vert-rouge
Charme	<i>Carpinus betulus</i>	25m	IV/V	non	vert
Clématite brûlante	<i>Clematis flammula</i>	3m	VII/IX	non	blanc
Cornouiller mâle	<i>Cornus mas</i>	6m	II/IV	non	jaune
Cornouiller sanguin	<i>Cornus sanguineum</i>	5m	V/VII	non	blanc
Daphné Laureola	<i>Daphne laureola</i>	1m	II/III	non	vert
Eglantier rouillé	<i>Rosa rubiginosa</i>	3m	VII/VII	non	rose
Erable champêtre	<i>Acer campestre</i>	15m	IV/V	non	vert-jaune
Framboisier sauvage	<i>Rubus idaeus</i>	2m	V/VIII	utile à la faune	blanc
Fusain d'Europe	<i>Euonymus europaeus</i>	5m	V/VI	non	vert-brun
Genévrier commun	<i>Juniperus communis</i>	5-10m	V/VI	non	discreète
Griottier	<i>Prunus cerasus</i>	10m	IV/V	non	blanc
Gros. à maquereaux sauvage	<i>Ribes uva-crispa</i>	1,5m	III/IV	non	vert, rouge
Groseillier rouge sauvage	<i>Ribes rubrum</i>	2m	III/IV	non	vert-jaune
Hêtre	<i>Fagus sylvatica</i>	40m	IV/V	utile à la faune	vert
Houblon	<i>Humulus lupulus</i>	5m	VII/IX	non	vert-jaune
Houx commun	<i>Ilex aquifolium</i>	20m	V/VI	non	blanc
Laurier noble ou sauce	<i>Laurus nobilis</i>	8m	III/IV	non	blanchâtre
Merisier	<i>Prunus avium</i>	25m(croissance rapide)	IV/V	non	blanc
Murier des haies	<i>Rubus fruticosus (sens large)</i>	3m	VII/VIII	utile à la faune et mellifère	blanc/ ros.
Nerprun purgatif	<i>Rhamnus cathartica</i>	5m	V/VI	favorable aux oiseaux	jaunâtre
Noisetier	<i>Corylus avellana</i>	10m	II/III	utile à la faune	jaune
Prunellier	<i>Prunus spinosa</i>	5m	III/IV	mellifère	blanc
Rosier agreste	<i>Rosa agrestis</i>	3m	VII/VII	non	blanc
Rosier des champs	<i>Rosa arvensis</i>	2m	VII/VII	non	blanc
Rosier des chiens	<i>Rosa canina</i>	5m	V/VII	non	rose pâle
Saule des vanniers	<i>Salix viminalis</i>	10m	IV	non	jaune
Saule pourpre	<i>Salix purpurea</i>	6m	III/IV	non	rouge
Sureau noir	<i>Sambucus nigra</i>	10m	VII/VII	utile à la faune	crème
Tremble	<i>Populus tremula</i>	20m(croissance rapide)	III/IV	non	verdâtre
Troène vulgaire	<i>Ligustrum vulgare</i>	3m	VII/VII	mellifère	blanc
Vigne blanche	<i>Clematis vitalba</i>	20m	VII/VIII	non	crème
Viorne obier sauvage	<i>Viburnum opulus</i>	4m	V/VI	non	blanc

VIII. ANNEXES

Plantes recommandées ou autorisées

VIII. ANNEXES

4. LISTE DES ESPÈCES EXOTIQUES ENVAHISSANTES

La présente liste expose les espèces exotiques envahissantes valables pour l'Île-de-France. A la différence de la liste précédente, il s'agit d'une liste exhaustive des taxons invasifs.

Cette liste a été constituée d'après FILOCHE S., RAMBAUD M., AUVERT S., BEYLOT A., HENDOUX F. Catalogue de la flore vasculaire d'Île-de-France (rareté, protections, menaces et statuts). Version simplifiée 1a / avril 2011. Paris : Conservatoire botanique national du Bassin parisien, 2011. 114 p..

Nom scientifique	Nom commun	Caractère invasif
<i>Reynoutria japonica</i> Houtt.	Renouée du Japon	Taxons invasifs, à distribution généralisée dans les milieux naturels non ou faiblement perturbés potentiellement colonisables, dominants ou co-dominants dans ces milieux et ayant un impact (avéré ou supposé) important sur l'abondance des populations et les communautés végétales envahies
<i>Reynoutria x bohemica</i> Chrtek & Chrtkova	Renoué de Bohême	
<i>Robinia pseudoacacia</i> L.	Robinier faux-acacia	
<i>Ailanthus altissima</i> (Mill.) Swingle	Ailante glanduleux	Taxons localement invasifs, n'ayant pas encore colonisé l'ensemble des milieux naturels non ou faiblement perturbés potentiellement colonisables, dominants ou co-dominants dans ces milieux et ayant un impact (avéré ou supposé) important sur l'abondance des populations et les communautés végétales envahies
<i>Elodea nuttallii</i> (Planch.) H.St.John	Elodée à feuilles étroites	
<i>Heracleum mantegazzianum</i> Sommier & Levier	Berce du Caucase	
<i>Hydrocotyle ranunculoides</i> L.f.	Hydrocotyle renoncule fausse-	
<i>Lemna minuta</i> Kunth	Lentille d'eau minuscule	
<i>Prunus serotina</i> Ehrh.	Cerisier tardif	
<i>Acer negundo</i> L.	Erable negundo	
<i>Amaranthus hybridus</i> L.	Amarante hybride	Taxons exotiques se propageant dans les milieux non patrimoniaux fortement perturbés par les activités humaines (bords de routes, cultures, friches, plantations forestières, jardins) ou par des processus naturels (friches des hautes grèves des grandes vallées)
<i>Artemisia verlotiorum</i> Lamotte	Armoise des frères Verlot	
<i>Aster lanceolatus</i> Willd.	Aster à feuilles lancéolées	
<i>Aster novi-belgii</i> L.	Aster de Virginie	
<i>Aster x salignus</i> Willd.	Aster à feuilles de saule	
<i>Buddleja davidii</i> Franch.	Buddleia du père David	
<i>Conyza canadensis</i> (L.) Cronquist	Vergerette du Canada	
<i>Conyza sumatrensis</i> (Retz.) E.Walker	Vergerette de Sumatra	
<i>Duchesnea indica</i> (Andrews) Focke	Fraisier d'Inde	
<i>Erigeron annuus</i> (L.) Desf.	Vergerette annuelle	
<i>Galega officinalis</i> L.	Sainfoin d'Espagne	
<i>Helianthus tuberosus</i> L.	Topinambour	
<i>Impatiens parviflora</i> DC.	Balsamine à petites fleurs	

VIII. ANNEXES

<i>Juncus tenuis</i> Willd.	Jonc grêle	
<i>Oenothera biennis</i> L.	Onagre bisannuelle	
<i>Oenothera glazioviana</i> Micheli	Onagre à sépales rouges	
<i>Parthenocissus inserta</i> (A.Kern.) Fritsch	Vigne-vierge commune	
<i>Phytolacca americana</i> L.	Raisin d'Amérique	
<i>Senecio inaequidens</i> DC.	Séneçon du Cap	
<i>Solidago canadensis</i> L.	Solidage du Canada	
<i>Solidago gigantea</i> Aiton	Solidage glabre	
<i>Ambrosia artemisiifolia</i> L.	Ambroisie à feuilles d'Armoise	Taxons invasifs émergents dont l'ampleur de la propagation n'est pas connue ou reste encore limitée, présentant ou non un comportement invasif (peuplements denses et tendance à l'extension géographique rapide) dans une localité et dont le risque de prolifération a été jugé fort par l'analyse de Weber & Gut ou cités comme invasives avérées dans un territoire géographiquement proche
<i>Azolla filiculoides</i> Lam.	Azolla fausse-fougère	
<i>Bidens frondosa</i> L.	Bident à fruits noirs	
<i>Crassula helmsii</i> (Kirk) Cockayne	Crassule de Helms	
<i>Egeria densa</i> Planch.	Elodée dense	
<i>Elodea canadensis</i> Michx.	Elodée du Canada	
<i>Epilobium ciliatum</i> Raf.	Epilobe cilié	
<i>Impatiens balfourii</i> Hook.f.	Balsamine de Balfour	
<i>Impatiens capensis</i> Meerb.	Balsamine du Cap	
<i>Impatiens glandulifera</i> Royle	Balsamine de l'Himalaya	
<i>Lagarosiphon major</i> (Ridl.) Moss	Grand lagarosiphon	
<i>Ludwigia grandiflora</i> (Michx.) Greuter & Burdet	Jussie à grandes fleurs	
<i>Ludwigia peploides</i> (Kunth) P.H.Raven	Jussie	
<i>Mahonia aquifolium</i> (Pursh) Nutt.	Mahonia faux-houx	
<i>Myriophyllum aquaticum</i> (Vell.) Verdc.	Myriophylle aquatique	
<i>Prunus laurocerasus</i> L.	Laurier-cerise	
<i>Reynoutria sachalinensis</i> (F.Schmidt) Nakai	Renouée de Sakhaline	
<i>Rhododendron ponticum</i> L.	Rhododendron des parcs	

VIII. ANNEXES

5. LISTE DES ESPÈCES VÉGÉTALES NON ALLERGISANTES

Arbres		
Famille	Espèces	Potentiel allergisant (pouvant être planté en zones urbaines)
Bétulacées	Charme - Houblon	Faible/Négligeable
Cupressacées	Genévriers	Faible/Négligeable
Fabacées	Robiniers	Faible/Négligeable
Fagacées	Châtaigniers	Faible/Négligeable
Juglandacées	Noyers	Faible/Négligeable
Moracées	Mûriers blanc	Faible/Négligeable
Pinacées	Pins	Faible/Négligeable
Salicacées	Peupliers	Faible/Négligeable
Taxacées	Ifs	Faible/Négligeable
Ulmacées	Ormes	Faible/Négligeable
Herbacées spontanées		
Famille	Espèces	Potentiel allergisant (pouvant être planté en zones urbaines)
Composées	Marguerites	Faible/Négligeable
	Pissenlits	Faible/Négligeable
Urticacées	Orties	Faible/Négligeable

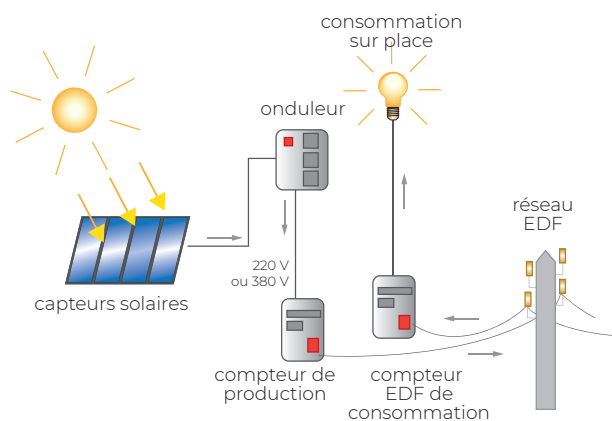
Quelques questions à se poser avant ! Si vous envisagez l'installation d'une petite production d'électricité solaire, pensez d'abord à réduire votre consommation d'électricité. L'électricité la plus verte est celle qu'on ne consomme pas ! Vigilance ... Ne rien signer sans évaluer votre devis. Les conseillers des ALEC sont là pour vous guider !

■ CONSOMMER OU VENDRE SON ÉLECTRICITÉ (INSTALLATION < 100 KWC) ?

Quel que soit votre choix, le courant ira toujours à l'utilisateur le plus proche...

Vente en totalité

Dans le cas de la vente de la totalité, l'installation est raccordée au réseau avec un compteur de production en parallèle du compteur de consommation. La totalité de l'électricité produite est injectée sur le réseau pour être vendue à un tarif d'achat fixé par l'Etat.

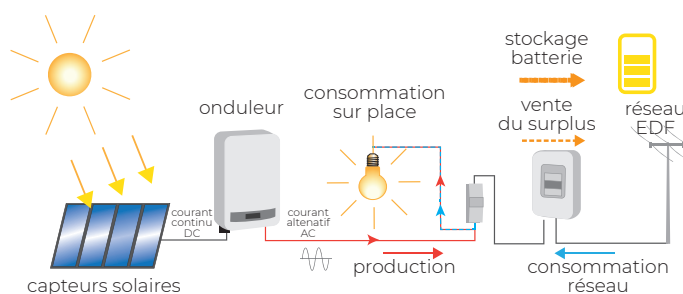


Installation photovoltaïque connectée au réseau

L'autoconsommation (totale ou vente du surplus)

Vous consommez sur place ce que vous produisez. Vous pouvez injecter dans le réseau ce que vous ne consommez pas ou stocker dans des batteries.

Vigilance... Il faut que les périodes où vous consommez l'électricité soient en adéquation avec les périodes de production soit idéalement entre 10h et 17h et de mai à septembre.



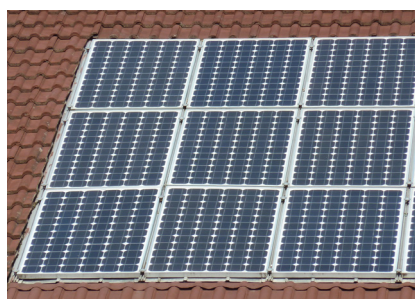
Installation photovoltaïque alliant consommation sur place et revente du surplus

■ TYPES DE CAPTEURS

Souples à couches minces
rendement
7 à 13%



Tuiles photovoltaïques



Mono ou poly cristallin : les technologies les plus éprouvées et les moins chères. Rendement 12 à 20%, durée de vie = 30 ans environ.



Thermiques : en panneaux ou en tubes. L'énergie solaire va permettre par exemple de chauffer de l'eau à destination des usages sanitaires, du système de chauffage d'une maison ou d'une piscine.

LES POINTS CLÉS D'UNE INSTALLATION PERFORMANTE

- **L'inclinaison sur le toit** : entre 30° et 45° (soit de 57 % à 100%)
- **L'orientation au soleil** : sud, sud-est ou sud-ouest
- **Le rayonnement solaire**
- **Limiter au maximum les ombrages** ;
- **Le Coefficient de rendement des panneaux et cellules** : variable selon la technologie
- **L'installation doit être bien ventilée**, l'augmentation de la température des modules fait baisser le rendement
- **La performance de l'onduleur** : capacité à restituer l'énergie présentée à son entrée avec un minimum de perte
- Le mode d'accroche et les déperditions dans les câblages : **choix de conception.**

Soigner les finitions. La pente joue beaucoup sur la visibilité et l'insertion paysagère de l'installation : 30° est un optimum technique mais aussi esthétique.

POUR MONTER MON PROJET D'ÉNERGIE SOLAIRE

- 1 Si je suis dans le cas d'un bâtiment existant, je prends conseil auprès des ALEC afin d'identifier mon potentiel d'économie d'énergie
- 2 J'estime mon potentiel sur le cadastre solaire du Parc naturel régional (PNR)
- 3 Mon projet est-il compatible ?
Je consulte ma mairie pour connaître les règles des documents d'urbanisme (PLU) et les différentes zones protégées au titre des patrimoines (Architecte des Bâtiments de France ABF)
Je m'informe sur les formalités à remplir : Permis de construire (PC), Déclaration Préalable (DP)
- 4 Je dessine mon projet en suivant les recommandations de fiches conseils du PNR, et avec l'avis technique du conseiller solaire InSunWeTrust du cadastre solaire pour le dimensionnement et le scénario de production/consommation
Ensuite je demande un devis en ligne sur le site du cadastre solaire
- 5 Je prends conseil ou avis auprès du PNR
- 6 Je dépose mon PC ou ma déclaration en mairie, mon dossier sera traité par les services instructeurs des intercommunalités et des mairies
- 7 Je signe définitivement mes devis après acceptation de mon projet par les services d'urbanisme
- 8 Je commence mes travaux.

FAQ

- Le temps de retour énergétique d'une installation est d'environ 3 ans.
- Les capteurs se recyclent à 94,7% et la filière française se développe.
- Aujourd'hui les fabricants garantissent 80% de rendement au bout de 20 ans.
- Il n'y a pas de terres rares dans les capteurs, ils sont composés à 75% de verre + aluminium pour le cadre + du silicium + composants (argent, cuivre).

QUELQUES REPÈRES TECHNIQUES

- **kWc** = kiloWatt crête = unité de mesure de puissance d'un capteur solaire photovoltaïque. Il correspond à la délivrance d'une puissance électrique de 1 Watt, sous de bonnes conditions d'ensoleillement et d'orientation.
- **Le Wc** représente la puissance électrique maximale pouvant être fournie par un capteur photovoltaïque dans des conditions de température et d'ensoleillement standard, soit :
 - un ensoleillement de 1 000 W/m²
 - une température ambiante de 25°C (au-delà de cette limite, le rendement des panneaux photovoltaïques diminue)
 - un ciel dégagé, vers midi par exemple
- Pour une même surface, plus le nombre de Wc est élevé, plus le capteur photovoltaïque est performant.
- 1 kWc correspond à une surface d'environ 10 m², mais en fonction de la technologie, elle peut varier de 7 à 20 m².
- En IDF, la production moyenne est de 1000kWh/kWc.

BOITE À OUTILS

- Cadastre solaire** pour calculer le potentiel solaire de son toit : parc-naturel-chevreuse.fr ou <https://bit.ly/30JquJE>
- Agences Locales de l'Énergie et du Climat**
 - dans les Yvelines : ALEC SQY www.alecsqy.org - contact par mail : conseil@alecsqy.org ou au 01 30 47 98 90
 - en Essonne : ALEC OE www.alec-ouest-essonne.fr - contact par mail : cie@alecoe.fr ou au 01 60 19 10 95
- Plateformes de la rénovation énergétique** :
 - dans les Yvelines : www.reperehabitat.fr
 - en Essonne : www.renover-malin.fr
- Atlas des patrimoines** : www.atlas.patrimoines.culture.fr
- Guide ADEME** : l'électricité solaire : www.ademe.fr/electricite-solaire-l
- Bibliographie complète** : www.photovoltaique.info
- CAUE 78** : www.caue78.fr
- CAUE 91** : www.caue91.asso.fr

Renseignements : 01 30 52 09 09 - photovoltaique@parc-naturel-chevreuse.fr

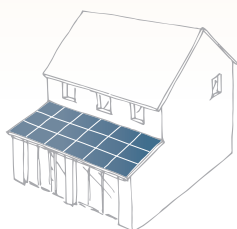
SUR LE

BÂTI TRADITIONNEL OU CONTEMPORAIN

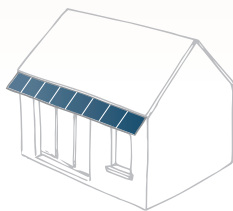
Les grandes règles de composition
sur des constructions récentes ou neuves

PRIVILÉGIER LES TOITURES SECONDAIRES

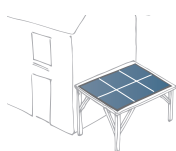
Les capteurs solaires ont le rôle de toiture ou viennent se positionner en surtoiture. Ils recouvrent l'intégralité de la toiture, comme un seul élément.



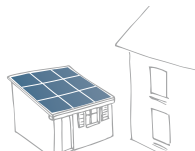
sur extension



sur auvent

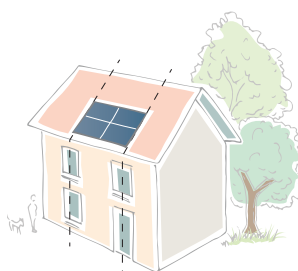


sur abris ouvert :
pergolas, carports, ...



sur annexe

REGROUPEMENT DE CAPTEURS



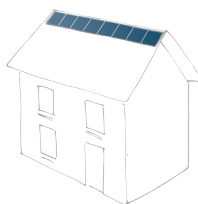
Selon les cas,
regrouper les
capteurs en un seul
élément de forme
rectangulaire, axé
sur les ouvertures de
façade, et positionné
en pied de toit.

CAPTEURS ENCASTRÉS

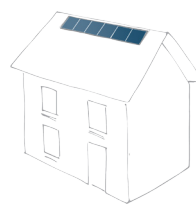


Si la technique le permet.
Sinon, il est préférable de les positionner sur
un autre support. Les capteurs encastrés sont
affleurant du nu extérieur de la couverture
(pas en saillies) sans surépaisseur ce qui limite
l'impact visuel.

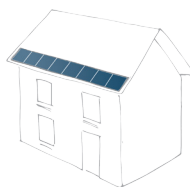
IMPLANTATION HORIZONTALE " EN BANDEAU "



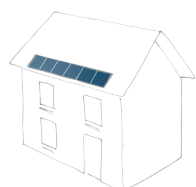
En haut de toiture, au niveau du faîtage



Privilégier une
implantation
horizontale des
capteurs, en une
seule ligne, sur
toute la largeur de la
toiture.



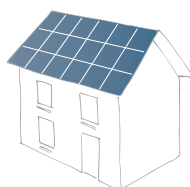
En pied de toiture, à l'égout du toit



Si le nombre
de capteurs est
insuffisant les axer
et les centrer par
rapport aux fenêtres.
Les capteurs sont
positionnés à l'égout
du toit ou au niveau
du faîtage.

CAPTEURS COMME TOITURE COMPLÈTE

Les capteurs solaires ont le rôle de toiture ou
viennent se positionner en surtoiture.
Ils recouvrent l'intégralité de la toiture,
comme un seul élément.



CAPTEURS MULTIPLES DE SPÉCIFICITÉ DIFFÉRENTE



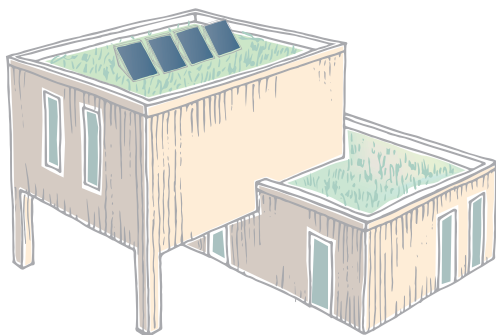
Il est possible d'installer plusieurs types de capteurs en toiture s'ils sont intégrés dès le début du projet comme un élément architectural en harmonie avec le dessin de la façade.

IMPLANTATION SUR TOITURE BAC ACIER



Choisir des capteurs « souples » et privilégier un bac acier dans les tons de gris pour une meilleure intégration avec la couleur des capteurs.

IMPLANTATION SUR TOITURE PLATE



Sur une toiture plate ou végétalisée, privilégier une implantation des capteurs en un ou plusieurs bandeaux, centrée sur la toiture, positionnée à distance des rebords de toitures, avec une inclinaison de 30°.

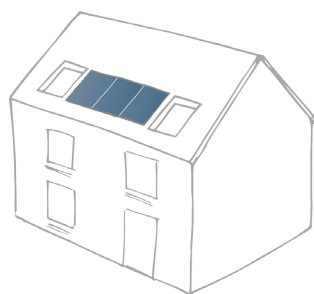
CAPTEURS EN ALLÈGE, MURS OU GARDE-CORPS



Dans le cas des allèges, traiter les capteurs comme un seul élément avec la fenêtre ;

Dans le cas du garde-corps, traiter l'ensemble des éléments sur l'intégralité de la surface de la façade.

COMPOSITION D'ENSEMBLE AVEC FENÊTRE DE TOIT



Associer les capteurs avec les fenêtres de toit pour former une composition d'ensemble qui soit visuellement un seul élément.

RENSEIGNEMENTS : 01 30 52 09 09

SUR LE

BÂTI ANCIEN

Les maisons anciennes font partie du patrimoine local : il est donc important de préserver leurs caractéristiques lorsqu'on fait évoluer le bâti !

■ OÙ IMPLANTER SES CAPTEURS SOLAIRES ?

1. Préférer les extensions neuves

sur une annexe ou autre volume proche/adossé au bâtiment principal : garage, abris de jardin, véranda, auvent, hangar, etc.

2. Non visibles depuis la rue

au sol en cœur ou en fond de parcelle dans un aménagement paysager, ou bien adossé à un mur de clôture ou à un talus.

S'il n'y a pas d'autre choix que d'implanter vos capteurs sur du bâti ancien, il faudra alors être très **attentifs aux questions de visibilité, de volumétrie, d'emplacement et de coloration des nouvelles installations.**

privilégier la pose des panneaux sur les annexes en milieu rural

Adapter l'aspect de surface du panneau (finition, teinte, cadre) avec le matériau de couverture (ardoise, tuile)

privilégier l'installation au sol en cœur ou en fond de jardin en milieu urbain

intégrer les capteurs de toitures en cohérence avec la composition de façade



Tous travaux doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de la mairie (déclaration préalable). Les règlements applicables en matière d'implantation de capteurs solaires sont souvent précisés dans les documents d'urbanisme de la commune (PLU). Il est donc vivement conseillé de le consulter avant de définir son projet.

Dans les sites historiques remarquables (ZPPAUP ou AVAP), en abords de monuments historiques, sur un édifice protégé au titre des Monuments historiques, dans un site inscrit ou classé, les projets doivent être soumis à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France qui peut s'opposer à un projet si celui-ci porte atteinte à l'intérêt patrimonial. Vous pouvez consulter la documentation du Parc sur le patrimoine local pour en connaître les enjeux.

Pour s'assurer de la faisabilité et de la pertinence d'une installation solaire, la consultation des agents du PNR, de l'ALEC, du CAUE ainsi que de l'UDAP de votre département est fortement recommandée.

BIEN INTÉGRER LES PANNEAUX SOLAIRES : 4 PRINCIPES

1

LIMITER L'IMPACT VISUEL

Évaluer la visibilité des capteurs sur l'environnement proche et lointain

Choisir un versant non visible depuis l'espace public.

Privilégier l'installation sur les toitures en ardoise plutôt qu'en tuile pour pallier le contraste des matériaux.

Trouver un rapport de proportion entre la taille des capteurs et celle du pan de toiture.

3

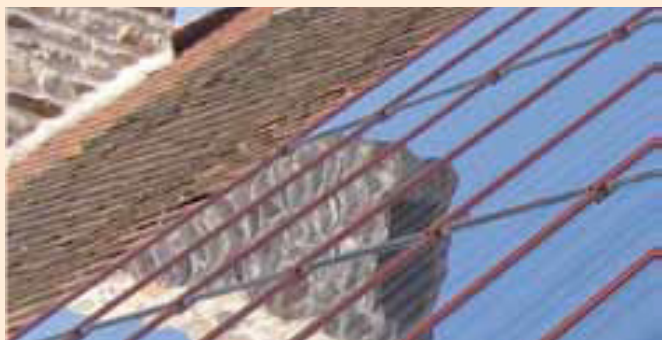
ADAPTER L'ASPECT DES CAPTEURS

Des matériaux et couleurs bien assortis aux toitures anciennes

Privilégier les tuiles ou ardoises photovoltaïques plus discrètes.

Choisir la teinte des capteurs en fonction de celle de la toiture et des profilés de la même couleur que le matériau de couverture.

Certains fabricants proposent des tailles et des dispositions de capteurs donnant l'illusion d'une verrière (plats collés en aluminium divisant le panneau dans le sens de la hauteur) ou de châssis de toit par leur aspect translucide.



Assortir la teinte des capteurs et des profilés à celle de la toiture



Donner l'illusion d'une verrière grâce à la taille et la disposition des capteurs

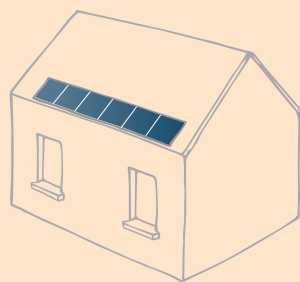
2

RESPECTER UNE COMPOSITION D'ENSEMBLE

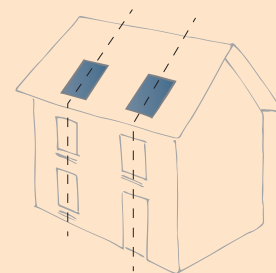
Des formes en harmonie avec l'architecture existante

Choix n°1 : composer les capteurs en un seul ensemble rectangulaire fin type « bandeau » continu en partie basse de toiture (appuyé sur la gouttière) ou en partie haute (adossé au faîtage)

Choix n°2 : s'inscrire dans le rythme de la façade, en cherchant l'alignement du/des capteur(s) avec les ouvertures de la façade et de la toiture.



Composition en bandeau, en partie basse ou haute du toit



Composition en alignement avec les ouvertures de la façade ou du toit

4

INSÉRER LES CAPTEURS DANS L'ÉPAISSEUR DE LA TOITURE

Le moins de saillie possible par rapport à la couverture existante

Proscrire les capteurs posés sans encastrement, inappropriés sur le bâti ancien.

Déposer la partie de la couverture accueillant les capteurs et les installer sur la charpente avec une saillie minimale par rapport au matériau de couverture.



Exemple de disposition en bandeau et non saillante

RENSEIGNEMENTS : 01 30 52 09 09

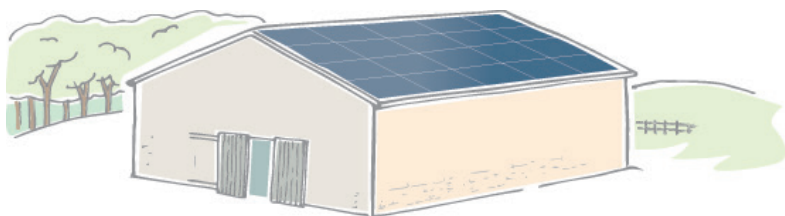
BIEN INTÉGRER LES CAPTEURS SOLAIRES

SUR LE

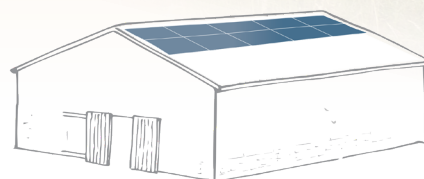
BÂTI ISOLÉ

■ CAPTEURS COMME TOITURE COMPLÈTE

Les capteurs solaires ont le rôle de toiture ou viennent se positionner en surtoiture. Ils recouvrent l'intégralité de la toiture, comme un seul élément. L'idéal pour un rendement optimum et une bonne intégration architecturale et paysagère, est de privilégier une toiture à 30°



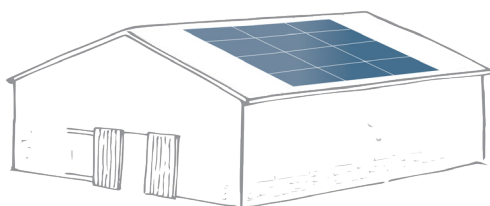
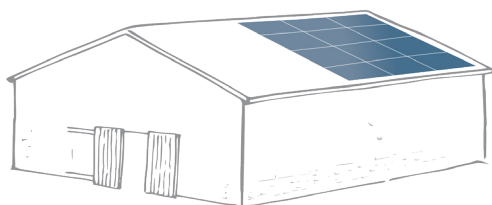
■ IMPLANTATION HORIZONTALE « EN BANDEAU »



Privilégier une implantation horizontale des capteurs, sur toute la largeur de la toiture. Les capteurs sont positionnés au niveau du faîtage.

■ REGROUPEMENT DES CAPTEURS

Regrouper les panneaux en un seul élément de forme rectangulaire du pied de toit au faîtage, et les axer sur les ouvertures de façade si il y'en a.

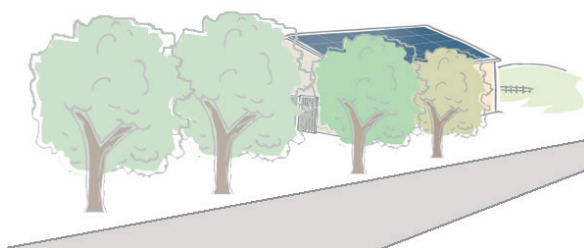


■ IMPLANTATION SUR TOITURE BAC ACIER



Choisir des capteurs « souples » et privilégier un bac acier dans les tons de gris pour une meilleure intégration avec la couleur des capteurs.

■ INTÉGRATION PAYSAGÈRE



Élargir la réflexion sur le bâtiment dans son contexte : pour une meilleure intégration paysagère d'un bâti isolé, quelques plantations, bien choisies peuvent par exemple accompagner et atténuer la visibilité du bâti et des capteurs.

Haies champêtres, alignement d'arbres, vergers, bosquets peuvent remplir ce rôle, et apporter une plus-value écologique et paysagère au projet. Être attentif toutefois à l'ombre portée potentiellement créée sur les capteurs

RENSEIGNEMENTS : 01 30 52 09 09